



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.



DEBITORE:

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



GIUDICE:

DOTT. SSA GIULIANA GAUDIANO



CUSTODE:

AVV. FABIOLA CAPPARELLI



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/02/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Francesco Stiffi**

CF:STFFNC57H09D086A

con studio in CASTROLIBERO (CS) via Don Milani 6

telefono: 098426003

email: francescostiffi@virgilio.it

PEC: francesco.stiffi@legalmail.it



tecnico incaricato: Francesco Stiffi

Pagina 1 di 61



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
72/2023**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **opificio** a PALUDI via martiri di Melissa 14, della superficie commerciale di **355,43** mq per la quota di:

- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Descrizione generale**

L'immobile, oggetto di pignoramento, che si trova nel comune di Paludi, in provincia di Cosenza, in via Martiri di Melissa, è inserito in un fabbricato su tre livelli, composto da falegnameria al piano terra, da n. 2 appartamenti a uso residenziale al piano primo e da un deposito al piano secondo.

Dopo aver percorso un tratto della via Martiri di Melissa si arriva a un cancello privato, oltrepassando il quale, dopo aver percorso una leggera salita di una decina di metri, si accede al fabbricato contenente i quattro immobili pignorati. Al piano terra è presente la falegnameria con due vetrine con saracinesche come ingressi diretti dalla corte e al centro un portone d'ingresso di legno a due ante che permette l'accesso, tramite scala illuminata grazie a finestre con vetri trasparenti in legno laccato bianco senza scuri, agli altri immobili. Al primo piano da un pianerottolo si accede a due appartamenti; al secondo piano si entra nell'ampio deposito. Sulla destra, al piano terra, è presente un altro corpo di fabbrica che ospita un prolungamento della falegnameria e un ufficio. Il corpo di fabbrica suddetto non è presente nell'elenco dei beni pignorati e non è accatastato, sebbene risulta il relativo permesso a costruire nella documentazione del Comune.

**STRUTTURE DEL FABBRICATO**

La struttura portante della costruzione è stata realizzata in cemento armato regolarmente calcolata secondo le norme e le prescrizioni vigenti all'epoca.

Le fondazioni sono del tipo a travi rovesce in c.a. formanti telaio orizzontale di base, su sottofondo di calcestruzzo magro.

La muratura esterna è del tipo a cassa vuota, eseguita con malta di cemento costituita da doppia parete di mattoni forati con interposta camera d'aria, dello spessore complessivo di cm 30. Le pareti divisorie interne sono state realizzate con mattoni forati posti di costa dello spessore finito di cm 10 e malta cementizia.

I solai sono del tipo misto in laterizi e nervature parallele in c.a.

I collegamenti verticali sono assicurati da una scala in c.a., con travi a ginocchio, a due rampe.

Il prospetto appare non particolarmente curato e, specialmente, l'ultimo piano, adibito a deposito, presenta delle incompletezze.

La copertura dell'intero fabbricato non è stata completata in quanto a tutt'oggi risulta allo stato rustico. Il solaio di copertura, previsto a padiglione con tegole piane a colore, che secondo il progetto avrebbe dovuto creare uno spazio sottotetto, non è stato realizzato; pertanto sono presenti i ciuffi di attesa dei ferri per la realizzazione dei pilastri che avrebbero dovuto sostenere la soletta di



copertura. Il solaio, privo di pavimento, è stato rifinito solo con fogli di catrame bituminoso per impermeabilizzare la copertura in assenza del completamento dell'opera prevista invece dal progetto.

L'approvvigionamento idrico è assicurato dalla rete idrica comunale, come pure lo smaltimento delle acque bianche e nere, che sono convogliate mediante tubazioni separate, nella rete fognante comunale, passante nelle immediate vicinanze.

Le caratteristiche urbanistiche inserite nel progetto presentato al Comune erano:

#### CARATTERISTICHE URBANISTICHE

“Zona territoriale omogenea ..... B

-Indice di fabbricabilità territoriale ..... mc/mq 2,50

-Superficie terreno ..... mq. 1.000

-Volume piano terra .... mq 256 x 3,5 = mc. 896

-Volume piano primo.... mq 249 x 3,0 = mc. 747

-Volume piano secondo ... mq 249 x 3,0 = mc. 747

TOTALE VOLUME LORDO mc 2390

If =  $2390/1000 = 2,39$  mc/mq

Il volume realizzato risultava inferiore a quanto ammesso dall'allora vigente strumento urbanistico.

#### PARCHEGGIO COPERTO

A seguito della realizzazione del fabbricato è stato realizzato uno sbancamento nell'area prospiciente il corpo di fabbrica, la cui quota media risultava inferiore all'andamento originario del terreno di circa mt. 3.00. L'area medesima risultava delimitata da un muro di contenimento. Nel 2006 si realizzava in corrispondenza dell'area sbancata un porticato con struttura in cemento armato per utilizzarlo come parcheggio coperto.

Trattandosi di manufatto con apertura su un solo fronte e con solaio coincidente con la quota del terreno circostante, la sua realizzazione non comportava aumento fiscale di volume rispetto al fabbricato esistente, ai sensi dell'articolo n. 50 dell'allora vigente Regolamento edilizio (come riportato nella Relazione tecnica allegata).

Il manufatto è dotato di una fondazione con travi rovesce, pilastri e solaio in latero cemento.

Il solaio medesimo è dotato di pendenze al fine di consentire una corretta raccolta delle acque zenitali. La fruizione sicura del solaio di calpestio della struttura, che corrisponde alla terrazza dell'appartamento sub 3, è assicurata da una ringhiera appositamente montata.

#### SUDDIVISIONE IN LOTTI

Al fine di facilitare le operazioni di vendita dei beni sottoposti a esecuzione immobiliare, e in risposta a un preciso quesito estimativo, lo scrivente propone la suddivisione dei cespiti in tre lotti autonomi e funzionali, così come viene messo in evidenza nell'elenco riportato di seguito:

LOTTO 1: Opificio (sub 1) e Deposito (sub 4);

LOTTO 2: Appartamento - sub 2

LOTTO 3: Appartamento - sub 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,55

.Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 252 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DI MELISSA, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TIPO MAPPALE del 21/12/2001 Pratica n. 420767 in atti dal 21/12/2001 (n. 839.1/1992) Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune G298 - Foglio 19 - Particella 252
- Coerenze: Confina ai due lati con cava comunale, per un lato con [REDACTED] e con il quarto lato con strada

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



1991.

**B deposito artigianale** a PALUDI via martiri di Melissa 14, della superficie commerciale di **251,25** mq per la quota di:

- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### Descrizione generale

L'immobile, oggetto di pignoramento, che si trova nel comune di Paludi, in provincia di Cosenza, in via Martiri di Melissa, è inserito in un fabbricato su tre livelli, composto da falegnameria al piano terra, da n. 2 appartamenti a uso residenziale al piano primo e da un deposito al piano secondo. Per quanto riguarda la descrizione del fabbricato si rimanda a quella dell'Opificio (sub 1 facente parte dello stesso lotto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 252 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/8, indirizzo catastale: VIA MARTIRE DI MELISSA N. 14, piano: SECONDO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TIPO MAPPALE del 21/12/2001 Pratica n. 420767 in atti dal 21/12/2001 (n. 839.1/1992) Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune G298 - Foglio 19 - Particella 252  
Coerenze: Confina ai due lati con cava comunale, per un lato con [REDACTED] e con il quarto lato con strada

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>606,68 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 83.641,13</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.277,02</b>
Data della valutazione:	<b>29/02/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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: *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** attiva, stipulata il 15/05/2013 , iscritta il 16/05/2013 ai nn. 12465/1012, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da a garanzia di mutuo fondiario del 14.05.2013 ai rogiti del Notaio Pisano Pietro da Rossano, rep. n° 83794/28892.

Importo ipoteca: 240.000.

Importo capitale: 120.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a - Opificio (D1) in Paludi foglio 19 particella 252 sub.1 - Fabbricati costruiti per attività commerciale (D8) in Paludi foglio 19 particella 252 sub.4

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritta il 22/06/2023 ai nn. 20284/15599, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da nascente da verbale di pignoramento immobili del 09.06.2023, Tribunale da Castrovillari, rep. n° 690/2023

Intervento creditore Bper Banca S.p.A. nella procedura esecutiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 16/5/2013 ai nn. 12465/1012.

La formalità è riferita solamente a - Intero piano terra costituito da unico locale adibito a laboratorio di falegnameria riportato nel NCEU al fg. 19 part. 252 sub 1 (D/1) - intero piano secondo con balcone/terrazza a livello, riportato nel NCEU al fg. 19 part. 252 sub 4 (D/8).

Bper Banca S.p.A. INTERVIENE nell'esecuzione immobiliare e nel contempo CHIEDE di partecipare, con il grado ipotecario/fondiario di competenza alla distribuzione delle somme, da assegnarsi in favore della stessa, che si andranno a ricavare dalla vendita ai pubblici incanti dei beni immobili pignorati

## 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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 25%, in forza di costruzione su terreno di proprietà (unione)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 25%, in forza di costruzione su terreno di proprietà (unione)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 25%, in forza di costruzione su terreno di proprietà (unione)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 25%, in forza di costruzione su terreno di proprietà (unione).

Il terreno in Paludi identificato in catasto al foglio 19 particella 252 è pervenuto ai signori

per la quota pari a 1/4 ciascuno di piena proprietà, giusta atto di compravendita del 10.12.1982 in notar Pietro Pisano di Rossano (CS), trascritto il 23.12.1982 ai nn. 27592/47449, da potere di



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **prot. n. 1777/84 del 21/02/1985**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione con laboratorio artigianale in c.a. , agibilità **non ancora rilasciata**

Deposito ufficio Genio Civile di Cosenza Regione Calabria N. **Prot. n. 21875 del 28/11/1984**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per la costruzione di un fabbricato a n. 3 piani e un muro di sostegno, agibilità **non ancora rilasciata**

SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) N. **Prot. n. 290 del 23/01/2013 SCIA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di per cambio di destinazione d'uso di unità immobiliare posta al piano secondo da classare come D8 fabbricato adatto per le speciali esigenze di un'attività commerciale senza realizzazione di opere, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso a costruire per l'esecuzione di parcheggio coperto N. **prot. n. 3181 del 20/09/2006** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione parcheggio coperto, agibilità **non ancora rilasciata**

Deposito ufficio Genio Civile di Cosenza Regione Calabria per l'esecuzione di parcheggio coperto N. **Prot. n. 9556 pratica 03/4016 del 26/11/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di





costruzione parcheggio coperto, agibilità **non ancora rilasciata**

CIL (Comunicazione Inizio Lavori N. Prot. 1877 del 29/08/2017 , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di intonaco parti esterne del fabbricato , agibilità **non ancora rilasciata**

Collaudo strutturale N. Prot. 5041 del 06/06/2001, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di in fabbricato

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Strutturale Comunale vigente l'immobile ricade in zona "A.T.U. 2 Parrera Pilaso" . Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità (I.F.) 1,5 mc/mq Hmax mt 11,00 Distanza dalla sede stradale mt 5,00 Distanza minima tra i fabbricati mt 10,00 Rapporto di copertura 35%. Norme di riferimento: art. 30 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; Piano Strutturale Comunale vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 22.12.2017.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1) CILA in sanatoria (oblazione applicata per regolarizzare abusi minori relativi a lavori non dichiarati in precedenza) descritta nella parte riguardante l'Opificio in quanto la comunicazione può essere unica, essendo i due beni inclusi nello stesso lotto; 2) SCA (Segnalazione certificata di agibilità) dal momento che non è stata redatta finora il certificato di agibilità; 3) Lavori per il completamento dei poggiali con pavimentazione e parapetti in ferro.

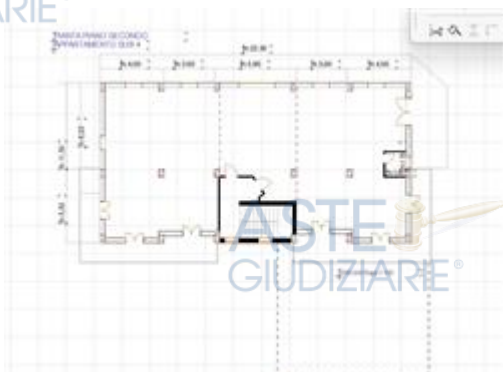
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

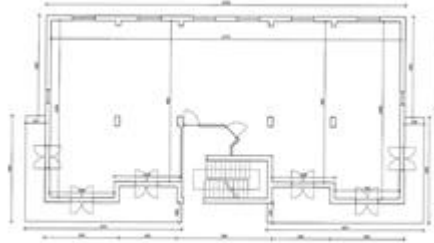
- Onorario del tecnico che redige la SCA: €.700,00
- Costi amministrativi per pratica SCA: €.182,00
- pavimentazione poggiali e realizzazione parapetti in ferro: €.1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a DEPOSITO (secondo piano).

Si elencano le discordanze del reale rispetto alla documentazione depositata all'ufficio tecnico del comune di Paludì per il Deposito: a) Presenza di un wc che non è riportato nella planimetria di progetto allegata alla SCIA; b) Modifica di apertura sul lato destro tramite la realizzazione di una porta per lo scarico della merce; c) Modifiche di alcune finestre. Per completezza d'informazione si precisa che nella concessione edilizia erano stati progettati per il secondo piano n. 2 Appartamenti, ma con la presentazione della SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività - Prot. n. 290 del 23 Gennaio 2013) è stato richiesto il cambio di destinazione d'uso di tutta l'unità immobiliare posta al secondo piano con un nuovo progetto da classare come D8 fabbricato adattato per speciali esigenze di un'attività commerciale senza realizzazione di opere.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

STATO DI FATTO DEL DEPOSITO D8

ASTE  
GIUDIZIARIE®IL DEPOSITO NEL PROGETTO PRESENTATO AL COMUNE  
(SCIA)ASTE  
GIUDIZIARIE®**CRITICITÀ: BASSA**ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1) CILA in sanatoria; 2) SCA (Segnalazione certificata di agibilità) dal momento che non è stata redatta finora il certificato di agibilità. 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 e-mail o telefoniche per chiedere informazioni relative alla sanabilità e ai costi eventuali, hanno rimandato ogni deliberazione all'esito 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:

- CILA in sanatoria (oblazione applicata per regolarizzare abusi minori relativi a lavori non dichiarati in precedenza): €1.000,00
- PARCELLA DEL PROFESSIONISTA per la presentazione della CILA IN SANATORIA: €1.000,00
- Onorario del tecnico che redige la SCA: €700,00
- Costi amministrativi per pratica SCA: €182,00

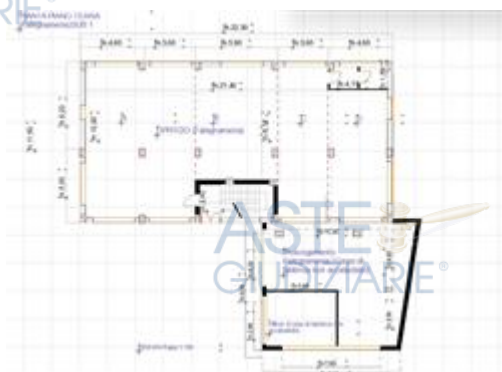
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Questa situazione è riferita solamente a OPIFICIO.

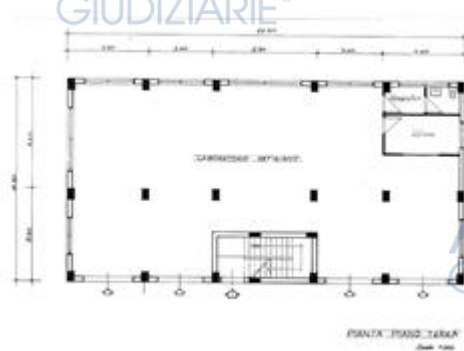
Si elencano le discordanze del reale rispetto alla documentazione depositata all'ufficio tecnico del comune di Paludi per l'Opificio Falegnameria: a) Modifiche di tramezzi in quanto non è stato realizzato l'ufficio; b) alla destra dell'opificio sul lato frontale dove è ubicato il parcheggio coperto non sono stati realizzati gli infissi, ma un'apertura senza infisso che permette di accedere direttamente al parcheggio coperto. Dal rilievo effettuato e, quindi, dalla descrizione delle discordanze si è potuto constatare che all'interno dell'immobile si sono realizzate delle modifiche rispetto al progetto depositato al comune. Per sanare le difformità è necessaria redigere una C.I.L.A. tardiva (Comunicazione Inizio Lavori Asseverati), che comporta la parcella suddetta da pagare ad un professionista abilitato e il pagamento dell'oblazione per la presentazione del documento in ritardo. Dalla documentazione acquisita si evince che manca anche il certificato di agibilità: sarà necessario redigere la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) relativa all'opificio con l'aggiunta di un'ulteriore spesa per redigere la relazione con una verifica accurata di tutti gli impianti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

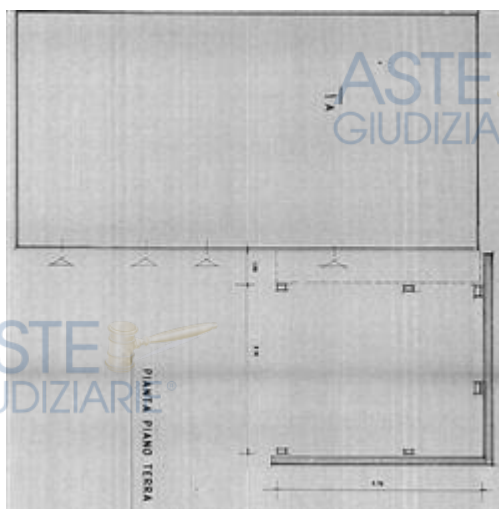


ASTE  
GIUDIZIARIE®

STATO DI FATTO OPIFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

STATO AUTORIZZATO DEPOSITATO AL COMUNE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

STATO AUTORIZZATO DEPOSITATO AL COMUNE DEL PARCHEGGIO COPERTO

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**CRITICITÀ: MEDIA**ASTE  
GIUDIZIARIE®L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA + LAVORI PER LA COPERTURA: €4.863,29

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Questa situazione è riferita solamente a OPIFICIO E DEPOSITO.

Dal rilievo effettuato si è constatato che la copertura dell'intero fabbricato non è stata completata; infatti è stato realizzato l'ultimo solaio ma non quello a falde di copertura, facendo soltanto una coibentazione in fogli di bitume, esposta in parte alle intemperie. È quindi necessario ed opportuno fare un rivestimento del solaio in lamiera grecata, in modo da realizzare una copertura piana, non praticabile, da poggiare sul massetto già realizzato e impermeabilizzato completo di gronde e pluviali, sfruttando la pendenza già esistente, per garantire una maggiore protezione al solaio. Per questo intervento, considerato che la copertura a falde prevista dal permesso a costruire del 21/02/1985 non è stata realizzata, è opportuno presentare un nuovo permesso a costruire o, in alternativa, una SCIA tardiva, in modo da sanare l'abuso in atto. Dello stesso parere è il funzionario del Comune interpellato telefonicamente. In alternativa si potrebbe portare a termine il progetto con copertura a falde, ma questa soluzione risulterebbe più dispendiosa presupponendo, tra l'altro, una verifica strutturale di tutto il fabbricato alla luce della normativa sismica oltre alla richiesta di un nuovo permesso a costruire.

Optando per la prima soluzione, si stimano le seguenti spese: per la SCIA euro 1.500 e per i lavori euro 6.000. Il costo complessivo per questo intervento, euro 7.500 deve essere ripartito tra i 3 lotti in

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

base a un riparto effettuato tenendo conto dei mq di superficie nel modo seguente:

SOMMA da ripartire  $S = 7.500,00 \text{ €}$

	superficie mq	costi da attribuire
opificio	240,37	
laboratorio	251,25	
LOTTO 1	491,62	4.863,29 €
LOTTO 2	123,83	1.224,97 €
LOTTO 3	142,71	1.411,74 €
totale sup.	758,16	7.500,00 €

coefficiente di riparto  $K = S / \text{totale sup.} = 7.500 / 758,16 = 9,89$

Per quanto riguarda la superficie indicata in relazione all'opificio, si è esclusa, nel computo ai fini del riparto, quella relativa al corpo di fabbrica non sottostante al tetto in questione.

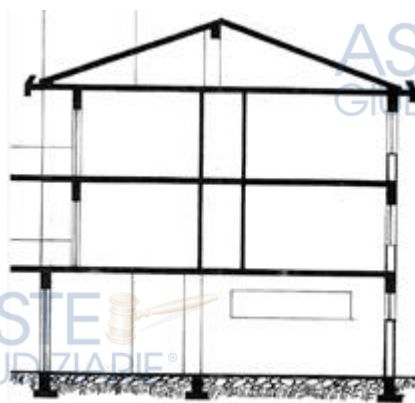
A proposito delle verifiche di sanabilità degli abusi, lo scrivente dichiara che le previsioni sono state formulate in termini orientativi in modo da fornire un quadro utile per le finalità peritali. Gli uffici stessi, nello scambio di comunicazioni per e-mail o telefoniche per chiedere informazioni relative alla sanabilità e ai costi eventuali, hanno rimandato ogni deliberazione all'esito dell'istruttoria, che avverrà dopo la presentazione della pratica; le indicazioni potranno essere, pertanto, soggette a variazioni.



stato di fatto della copertura



foto della copertura



stato autorizzato - progetto depositato al Comune

**CRITICITÀ: BASSA**

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

Costi di regolarizzazione:

- COLLAUDO STATICO POSTO AUTO: €1.200,00

Questa situazione è riferita solamente a POSTO AUTO COPERTO.



Dai documenti acquisiti al comune di Paludi si nota l'assenza del collaudo strutturale del POSTO AUTO COPERTO quindi, è necessario nominare un tecnico per la redazione del documento.

**CRITICITÀ: MEDIA**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di abbattimento di tramezzi e di muratura di tamponamento esterna per riportare lo stato di fatto al progetto depositato al Comune.

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

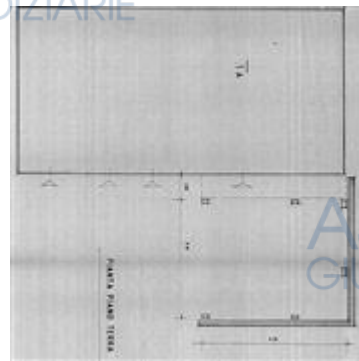
Costi di regolarizzazione:

- LAVORI PER RIPRISTINARE IL CORPO DI FABBRICA A PARCHEGGIO COPERTO: €2.000,00
- S.C.A. - SEGNALAZIONE CERTIFICATA AGIBILITA': €500,00

Questa situazione è riferita solamente a OPIFICIO.

Si elencano le discordanze del reale rispetto alla documentazione depositata all'ufficio tecnico del comune di Paludi riguardanti il Parcheggio Coperto: a) Al piano terra e sul lato destro dell'opificio il parcheggio oggi risulta modificato nella sua destinazione d'uso: una parte del parcheggio è stata trasformata in falegnameria e alla sua destra è stato inserito un ufficio. b) Realizzazione di tamponatura esterna e di un infisso largo con saracinesca per entrare nella falegnameria e una porta vetrina per entrare nell'ufficio; dai disegni depositati al comune si evince che è stato dato il permesso a costruire per un porticato da usare come parcheggio coperto con l'apertura solo su un lato. Con la chiusura della muratura di tamponamento esterna si è realizzato anche un aumento di volumetria. Tenendo conto di quanto era stato impiegato nella realizzazione dell'intero fabbricato in termini di volumetria, la realizzazione della chiusura del parcheggio per usarlo come prolungamento della falegnameria e come ufficio, ha comportato un aumento di volumetria. La volumetria, però, è già stata nella costruzione iniziale del fabbricato quasi tutta utilizzata, così come riportato nella tabella CARATTERISTICHE URBANISTICHE a pag. 3, in cui si legge che all'epoca l'indice di fabbricabilità "sfruttato" era 2,39 mc/mq su un indice consentito di 2,50 mc/mq. Il margine rimasto, di 0,11 mc/mq, era troppo esiguo per consentire la nuova costruzione di un prolungamento della falegnameria e di un ufficio, così come invece di fatto è stato realizzato. Tale ragionamento è ancora più valido se si considera che il nuovo indice di fabbricabilità è molto più restrittivo: 1,50 mc/mq. La chiusura del parcheggio e l'utilizzazione del corpo di fabbrica nei modi sopra descritti si configura, quindi, allo stato attuale come un abuso non sanabile con pratiche edilizie, ma sanabile, soltanto, con il ripristino secondo il progetto depositato al Comune. Tale ripristino comporterà alcuni lavori, che consisteranno nell'abbattimento della muratura di tamponamento, i cui costi stimati sono stati riportati sotto la voce "costi di regolarizzazione" all'inizio del paragrafo. Infine si evidenzia la necessità di affidare a un professionista l'incarico di redigere una segnalazione certificata di agibilità (SCA). Precisioni 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 e-mail o telefoniche per chiedere informazioni relative alla sanabilità e ai costi eventuali, hanno rimandato ogni deliberazione all'esito dell'istruttoria, che avverrà dopo la presentazione della pratica; le indicazioni potranno essere, pertanto, soggette a variazioni.





PARCHEGGIO COPERTO NELLO STATO DI FATTO



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- AGGIORNAMENTO CATASTALE: €1.000,00



Questa situazione è riferita solamente a OPIFICIO.

Il corpo di fabbrica corrispondente al parcheggio coperto per cui si è ottenuto il permesso a costruire non compare nella planimetria catastale; pertanto bisogna procedere a un aggiornamento catastale che tenga conto della presenza di questo corpo di fabbrica nonché di alcune aperture che nello stato di fatto non corrispondono alla planimetria catastale



FALEGNAMERIA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE



FALEGNAMERIA stato di fatto







Sovrapposizione con l'elaborato planimetrico

**CRITICITÀ: BASSA**

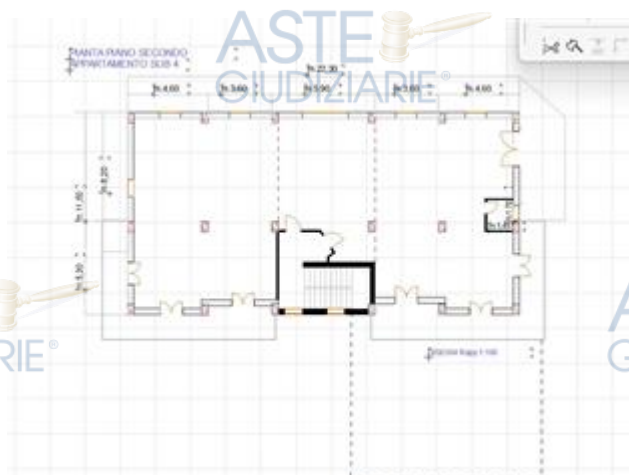
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale: € 700,00

Questa situazione è riferita solamente a DEPOSITO sub 4.

In generale la planimetria è conforme ad eccezione di alcune aperture esterne; pertanto è necessario un aggiornamento catastale.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN PALUDI VIA MARTIRI DI MELISSA 14

**OPIFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**opificio** a PALUDI via martiri di Melissa 14, della superficie commerciale di **355,43** mq per la quota di:

- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Descrizione generale**

L'immobile, oggetto di pignoramento, che si trova nel comune di Paludi, in provincia di Cosenza, in via Martiri di Melissa, è inserito in un fabbricato su tre livelli, composto da falegnameria al piano terra, da n. 2 appartamenti a uso residenziale al piano primo e da un deposito al piano secondo.

Dopo aver percorso un tratto della via Martiri di Melissa si arriva a un cancello privato, oltrepassando il quale, dopo aver percorso una leggera salita di una decina di metri, si accede al fabbricato contenente i quattro immobili pignorati. Al piano terra è presente la falegnameria con due vetrine con saracinesche come ingressi diretti dalla corte e al centro un portone d'ingresso di legno a due ante che permette l'accesso, tramite scala illuminata grazie a finestre con vetri trasparenti in legno laccato bianco senza scuri, agli altri immobili. Al primo piano da un pianerottolo si accede a due appartamenti; al secondo piano si entra nell'ampio deposito. Sulla destra, al piano terra, è presente un altro corpo di fabbrica che ospita un prolungamento della falegnameria e un ufficio. Il corpo di fabbrica suddetto non è presente nell'elenco dei beni pignorati e non è accatastato, sebbene risulta il relativo permesso a costruire nella documentazione del Comune.

**STRUTTURE DEL FABBRICATO**

La struttura portante della costruzione è stata realizzata in cemento armato regolarmente calcolata secondo le norme e le prescrizioni vigenti all'epoca.

Le fondazioni sono del tipo a travi rovesce in c.a. formanti telaio orizzontale di base, su sottofondo di calcestruzzo magro.

La muratura esterna è del tipo a cassa vuota, eseguita con malta di cemento costituita da doppia parete di mattoni forati con interposta camera d'aria, dello spessore complessivo di cm 30. Le pareti divisorie interne sono state realizzate con mattoni forati posti di costa dello spessore finito di cm 10 e malta cementizia.

I solai sono del tipo misto in laterizi e nervature parallele in c.a.

I collegamenti verticali sono assicurati da una scala in c.a., con travi a ginocchio, a due rampe.

Il prospetto appare particolarmente curato e, specialmente, l'ultimo piano, adibito a deposito, presenta delle incompletezze.

La copertura dell'intero fabbricato non è stata completata in quanto a tutt'oggi risulta allo stato rustico. Il solaio di copertura, previsto a padiglione con tegole piane a colore, che secondo il progetto avrebbe dovuto creare uno spazio sottotetto, non è stato realizzato; pertanto sono presenti i ciuffi di attesa dei ferri per la realizzazione dei pilastri che avrebbero dovuto sostenere la soletta di copertura. Il solaio, privo di pavimento, è stato rifinito solo con fogli di catrame bituminoso per impermeabilizzare la copertura in assenza del completamento dell'opera prevista invece dal progetto.

L'approvvigionamento idrico è assicurato dalla rete idrica comunale, come pure lo smaltimento delle acque bianche e nere, che sono convogliate mediante tubazioni separate, nella rete fognante comunale, passante nelle immediate vicinanze.



Le caratteristiche urbanistiche inserite nel progetto presentato al Comune erano:

#### CARATTERISTICHE URBANISTICHE

“Zona territoriale omogenea ..... B

-Indice di fabbricabilità territoriale ..... mc/mq 2,50

-Superficie terreno ..... mq. 1.000

-Volume piano terra ..... mq 256 x 3,5 = mc. 896

-Volume piano primo.... mq 249 x 3,0 = mc. 747

-Volume piano secondo ... mq 249 x 3,0 = mc. 747

TOTALE VOLUME LORDO mc 2390

If =  $2390/1000 = 2,39$  mc/mq

Il volume realizzato risultava inferiore a quanto ammesso dall'allora vigente strumento urbanistico.

#### PARCHEGGIO COPERTO

A seguito della realizzazione del fabbricato è stato realizzato uno sbancamento nell'area prospiciente il corpo di fabbrica, la cui quota media risultava inferiore all'andamento originario del terreno di circa mt. 3.00. L'area medesima risultava delimitata da un muro di contenimento. Nel 2006 si realizzava in corrispondenza dell'area sbancata un porticato con struttura in cemento armato per utilizzarlo come parcheggio coperto.

Trattandosi di manufatto con apertura su un solo fronte e con solaio coincidente con la quota del terreno circostante, la sua realizzazione non comportava aumento fiscale di volume rispetto al fabbricato esistente, ai sensi dell'articolo n. 50 dell'allora vigente Regolamento edilizio (come riportato nella Relazione tecnica allegata).

Il manufatto è dotato di una fondazione con travi rovesce, pilastri e solaio in latero cemento.

Il solaio medesimo è dotato di pendenze al fine di consentire una corretta raccolta delle acque zenitali. La fruizione sicura del solaio di calpestio della struttura, che corrisponde alla terrazza dell'appartamento sub 3, è assicurata da una ringhiera appositamente montata.

#### SUDDIVISIONE IN LOTTI

Al fine di facilitare le operazioni di vendita dei beni sottoposti a esecuzione immobiliare, e in risposta a un preciso quesito estimativo, lo scrivente propone la suddivisione dei cespiti in tre lotti autonomi e funzionali, così come viene messo in evidenza nell'elenco riportato di seguito:

LOTTO 1: Opificio (sub 1) e Deposito (sub 4);

LOTTO 2: Appartamento - sub 2

LOTTO 3: Appartamento - sub 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,55

.Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 252 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DI MELISSA, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TIPO MAPPALE del 21/12/2001 Pratica n. 420767 in atti dal 21/12/2001 (n. 839.1/1992) Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune G298 - Foglio 19 - Particella 252  
Coerenze: Confina ai due lati con cava comunale, per un lato con [REDACTED] e con il quarto lato con strada

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

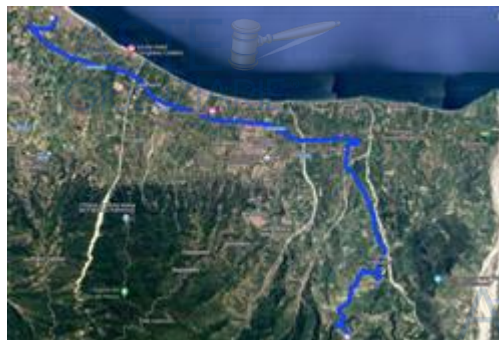


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano-Rossano, Crosia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO CASTIGLIONE DI PALUDI; LOCALITA' MARINE LIMITROFE.



PARCO ARCHEOLOGICO CASTIGLIONE DI PALUDI







COLLEGAMENTI

superstrada distante circa 10 KM



nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**PIANO TERRA Falegnameria sub 1:**

L'accesso alla falegnameria è consentito da tre ingressi: il primo per il carico/scarico merci; il secondo, una vetrina-ingresso, permette l'accesso alla clientela; il terzo dal portone di entrata al fabbricato. La falegnameria si presenta come un locale unico *openspace*, con un wc completo di anti bagno in fondo sulla destra, illuminato da finestre alte e lunghe. Il locale è arredato da una serie di attrezzi per la lavorazione del legno.

La pavimentazione è in cemento grezzo non rifinito.

Le finiture sono di sufficiente qualità e in discreto stato.

Le pareti interne sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno.

Le finestre sono del tipo a nastro in legno laccato bianco, alte e complete di vetro trasparente, mentre le vetrine ingresso sono in legno e le saracinesche in metallo.

La pavimentazione è costituita da pavimento in cemento non rifinito adeguatamente.

L'immobile è fornito da un discreto numero di punti luce.





Il bagno risulta composto da antibagno e wc.

Gli impianti non sembrano a norma; l'impianto di riscaldamento non è presente.

L'immobile ha al piano terra l'altezza pari a m 3,55 da estradosso solaio interno di calpestio a intradosso solaio di copertura.

PIANO TERRA Parcheggio:

Al piano terra sulla destra del palazzetto è stato realizzato un corpo di fabbrica a un solo livello che a oggi è usato come prolungamento della falegnameria; risulta articolato in un ambiente per la lavorazione del legno, fornito di macchinari, e di un ufficio per ricevere la clientela. L'immobile è stato chiuso grazie a una tamponatura esterna ed è completo di un'apertura per il carico e lo scarico merce, simile a quella della falegnameria prima descritta. L'ufficio è dotato di ingresso indipendente; sono presenti delle finestre sul lato destro di chi entra. Le rifiniture sono scarse; mentre il laboratorio risulta pavimentato in cemento, l'ufficio risulta rifinito.

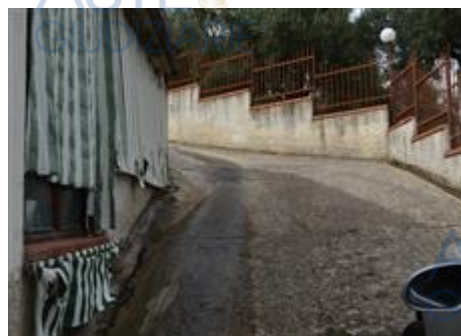
Solo le pareti interne dell'ufficio sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno. Gli infissi esterni sono costituiti dalla saracinesca esterna in metallo; per entrare nell'ufficio è stata montata una porta vetrina in legno completa di saracinesca.

L'immobile è dotato di un adeguato numero di punti luce.

Gli impianti tecnici non sembrano a norma; l'impianto di riscaldamento non esiste.

L'immobile ha un'altezza di m. 3,50.





ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LABORATORIO AREA A	94,82	x	100 %	=	94,82
LABORATORIO AREA B	50,94	x	100 %	=	50,94
LABORATORIO AREA C	41,93	x	100 %	=	41,93
LABORATORIO AREA D	43,66	x	100 %	=	43,66
WC ANTIBAGNO	4,23	x	100 %	=	4,23
WC BAGNO	4,82	x	100 %	=	4,82
parcheggio coperto utilizzato come PROLUGAMENTO LABORATORIO	91,18	x	100 %	=	91,18
parcheggio coperto utilizzato come UFFICIO	23,85	x	100 %	=	23,85
<b>Totale:</b>	<b>355,43</b>				<b>355,43</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



## VALUTAZIONE:



### DEFINIZIONI:

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



### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### CRITERI DI STIMA

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi per la determinazione del valore dell'immobile, in funzione della sua tipologia, si è ritenuto opportuno procedere a due tipi di stima:

- stima sintetica - comparativa
- stima a valore di costo di ricostruzione.

Al termine dei due processi di stima si otterrà tramite la media il valore da indicare come base d'asta. Infatti il valore di un laboratorio può essere stimato in base all'aspetto del valore di mercato o di costo. Nel primo caso si deve osservare il mercato attivo, con fabbricati simili oggetto di vendita dei quali sono noti i prezzi oppure consultando i borsini immobiliari. Nel secondo caso il valore sarà determinato in base al valore dell'area e del costo di ricostruzione. Quest'ultimo è ottenuto dal valore del nuovo deprezzato con un apposito coefficiente in funzione dell'età e dello stato di conservazione dell'immobile.

Per effettuare la stima al valore di ricostruzione sono stati consultati oltre che i manuali tecnici anche i seguenti documenti:

- indicazioni dei valori dei terreni edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili del Comune di Paludi;
- Prontuario dei valori unitari categorie D - E dell'Agenzia del Territorio.

La comparazione del valore di mercato con il valore ottenuto dalla stima sulla base del valore di ricostruzione, l'utilizzo cioè dell'approccio di mercato contemporaneamente a quello di costo, è stata fatta al fine di supportare la valutazione complessiva del bene.

#### PECULIARIETA' DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Ovviamente la valutazione tiene conto delle caratteristiche che definiscono l'attitudine dell'immobile a soddisfare le esigenze degli eventuali acquirenti. Come fattori positivi si evidenziano le dimensioni contenute dello stabilimento. Inoltre, anche se il fabbricato è stato concepito come falegnameria, si presenta come poco differenziato nella sua struttura edilizia e idoneo, quindi, ad avere una funzione polivalente e adattabile, con minime modifiche interne, ad attività diverse di industria leggera.

Come fattori negativi si evidenziano l'ubicazione isolata rispetto all'arteria principale di viabilità dell'area ionica e il periodo critico dal punto di vista economico che si sta attraversando e che si riflette sul settore immobiliare in cui si assiste perciò a un calo della domanda.

#### VALORE DI MERCATO

Può essere preso in considerazione il valore di mercato, essendo un fabbricato poco specializzato, e, come parametro di riferimento, la superficie interna utile.

Per l'acquisizione di un valore di partenza della stima pienamente oggettivo è stata consultata la





Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, mette a disposizione degli utenti i valori di mercato per le diverse tipologie di immobili in funzione della specifica zona in cui ricadono. Allo stato attuale l'aggiornamento dei dati è al I semestre del 2023.

Si riportano i dati pubblicati dall'agenzia del territorio per i laboratori di Cariatì:

	MINIMO	MASSIMO
OMI	190	280

I dati seguenti sono estrapolati dal Borsino Immobiliare:

	MINIMO	MASSIMO
	128	265

Questi valori e, in particolare, le loro medie: OMI, 235, Borsino Immobiliare, 196, sono confrontati con l'unico dato a disposizione come compravendita. È stata, infatti, una ricerca presso agenzie immobiliari e catasto, ma non sono state trovate informazioni per l'assenza di un mercato attivo. Nel comune di Paludi per quanto riguarda immobili non residenziali, dal 2019 al 2023, sono state effettuate soltanto due compravendite riferite ad altra tipologia e, cioè, a Magazzino/Cantina. Per la categoria Laboratorio si è constatata soltanto una compravendita in una zona abbastanza vicina così come di seguito riportata:

Agenzia/Asta	superficie	valore	euro/mq
Laboratorio Cariatì E. i. N. 43/2022	mq 293,69	59.720	203,34

Si effettuano i seguenti calcoli:

Media tra valore OMI, Borsino immobiliare e valore di compravendita di immobile simile =  $(235,00 + 196 + 203,34) / 3 =$  euro 211,45

Considerando un coefficiente di vetustà riferito a 33 anni di 0,760

Media x coefficiente di vetustà = euro 211,45 \* 0,760 = euro 160,70

Valore medio di mercato al metro quadrato per l'opificio: € 160,70.

#### VALORE DI COSTO DI RICOSTRUZIONE

Si elencano di seguito i passaggi per il calcolo del costo di ricostruzione.

costi di cantiere

superficie MQ	COSTO unitario di cantiere	totale costi di cantiere
355,43	180,00	63.977,40

TOTALE COSTI DI CANTIERE 63.977,40

spese generali

Attività percentuali da applicare su totale costi di cantiere totale attività

PROGETTO E DL	3,50%	2.239,21
ONERI RELATIVI ALLA CONCESSIONE	9,00%	5.757,97
PROFITTO NORMALE DELL'IMPRESA	15,00%	9.596,61

TOTALE SPESE GENERALI 17.593,79

valore di costo a nuovo = totale costi di cantiere + totale spese generali = 81.571,19

valore di ricostruzione

Coefficiente di deprezzamento logorio fisico - 33 anni di vetustà = 0,760

valore di ricostruzione = Coefficiente di vetustà \* valore di costo a nuovo = 0,760 \* 81.571,19 = 61.994,10

VALORE DI RICOSTRUZIONE 61.994,10

valore dell'area edificabile

COSTO UNITARIO MQ	TERRENO	SUPERFICIE MQ
3,00		355,43

VALORE DELL'AREA EDIFICABILE 1.066,29



valore del fabbricato  
 VALORE DI RICOSTRUZIONE 61.994,10 + VALORE SUPERFICIE 1.066,29  
 VALORE DEL FABBRICATO 63.060,39

valore al metro quadrato del costo di ricostruzione:

VALORE FABBRICATO	SUPERFICIE	COSTO AL MQ
63.060,39	355,43	177,42

Nell'allegato E questi calcoli vengono sistemati in una tabella di più facile lettura. Nel suddetto allegato vengono riportati i testi da cui sono stati estratti i dati utilizzati così come delibera valorizzazione aree fabbricabili del Comune, coefficiente di vetustà e contratti di compravendita.

Per quanto riguarda il costo del terreno si è considerata solo la terza parte in quanto il fabbricato ha tre piani.

Il costo unitario da indicare è, quindi, ottenuta come la media dei risultati dei due procedimenti di stima.

Valore medio di mercato al metro quadrato per l'opificio: € 160,70

Valore al metro quadrato del costo di ricostruzione: € 177,42

PREZZO MEDIO = (valore medio di mercato + costo unitario di ricostruzione)/2

Il prezzo medio ritenuto congruo per la valutazione del laboratorio è € 169,06.

Una volta moltiplicato per il valore della superficie commerciale, si detraggono le spese di regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali e la riduzione del valore forfetario stabilita nell'ordinanza di nomina del CTU, che si è stimata pari al 10%. Mentre le spese di regolarizzazione sono elencate analiticamente in riferimento a ogni specifica difformità rilevata e descritta, la percentuale per la riduzione del 10% è forfetaria ed è operata "al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato" con riferimento a:

- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 355,43 x 169,06 = **60.089,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 60.089,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 60.089,00**

BENI IN PALUDI VIA MARTIRI DI MELISSA 14

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

**deposito artigianale** a PALUDI via martiri di Melissa 14, della superficie commerciale di **251,25** mq per la quota di:

- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )





- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### Descrizione generale

L'immobile, oggetto di pignoramento, che si trova nel comune di Paludi, in provincia di Cosenza, in via Martiri di Melissa, è inserito in un fabbricato su tre livelli, composto da falegnameria al piano terra, da n. 2 appartamenti a uso residenziale al piano primo e da un deposito al piano secondo. Per quanto riguarda la descrizione del fabbricato si rimanda a quella dell'Opificio (sub 1 facente parte dello stesso lotto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 252 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/8, indirizzo catastale: VIA MARTIRE DI MELISSA N. 14, piano: SECONDO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TIPO MAPPALE del 21/12/2001 Pratica n. 420767 in atti dal 21/12/2001 (n. 839.1/1992) Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune G298 - Foglio 19 - Particella 252  
Coerenze: Confina ai due lati con cava comunale, per un lato con [REDACTED] e con il quarto lato con strada

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1991.



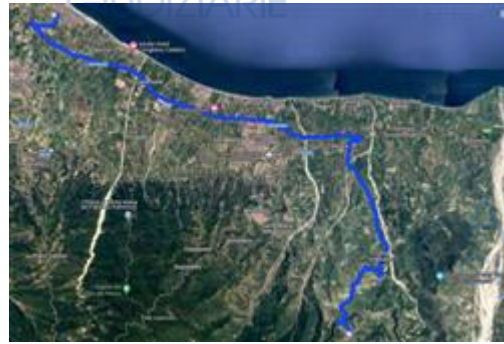
### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano-Rossano, Crosia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO CASTIGLIONE DI PALUDI; LOCALITA' MARINE LIMITROFE.





PARCO ARCHEOLOGICO CASTIGLIONE DI PALUDI



COLLEGAMENTI

superstrada distante circa 10 KM

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

PIANO SECONDO Locale D8 deposito:

Al Deposito si accede in due modi: o dal portone d'ingresso percorrendo la rampa di scala fino al secondo piano o direttamente dalla corte di pertinenza tramite una rampa in salita. Se si accede dal





portone, una volta percorsa tutta la rampa di scale, che nell'ultimo tratto è lasciata allo stato rustico senza rivestimento e massetto, si arriva al secondo piano nel pianerottolo, dove sono presenti due ingressi per accedere al locale adibito a deposito per falegnameria che si presenta come un unico ambiente *openspace*.

In fondo, sul lato destro del locale, è stato realizzato un wc di modeste dimensioni. Un altro ingresso, abbastanza largo, è stato realizzato sul lato destro con 2 porte a due battenti, quella interna completa di vetro, quella esterna tutta in legno (tipo portone) per il carico e lo scarico merci, tramite una passarella, direttamente dall'esterno e, cioè, dalla parte rialzata della corte al di sopra del muro di contenimento. Le rifiniture sono di media qualità; il pavimento è in monocottura chiara beige e di formato cm 30 x cm 30 per tutto il locale; il wc è pavimentato con lo stesso pavimento della sala. In alcuni punti è stata realizzata una controsoffittatura con pannelli in cartongesso modulari; sono presenti due poggiali non pavimentati e lasciati allo stato rustico senza parapetto, mentre gli infissi sono stati realizzati in legno laccato bianco e vetri temperati.

Il locale è tinteggiato.

Gli altri ambienti sono tutti serviti da finestre.

Le pareti interne sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno. Le finestre e i balconi sono in legno laccato senza scuri.

I poggiali esterni a *elle* risultano allo stato rustico con la realizzazione del massetto e dell'impermeabilizzazione in fogli di bitume, quindi, non pavimentati e soprattutto senza il parapetto.

L'immobile risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.

Il wc è completo di rivestimenti in monocottura.

Gli impianti tecnici non sono a norma. Non esiste impianto di riscaldamento.

L'immobile ha altezza pari a m 2,75.





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*

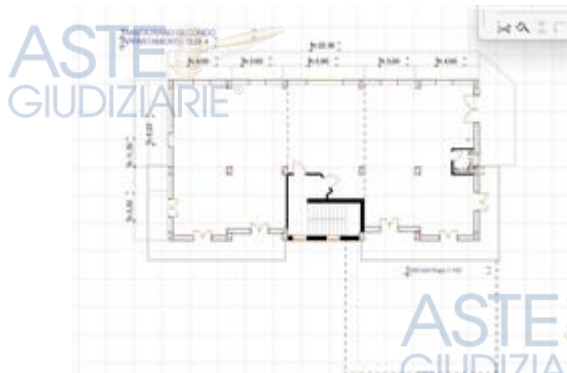
descrizione	consistenza		indice		commerciale
DEPOSITO disimpegno	5,57	x	100 %	=	5,57
LABORATORIO AREA A	96,74	x	100 %	=	96,74
LABORATORIO AREA B	42,42	x	100 %	=	42,42
LABORARIO AREA C	88,67	x	100 %	=	88,67
WC	3,45	x	100 %	=	3,45







POGGIOLO 1	24,00	x	30 %	=	7,20
POGGIOLO 2	24,00	x	30 %	=	7,20
<b>Totale:</b>	<b>284,85</b>				<b>251,25</b>



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### VALUTAZIONE DEPOSITO AL SECONDO PIANO D8

Per l'immobile subalterno 4 accatastato come D8 valgono le stesse considerazioni scritte in riferimento all'opificio.

La base delle operazioni di valutazione è, quindi, il costo al metro quadrato di euro 164,00.

Come coefficiente di merito si tiene conto del fatto che si trova al secondo piano senza ascensore.

$\text{€ } 169,06 * 0,92 = \text{€ } 155,54$

Il prezzo medio ritenuto congruo per la valutazione del deposito è di € 155,54.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $251,25 \times 155,54 = \mathbf{39.079,42}$

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 39.079,42**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 39.079,42**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 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	opificio	355,43	0,00	60.089,00	60.089,00
B	deposito artigianale	251,25	0,00	39.079,42	39.079,42
				<b>99.168,42 €</b>	<b>99.168,42 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 15.527,29**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 83.641,13**

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

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€. 8.364,11**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 75.277,02**







TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
72/2023

## LOTTO 2



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

**A** appartamento a PALUDI via martiri di Melissa 14, della superficie commerciale di **123,83** mq per la quota di:

- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### Descrizione generale

L'immobile, oggetto di pignoramento, che si trova nel comune di Paludi, in provincia di Cosenza, in via Martiri di Melissa, è inserito in un fabbricato su tre livelli, composto da falegnameria al piano terra, da n. 2 appartamenti a uso residenziale al piano primo e da un deposito al piano secondo.

Dopo aver percorso un tratto della via Martiri di Melissa si arriva a un cancello privato, oltrepassando il quale, dopo aver percorso una leggera salita di una decina di metri, si accede al fabbricato contenente i quattro immobili pignorati. Al piano terra è presente la falegnameria con due vetrine con saracinesche come ingressi diretti dalla corte e al centro un portone d'ingresso di legno a due ante che permette l'accesso, tramite scala illuminata grazie a finestre con vetri trasparenti in legno laccato bianco senza scuri, agli altri immobili. Al primo piano da un pianerottolo si accede a due appartamenti; al secondo piano si entra nell'ampio deposito. Sulla destra, al piano terra, è presente un altro corpo di fabbrica che ospita un prolungamento della falegnameria e un ufficio. Il corpo di fabbrica suddetto non è presente nell'elenco dei beni pignorati e non è accatastato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 252 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 6,5, indirizzo catastale: VIA DEI MARTIRI DI MELISSA, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TIPO MAPPALÉ del 21/12/2001 Pratica n. 420767 in atti dal 21/12/2001 (n. 839.1/1992) Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune G298 - Foglio 19 - Particella 252
- Coerenze: Confina per un lato con cava comunale, per un lato con appartamento - stessa proprietà, per un lato con Russo Francesco e con il quarto lato con strada

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1991.



### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**123,83 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:

€. 40.635,70

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 36.572,13

Data della valutazione:

29/02/2024



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



### 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: *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**, iscritta il 20/06/2008 ai nn. nn. 20359/3254, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da a garanzia di mutuo fondiario del 19.06.2008 ai rogiti del Notaio Pisano Pietro da Rossano, rep.n° 81145/27018.

Importo ipoteca: 112.500.

Importo capitale: 75.000.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

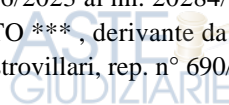
La formalità è riferita solamente a - Abitazione di tipo economico (A3) in Paludi foglio 19 particella 252 sub.3 - Abitazione di tipo economico (A3) in Paludi foglio 19 particella 252 sub.2

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritta il 22/06/2023 ai nn. 20284/15599, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da nascente da verbale di pignoramento immobili del 09.06.2023, Tribunale da Castrovillari, rep. n° 690/2023





## 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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 25%, in forza di UNIONE

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 25%, in forza di costruzione su terreno di proprietà (unione)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 25%, in forza di costruzione su terreno di proprietà (unione)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 25%, in forza di costruzione su terreno di proprietà (unione).

Il terreno in Paludi identificato in catasto al foglio 19 particella 252 è pervenuto ai signori



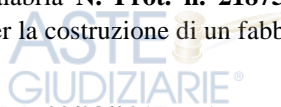
## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **prot. n. 1777/84 del 21/02/1985**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione con laboratorio artigianale in c.a. , agibilità **non ancora rilasciata**

Deposito ufficio Genio Civile di Cosenza Regione Calabria N. **Prot. n. 21875 del 28/11/1984**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per la costruzione di un fabbricato a n. 3 piani e un muro di sostegno, agibilità **non ancora rilasciata**

CIL (Comunicazione Inizio Lavori N. **Prot. 1877 del 29/08/2017** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di intonaco parti esterne del fabbricato , agibilità **non ancora rilasciata**





Collaudo strutturale N. Prot. 5041 del 06/06/2001, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di in fabbricato

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Strutturale Comunale vigente l'immobile ricade in zona "A.T.U. 2 Parrera Pilaso" . Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità (I.F.) 1,5 mc/mq Hmax mt 11,00 Distanza dalla sede stradale mt 5,00 Distanza minima tra i fabbricati mt 10,00 Rapporto di copertura 35%. Norme di riferimento: art. 30 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; Piano Strutturale Comunale vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 22.12.2017.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria (oblazione applicata per regolarizzare abusi minori relativi a lavori non dichiarati in precedenza).

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

Costi di regolarizzazione:

- PARCELLA DEL PROFESSIONISTA per la presentazione della Comunicazione CILA in sanatoria: €1.500,00
- CILA in sanatoria (oblazione applicata per regolarizzare abusi minori relativi a lavori non dichiarati in precedenza): €1.000,00
- Onorario del tecnico che redige la SCA: €700,00
- Costi amministrativi per pratica SCA: €182,00
- Verifica degli impianti : €250,00

Si elencano le discordanze del reale rispetto alla documentazione depositata all'ufficio tecnico del comune di Paludì per l'Appartamento sul lato sinistro del vano scala sub 2: a) Realizzazione del secondo wc con una finestra non prevista nel progetto depositato al Comune; b) Rimpicciolimento della camera da letto tramite l'abbattimento di una parete divisoria in prossimità dei wc per ricavare il secondo wc; c) Realizzazione di una zona openspace tramite l'abbattimento di una parete divisoria per realizzare una zona cucina soggiorno pranzo. Dal rilievo effettuato e, quindi, dalla descrizione delle discordanze si è potuto constatare che all'interno dell'immobile si sono realizzate delle modifiche rispetto al progetto depositato al comune. Per sanare le difformità è necessaria redigere una C.I.L.A. tardiva (Comunicazione Inizio Lavori Asseverati), che comporta la parcella suddetta da pagare ad un professionista abilitato e il pagamento dell'oblazione per la presentazione del documento in ritardo. Dalla documentazione acquisita si evince che manca anche il certificato di agibilità: sarà necessario redigere la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) con l'aggiunta di un'ulteriore spesa per redigere la relazione con una verifica accurata di tutti gli impianti.

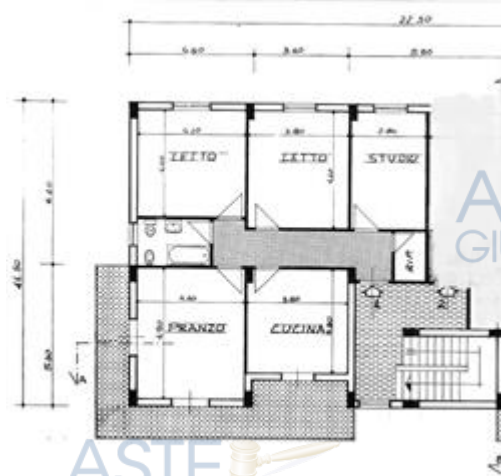


ASTE  
GIUDIZIARIE®



STATO DI FATTO

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PROGETTO DEPOSITATO AL COMUNE

**CRITICITÀ: MEDIA**

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.  
Costi di regolarizzazione:

SCIA + LAVORI PER LA COPERTURA: € 1.224,97

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO.

Dal rilievo effettuato si è constatato che la copertura dell'intero fabbricato non è stata completata; infatti è stato realizzato l'ultimo solaio ma non quello a falde di copertura, facendo soltanto una coibentazione in fogli di bitume, esposta in parte alle intemperie. È quindi necessario ed opportuno fare un rivestimento del solaio in lamiera grecata, in modo da realizzare una copertura piana, non praticabile, da poggiare sul massetto già realizzato e impermeabilizzato completo di gronde e pluviali, sfruttando la pendenza già esistente, per garantire una maggiore protezione al solaio. Per questo intervento, considerato che la copertura a falde prevista dal permesso a costruire del 21/02/1985 non è stata realizzata, è opportuno presentare un nuovo permesso a costruire o, in alternativa, una SCIA tardiva, in modo da sanare l'abuso in atto. Dello stesso parere è il funzionario del Comune interpellato telefonicamente. In alternativa si potrebbe portare a termine il progetto con copertura a falde, ma questa soluzione risulterebbe più dispendiosa presupponendo, tra l'altro, una verifica strutturale di tutto il fabbricato alla luce della normativa sismica oltre alla richiesta di un nuovo permesso a costruire.

Optando per la prima soluzione, si stimano le seguenti spese: per la SCIA euro 1.500 e per i lavori euro 6.000. Il costo complessivo per questo intervento, euro 7.500 deve essere ripartito tra i 3 lotti in base a un riparto effettuato tenendo conto dei mq di superficie nel modo seguente:

SOMMA da ripartire  $S = 7.500,00$  €

	superficie mq	costi da attribuire
opificio	240,37	
deposito	251,25	
LOTTO 1	491,62	4.863,29 €



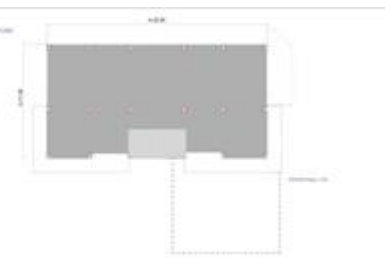
LOTTO 2	123,83	1.224,97 €
LOTTO 3	142,71	1.411,74 €
totale sup.	758,16	7.500,00 €

coefficiente di riparto  $K = S / \text{totale sup.} = 7.500 / 758,16 = 9,89$

Per quanto riguarda la superficie indicata in relazione all'opificio, si è esclusa, nel computo ai fini del riparto, quella relativa al corpo di fabbrica non sottostante al tetto in questione.

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.

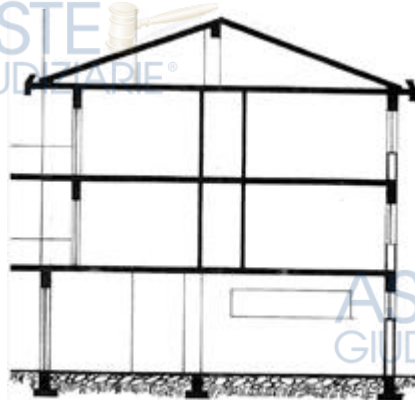
Gli uffici stessi, nello scambio di comunicazioni per e-mail o telefoniche per chiedere informazioni relative alla sanabilità e ai costi eventuali, hanno rimandato ogni deliberazione all'esito dell'istruttoria, che avverrà dopo la presentazione della pratica; le indicazioni potranno essere, pertanto, soggette a variazioni.



stato di fatto



foto della copertura



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA CATASTALE



STATO DI FATTO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PALUDI VIA MARTIRI DI MELISSA 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PALUDI via martiri di Melissa 14, della superficie commerciale di **123,83** mq per la quota di:

- 25/100 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)
- 25/100 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)
- 25/100 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)
- 25/100 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

#### Descrizione generale

L'immobile, oggetto di pignoramento, che si trova nel comune di Paludi, in provincia di Cosenza, in via Martiri di Melissa, è inserito in un fabbricato su tre livelli, composto da falegnameria al piano terra, da n. 2 appartamenti a uso residenziale al piano primo e da un deposito al piano secondo.

Dopo aver percorso un tratto della via Martiri di Melissa si arriva a un cancello privato, oltrepassando il quale, dopo aver percorso una leggera salita di una decina di metri, si accede al fabbricato contenente i quattro immobili pignorati. Al piano terra è presente la falegnameria con due vetrine con saracinesche come ingressi diretti dalla corte e al centro un portone d'ingresso di legno a due ante che



permette l'accesso, tramite scala illuminata grazie a finestre con vetri trasparenti in legno laccato bianco senza scuri, agli altri immobili. Al primo piano da un pianerottolo si accede a due appartamenti; al secondo piano si entra nell'ampio deposito. Sulla destra, al piano terra, è presente un altro corpo di fabbrica che ospita un prolungamento della falegnameria e un ufficio. Il corpo di fabbrica suddetto non è presente nell'elenco dei beni pignorati e non è accatastato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 252 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 6,5, indirizzo catastale: VIA DEI MARTIRI DI MELISSA, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TIPO MAPPALE del 21/12/2001 Pratica n. 420767 in atti dal 21/12/2001 (n. 839.1/1992) Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune G298 - Foglio 19 - Particella 252

Coerenze: Confina per un lato con cava comunale, per un lato con appartamento - stessa proprietà, per un lato con [REDACTED] e con il quarto lato con strada



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1991.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano-Rossano, Crosia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO CASTIGLIONE DI PALUDI; Località marine limitrofe.







PARCO ARCHEOLOGICO CASTIGLIONE DI PALUDI



PARCO ARCHEOLOGICO CASTIGLIONE DI PALUDI



MUSEO DELLA LIQUERIZIA AMARELLI DI ROSSANO



PAESE PALUDI



CODICE PURPUREO MUSEO D. ROSSANO



VILLAGGIO TURISTICO ROSSANO



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**STRUTTURE DEL FABBRICATO**

La struttura portante della costruzione è stata realizzata in cemento armato regolarmente calcolata secondo le norme e le prescrizioni vigenti all'epoca.

Le fondazioni sono del tipo a travi rovesce in c.a. formanti telaio orizzontale di base, su sottofondo di calcestruzzo magro.

La muratura esterna è del tipo a cassa vuota, eseguita con malta di cemento costituita da doppia parete di mattoni forati con interposta camera d'aria, dello spessore complessivo di cm 30. Le pareti divisorie interne sono state realizzate con mattoni forati posti di costa dello spessore finito di cm 10 e malta cementizia.

I solai sono del tipo misto in laterizi e nervature parallele in c.a.

I collegamenti verticali sono assicurati da una scala in c.a., con travi a ginocchio, a due rampe.

Il prospetto appare non particolarmente curato e, specialmente, l'ultimo piano, adibito a deposito, presenta delle incompletezze.

La copertura dell'intero fabbricato non è stata completata in quanto a tutt'oggi risulta allo stato





rustico. Il sottotetto che doveva sostenere, secondo il progetto, la copertura prevista del tipo a "padiglione" e con tegole piane a colore, non è stato realizzato; pertanto sono presenti i ciuffi di attesa dei ferri per la realizzazione dei pilastri che avrebbero dovuto sostenere la soletta di copertura. Il solaio, privo di pavimento, è stato rifinito solo con fogli di catrame bituminoso per impermeabilizzare la copertura in assenza del completamento dell'opera prevista invece dal progetto.

L'approvvigionamento idrico è assicurato dalla rete idrica comunale, come pure lo smaltimento delle acque bianche e nere, che sono convogliate mediante tubazioni separate, nella rete fognante comunale, passante nelle immediate vicinanze.

Le caratteristiche urbanistiche inserite nel progetto presentato al Comune erano:

#### CARATTERISTICHE URBANISTICHE

"Zona territoriale omogenea ..... B

-Indice di fabbricabilità territoriale ..... mc/mq 2,50

-Superficie terreno ..... mq. 1.000

-Volume piano terra .... mq 256 x 3,5 = mc. 896

-Volume piano primo.... mq 249 x 3,0 = mc. 747

-Volume piano secondo ... mq 249 x 3,0 = mc. 747

TOTALE VOLUME LORDO mc 2390

If =  $2390/1000 = 2,39$  mc/mq

Il volume realizzato risultava inferiore a quanto ammesso dall'allora vigente strumento urbanistico.

#### SUDDIVISIONE IN LOTTI

Al fine di facilitare le operazioni di vendita dei beni sottoposti a esecuzione immobiliare, e in risposta di un preciso quesito estimativo, lo scrivente propone la suddivisione dei cespiti in tre lotti autonomi e funzionali, così come viene messo in evidenza nell'elenco riportato di seguito:

LOTTO 1: Opificio (sub 1) e Deposito (sub 4);

LOTTO 2: Appartamento - sub 2

LOTTO 3: Appartamento – sub 3.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA LOTTO 2 - APPARTAMENTO SUB 2

**PIANO PRIMO Appartamento sub 2:** L'appartamento è composto da: un corridoio centrale, n. 3 camere da letto, un ripostiglio, 2 wc e da una zona *openspace*, formata da un soggiorno pranzo e cucina, completa di un poggiolo ad *elle* con balconi a due ante.

Entrando dal portone principale del fabbricato e salendo la scala fino al primo piano, si accede all'appartamento tramite un pianerottolo in comune con l'altro appartamento.

Oltrepassato il portone si entra in un piccolo ingresso da cui parte un corridoio sulla sinistra. Nell'ingresso sulla destra c'è un ripostiglio e di fronte la prima camera da letto. Percorrendo il corridoio centrale sulla sinistra si apre la zona *openspace* composta da soggiorno pranzo e cucina; in questa zona sono presenti una finestra e due balconi che danno su di un poggiolo a *elle*; anche il corridoio ha la forma di una "L". Alla fine, infatti, c'è un corridoio più piccolo che è disposto a 90 gradi rispetto al principale e su cui si affacciano il primo wc affiancato dal secondo wc e le altre due camere da letto.

Le rifiniture sono di buona qualità; il pavimento è in monocottura di colore chiaro, color beige, di formato cm 30 x cm 30, i rivestimenti dei wc sono in monocottura beige; l'appartamento risulta tinteggiato e rifinito in tutte le sue parti; gli infissi sono in legno laccato bianco completi di scuri in legno di color noce scuro. Tutti gli impianti risultano realizzati e funzionanti.

A parte i balconi dell'*openspace*, gli altri ambienti sono tutti serviti da finestre.



Le finiture sono di discreta qualità e in ottimo stato.

Le pareti interne sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno.

Il poggiolo esterno a *elle* risulta pavimentato in monocottura di colore beige di formato quadrato e di cm 30 x 30 cm.

L'immobile è fornito da un adeguato numero di punti luce.

Il wc sono due e risultano rivestiti in monocottura di vari formati di colore chiaro.

Gli impianti tecnici sembrano a norma; l'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia esterna con termosifoni e centralina.

L'immobile ha altezza pari a m. 2,75 da estradosso solaio interno di calpestio a intradosso solaio di copertura.



OPENSPACE



INGRESSO



STANZA DA LETTO



BAGNO



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
DISIMPEGNO	2,95	x	100 %	=	2,95
OPENSACE AREA SOGGIORNO	21,59	x	100 %	=	21,59
OPENSACE ZONA CUCINA - PRANZO	18,00	x	100 %	=	18,00
CORRIDOIO	15,43	x	100 %	=	15,43
RIPOSTIGLIO	3,05	x	100 %	=	3,05
WC 1	5,53	x	100 %	=	5,53
WC 2	4,87	x	100 %	=	4,87
LETTO 1	13,30	x	100 %	=	13,30
LETTO 2	19,16	x	100 %	=	19,16
LETTO 3	12,80	x	100 %	=	12,80
POGGIOLO	23,83	x	30 %	=	7,15
<b>Totale:</b>	<b>140,51</b>				<b>123,83</b>







## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### RELAZIONE DI STIMA

Le norme di riferimento per il calcolo della sua superficie commerciale più seguite sono essenzialmente due: il D.P.R. n. 138/98, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011. In entrambe le norme, i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne, e alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Nel calcolo si fa riferimento al D.P.R. n. 138/98.

In base alle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, così come esposto nella relazione, si sono ottenute le superfici che si evidenziano nello schema sopra riportato.

#### STIMA DELL'IMMOBILE

##### CRITERIO di STIMA UTILIZZATO

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, si è proceduto, al fine di pervenire a una stima, a eseguire le seguenti operazioni:

1. calcolare un coefficiente globale che sintetizzi le caratteristiche dell'appartamento;
2. raccogliere dati sulle valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona ed elaborare un valore di sintesi;
3. estrapolare un valore unitario dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
4. fare una media dei due valori;
5. applicare il coefficiente globale e moltiplicare per la superficie misurata in mq.

Si sceglie in tal modo di procedere a una stima sintetica per coefficienti di differenziazione.

*Si determina, cioè, il valore unitario del bene da stimare, moltiplicando per una serie di fattori di correzione il prezzo unitario medio dei beni che presentano in grado ordinario tutte le caratteristiche che sono causa di variazione dei prezzi (valore di riferimento).*

Per ciascuna caratteristica tecnico-economica individuata come causa di variazione dei prezzi si attribuisce il coefficiente 1 al grado più comune e coefficienti inferiori o superiori a 1 ai gradi più scadenti o migliori.

##### 1) **tabella coefficienti di merito**

La tabella A riporta il calcolo del coefficiente effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui insiste. Essa è riportata tra gli allegati nella Cartella E Valutazione. Dal calcolo risulta un coefficiente pari a 1,06.

##### 2) **Valore - Agenzie immobiliari e vendite**

Tenuto conto e in funzione di quanto detto sopra, si è effettuata una indagine di mercato finalizzata al reperimento dei dati necessari per una corretta valutazione ed estrapolazione dei valori di compravendita di unità immobiliari simili.

Per l'individuazione del valore di mercato dei beni si è tenuto in debito conto delle effettive caratteristiche degli immobili: partendo dai prezzi di mercato noti relativamente alla zona, afferenti beni assimilabili a quelli in esame, oggetto di passati e recenti contratti di compravendita di cui si ha notizia, questi sono stati poi opportunamente rettificati, ove occorrente, per tenere conto delle effettive peculiarità e caratteristiche dei beni in oggetto.

Per l'unità immobiliare in oggetto trattandosi di abitazione il parametro unitario che si è utilizzato per determinare il più probabile valore, è il metro quadrato di superficie commerciale, intendendosi per superficie commerciale quella individuata dalla superficie lorda coperta.



Avendo constatato che non ci sono immobili in vendita attualmente ad eccezione di un agriturismo, si è ritenuto opportuno analizzare i contratti di compravendita di appartamenti negli ultimi anni e prendere in considerazione i valori di mercato indicati dal Borsino immobiliare.

#### Tabella B

Appartamenti venduti	euro/mq
app 1 centro storico 2020	256,00
app 2 centro storico 2022	308,00
valore Borsino immobiliare	392,00
MEDIA	318,67

### 3) banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

Sono state raccolte informazioni anche attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

	MINIMO	MASSIMO
OMI APPARTAMENTI	315	445

Partendo da questi dati forniti dall'OMI e si applicano i coefficienti correttivi che riguardano le superfici degli appartamenti e il piano occupato. La tabella C è anch'essa riportata in una forma dettagliata nella Cartella E.

#### TABELLA C

V.N.U. = Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val OMI min) x K

V.N.U. = 315 + (445 - 315) x K

V.N.U. = 315 + 140 x K

K = (K1 + 3 K2) / 4 = (0,5 + 3\*0,4) / 4 = 0,425

V.N.U. = 315 + 140 x 0,425 = 315 + 59,5 = 374,50

Con la precisazione che K1 dipende dalla superficie catastale, mentre K2 dal livello di Piano.

### 4) fare una media

Alla luce dei criteri di stima adottati, si determina il valore dell'immobile come la media dei valori ottenuti con i metodi sopra riportati. Dal calcolo sopra riportato si ricava il valore V.N.U. di euro 374,50 mentre dalla tabella B il valore desunto dall'andamento del mercato di euro 318,67.

Si procede nell'operazione di valutazione prendendo in considerazione i valori finora ottenuti e eseguendo i seguenti step:

- fare una media dei due valori;
- applicare il coefficiente globale

Valore V.N.U. OMI € 374,50

Valore desunto dall'andamento di mercato € 318,67

MEDIA € 346,58

### 5) applicare coefficiente globale

Al valore di riferimento unitario, si applica il coefficiente di merito trovato con il procedimento riportato nella tabella A

346,58 \* 1,06 = 367,38

Il prezzo medio ritenuto congruo per la valutazione dell'appartamento è € 367,38

Una volta moltiplicato per il valore della superficie commerciale, si detraggono le spese di regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali e la riduzione del valore forfetario stabilita nell'ordinanza di nomina del CTU, che si è stimata pari al 10%. Mentre le spese di regolizzazione sono elencate analiticamente in riferimento a ogni specifica difformità rilevata e descritta, la percentuale del 10% per la riduzione del valore forfetario è operata "al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato" con riferimento a:

- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,83 x 367,38 = **45.492,67**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.492,67**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.492,67**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	123,83	0,00	45.492,67	45.492,67
				<b>45.492,67 €</b>	<b>45.492,67 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.856,97**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.635,70**

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



Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 4.063,57

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 36.572,13





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
72/2023

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a PALUDI via martiri di Melissa 14, della superficie commerciale di **142,71** mq per la quota di:

- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### Descrizione generale

L'immobile, oggetto di pignoramento, che si trova nel comune di Paludi, in provincia di Cosenza, in via Martiri di Melissa, è inserito in un fabbricato su tre livelli, composto da falegnameria al piano terra, da n. 2 appartamenti a uso residenziale al piano primo e da un deposito al piano secondo.

Dopo aver percorso un tratto della via Martiri di Melissa si arriva a un cancello privato, oltrepassando il quale, dopo aver percorso una leggera salita di una decina di metri, si accede al fabbricato contenente i quattro immobili pignorati. Al piano terra è presente la falegnameria con due vetrine con saracinesche come ingressi diretti dalla corte e al centro un portone d'ingresso di legno a due ante che permette l'accesso, tramite scala illuminata grazie a finestre con vetri trasparenti in legno laccato bianco senza scuri, agli altri immobili. Al primo piano da un pianerottolo si accede a due appartamenti; al secondo piano si entra nell'ampio deposito. Sulla destra, al piano terra, è presente un altro corpo di fabbrica che ospita un prolungamento della falegnameria e un ufficio. Il corpo di fabbrica suddetto non è presente nell'elenco dei beni pignorati e non è accatastato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 252 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 6,5, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DI MELISSA, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TIPO MAPPALE del 21/12/2001 Pratica n. 420767 in atti dal 21/12/2001 (n. 839.1/1992) Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune G298 - Foglio 19 - Particella 252
- Coerenze: Confina per un lato con cava comunale, per un lato con appartamento - stessa proprietà, per un lato con [REDACTED] e con il quarto lato con strada

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>142,71 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 45.385,06</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 40.846,55</b>
Data della valutazione:	<b>29/02/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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: *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**, iscritta il 20/06/2008 ai nn. nn. 20359/3254, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da a garanzia di mutuo fondiario del 19.06.2008 ai rogiti del Notaio Pisano Pietro da Rossano, rep.n° 81145/27018.

Importo ipoteca: 112.500.

Importo capitale: 75.000.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

La formalità è riferita solamente a - Abitazione di tipo economico (A3) in Paludi foglio 19 particella 252 sub.3 - Abitazione di tipo economico (A3) in Paludi foglio 19 particella 252 sub.2

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritta il 22/06/2023 ai nn. 20284/15599, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da nascente da verbale di pignoramento immobili del 09.06.2023, Tribunale da Castrovillari, rep. n° 690/2023

### 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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 25%, in forza di UNIONE

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 25%, in forza di costruzione su terreno di proprietà (unione).

Il terreno in Paludi identificato in catasto al foglio 19 particella 252 è pervenuto ai signori



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 25%, in forza di costruzione su terreno di proprietà (unione)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 25%, in forza di costruzione su terreno di proprietà (unione)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **prot. n. 1777/84 del 21/02/1985**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione con laboratorio artigianale in c.a. , agibilità **non ancora rilasciata**

Deposito ufficio Genio Civile di Cosenza Regione Calabria N. **Prot. n. 21875 del 28/11/1984**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per la costruzione di un fabbricato a n. 3 piani e un muro di sostegno, agibilità **non ancora rilasciata**

CIL (Comunicazione Inizio Lavori N. **Prot. 1877 del 29/08/2017** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di intonaco parti esterne del fabbricato , agibilità **non ancora rilasciata**

Collaudo strutturale N. **Prot. 5041 del 06/06/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di in fabbricato



Deposito ufficio Genio Civile di Cosenza Regione Calabria per l'esecuzione di parcheggio coperto N. **Prot. n. 9556 pratica 03/4016 del 26/11/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione parcheggio coperto, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso a costruire per l'esecuzione di parcheggio coperto N. **prot. n. 3181 del 20/09/2006** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione parcheggio coperto, agibilità **non ancora rilasciata**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Strutturale Comunale vigente l'immobile ricade in zona "A.T.U. 2 Parrera Pilaso" . Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità Li. (L.F.) 1,5 mc/mq Hmax mt 11,00 Distanza dalla sede stradale mt 5,00 Distanza minima tra i fabbricati mt 10,00 Rapporto di copertura 35%. Norme di riferimento: art. 30 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; Piano Strutturale Comunale vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 22.12.2017.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione del corpo abusivo e presentazione di una CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per la demolizione del corpo abusivo: €1.000,00
- CILA in sanatoria (oblazione applicata per regolarizzare abusi minori relativi a lavori non dichiarati in precedenza): €1.000,00
- PARCELLA DEL PROFESSIONISTA per la presentazione della Comunicazione CILA in sanatoria : €1.500,00
- Onorario del tecnico che redige la SCA: €700,00
- Costi amministrativi per pratica SCA : €182,00
- Verifica degli impianti 250: €250,00

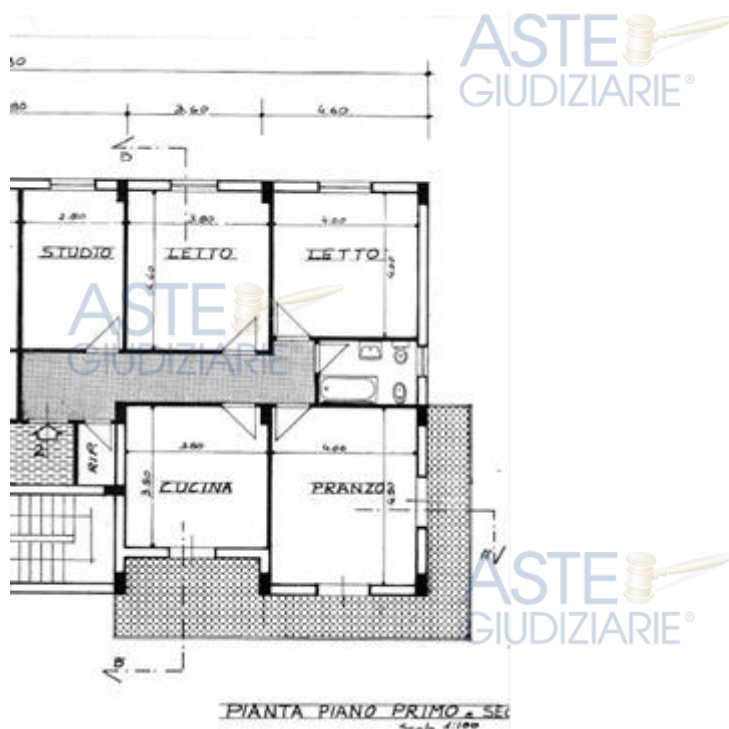
Si elencano le discordanze del reale rispetto alla documentazione depositata all'ufficio tecnico del comune di Paludi per l'Appartamento Appartamento sul lato destro del vano scala sub 3: a) Realizzazione di un secondo wc anche se sprovvisto degli arredi ma completo di impianti, con una finestra non prevista nel progetto depositato al Comune; b) Rimpicciolimento della camera da letto tramite l'abbattimento di una parete divisoria in prossimità dei wc per ricavare il secondo wc; c) Modifica del ripostiglio; d) Realizzazione di una zona openspace cucina pranzo-soggiorno tramite l'abbattimento di una parete divisoria; e) Realizzazione di un piccolo corpo di fabbrica abusivo adibito a cucina rustica che si trova sulla destra camminando lungo il poggiolo; f) Accorpamento al poggiolo della grande terrazza realizzata sul prolungamento della falegnameria comprendente anche un ufficio (approvato al Comune come parcheggio coperto). Dal rilievo effettuato e, quindi, dalla descrizione delle discordanze si è potuto constatare che all'interno dell'immobile si sono realizzate delle modifiche rispetto al progetto depositato al comune. Per sanare le difformità è necessaria



redigere una C.I.L.A. tardiva (Comunicazione Inizio Lavori Asseverati), che comporta la parcella suddetta da pagare ad un professionista abilitato e il pagamento dell'oblazione per la presentazione del documento in ritardo. Dalla documentazione acquisita si evince che manca anche il certificato di agibilità: sarà necessario redigere la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) con l'aggiunta di un'ulteriore spesa per redigere la relazione con una verifica accurata di tutti gli impianti.



STATO DI FATTO



PROGETTO DEPOSITATO AL COMUNE

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

SCIA + LAVORI PER LA COPERTURA: € 1.411,74

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO.

Dal rilievo effettuato si è constatato che la copertura dell'intero fabbricato non è stata completata; infatti è stato realizzato l'ultimo solaio ma non quello a falde di copertura, facendo soltanto una coibentazione in fogli di bitume, esposta in parte alle intemperie. È quindi necessario ed opportuno fare un rivestimento del solaio in lamiera grecata, in modo da realizzare una copertura piana, non praticabile, da poggiare sul massetto già realizzato e impermeabilizzato completo di gronde e pluviali, sfruttando la pendenza già esistente, per garantire una maggiore protezione al solaio. Per questo intervento, considerato che la copertura a falde prevista dal permesso a costruire del 21/02/1985 non è stata realizzata, è opportuno presentare un nuovo permesso a costruire o, in alternativa, una SCIA tardiva, in modo da sanare l'abuso in atto. Dello stesso parere è il funzionario del Comune interpellato telefonicamente. In alternativa si potrebbe portare a termine il progetto con copertura a falde, ma questa soluzione risulterebbe più dispendiosa presupponendo, tra l'altro, una verifica strutturale di tutto il fabbricato alla luce della normativa sismica oltre alla richiesta di un nuovo permesso a costruire.

Optando per la prima soluzione, si stimano le seguenti spese: per la SCIA euro 1.500 e per i lavori euro 6.000. Il costo complessivo per questo intervento, euro 7.500 deve essere ripartito tra i 3 lotti in base a un riparto effettuato tenendo conto dei mq di superficie nel modo seguente:



SOMMA da ripartire  $S = 7.500,00 \text{ €}$

	superficie mq	costi da attribuire
opificio	240,37	
deposito	251,25	
LOTTO 1	491,62	4.863,29 €
LOTTO 2	123,83	1.224,97 €
LOTTO 3	142,71	1.411,74 €
totale sup.	758,16	7.500,00 €

coefficiente di riparto  $K = S / \text{totale sup.} = 7.500 / 758,16 = 9,89$

Per quanto riguarda la superficie indicata in relazione all'opificio, si è esclusa, nel computo ai fini del riparto, quella relativa al corpo di fabbrica non sottostante al tetto in questione.

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 e-mail o telefoniche per chiedere informazioni relative alla sanabilità e ai costi eventuali, hanno rimandato ogni deliberazione all'esito dell'istruttoria, che avverrà dopo la presentazione della pratica; le indicazioni potranno essere, pertanto, soggette a variazioni.



stato di fatto



foto della copertura



stato autorizzato

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Terrazzo costruito in continuità del poggiolo e come copertura del parcheggio coperto

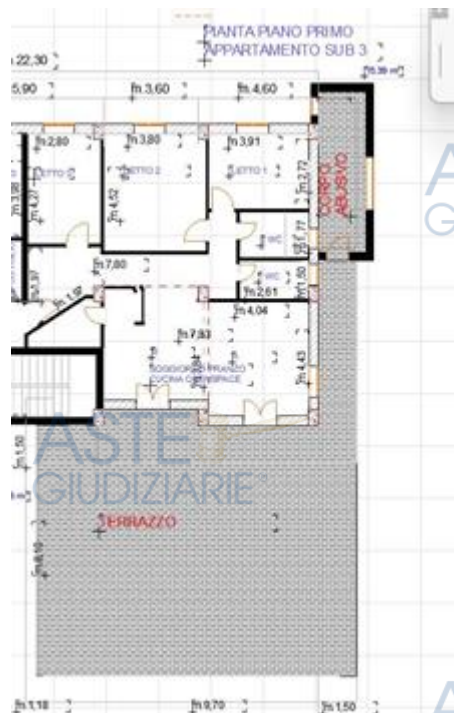
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento dati e planimetria catastali

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

Costi di regolarizzazione:



- aggiornamento dati e planimetria catastale: €1.000,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PALUDI VIA MARTIRI DI MELISSA 14

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PALUDI via martiri di Melissa 14, della superficie commerciale di **142,71** mq per la quota di:

- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### Descrizione generale

L'immobile, oggetto di pignoramento, che si trova nel comune di Paludi, in provincia di Cosenza, in via Martiri di Melissa, è inserito in un fabbricato su tre livelli, composto da falegnameria al piano terra, da n. 2 appartamenti a uso residenziale al piano primo e da un deposito al piano secondo.

Dopo aver percorso un tratto della via Martiri di Melissa si arriva a un cancello privato, oltrepassando il quale, dopo aver percorso una leggera salita di una decina di metri, si accede al fabbricato



contenente i quattro immobili pignorati. Al piano terra è presente la falegnameria con due vetrine con saracinesche come ingressi diretti dalla corte e al centro un portone d'ingresso di legno a due ante che permette l'accesso, tramite scala illuminata grazie a finestre con vetri trasparenti in legno laccato bianco senza scuri, agli altri immobili. Al primo piano da un pianerottolo si accede a due appartamenti; al secondo piano si entra nell'ampio deposito. Sulla destra, al piano terra, è presente un altro corpo di fabbrica che ospita un prolungamento della falegnameria e un ufficio. Il corpo di fabbrica suddetto non è presente nell'elenco dei beni pignorati e non è accatastato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 252 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 6,5, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DI MELISSA, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TIPO MAPPALE del 21/12/2001 Pratica n. 420767 in atti dal 21/12/2001 (n. 839.1/1992) Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune G298 - Foglio 19 - Particella 252

Coerenze: Confina per un lato con cava comunale, per un lato con appartamento - stessa proprietà, per un lato con Russo Francesco e con il quarto lato con strada

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1991.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano-Rossano, Crosia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO CASTIGLIONE DI PALUDI; Centro storico Rossano; Località marine limitrofe.





MUSEO LIQUERIZIA AMARELLI DI ROSSANO



VILLAGGIO TURISTICO DI ROSSANO



PARCO ARCHEOLOGICO CASTIGLIONE DI PALUDI



PARCO ARCHEOLOGICO CASTIGLIONE DI PALUDI



CASTELLO CORIGLIANO



CORIGLIANO MARE



COLLEGAMENTI

superstrada distante circa 10 KM

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

STRUTTURE DEL FABBRICATO

La struttura portante della costruzione è stata realizzata in cemento armato regolarmente calcolata secondo le norme e le prescrizioni vigenti all'epoca.

Le fondazioni sono del tipo a travi rovesce in c.a. formanti telaio orizzontale di base, su sottofondo di calcestruzzo magro.

La muratura esterna è del tipo a cassa vuota, eseguita con malta di cemento costituita da doppia parete di mattoni forati con interposta camera d'aria, dello spessore complessivo di cm 30. Le pareti





divisorie interne sono state realizzate con mattoni forati posti di costa dello spessore finito di cm 10 e malta cementizia.

I solai sono del tipo misto in laterizi e nervature parallele in c.a.

I collegamenti verticali sono assicurati da una scala in c.a., con travi a ginocchio, a due rampe.

Il prospetto appare non particolarmente curato e, specialmente, l'ultimo piano, adibito a deposito, presenta delle incompletezze.

La copertura dell'intero fabbricato non è stata completata in quanto a tutt'oggi risulta allo stato rustico. Il sottotetto che doveva sostenere, secondo il progetto, la copertura prevista del tipo a "padiglione" e con tegole piane a colore, non è stato realizzato; pertanto sono presenti i ciuffi di attesa dei ferri per la realizzazione dei pilastri che avrebbero dovuto sostenere la soletta di copertura. Il solaio, privo di pavimento, è stato rifinito solo con fogli di catrame bituminoso per impermeabilizzare la copertura in assenza del completamento dell'opera prevista invece dal progetto.

L'approvvigionamento idrico è assicurato dalla rete idrica comunale, come pure lo smaltimento delle acque bianche e nere, che sono convogliate mediante tubazioni separate, nella rete fognante comunale, passante nelle immediate vicinanze.

Le caratteristiche urbanistiche inserite nel progetto presentato al Comune erano:

#### CARATTERISTICHE URBANISTICHE

"Zona territoriale omogenea ..... B

-Indice di fabbricabilità territoriale ..... mc/mq 2,50

-Superficie terreno ..... mq. 1.000

-Volume piano terra .... mq 256 x 3,5 = mc. 896

-Volume piano primo..... mq 249 x 3,0 = mc. 747

-Volume piano secondo ... mq 249 x 3,0 = mc. 747

TOTALE VOLUME LORDO mc 2390

If =  $2390/1000 = 2,39$  mc/mq

Il volume realizzato risultava inferiore a quanto ammesso dall'allora vigente strumento urbanistico.

#### SUDDIVISIONE IN LOTTI

Al fine di facilitare le operazioni di vendita dei beni sottoposti a esecuzione immobiliare, e in risposta di un preciso quesito estimativo, lo scrivente propone la suddivisione dei cespiti in tre lotti autonomi e funzionali, così come viene messo in evidenza nell'elenco riportato di seguito:

LOTTO 1: Opificio (sub 1) e Deposito (sub 4);

LOTTO 2: Appartamento - sub 2

LOTTO 3: Appartamento – sub 3.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA APPARTAMENTO LOTTO 3 - SUB 3

PIANO PRIMO Appartamento sub 3

L'appartamento è composto da: un corridoio centrale, n. 3 camere da letto, un ripostiglio, 2 wc e da una zona *openspace*, formata da un soggiorno pranzo e cucina, completa di un poggiolo ad *elle* con balconi a due ante.

Entrando dal portone principale del fabbricato e salendo la scala fino al primo piano, si accede all'appartamento tramite un pianerottolo in comune con l'altro appartamento.

Oltrepassato il portone si entra in un piccolo ingresso da cui parte un corridoio sulla destra, mentre sulla sinistra è presente una camera da letto. Percorrendo il corridoio centrale sulla destra si apre la zona *openspace* composta da soggiorno pranzo e cucina; in questa zona sono presenti una finestra e due balconi che danno su di un poggiolo a *elle*. Il corridoio ha la forma di una "L". Alla fine infatti c'è un corridoio più piccolo che è disposto a 90 gradi rispetto al principale e su cui si affacciano il



primo wc affiancato dal secondo wc allo stato di rustico e le altre due camere da letto.

Uscendo dai balconi ci si trova in presenza di una grande terrazza realizzata sul parcheggio coperto e accorpata al poggiolo.

Si nota sulla destra, camminando lungo il poggiolo, un piccolo corpo di fabbrica abusivo adibito a cucina rustica.

Le rifiniture sono di buona qualità; il pavimento è in monocottura di colore chiaro, color beige, di formato cm 30 x cm 30, i rivestimenti dei wc sono in monocottura beige; l'appartamento risulta tinteggiato e rifinito in tutte le sue parti; gli infissi sono in legno laccato bianco completi di vetri e scuri per l'esterno di colore noce scuro. Tutti gli impianti risultano realizzati e funzionanti.

A parte i balconi dell' *openspace*, gli altri ambienti sono tutti serviti da finestre.

Le finiture sono di discreta qualità e in ottimo stato.

Le pareti interne sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno.

Le finestre e i balconi sono in legno laccato bianco completi di vetro e all'esterno con scuri di legno color noce scuro.

Il poggiolo esterno a *elle* risulta pavimentato in monocottura di colore beige di formato quadrato e di cm 30 x 30 cm. La terrazza comunicante con il balcone, in poche parole la copertura del parcheggio, non risulta pavimentata, ma realizzata con il massetto e ricoperto di fogli di bitume per l'impermeabilizzazione.

L'immobile è fornito da un adeguato numero di punti luce.

I wc sono due: il primo risulta rivestito in monocottura di vari formati di colore chiaro, il secondo è allo stato rustico, usato come ripostiglio.

Gli impianti tecnici sembrano a norma; l'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia esterna con termosifoni e centralina.

L'immobile ha altezza pari a m. 2,75 da estradosso solaio interno di calpestio a intradosso solaio di copertura.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



INGRESSO

ASTE  
GIUDIZIARIE®



CUCINA

ASTE  
GIUDIZIARIE®



CAMERA DA LETTO



SOGGIORNO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



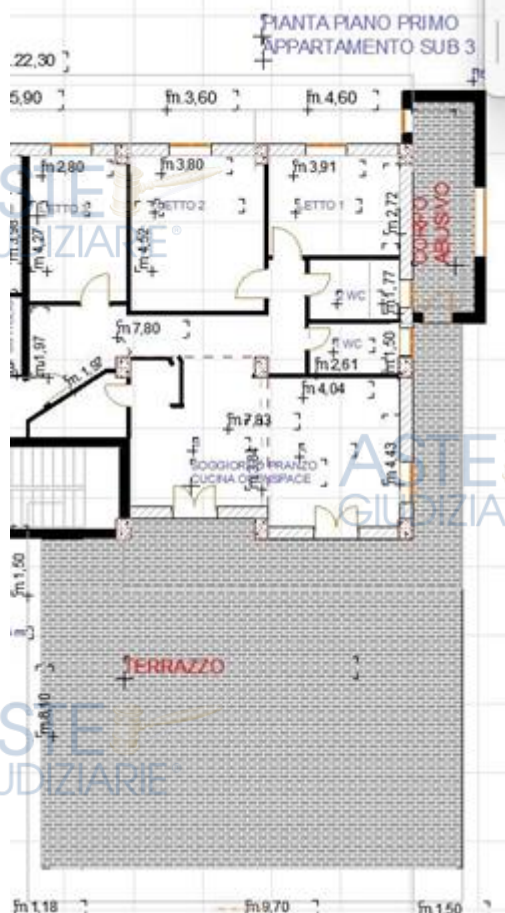


Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
DISIMPEGNO	2,51	x	100 %	=	2,51
OPENSACE ZONA SOGGIORNO	19,93	x	100 %	=	19,93
OPENSACE CUCINA PRANZO	18,97	x	100 %	=	18,97
CORRIDOIO	16,25	x	100 %	=	16,25
RIPOSTIGLIO	4,50	x	100 %	=	4,50
WC 1	4,90	x	100 %	=	4,90
WC 2	5,67	x	100 %	=	5,67
LETTO 1	13,99	x	100 %	=	13,99
LETTO 2	19,62	x	100 %	=	19,62
LETTO 3	13,74	x	100 %	=	13,74
POGGIOLO	25,42	x	30 %	=	7,63
TERRAZZO primi 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
TERRAZZO area eccedente i mq 25	75,00	x	10 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>245,50</b>				<b>142,71</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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



### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### RELAZIONE DI STIMA

Le norme di riferimento per il calcolo della sua superficie commerciale più seguite sono essenzialmente due: il D.P.R. n. 138/98, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011. In entrambe le norme, i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne, e alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Nel calcolo si fa riferimento al D.P.R. n. 138/98.

In base alle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, così come esposto nella relazione, si sono ottenute le superfici che si evidenziano nello schema sopra riportato.

#### STIMA DELL'IMMOBILE

##### CRITERIO di STIMA UTILIZZATO

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, si è proceduto, al fine di pervenire a una stima, a eseguire le seguenti operazioni:

1. calcolare un coefficiente globale che sintetizzi le caratteristiche dell'appartamento;





2. raccogliere dati sulle valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona ed elaborare un valore di sintesi;
3. estrapolare un valore unitario dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
4. fare una media dei due valori;
5. applicare il coefficiente globale e moltiplicare per la superficie misurata in mq.

Si sceglie in tal modo di procedere a una stima sintetica per coefficienti di differenziazione.

Si determina, cioè, il valore unitario del bene da stimare, moltiplicando per una serie di fattori di correzione il prezzo unitario medio dei beni che presentano in grado ordinario tutte le caratteristiche che sono causa di variazione dei prezzi (valore di riferimento).

Per ciascuna caratteristica tecnico-economica individuata come causa di variazione dei prezzi si attribuisce il coefficiente 1 al grado più comune e coefficienti inferiori o superiori a 1 ai gradi più scadenti o migliori.

#### 1) tabella coefficienti di merito

La tabella A riporta il calcolo del coefficiente effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui insiste. Essa è riportata tra gli allegati nella Cartella E Valutazione. Dal calcolo risulta un coefficiente pari a 1,06.

#### 2) Valore - Agenzie immobiliari e vendite

Tenuto conto e in funzione di quanto detto sopra, si è effettuata una indagine di mercato finalizzata al reperimento dei dati necessari per una corretta valutazione ed estrapolazione dei valori di compravendita di unità immobiliari simili.

Per l'individuazione del valore di mercato dei beni si è tenuto in debito conto delle effettive caratteristiche degli immobili: partendo dai prezzi di mercato noti relativamente alla zona, afferenti beni assimilabili a quelli in esame, oggetto di passati e recenti contratti di compravendita di cui si ha notizia, questi sono stati poi opportunamente rettificati, ove occorrente, per tenere conto delle effettive peculiarità e caratteristiche dei beni in oggetto.

Per l'unità immobiliare in oggetto trattandosi di abitazione il parametro unitario che si è utilizzato per determinare il più probabile valore, è il metro quadrato di superficie commerciale, intendendosi per superficie commerciale quella individuata dalla superficie lorda coperta.

Avendo constatato che non ci sono immobili in vendita attualmente ad eccezione di un agriturismo, si è ritenuto opportuno analizzare i contratti di compravendita di appartamenti negli ultimi anni e prendere in considerazione i valori di mercato indicati dal Borsino immobiliare.

#### Tabella B

Appartamenti venduti	euro/mq
app 1 centro storico 2020	256,00
app 2 centro storico 2022	308,00
valore Borsino immobiliare	392,00
MEDIA	318,67

#### 3) banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

Sono state raccolte informazioni anche attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

	MINIMO	MASSIMO
OMI APPARTAMENTI	315	445

Partendo da questi dati forniti dall'OMI e si applicano i coefficienti correttivi che riguardano le





superfici degli appartamenti e il piano occupato. La tabella C è anch'essa riportata in una forma dettagliata nella Cartella E.

#### TABELLA C

V.N.U. = Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val OMI min) x K

V.N.U. = 315 + (445 - 315) x K

V.N.U. = 315 + 140 x K

$K = (K1 + 3 K2) / 4 = (0,5 + 3 \cdot 0,4) / 4 = 0,425$

V.N.U. = 315 + 140 x 0,425 = 315 + 59,5 = 374,50

Con la precisazione che K1 dipende dalla superficie catastale, mentre K2 dal livello di Piano.

4) fare una media

Alla luce dei criteri di stima adottati, si determina il valore dell'immobile come la media dei valori ottenuti con i metodi sopra riportati. Dal calcolo sopra riportato si ricava il valore V.N.U. di euro 374,50 mentre dalla tabella B il valore desunto dall'andamento del mercato di euro 318,67.

Si procede nell'operazione di valutazione prendendo in considerazione i valori finora ottenuti e eseguendo i seguenti step:

fare una media dei due valori;

applicare il coefficiente globale

Valore V.N.U. OMI € 374,50

Valore desunto dall'andamento di mercato € 318,67

MEDIA € 346,58

5) applicare coefficiente globale

Al valore di riferimento unitario, si applica il coefficiente di merito trovato con il procedimento riportato nella tabella A

$346,58 \cdot 1,06 = 367,38$

Il prezzo medio ritenuto congruo per la valutazione dell'appartamento è € 367,38

Una volta moltiplicato per il valore della superficie commerciale, si detraggono le spese di regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali e la riduzione del valore forfetario stabilita nell'ordinanza di nomina del CTU, che si è stimata pari al 10%. Mentre le spese di regolarizzazione sono elencate analiticamente in riferimento a ogni specifica difformità rilevata e descritta, la percentuale del 10% per la riduzione del valore forfetario è operata "al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato" con riferimento a:

- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 142,71 x 367,38 = **52.428,80**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € **52.428,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **52.428,80**





## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	142,71	0,00	52.428,80	52.428,80
				<b>52.428,80 €</b>	<b>52.428,80 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 7.043,74**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 45.385,06**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€. 4.538,51**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 40.846,55**

data 29/02/2024

il tecnico incaricato  
Francesco Stiffi

