TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/10/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Cataldo Saverio Muraca

CF:MRCCLD60E10D184R
con studio in CROSIA (CS) VIA TIRRENO, 1
telefono: 0983524737
email: saveriomuraca@libero.it
PEC: cataldo.saverio.muraca@geopec.it

Firmato Da: MURACA CATALDO SAVERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d8e3883f36910ed2de7491b803ef9a5

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ROCCA IMPERIALE via Taranto 33, della superficie commerciale di **172,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO a piano Terra – con corte esclusiva, ubicato nel comune di Rocca Imperiale, località (Marina di Rocca Imperiale), provincia di Cosenza, in via Taranto, n.33; superficie commerciale lorda mq. 172,00 più corte esclusiva di mq. 92,00 circa; di piena proprietà, 1/1 (*** DATO OSCURATO *** . L'U.I. fa parte di un fabbricato residenziale, composto da due piani fuori terra, di vecchia costruzione realizzato antecedente il 1967.

STRUTTURA DEL FABBRICATO

La struttura del fabbricato è in muratura portante; dalle verifiche di sopralluogo e dalle misurazioni effettuate si è riscontrato che l'U.I. oggetto di causa non è conforme a quanto riportato nella scheda catastale, in quanto si è riscontrato una diversa distribuzione interna, che ha comportato demolizioni e ricostruzioni di parete. Le modifiche sono state realizzate senza alcuna autorizzazione Urbanistica e senza autorizzazioni sismica. Per come si evince dai disegni allegati, si evidenzia che il telaio della muratura portante non corrisponde alla normativa sismica di riferimento, Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018) (D.M. 17/1/2018 e successiva Circolare 21/1/2019), in quanto la stessa è priva dei muri portanti interni nel senso longitudinale, o meglio tali muri longitudinali sono rappresentati da pareti divisorie dello spessore di cm. 10. Tale difformità strutturale, comporterà una verifica dell'immobile da parte di una ditta specializzata (tipo RESISTEST), e un successivo risanamento per rendere l'immobile conforme alle norme antisismiche, previo progetto da parte di tecnico abilitato alle verifiche e calcolo strutturale.

Gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in PVC e grate in ferro antintrusione; le pareti esterne sono pitturate è in discreto stato di manutenzione; I pavimenti sono in monocottura, come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina; le porte interne sono in legno tamburato. Le rifiniture interne nell'insieme sono buone.

L'unità immobiliare ha ingresso indipente e ha una corte esculsiva con accesso dalla SS. 106 Jonica; la corte è recintata con un muretto sormontato da una ringhiere in ferro e n. 2 cancelli in ferro, di cui uno pedonale e uno carrabile. Si fa presente che una parte della corte di mq. 92 circa ricade nella particella 1066 di proprietà in possesso della sig.ra *** DATO OSCURATO *** mentre una[redacted] i mq. 94 circa, ricade nella particella 111, catastalmente di proprietà dei sig.ri [redacted] ma in possesso della sig.ra *** DATO OSCURATO *** (vedi disegni Allegat

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di h=3,40, ed è composta da: un ingresso salotto, pranzo, cucina, lavanderia, ripostiglio, n. 2 WC, n. 3 stanze da letto e un piccolo vano adibito a studio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di h=

Firmato Da: MURACA CATALDO SAVERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d8e3883f36910ed2de7491b803ef9a5

3,40.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1066 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: via Taranto, 33, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: via Taranto, con proprietà [redacted] con proprietà fratelli [redacted] salvo altri
  Foglio di mappa 27 particella 1066, Sub 1 (ex p.lla 89 sub 3, come da denuncia di variazione catastale, per modifica dell'identificativo, pratica n.CS0054195 del 26/03/2025 (catasto fabbricati) Cat. A/2 classe 1 6,5 vani , Rc, € 469,98, a seguito di Tipo Mappale n. 42942 del 13/03/2025. L'unità immobiliare foglio 27 particella 89 Sub3, era pervenuta alla sig.ra [redacted] per la quota di 1/3, per successione del padre [redacted] deceduto a Ginosa il 21 maggio 1967, e successivo consolidamento di usufrutto in morte della madre [redacted] deceduta a Rocca Imperiale il 6 gennaio 1969; la quota di 2/3, pervenuti con atto Cessioni di diritti, Notaio Vincenzo Tarsia, del 9 ottobre 1984, rep. n. 3520, registrato a Bari il 26 ottobre 1984 al n. 22742, trascritto a Cosenza il 22 ottobre 1984, ai nn. 26707 e 9694.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, nessuno piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**172,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 112.332,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 112.332,00**
Data di conclusione della relazione:	**01/10/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Ipoteca volontaria n. 10349 del 02/07/2005 favore *** DATO OSCURATO *** . *** DATO OSCURATO *** , (domicilio ipotecario eletto: Agenzia di Taranto Via regina Margherita n. 16) e contro: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** (debitore non datore) ; per Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Rinaldi Arcangelo, Notaio in Martina Franca, in data 20/06/2005 rep.77452/21777.

- Ipoteca volontaria n. 6241 del 12/10/2010 favore: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , (domicilio ipotecario eletto: Milano, Via Tortona n.33) e contro: *** DATO

Firmato Da: MURACA CATALDO SAVERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d8e3883f36910ed2de7491b803ef9a5

OSCURATO *** (debitore non datore); per Euro 120.000,00 di cui Euro 80.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni come da atto notarile pubblico a rogito Rinaldi Arcangelo, Notaio in Martina Franca, in data 06/10/2010 rep.92976/32652.

- Pignoramento Immobiliare n. 15600 del 22/06/2023, favore: *** DATO OSCURATO *** , (domicilio ipotecario eletto: Avv. D'Amico Adriano Via Francesco Cilea, Rende) e contro: *** DATO OSCURATO *** , Pubblico Ufficiale: Tribunale di Castrovillari, in data 25/05/2023 rep.751/2023. (Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

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**, stipulata il 20/06/2005 a firma di Notaio Rinaldi Arcangelo ai nn. 77452/21777 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 200000.
Importo capitale: 100000.
Durata ipoteca: 10 anni.
La formalità è riferita solamente a Appartamento in Rocca Imperiale foglio 27 particella 89 sub 3 .
L'Immobile è stato oggetto di variazione catastale per modifica identificativo con i seguenti dati (foglio 27 particella 1066 sub 1), derivata da denuncia di variazione catastale, pratica n. CS0054195 del 26/03/2025. Per esatta ubicazione in mappa del fabbricato

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 120000.
Importo capitale: 80000.
Durata ipoteca: 20 anni.
La formalità è riferita solamente a Appartamento in Rocca Imperiale foglio 27 particella 89 sub 3 .
L'Immobile è stato oggetto di variazione catastale per modifica identificativo con i seguenti dati (foglio 27 particella 1066 sub 1), derivata da denuncia di variazione catastale, pratica n. CS0054195 del 26/03/2025. Per esatta ubicazione in mappa del fabbricato

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

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

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento Immobiliare n. 15600 del 22/06/2023, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

Firmato Da: MURACA CATALDO SAVERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d8e3883f36910ed2de7491b803ef9a5

contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento, Pubblico Ufficiale, Tribunale di Castrovillari, in data 25/05/2023 rep.751/2023.
La formalità è riferita solamente a Appartamento in Rocca Imperiale foglio 27 particella 89 sub 3 .
L'Immobile è stato oggetto di variazione catastale per modifica identificativo con i seguenti dati (foglio 27 particella 1066 sub 1), derivata da denuncia di variazione catastale, pratica n. CS0054195 del 26/03/2025. Per esatta ubicazione in mappa del fabbricato

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:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Tarsia Vincenzo, Notaio in Bitritto, del 09/10/1984 rep.3520, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 22/10/1984 al n. 96945 di formalità;

favore: *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 2/3 di piena proprietà;

contro: *** DATO OSCURATO *** 6 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/3 di piena proprietà.

Originariamente già di proprietà *** DATO OSCURATO *** per i residui diritti di 1/3 di piena proprietà derivanti da giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

In base a detti documenti e registri, gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di:

*** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un vecchio fabbricato, realizzato antecedente il 1967;

Non risultano pratiche edilizie che riguardano l'immobile in oggetto, a nome della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , per come risulta dalla richiesta fatta all'Ufficio Urbanistico del Comune di Rocca Imperiale in data 16.09.2025.

In data 17.09.2025 il responsabile dell'ufficio tecnico con la seguente comunicazione Prot. n° 9254 del 17.09.2025 comunicava a mezzo PEC, (Si comunica che agli atti di questo Ente, non risultano pratiche inerente l'immobile identificato in catasto urbano al foglio di mappa n. 27 particella 1066 Sub 1, su Via Taranto n. 33, a nome della *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Firmato Da: MURACA CATALDO SAVERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d8e3883f36910ed2de7491b803ef9a5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile oggetto di causa riportato nell'atto di pignoramento, riguarda l'U.I. con i seguenti dati catastali: Comune di Rocca Imperiale foglio di mappa 27 particella 89 sub 3, Piano Terra, via Taranto, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A seguito delle verifiche dell'immobile, si sono riscontrati le seguenti difformità:

Da un esame della mappa catastale si evince che l'U.I. oggetto di pignoramento di proprietà di *** DATO OSCURATO *** , ubicato nel Comune di Rocca Imperiale alla via Taranto, di fatto ricade sulla particella 973 e 221 del foglio di mappa 27, e non sulla particella 89 per come indicato nell'atto di pignoramento e titolo di proprietà.

A seguito di questa difformità, In data 26 gennaio 2024, il sottoscritto C.T., inoltrava all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Cosenza, istanza di rettifica per l'aggiornamento dei dati catastali, per l'errore riscontrato della particella, indicata negli atti.

In data 01 febbraio 2024, l'Ufficio del Territorio a mezzo email, dava la seguente risposta;

"La informiamo che la richiesta di variazione da lei presentata con istanza del 29/01/2024 numero praticaCS0012781 è stata chiusa senza alcuna variazione degli atti del catasto, in quanto è necessario presentare tipo mappale del fabbricato sulla particella corretta 973 e successivamente, docFa per modifica d'identificativo. Già a causa dell'errata attribuzione della particella catastale del fabbricato censito nell'anno 1969 già presente al catasto terreni su altra particella".

In data 12 marzo 2024 interloquivo con il Giudice Dott. Alessandro Paone, in sostituzione della Dott.ssa Giuliana Gaudiano, relativamente alla **proc. E.I. n. 66/2023**, per illustrare le difformità catastali rilevate, riguardante l'unità immobiliare oggetto di causa, le quali impedirono il prosieguo delle operazioni peritali nei tempi stabiliti; tale difformità, riguardarono l'errata indicazione della particella (89 sub3 Fg.27 Comune di Rocca Imperiale) intestate a *** DATO OSCURATO *** , per come riportata nei titoli di provenienza, atti catastali e atto di pignoramento.

A questo punto, il Giudice Dott, Alessandro Paone, chiedeva di quantificare la spesa da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di causa.

In data 20 novembre 2024 comunicavo con istanza al giudice, il costo per

Firmato Da: MURACA CATALDO SAVERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d8e3883f36910ed2de7491b803ef9a5

la regolarizzazione dei dati catastali (foglio 27 particella 89 sub 3), di proprietà *** DATO OSCURATO ***

In data 21 novembre 2024 il G.E dott.ssa Giuliana Gaudiano, letta l'istanza dell'esperto; ***dispone che il creditore, entro 30 giorni, accrediti sul conto della procedura la somma quantificata dall'esperto necessaria per procedere alla rettifica della particella pignorata.***

In data 13 marzo 2025 con protocollo n. 42942, veniva approvato il tipo mappale riguardante l'esatta posizione cartografica del fabbricato, sulle particelle 973 e 221 del foglio di mappa 27 comune di Rocca Imperiale, con aggiornamento della mappa catastale formando il nuovo lotto costituito dalla particella **1066**.

In data 26 marzo 2025 con Denuncia di Variazione DocFa, protocollo CS0054195, con causale Variazione modifica dell'identificativo, veniva aggiornata la banca dati, riguardante l'unità immobiliare intestata a *** DATO OSCURATO *** con la soppressione dell'unità immobiliare, "foglio 27 particella 89 Sub3"; e costituzione della nuova unità immobiliare **"foglio 27 particella 1066 Sub 1", *** DATO OSCURATO *****

Attualmente i dati che identificano l'U.I, (foglio, particella e subalterno), risultano regolarizzati;

mentre la scheda presente nella banca dati del catasto urbano non è conforme allo stato attuale, in quanto vi è una diversa distribuzione interna e una diversa consistenza della corte, **per cui necessita di regolarizzazione catastale della scheda, facendo una variazione per diversa distribuzione interna e diversa consistenza della corte esclusiva.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

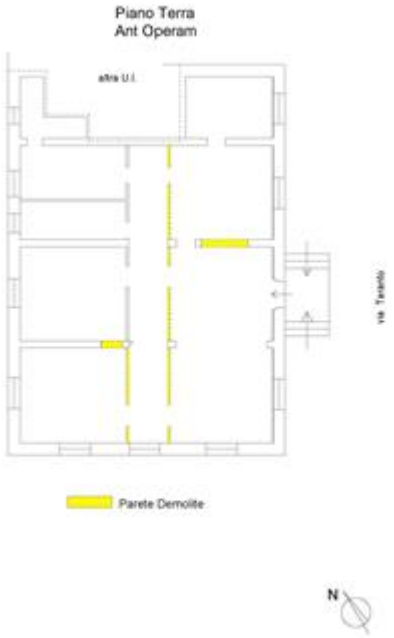
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna delle pareti divisorie con aumento di numero di vani; difforme rispetto alla scheda catastale presente in banca dati. (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1) Permesso a Costruire in Sanatoria - 2) Collaudo Statico; 3) SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), dal momento che non è stata redatta finora il certificato di agibilità. Altre precisazioni e riserve a proposito delle verifiche di sanabilità degli abusi, lo scrivente dichiara che le previsioni sono state formulate in termini orientativi in modo da fornire un quadro utile per le finalità peritali. Gli uffici stessi, nello scambio di comunicazioni per chiedere informazioni relative alla sanabilità e ai costi eventuali, hanno rimandato ogni deliberazione all'esito

Firmato Da: MURACA CATALDO SAVERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d8e3883f36910ed2de7491b803ef9a5

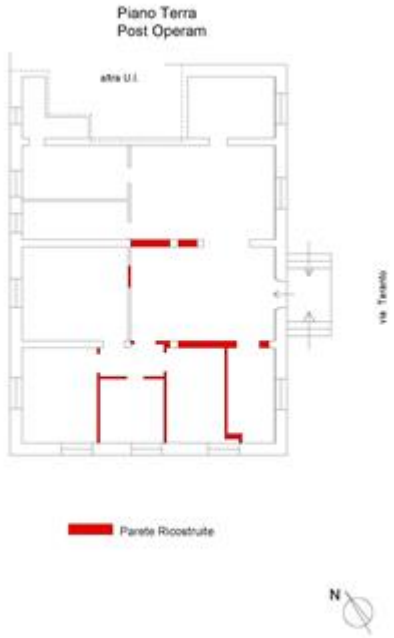
dell’istruttoria, che avverrà dopo la presentazione della pratica; le indicazioni potranno essere, pertanto, soggette a variazioni.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Diritti di Segreteria per Richiesta Permesso di Costruire: €.52,00
- Sanzioni per opere abusive relativi a lavori non dichiarati in precedenza (importo minimo): €.516,00
- costo di costruzione (su circa euro 20.000 di lavori eseguiti in difformità): €.1.000,00
- Parcella del Professionista per richiesta e rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria art. 36 DPR 380/2001: €.2.000,00
- Spese Tecniche per Collaudo Statico: €.1.800,00
- Onorario del Tecnico per Segnalazione di Agibilità (SCA) comprensivi di oneri e diritti comunali:: €.1.500,00
- Verifica degli impianti : €.500,00
- Prove strutturali da parte di azienda specializzata (tipo RESISTEST): €.3.000,00
- Risanamento strutturale : €.20.000,00
- Spese tecniche per calcoli strutturali: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 365 giorni.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1) Permesso di Costruire in sanatoria (oblazione applicata per regolarizzare abusi relativi a lavori non dichiarati); 2) Essendo la struttura non conforme alla normativa Sismica, necessita di intervento di risanamento strutturale, che sarà meglio definito a seguito delle prove sulla struttura; l'importo previsto potrà discostarsi da quanto dichiarato nella scheda. 3) Calcolo e Verifica Strutturale da parte di Tecnico Abilitato; 4) Collaudo Statico della Struttura; 5) SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).

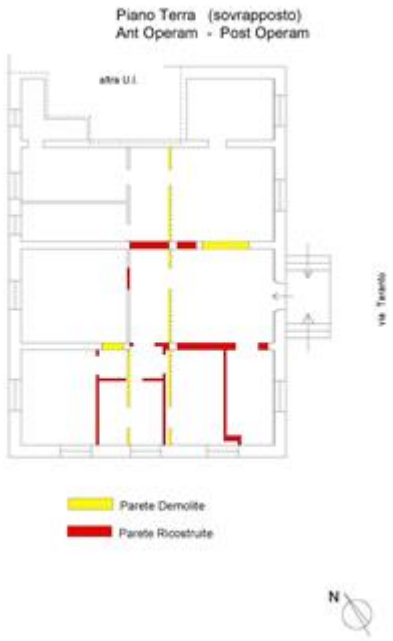


Come da scheda catastale



Stato Attuale

Firmato Da: MURACA CATALDO SAVERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d8e3883f36910ed2de7491b803ef9a5



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni; Diversa indicazione della corte esclusiva.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione Catastale per diversa distribuzione interna.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Variazione Catastale comprensivo di spese Tecniche:: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

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 ROCCA IMPERIALE VIA TARANTO 33

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Firmato Da: MURACA CATALDO SAVERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d8e3883f36910ed2de7491b803ef9a5

appartamento a ROCCA IMPERIALE via Taranto 33, della superficie commerciale di **172,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO a piano Terra – con corte esclusiva, ubicato nel comune di Rocca Imperiale, località (Marina di Rocca Imperiale), provincia di Cosenza, in via Taranto, n.33; superficie commerciale lorda mq. 172,00 più corte esclusiva di mq. 92,00 circa; di piena proprietà, 1/1 (*** DATO OSCURATO *** . L'U.I. fa parte di un fabbricato residenziale, composto da due piani fuori terra, di vecchia costruzione realizzato antecedente il 1967.

STRUTTURA DEL FABBRICATO

La struttura del fabbricato è in muratura portante; dalle verifiche di sopralluogo e dalle misurazioni effettuate si è riscontrato che l'U.I. oggetto di causa non è conforme a quanto riportato nella scheda catastale, in quanto si è riscontrato una diversa distribuzione interna, che ha comportato demolizioni e ricostruzioni di parete. Le modifiche sono state realizzate senza alcuna autorizzazione Urbanistica e senza autorizzazioni sismica. Per come si evince dai disegni allegati, si evidenzia che il telaio della muratura portante non corrisponde alla normativa sismica di riferimento, Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018) (D.M. 17/1/2018 e successiva Circolare 21/1/2019), in quanto la stessa è priva dei muri portanti interni nel senso longitudinale, o meglio tali muri longitudinali sono rappresentati da pareti divisorie dello spessore di cm. 10. Tale difformità strutturale, comporterà una verifica dell'immobile da parte di una ditta specializzata (tipo RESISTEST), e un successivo risanamento per rendere l'immobile conforme alle norme antisismiche, previo progetto da parte di tecnico abilitato alle verifiche e calcolo strutturale.

Gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in PVC e grate in ferro antintrusione; le pareti esterne sono pitturate è in discreto stato di manutenzione; I pavimenti sono in monocottura, come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina; le porte interne sono in legno tamburato. Le rifiniture interne nell'insieme sono buone.

L'unità immobiliare ha ingresso indipente e ha una corte esculsiva con accesso dalla SS. 106 Jonica; la corte è recintata con un muretto sormontato da una ringhiere in ferro e n. 2 cancelli in ferro, di cui uno pedonale e uno carrabile. Si fa presente che una parte della corte di mq. 92 circa ricade nella particella 1066 di proprietà in possesso della sig.ra *** DATO OSCURATO *** mentre una [redacted] i mq. 94 circa, ricade nella particella 111, catastalmente di proprietà dei sig.ri [redacted] ma in possesso della sig.ra *** DATO OSCURATO *** (vedi disegni Allegat

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di h=3,40, ed è composta da: un ingresso salotto, pranzo, cucina, lavanderia, ripostiglio, n. 2 WC, n. 3 stanze da letto e un piccolo vano adibito a studio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di h= 3,40.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1066 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: via Taranto, 33, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: via Taranto, con proprietà [redacted] con proprietà fratelli [redacted] salvo altri
  Foglio di mappa 27 particella 1066, Sub 1 (ex p.lla 89 sub 3, come da denuncia di variazione catastale, per modifica dell'identificativo, pratica n.CS0054195 del 26/03/2025 (catasto fabbricati) Cat. A/2 classe 1 6,5 vani , Rc, € 469,98, a seguito di Tipo Mappale n. 42942 del 13/03/2025. L'unità immobiliare foglio 27 particella 89 Sub3, era pervenuta alla sig.ra [redacted] per la quota di 1/3, per successione del padre [redacted] deceduto a Ginosa il 21 maggio 1967, e successivo consolidamento di usufrutto in morte della madre [redacted] deceduta a Rocca Imperiale il 6 gennaio 1969; la quota di 2/3,

Firmato Da: MURACA CATALDO SAVERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d8e3883f36910ed2de7491b803ef9a5

pervenuti con atto Cessioni di diritti, Notaio Vincenzo Tarsia, del 9 ottobre 1984, rep. n. 3520, registrato a Bari il 26 ottobre 1984 al n. 22742, trascritto a Cosenza il 22 ottobre 1984, ai nn. 26707 e 9694.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, nessuno piano interrato.

Vista esterna del fabbricato

Foto interne - vista ingresso salotto - vista studio - vista stanza n.2 - vista wc n.1

Vista cucina - vista stanza n.3- vista stanza n.2

Vista camera da pranzo - vista wc n.2 - vista lavanderia

Firmato Da: MURACA CATALDO SAVERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d8e3883f36910ed2de7491b803ef9a5

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Montegiordano - Canna - Nova Siri). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: L'immobile dista dal Centro Storico di Rocca Imperiale circa 4,5 Km., dove troviamo l'antico Castello Svevo, il Monastero e altri monumenti e luoghi di interesse..

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 100 metri	buono
autostrada distante Km. 1	buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	buono
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare ha una superficie lorda di mq. 172,00.

L'unità immobiliare ha ingresso indipente e ha una corte esculsiva con accesso dalla SS. 106 Jonica; la corte è recintata con un muretto sormontato da una ringhiere in ferro e n. 2 cancelli in ferro, di cui uno pedonale e uno carrabile. Si fa presente che una parte della corte di mq. 92 circa ricade nella particella 1066 di proprietà in

Firmato Da: MURACA CATALDO SAVERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d8e3883f36910ed2de7491b803ef9a5

possesso della sig.ra *** DATO OSCURATO *** mentre una[redacted] i mq. 94 circa, ricade nella particella 111, catastalmente di proprietà dei sig.ri [redacted] ma in possesso della sig.ra *** DATO OSCURATO *** (vedi disegni Allegat

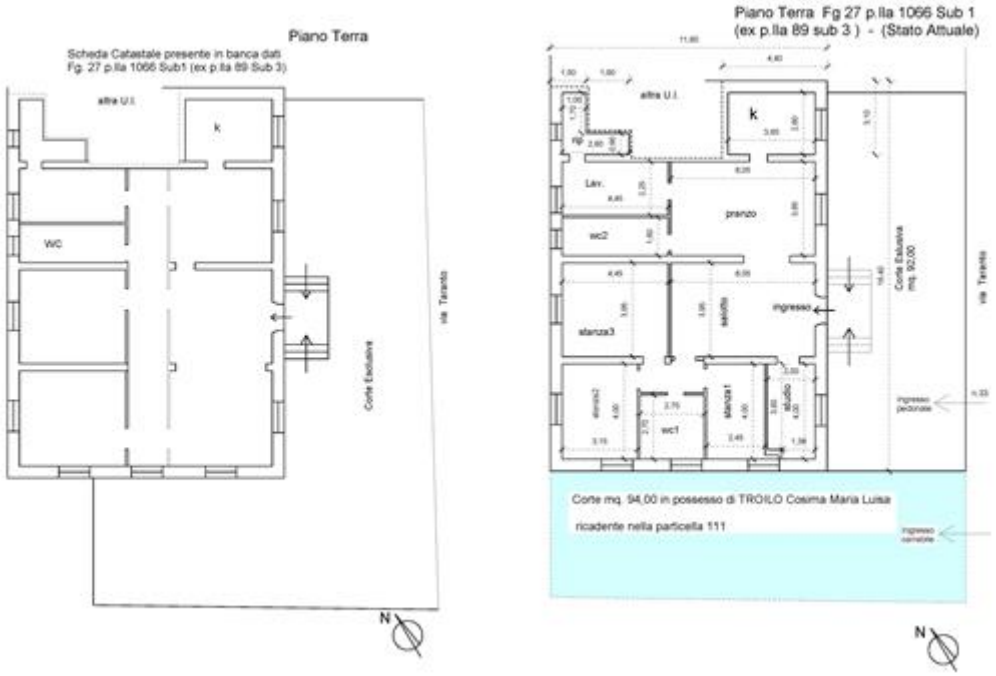
Si fa presente che l'immobile in oggetto non è conforme alla normativa sismica, in quanto, essendo una struttura in muratura portante, è priva dii muri interni portanti nel senso longitudinale della struttura. Ovvero oltre ai muri perimetrali e trasversali sono necessari i muri longitudinali. Tale difformità comporterà un risanamento strutturale, con i seguenti interventi: Prove sulla struttura da parte di ditta specializzata (tipo RESISTEST), rinforzo e costruzione di muri longitudinali portanti per come prevede la normativa sismica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	172,00	x	100 %	=	172,00
Totale:	**172,00**				**172,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L’immobile è stato valutato con il metodo estimativo detto "comparativo diretto",

Firmato Da: MURACA CATALDO SAVERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d8e3883f36910ed2de7491b803ef9a5

basato sul raffronto diretto tra i beni in questione ed un certo numero di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari simili a quello da stimare. Sono stati raccolti ed esaminati dati certi e probatori utili ed indispensabili al fine della determinazione del valore, in particolare è stata svolta una approfondita e capillare indagine mirata all'acquisizione delle più recenti contrattazioni di compravendite di immobili analoghi a quelli oggetto di valutazione presso agenzie immobiliari, è stata consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI), ricercando il prezzo unitario riferito al metro quadrato, considerando tutti gli elementi di raffronto con i beni in esame per determinare un prezzo unitario attendibile ed incontestabile. Sulla base degli elementi sopra esposti, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dell'anno di costruzione, della consistenza, dello stato di manutenzione e conservazione, della tipologia, delle caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati, nonché del grado di finiture, lo stato dei luoghi, ed in particolare l'andamento di mercato, il C.T.U. ha potuto fissare il prezzo unitario al metro quadrato in **Euro 850,00.** Considerando quindi un valore unitario a mq. di €.850,00 che tiene conto in esso della presenza della corte esclusiva, e la consistenza dell'unità immobiliare di circa mq.172,00, il valore ammonta a **€.146.200,00.**

COMPUTO DELLE SUPERFICIE

Cucina	mq. 9,50
Pranzo	mq. 23,90
Salotto	mq. 23.90
Studio	mq. 7,76
Stanza 1	mq. 9,80
Stanza 2	mq. 12,60
Stanza 3	mq. 17,58
Corridoio	mq. 3,45
WC 1	mq. 7,29
WC 2	mq. 7,12
Rip.	mq. 4,22
Lavanderia	mq. 10,01

Superficie utile netta interna: 137,13 mq

Superficie lorda: 172,00 mq

Superficie Corte esclusiva mq. 92,00

Superficie corte esclusiva in possesso mq. 94,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**146.200,00**

Firmato Da: MURACA CATALDO SAVERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d8e3883f36910ed2de7491b803ef9a5

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 146.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 146.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento o apprezzamento è stato condotto con il metodo comparativo. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerca, consistenti in: Valori dei contratti di locazione e reperimento dei valori O.M.I (Agenzia delle Entrate) relative a ultimi dati disponibili del secondo semestre 2024: tali valori sono necessari per effettuare un calcolo per capitalizzazione dei redditi su edifici della medesima zona e aventi caratteristiche simili all'immobile ricercato. Ricerca online delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricercate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardante immobili nella stessa zona. Ricerca dei valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade l'immobile oggetto di stima, preceduto da un indagine di mercato attraverso la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita riguardanti immobili simili, per tipologie, caratteristiche costruttive, e di posizione, più o meno simili a quello de quo. I valori di riferimento sono stati ottenuti ricavando un coefficiente globale di riduzione da applicare al prezzo base di mercato, riguardando la vetustà, le finiture e lo stato di manutenzione di ogni singolo elemento compositivo dell'immobile. Gli elementi considerati sono dati dalle condizioni generali dei fabbricati, dalle dotazioni degli stessi (servizi, finiture, infissi esterni e interni, impianti). Inoltre considerazioni fondamentali riguardano la posizione e la commerciabilità della zona. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, agenzie: di Rocca Imperiale, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre, Agenzie immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di Rocca Imperiale, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I

Firmato Da: MURACA CATALDO SAVERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d8e3883f36910ed2de7491b803ef9a5

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	172,00	0,00	146.200,00	146.200,00
				146.200,00 €	**146.200,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 33.868,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.332,00**

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: **€. 112.332,00**

data 01/10/2025

il tecnico incaricato
Cataldo Saverio Muraca

Firmato Da: MURACA CATALDO SAVERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d8e3883f36910ed2de7491b803ef9a5