



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

48/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FALLIMENTO FERRAMENTA AGRO NOCERINO DI V. CARAMICO & C. SNC E DEI SOCI
CARAMICO V. E CASO G. SNC

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Dott.ssa Rosangela Palopoli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. ALESSANDRO BONANNO

CF: BNNLSN61A03C349X
con studio in CASTROVILLARI (CS) Corso Garibaldi 281
telefono: 09811980388
email: abstudio.ing@alice.it
PEC: alessandro.bonanno.c1181e@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a SPEZZANO ALBANESE Via Francesco e Gerardo Coppola (c.da Martalò) 42 per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Si tratta di stimare il seguente bene ubicato in via Francesco e Gerardo Coppola n. 42 (c.da Martalò) nel Comune di Spezzano Albanese, così identificato al N.C.E.U.

- **Locale magazzino/deposito** in c.da Martalò snc del Comune di Spezzano Albanese (CS), riportato nel NCEU al **foglio 18, particella 769, sub 12**, categoria C/2, classe U, consistenza 100mq, sup. catastale 118mq, piano terra, rendita Euro 227,24. (**ALLEGATO 5**)

Il fabbricato di cui il cespite è d'interesse, insiste sull'ente urbano distinto con la particella 769 di mq. 910 (**ALLEGATO 1bis**).

Il fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o essere stato in tutto o in parte realizzato con risorse pubbliche.

L'intero complesso immobiliare (**ALLEGATI 1 e 2**), di cui fa parte il locale magazzino/deposito in oggetto, è stato realizzato nel Comune di Spezzano Albanese (CS) alla contrada Martalò, via Francesco e Gerardo Coppola. Esso è composto da tre piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato.

L'intervento edilizio è stato autorizzato con Concessione edilizia n° 280 prot. n. 943 del 31/03/1983 (**ALLEGATO 11**).

I collegamenti verticali sono consentiti da un unico corpo scala, senza ascensore, che collega il piano terra, il primo ed secondo piano.

Il fabbricato esternamente presenta segni di ammaloramento in corrispondenza de balconi e dei frontalini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 769 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 100 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: contrada Martalò snc, piano: terra, intestato a

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.776,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.459,60**
Data della valutazione: **15/10/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla relazione Notarile del 17/09/2020 della dott.ssa Casaburi Giulia, Notaio in Trani (BT), iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Trani, eseguita sulla base delle ricerche effettuate presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza-Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare Catastale, nonché dalle verifiche effettuate sulla base delle visure ipotecarie (**ALLEGATO 15**), esaminati i titoli di provenienza è emerso che sull'immobile in oggetto, risultano le seguenti formalità:

- **IPOTECA LEGALE** derivante da Norma art. 77 DPR 29.09.1973 num. 602 con atto amministrativo in data 14/04/2005 a favore di E.T.R. spa con sede a Cosenza c.f. 12158250154 e contro il sig. nato il a per diritti di ¼ della piena proprietà, per la somma di €. 13.263,87, gravante sopra il terreno su cui risultano edificati gli immobili in oggetto, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 05/05/2005 ai nn. 16533/6478;
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato dal Tribunale di Castrovillari il 04/04/2007, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELA SIBARITIDE Soc. Coop. A.r.l. con sede in Spezzano Albanese c.f. 00141570788 e contro il signor.... nato il... a, gravante sugli immobili in oggetto, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 20/04/2007 ai nn. 15915/10696;
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato dal Tribunale di Castrovillari il 03/06/2020, a favore di FALLIMENTO FERRAMENTA AGRO NOCERINO di V. CARAMICO & C. snc con sede in Nocera Inferiore c.f. 01948480650 e contro il signor nato il... a, gravante sugli immobili in oggetto, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 02/07/2020 ai nn. 12360/9353.

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 **legale** attiva, a favore di E.T.R. spa con sede a Cosenza c.f. 12158250154 ,
contro per diritti di ¼ della piena proprietà

ipoteca **giudiziale**, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELA SIBARITIDE Soc.
Coop. A.r.l. con sede in Spezzano Albanese c.f. 00141570788, contro

ipoteca , a favore di FALLIMENTO FERRAMENTA AGRO NOCERINO di V. CARAMICO & C. snc
con sede in Nocera Inferiore c.f. 01948480650, contro

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

PROPRIETÀ

Dalla dichiarazione Notarile del 17/09/2020 della dott.ssa Casaburi Giulia, Notaio in Canosa di Puglia (BT), iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Trani, eseguita sulla base delle ricerche eseguite presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza-Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare Catastale è emerso che l'immobile in oggetto, risulta essere in piena proprietà, di:

- nato a (CS) il, c.f.
per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1;

PROVENIENZA

Il locale magazzino/deposito (C/2) risulta pervenuto a con atto a rogito notaio Cappelli dott. Sergio in data contenente divisione tra i signori, e con lo stesso atto contenente donazione del germano dei diritti pari ad ¼ della piena proprietà in favore dei germani signori, trascritti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Cosenza in data 09/11/2001 ai nn. 23962/18864 e 23696/18868;

Precedentemente i signori..... venivano immessi in possesso del terreno identificato con la p.lla 769 su cui risulta edificato l'immobile sopra descritto con atto di compravendita a rogito notaio Ludovico Placco in data 24/09/1980 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Cosenza in data 18/10/1980 ai nn. 200957/21303

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

.....per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 12/10/2001), con atto stipulato il 12/10/2001 a firma di Notaio Sergio Cappelli ai nn. 24801/6793 di repertorio.
Con lo stesso atto contenente donazione del germanodei diritti pari ad ¼ della piena proprietà in favore dei germani signori

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato con concessione edilizia n° 280 prot. n. 943 del 31/03/1983 (**ALLEGATO 11**), – Per la costruzione di “un fabbricato in c.a. per civile abitazione con magazzini” di due piani oltre un parziale seminterrato, da realizzarsi alla località Martalò nell'abitato di Spezzano Albanese”, intestata aCon relativa Autorizzazione del Genio Civile di Cosenza prot. n. 1811 dell'11/03/1983. (**ALLEGATO 11**).

A seguito di formale richiesta prodotta in data 08/07/2021 a mezzo pec (**ALLEGATO 10**) il Responsabile dell'Ufficio tecnico **consegnava la sola documentazione** reperita e citata nella nota di accompagnamento del 13/09/2021 prot. 11159 (**ALLEGATO 10**).

Pertanto non risultano presenti negli archivi comunali, richieste di progetti di varianti rispetto al progetto originario autorizzato, o domande di condono presentate in data successiva al rilascio dell'originale concessione edilizia del 1983.

Non risulta inoltre, essere stato rilasciato il certificato di Agibilità per l'unità in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 280**, intestata a per lavori di costruzione di “un fabbricato in c.a. per civile abitazione con magazzini” di due piani oltre un parziale seminterrato, rilasciata il 31/03/1983 con il n. 943 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il progetto originario, autorizzato con regolare concessione edilizia n. 280 prot. n. 943 del 31/03/1983 (**ALLEGATO 11**) e munito di Autorizzazione del Genio Civile di Cosenza dell'11/03/1983 prot. n. 1811 (**ALLEGATO 11**), prevedeva la realizzazione di un fabbricato, a pianta rettangolare, a due piani fuori terra oltre un parziale seminterrato. Tale progetto prevedeva la realizzazione di una copertura a due falde e con altezza interna alla gronda pari a 0,00m. (**ALLEGATO 12**).

Il fabbricato visionato invece, presenta oggi rispetto a quanto a suo tempo autorizzato, un ampliamento della superficie al piano seminterrato ed al piano terra (**ALLEGATO 6, ALLEGATO 6bis, ALLEGATO 6ter**) e presenta inoltre un terzo piano fuori terra, mansardato ed abitabile, avente diverse pendenze delle falde di copertura e con altezze variabili con un minimo, misurato all'interno, di circa 1,70m (**ALLEGATO 9bis**)

In assenza, causa irreperibilità presso gli archivi comunali (**ALLEGATO 10**) della Relazione Tecnica

allegata al progetto originario autorizzato, si è fatto riferimento ai dati ricavabili dai disegni architettonici disponibili.

La superficie coperta dell'immobile era prevista in $30,30\text{m} \times 13,00\text{m} = 393,90\text{mq}$.

Il lotto di terreno sul quale è avvenuta l'edificazione, è oggi individuato dalla p.lla 769 del fg. 18 del NCT, con una estensione di circa 910 mq (**ALLEGATO 1bis**).

Dal sopralluogo effettuato, dalla consultazione della parziale documentazione disponibile trasmessa dall'Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano Albanese e dalla documentazione catastale acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cosenza, è emerso che rispetto al progetto approvato:

-E' variata la sagoma del fabbricato al piano seminterrato ed al piano terra, con conseguente incremento della superficie realizzata al piano terra di circa 84mq. e conseguente aumento della volumetria (**ALLEGATO 6, ALLEGATO 6bis, ALLEGATO 6ter**)

-E' stata variata la copertura, da progetto prevista a due falde spezzate e con quota interna di partenza alla gronda di 0,00 m. Di fatto è stata realizzata una copertura a più falde, aumentandone le altezze, portando la minima da 0,00 a circa 1,70 e con una altezza media di 2,70m (come ricavabile dalla planimetria depositata in catasto in data 24/09/2001) (**ALLEGATO 9 e ALLEGATO 9bis**).

Ciò ha comportato un aumento dell'altezza (da computare ai fini del calcolo della volumetria del fabbricato) e di conseguenza della cubatura complessiva realizzata.

Dalla documentazione trasmessa dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano Albanese non emerge nessuna documentazione attestante la avvenuta successiva regolarizzazione (varianti al progetto originario) o la richiesta di regolarizzazione delle difformità evidenziate (domande di sanatoria o di condono edilizio).

In presenza di immobili acquistati in aste giudiziarie, la sanabilità del bene pignorato può seguire due strade.

La prima, di natura speciale, in base all'art.46, co.5 del DPR 380/2001, consente all'acquirente di un immobile acquistato all'asta, di presentare entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, una istanza volta ad ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria. Pertanto, al fine di comprendere se è possibile o meno la riapertura dei termini del condono, occorre effettuare un controllo relativo sia alla data di insorgenza delle ragioni del credito (deve essere antecedente al settembre 2003, ultima finestra aperta del condono) e sia alla data dell'abuso. In questo modo sarà possibile stabilire se esistono le condizioni per aderire ad uno dei tre condoni edilizi.

La seconda strada, di natura ordinaria, permette la regolarizzazione degli immobili mediante istanza di sanatoria ordinaria (ex art. 36 del DPR 380/2001), nel caso sia verificata la doppia conformità, se cioè l'intervento realizzato risulti essere conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione dell'istanza.

Il locale magazzino/deposito in oggetto non rientra nella prima possibilità per poter essere sanato in quanto, a prescindere dalla data in cui potrebbe essere stato commesso l'abuso, la data di insorgenza delle ragioni del credito sono successive a tutte e tre le "finestre" di condono.

Non rientra nemmeno nel secondo caso in quanto non si verifica la doppia conformità. Infatti, l'attuale P.R.G. vigente prevede per gli interventi compresi in zone omogenee RB2, tra gli altri, i seguenti indici: If 2,50 mc/mq ed altezza massima $h=11,50$ m.

Utilizzando i dati in possesso ricavabili dalla documentazione disponibile, l'indice di 2,50 mc/mq permetterebbe una volumetria di $2,50\text{mc/mq} \times 910\text{mq} = 2.275\text{mc}$ circa.

Tale volume viene interamente assorbito dalla cubatura del fabbricato originario autorizzato, infatti (anche tralasciando il parziale seminterrato) si ha: area di sedime del fabbricato x altezza alla gronda (del fabbricato all'epoca autorizzato) = $(30,30\text{m} \times 13,00\text{m}) \times (3,50+0,20+3,00+0,20)\text{m} = 2.717,91\text{mc}$. (maggiore dei 2.275 mc permessi dall'indice oggi consentito).

Passando allo stato attuale, cioè considerando l'attuale altezza alla gronda di 1,70 m. e l'ampliamento al piano terra di circa 84 mq, aggiungendo quindi il maggior volume che ne deriva, si quantifica una volumetria realizzata che va ben oltre quella attualmente permessa dallo strumento urbanistico vigente, prima calcolato di 2.275 mc.

Pertanto il locale al piano terra, risulta conforme per la maggior consistenza ma non per la parte ampliata sul retro che risulta invece, per le motivazioni precedentemente esposte, non sanabile.

Per il locale quindi è possibile procedere alla valutazione della sola parte conformemente realizzata, portando in conto i costi necessari per la demolizione della parte abusiva che sono quantificabili in circa 25 €/mc, computando il volume da demolire vuoto per pieno. Cioè $42,00\text{mq} \times (3,50+0,20)\text{m} \times$

25€/mc = €. 3.885,00 = €. 4.000,00 in c.t.

Nella valutazione si terrà anche conto delle spese necessarie per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni (**ALLEGATI 6, ALLEGATO 6bis e ALLEGATO 6ter**), spese quantificate in circa €. 1.500,00.

La destinazione d'uso consentita, aldilà dell'uso abitativo che ne viene attualmente fatto dalla proprietà, non può essere quella residenziale in quanto i locali non ne soddisfano i requisiti.

Per cui l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di regolarizzare e ripristinare lo stato dei luoghi e il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente al locale magazzino/deposito, è variata la sagoma del fabbricato al piano seminterrato ed al piano terra, con conseguente incremento della superficie realizzata al piano terra di circa 84mq. complessivi e di circa 42mq del locale in oggetto, con conseguente aumento della volumetria autorizzata per il locale in oggetto di circa: 42 mq x (3,50m + 0,20m) = 155,4 mc.. Tale difformità per quanto precedentemente specificato non risulterebbe regolarizzabile e pertanto bisognerebbe procedere alla demolizione per la quale è stato previsto un importo di circa €. 4.000,00 (precedentemente quantificato). (ALLEGATO 6 e ALLEGATO 6bis) Una seconda difformità rilevata è rappresentata dalla diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata mediante la realizzazione tramezzature in cartongesso. (ALLEGATO 6 e ALLEGATO 6bis)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: per la parte di difformità regolarizzabili, cioè la diversa distribuzione degli spazi interni, sono state previste le spese necessarie, quantificate in circa €. 1.500,00. (di cui circa €. 1.000,00 per pratica comunale per diversa distribuzione spazi interni ed €. 500,00 circa per aggiornamento catastale). La maggior volumeria realizzata non è invece regolarizzabile e pertanto è stato previsto un importo per la demolizione di circa €. 4.000,00

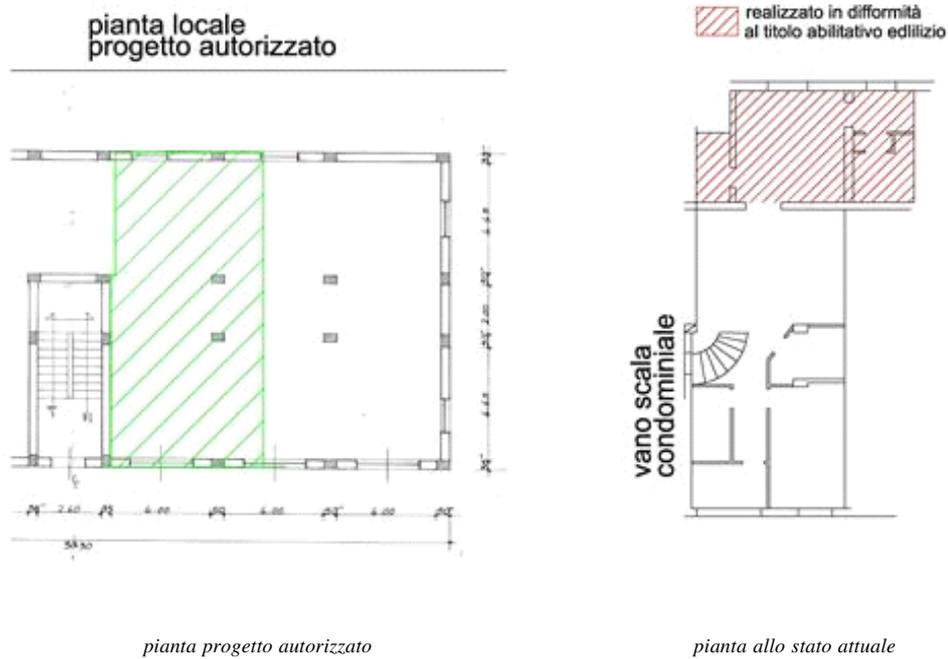
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica comunale per diversa distribuzione degli spazi interni: €1.000,00
- pratica per demolizione della volumetria non regolarizzabile : €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: alti.

La regolarizzazione è possibile solo per la diversa distribuzione degli spazi interni. Mentre per quanto riguarda l'aumento di superficie e quindi di volumetria, questa non sembrerebbe regolarizzabile e pertanto bisognerà procedere alla demolizione (sempre che ne sia preventivamente verificata la possibilità senza arrecare danno o pregiudizio all'intero fabbricato)



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e presenza di un ampliamento non autorizzato (ALLEGATO 6, ALLEGATO 6bis e ALLEGATO 6ter)

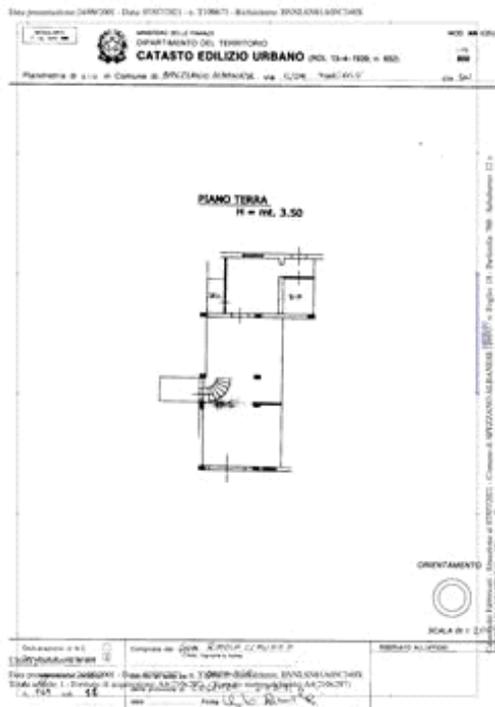
Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale

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

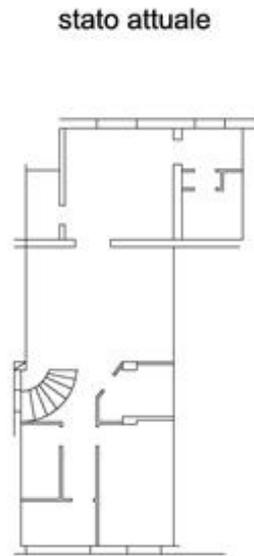
Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Territorio: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi



planimetria presente in catasto



planimetria allo stato attuale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SPEZZANO ALBANESE VIA FRANCESCO E GERARDO COPPOLA (C.DA MARTALÒ) 42

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a SPEZZANO ALBANESE Via Francesco e Gerardo Coppola (c.da Martalò) 42 per la quota di 1/1 di piena proprietà (.....I)

Si tratta di stimare il seguente bene ubicato in via Francesco e Gerardo Coppola n. 42 (c.da Martalò) nel Comune di Spezzano Albanese, così identificato al N.C.E.U.

- **Locale magazzino/deposito** in c.da Martalò snc del Comune di Spezzano Albanese (CS), riportato nel NCEU al **foglio 18, particella 769, sub 12**, categoria C/2, classe U, consistenza 100mq, sup. catastale 118mq, piano terra, rendita Euro 227,24. (**ALLEGATO 5**)

Il fabbricato di cui il cespite è d'interesse, insiste sull'ente urbano distinto con la particella 769 di mq. 910 (**ALLEGATO 1bis**).

Il fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o essere stato in tutto o in parte realizzato con risorse pubbliche.

L'intero complesso immobiliare (**ALLEGATI 1 e 2**), di cui fa parte il locale magazzino/deposito in oggetto, è stato realizzato nel Comune di Spezzano Albanese (CS) alla contrada Martalò, via Francesco e Gerardo Coppola. Esso è composto da tre piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato.

L'intervento edilizio è stato autorizzato con Concessione edilizia n° 280 prot. n. 943 del 31/03/1983 (**ALLEGATO 11**).

I collegamenti verticali sono consentiti da un unico corpo scala, senza ascensore, che collega il piano terra, il primo ed secondo piano.

Il fabbricato esternamente presenta segni di ammaloramento in corrispondenza de balconi e dei frontalini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 769 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 100 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: contrada Martalò snc, piano: terra, intestato a

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



prospetto principale



interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



aerofoto



estratto di mappa

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale magazzino/deposito, individuato al NCEU al Foglio 18 Particella 769 sub 12, posizionato al piano terra, rispetto al progetto autorizzato, presenta allo stato attuale una maggiore consistenza, una **diversa distribuzione interna e viene di fatto utilizzato come abitazione dal proprietario**.

Le divisioni sono state realizzate con pareti in cartongesso e determinano una distribuzione dei vani come riportato nell'allegata planimetria (**ALLEGATO 6bis**).

Risulta essere in buone condizioni di conservazione e manutenzione (**ALLEGATO 4**).

L'altezza interna è di circa 3,50m. ma presenta un controsoffittatura che ne riduce l'altezza a circa 3,00m.

Attualmente risulta essere composto da un piccolo ingresso, una camera da letto matrimoniale, un altro vano senza luce verso l'esterno, due ripostigli, una sala da pranzo, una cucina ed un bagno (**ALLEGATO 6bis**), per una superficie complessiva di circa 124mq.

Le rifiniture interne sono quelle utilizzate per civili abitazioni, i pavimenti sono in monocottura, gli infissi in legno e quelli esterni con doppio vetro. Sono presenti gli impianti idraulico ed elettrico sottotraccia.

L'unità visionata non risulta essere conforme agli elaborati grafici progettuali allegati alla c.e. n. 280 prot. n. 943 del 31/03/1983 e nemmeno alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (**ALLEGATO 6, ALLEGATO 6bis e ALLEGATO 6ter**).

Le difformità riscontrate, consistono nella realizzazione di una maggiore superficie sul lato posteriore, nella diversa distribuzione interna e nella reale attuale destinazione d'uso.

Alcune di queste difformità hanno comportato un incremento della volumetria.

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto alla valutazione del locale al piano terra.

Per la stima del bene si è provveduto quindi all'analisi dei valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima ottenendo i seguenti valori.

- Locale magazzino/deposito individuato in catasto al foglio 18 – part. 769 – sub 12

L'immobile risulta essere classificato come magazzino/deposito e catastalmente è stato classificato con categoria C/2. Attualmente viene utilizzato come abitazione dal proprietario (**ALLEGATO 4**).

L'unità immobiliare ubicata al piano terra risulta essere in buone condizioni di manutenzione e

conservative. Le pareti sono tinteggiate e i pavimenti sono in monocottura.

Attualmente risulta essere composto da un piccolo ingresso, una camera da letto matrimoniale, un altro vano senza luce verso l'esterno, due ripostigli, una sala da pranzo, una cucina ed un bagno (**ALLEGATO 6bis**).

Le rifiniture interne sono quelle comunemente utilizzate per civili abitazioni, i pavimenti sono in monocottura, gli infissi in legno e quelli esterni con doppio vetro. Sono presenti gli impianti idraulico ed elettrico sottotraccia.

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato, tenendo sempre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, si è fatto riferimento inizialmente ai valori riportati dall'OMI e dal Borsino Immobiliare (**ALLEGATO 13**). L'assenza di compravendite di immobili simili in zona, non ha permesso di mediare i valori ricavati con quelli ricavabili da indagini effettuate presso agenzie immobiliari e siti specializzati online.

Si è poi tenuto conto delle spese necessarie per sanare le difformità dovute alla diversa distribuzione interna, spese quantificate in circa €. 1.500,00 (comprensiva di onorari professionali e sanzioni) e delle spese necessarie per la demolizione della parte abusiva (sempre che ne sarà verificata la possibilità senza arrecare danno o pregiudizio all'intero fabbricato) e quantificate in 42mq x (3,50m+0,20m) x 25€/mq = €. 3.885,00 in cifra tonda €. 4.000,00.

Infine si è considerato un abbattimento forfettario del valore del 15% per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi.

Tipologia: Magazz/deposito

Fg. 18

P.lla 769

Sub 12

Categ. C/2

Superf. Commer. 82 mq

Valore omi: 335/ 430 €/mq (si è scelto di adottare il più alto dei valori dell'intervallo proposto, per tenere conto della

qualità delle rifiniture ed impianti presenti)

Valore Borsino Immob. 240/407 €/mq (si è scelto di adottare il più alto dei valori dell'intervallo proposto, per tenere conto

della qualità delle rifiniture ed impianti presenti)

Valore di Mercato adottato 418 €/mq

Valore IMMOBILE di Mercato €. 34.276,00

Spese per sanare irregolarità edilizie e catastali: pratica comunale, aggiornam. catastale e relative sanzioni: €. 1.500,00

Spese per demolizione parte non sanabile: €. 4.000,00

Valore IMMOBILE di vendita (in c.t.): €. 28.776,00

Valore di stima dell'immobile: €. 28.776,00 – €. 3.812,00 (Abbattimento forfettario del valore del 15%) = €. 24.459,60

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **34.276,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 34.276,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 34.276,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima è quello di procedere ad utilizzare valutazioni sintetiche comparative su ciascun immobile consultando sia la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), predisposte dall'Agenzia delle Entrate e sia le valutazioni di immobili simili elaborate dalle agenzie immobiliari della zona anche con pubblicazioni online. In tale modo si potrà determinare un valore medio di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di stima, per poterlo applicare ad ogni singolo bene.

Tale metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente, che conoscono ed utilizzano valori sicuramente congrui ai fini della giustificazione del loro giudizio estimativo, mettendo in conto molteplici fattori.

Tale metodo permette anche al consulente estimatore di poter applicare al bene dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche dell'immobile quali ad esempio i livelli di finitura, di materiale, di consistenza, di tipologia edilizia, ed altri.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Ai sensi del DPR 138/98 allegato c, delle Norme UNI 10750-2005 e delle Linee guida per la valutazione degli immobili elaborate dall'ABI, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie dei balconi viene ragguagliata considerandola al 25%. La superficie complessiva viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di Spezzano Albanese, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino delle quotazioni Immobiliari

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	deposito artigianale	0,00	0,00	34.276,00	34.276,00
				34.276,00 €	34.276,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.776,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 15% 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:	€. 4.316,40
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:	€. 24.459,60

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SPEZZANO ALBANESE Via Francesco e Gerardo Coppola (c.da Martalò) 44 per la quota di 1/1 di piena proprietà (.....)

Si tratta di stimare il seguente bene ubicato in via Francesco e Gerardo Coppola n. 44 (c.da Martalò) nel Comune di Spezzano Albanese, così identificati al N.C.E.U.

- **Appartamento** in c.da Martalò snc del Comune di Spezzano Albanese (CS), riportato nel NCEU al **foglio 18, particella 769, sub 10**, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,0 vani, sup. catastale 179 mq, sup. catastale escluso aree scoperte 170 mq., piano secondo, rendita Euro 469,98 euro. (**ALLEGATO 8**)

Il fabbricato di cui il cespite d'interesse, insiste sull'ente urbano distinto con la particella 769 di mq. 910 (**ALLEGATO 1bis**).

Il fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o essere stato in tutto o in parte realizzato con risorse pubbliche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (3° f.t.), ha un'altezza interna di 2,70 (altezza media). Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 769 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: contrada Martalò snc, piano: 2, intestato a

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Data della valutazione:	15/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla relazione Notarile del 17/09/2020 della dott.ssa Casaburi Giulia, Notaio in Trani (BT), iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Trani, eseguita sulla base delle ricerche eseguite presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza-Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare Catastale è emerso che l'immobile in oggetto, nonché dalle verifiche effettuate sulla base delle visure ipotecarie (ALLEGATO 15), esaminati i titoli di provenienza è emerso che sull'immobile in oggetto, risultano le seguenti formalità:

- **IPOTECA LEGALE** derivante da Norma art. 77 DPR 29.09.1973 num. 602 con atto amministrativo in data 14/04/2005 a favore di E.T.R. spa con sede a Cosenza c.f. 12158250154 e contro il sig.per diritti di ¼ della piena proprietà, per la somma di €. 13.263,87, gravante sopra il terreno su cui risultano edificati gli immobili in oggetto, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 05/05/2005 ai nn. 16533/6478;
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato dal Tribunale di Castrovillari il 04/04/2007, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELA SIBARITIDE Soc. Coop. A.r.l. con sede in Spezzano Albanese c.f. 00141570788 e contro il signor gravante sugli immobili in oggetto, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 20/04/2007 ai nn. 15915/10696;
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato dal Tribunale di Castrovillari il 03/06/2020, a favore di FALLIMENTO FERRAMENTA AGRO NOCERINO di V. CARAMICO & C. snc con sede in Nocera Inferiore c.f. 01948480650 e contro il signor, gravante sugli immobili in oggetto, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 02/07/2020 ai nn. 12360/9353.

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 **legale** attiva, a favore di E.T.R. spa con sede a Cosenza c.f. 12158250154 ,
contro per diritti di ¼ della piena proprietà

ipoteca **giudiziale**, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELA SIBARITIDE Soc.
Coop. A.r.l. con sede in Spezzano Albanese c.f. 00141570788, contro

ipoteca , a favore di FALLIMENTO FERRAMENTA AGRO NOCERINO di V. CARAMICO & C. snc
con sede in Nocera Inferiore c.f. 01948480650, contro

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

PROPRIETÀ

Dalla dichiarazione Notarile del 17/09/2020 della dott.ssa Casaburi Giulia, Notaio in Canosa di Puglia (BT), iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Trani, eseguita sulla base delle ricerche eseguite presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza-Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare Catastale è emerso che l'immobile in oggetto, risulta essere in piena proprietà, di:

-
per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1;

PROVENIENZA

L'abitazione di tipo economico (A/3) risulta pervenuto a.....con atto a rogito notaio Cappelli dott. Sergio in data 12/10/2001 contenente divisione tra i signori e, e con lo steso atto contenente donazione del germano dei diritti pari ad $\frac{1}{4}$ della piena proprietà in favore dei germani signori trascritti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Cosenza in data 09/11/2001 ai nn, 23962/18864 e 23696/18868;

Precedentemente i signori venivano immessi in possesso del terreno identificato con la p.lla 769 su cui risulta edificato l'immobile sopra descritto con atto di compravendita a rogito notaio Ludovico Placco in data 24/09/1980 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Cosenza in data 18/10/1980 ai nn. 200957/21303.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 12/10/2001), con atto stipulato il 12/10/2001 a firma di Notaio Sergio Cappelli ai nn. 24801/6793 di repertorio.
Con lo steso atto contenente donazione del germano dei diritti pari ad $\frac{1}{4}$ della piena proprietà in favore dei germani signori

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato con concessione edilizia n° 280 prot. n. 943 del 31/03/1983 (**ALLEGATO 11**), – Per la costruzione di “un fabbricato in c.a. per civile abitazione con magazzini” di due piani oltre un parziale seminterrato, da realizzarsi alla località Martalò nell’abitato di Spezzano Albanese”, intestata a Con relativa Autorizzazione del Genio Civile di Cosenza prot. n. 1811 dell’11/03/1983. (**ALLEGATO 11**).

A seguito di formale richiesta prodotta in data 08/07/2021 a mezzo pec (**ALLEGATO 10**) il Responsabile dell’Ufficio tecnico consegnava la sola documentazione reperita e citata nella nota di accompagnamento del 13/09/2021 prot.11159 (**ALLEGATO 10**).

Pertanto non risultano presenti negli archivi comunali, richieste di progetti di varianti rispetto al progetto originario autorizzato, o domande di condono presentate in data successiva al rilascio dell’originale concessione edilizia del 1983.

Non risulta inoltre, essere stato rilasciato il certificato di Agibilità per l’unità in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **280**, intestata a per lavori di costruzione di “un fabbricato in c.a. per civile abitazione con magazzini” di due piani oltre un parziale seminterrato, rilasciata il 31/03/1983 con il n. 943 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il progetto originario, autorizzato con regolare concessione edilizia n. 280 prot. n. 943 del 31/03/1983 (**ALLEGATO 11**) e munito di Autorizzazione del Genio Civile di Cosenza dell’11/03/1983 prot. n. 1811 (**ALLEGATO 11**), prevedeva la realizzazione di un fabbricato, a pianta rettangolare, a due piani fuori terra oltre un parziale seminterrato. Tale progetto prevedeva la realizzazione di una copertura a due falde e con altezza interna alla gronda pari a 0,00m. (**ALLEGATO 12**).

Il fabbricato visionato invece, presenta oggi rispetto a quanto a suo tempo autorizzato, un ampliamento della superficie al piano seminterrato ed al piano terra (**ALLEGATO 6, ALLEGATO 6bis e ALLEGATO 6ter**) e presenta inoltre un terzo piano fuori terra, mansardato ed abitabile, avente diverse pendenze delle falde di copertura e con altezze variabili con un minimo, misurato all’interno, di circa 1,70m (**ALLEGATO 9bis**)

In assenza, causa irreperibilità presso gli archivi comunali (**ALLEGATO 10**) della Relazione Tecnica allegata al progetto originario autorizzato, si è fatto riferimento ai dati ricavabili dai disegni architettonici disponibili.

La superficie coperta dell’immobile era prevista in 30,30m x 13,00m = 393,90mq.

Il lotto di terreno sul quale è avvenuta l’edificazione, è oggi individuato dalla p.lla 769 del fg. 18 del NCT, con una estensione di circa 910 mq (**ALLEGATO 1bis**).

Dal sopralluogo effettuato, dalla consultazione della parziale documentazione disponibile trasmessa dall’Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano Albanese e dalla documentazione catastale acquisita presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate – Territorio di Cosenza, è emerso che rispetto al progetto approvato:

-E’ variata la sagoma del fabbricato al piano seminterrato ed al piano terra, con conseguente incremento della superficie realizzata al piano terra di circa 84mq. e conseguente aumento della

volumetria (**ALLEGATO 6, ALLEGATO 6bis e ALLEGATO 6ter**)

-E' stata variata la copertura, da progetto prevista a due falde spezzate e con quota interna di partenza alla gronda di 0,00 m. Di fatto è stata realizzata una copertura a più falde, aumentandone le altezze, portando la minima da 0,00 a circa 1,70 e con una altezza media di 2,70m (come ricavabile dalla planimetria depositata in catasto in data 24/09/2001) (**ALLEGATO 9 e ALLEGATO 9bis**)

Ciò ha comportato un aumento dell'altezza (da computare ai fini del calcolo della volumetria del fabbricato) e di conseguenza della cubatura complessiva realizzata.

Dalla documentazione trasmessa dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano Albanese non emerge nessuna documentazione attestante la avvenuta successiva regolarizzazione (varianti al progetto originario) o la richiesta di regolarizzazione delle difformità evidenziate (domande di sanatoria o di condono edilizio).

In presenza di immobili acquistati in aste giudiziarie, la sanabilità del bene pignorato può seguire due strade.

La prima, di natura speciale, in base all'art.46, co.5 del DPR 380/2001, consente all'acquirente di un immobile acquistato all'asta, di presentare entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, una istanza volta ad ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria. Pertanto, al fine di comprendere se è possibile o meno la riapertura dei termini del condono, occorre effettuare un controllo relativo sia alla data di insorgenza delle ragioni del credito (deve essere antecedente al settembre 2003, ultima finestra aperta del condono) e sia alla data dell'abuso. In questo modo sarà possibile stabilire se esistono le condizioni per aderire ad uno dei tre condoni edilizi.

La seconda strada, di natura ordinaria, permette la regolarizzazione degli immobili mediante istanza di sanatoria ordinaria (ex art. 36 del DPR 380/2001), nel caso sia verificata la doppia conformità, se cioè l'intervento realizzato risulti essere conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione dell'istanza.

L'appartamento al secondo piano in esame non rientra nella prima possibilità per poter essere sanato in quanto, a prescindere dalla data in cui potrebbe essere stato commesso l'abuso, la data di insorgenza delle ragioni del credito sono successive a tutte e tre le "finestre" di condono.

Non rientra nemmeno nel secondo caso in quanto non si verifica la doppia conformità. Infatti, l'attuale P.R.G. vigente prevede per gli interventi compresi in zone omogenee RB2, tra gli altri, i seguenti indici: If 2,50 mc/mq ed altezza massima h=11,50 m.

Utilizzando i dati in possesso ricavabili dalla documentazione disponibile, l'indice di 2,50 mc/mq permetterebbe una volumetria di 2,50mc/mq x 910 mq = 2.275mc circa.

Tale volume viene interamente assorbito dalla cubatura del fabbricato originario autorizzato, infatti (anche tralasciando il parziale seminterrato) si ha: area di sedime del fabbricato x altezza alla gronda (del fabbricato all'epoca autorizzato) = (30,30m x 13,00m) x (3,50+0,20+3,00+0,20)m = 2.717,91mc. (maggiore dei 2.275 mc permessi dall'indice oggi consentito).

Passando allo stato attuale, cioè considerando l'attuale altezza alla gronda di 1,70 m. e l'ampliamento al piano terra di circa 84 mq, aggiungendo quindi il maggior volume che ne deriva, si quantifica una volumetria realizzata che va ben oltre quella attualmente permessa dallo strumento urbanistico vigente, prima calcolato di 2.275 mc.

Pertanto l'intero secondo piano mansardato (e quindi anche l'intero appartamento in oggetto) reso abitabile, dalla documentazione oggi reperibile e disponibile, risulterebbe non sanabile e pertanto non valutabile in questa sede.

Per cui si ritiene che l'immobile non può essere valutato ed essere oggetto di trasferimento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il secondo piano (terzo fuori terra) è stato realizzato in modo difforme dal progetto autorizzato (ALLEGATO 9bis, ALLEGATO 7 e ALLEGATO 12) senza ottenere ulteriori permessi, comportando un aumento della volumetria e non presentando i requisiti per una regolarizzabilità.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.



prospetto laterale attuale (piano seminterrato+piano terra+piano primo+sottotetto)



raffronto prospetto autorizzato/attuale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Territorio

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Territorio

Oneri per la regolarizzazione catastale € 500,00



planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SPEZZANO ALBANESE VIA FRANCESCO E GERARDO COPPOLA (C.DA
MARTALÒ) 44

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SPEZZANO ALBANESE Via Francesco e Gerardo Coppola (c.da Martalò) 44 per la quota di 1/1 di piena proprietà (.....)

Si tratta di stimare il seguente bene ubicato in via Francesco e Gerardo Coppola n. 44 (c.da Martalò) nel Comune di Spezzano Albanese, così identificati al N.C.E.U.

- **Appartamento** in c.da Martalò snc del Comune di Spezzano Albanese (CS), riportato nel NCEU al **foglio 18, particella 769, sub 10**, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,0 vani, sup. catastale 179 mq, sup. catastale escluso aree scoperte 170 mq., piano secondo, rendita Euro 469,98 euro. (**ALLEGATO 8**)

Il fabbricato di cui il cespite d'interesse, insiste sull'ente urbano distinto con la particella 769 di mq. 910 (**ALLEGATO 1bis**).

Il fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o essere stato in tutto o in parte realizzato con risorse pubbliche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (3° f.t.), ha un'altezza interna di 2,70 (altezza media). Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 769 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: contrada Martalò snc, piano: 2, intestato a

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



prospetto



interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi

di urbanizzazione primaria e secondaria.



aerofoto



estratto planimetrico

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è ubicato al secondo piano (terzo fuori terra), allo stato si presenta completamente ultimato ed arredato (**ALLEGATO 7**)

L'altezza interna è variabile, con una media di circa 2,70m.

Attualmente risulta essere composto da ingresso, un ripostiglio, cinque vani, due wc, un angolo cottura, oltre a due piccoli bassi locali deposito ricavati dalla chiusura degli sbalzi dei balconi. La superficie complessiva è di circa 179mq. comprensiva delle aree scoperte. (**ALLEGATO 8**)

Le rifiniture interne sono quelle comunemente utilizzate per civili abitazioni, i pavimenti sono in monocottura, gli infissi in legno e quelli esterni con doppio vetro. Sono presenti gli impianti idraulico, elettrico sottotraccia, di riscaldamento (**ALLEGATO 7**)

Rispetto al progetto approvato, il fabbricato presenta un piano mansardato ed abitabile in più. Infatti il progetto autorizzato prevedeva un parziale piano seminterrato e due piani fuori terra con sovrastante copertura a più falde e con altezza minima alla gronda paria a zero. Il fabbricato visionato invece presenta oggi un terzo piano fuori terra, mansardato e abitabile, con diverse pendenze delle falde di copertura e con altezze variabili con un minimo, misurato all'interno, di circa 1,70m. Tali difformità hanno di conseguenza comportato un incremento della volumetria realizzata.

Pertanto l'unità visionata non risulta essere conforme agli elaborati grafici progettuali allegati alla C.E. n. 280, prot. n. 943 del 31/03/1983 (**ALLEGATO 9bis** e **ALLEGATO 12**).

L'attuale divisione interna presenta inoltre anche delle parziali difformità rispetto alla planimetria presente in catasto.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Appartamento individuato in catasto al foglio 18 – part. 769 – sub 10

L'immobile risulta essere classificato come appartamento e catastalmente è stato classificato con categoria A/3. Attualmente è nella disponibilità del proprietario e risulta utilizzabile e di fatto abitabile (**ALLEGATO 7**).

L'unità immobiliare ubicata al secondo piano (terzo f.t.) risulta essere in buone condizioni di manutenzione e conservative. Le pareti sono tinteggiate e i pavimenti sono in monocottura.

L'altezza interna è variabile, con una media di circa 2,70m.

Attualmente risulta essere composto da ingresso, un ripostiglio, cinque vani, due wc, un angolo cottura, oltre a due piccoli e bassi locali deposito ricavati dalla chiusura degli sbalzi dei balconi.

La superficie complessiva è di circa 179mq. comprensiva delle aree scoperte. (**ALLEGATO 8**)

Le rifiniture interne sono quelle comunemente utilizzate per civili abitazioni, i pavimenti sono in monocottura, gli infissi in legno e quelli esterni con doppio vetro. Sono presenti gli impianti idraulico, elettrico sottotraccia, di riscaldamento (**ALLEGATO 7**)

Tipologia: Appartamento

Fg. 18

P.lla 769

Sub 10

Categ. A/3

Superf. 179 mq

Valore omi 430/620 €/mq

Valore Borsino Immob. 610 €/mq

Valore di Mercato adottabile 570 €/mq

Valore IMMOBILE di Mercato:

Per come già relazionato nel precedente paragrafo 8 "Conformità edilizia", l'unità immobiliare in oggetto, risulterebbe essere irregolare e non sanabile e pertanto **il secondo piano mansardato (e quindi anche l'appartamento) oggi abitabile, dalla documentazione oggi reperibile e disponibile, risulterebbe non sanabile e pertanto non possedendo una superficie commerciale non lo si è ritenuto valutabile.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza , ufficio tecnico di Comune di Spezzano

Albanese, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia del Territorio, ed inoltre: Borsino delle quotazioni immobiliari

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	0,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**

data 15/10/2021

il tecnico incaricato
Ing. ALESSANDRO BONANNO

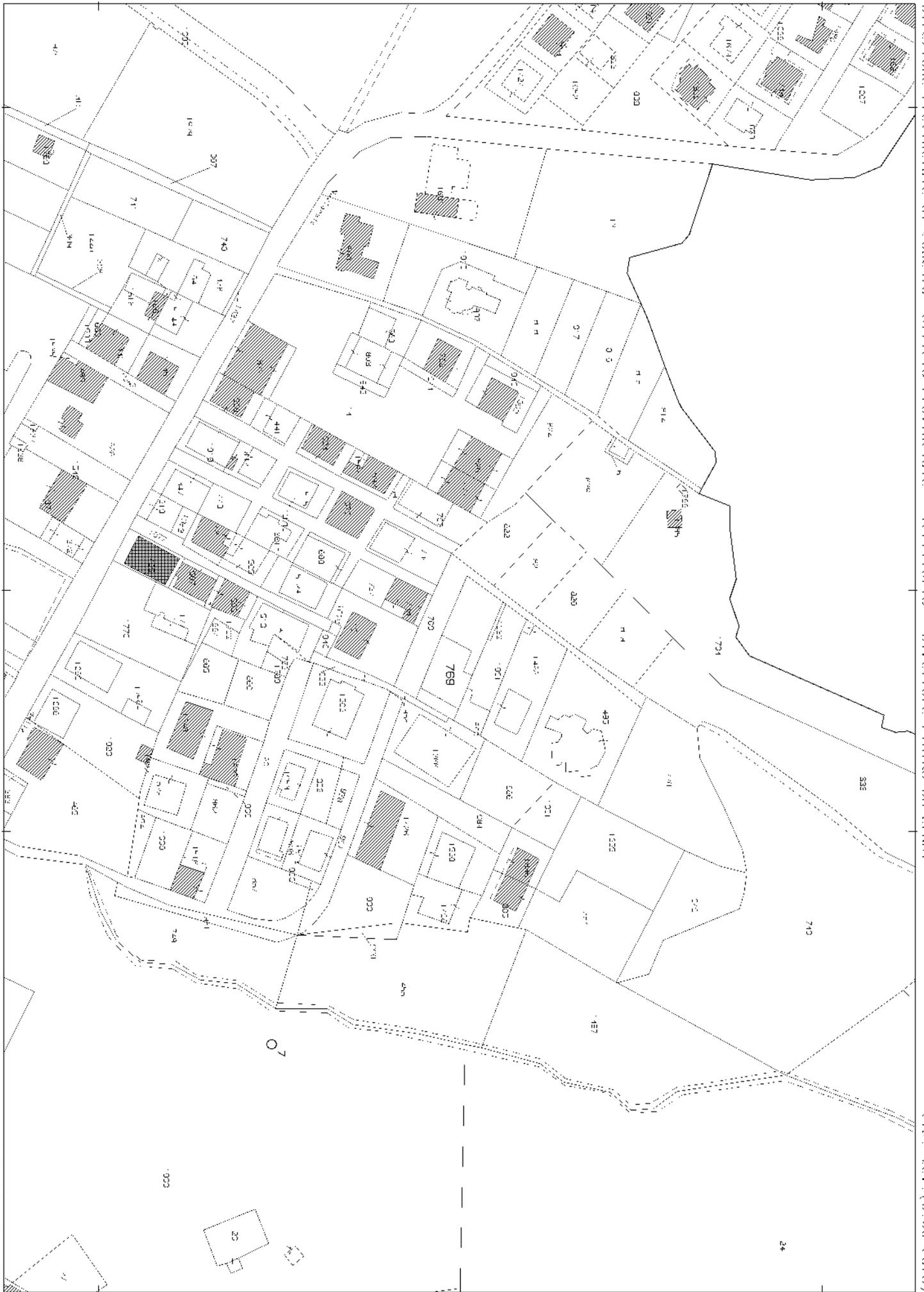
ALLEGATI

ALLEGATO 1

Estratto di mappa

Fg. 18; plla 769

Comune di Spezzano Albanese



ALLEGATO 1bis

Visura storica

Fg. 18; plla 769

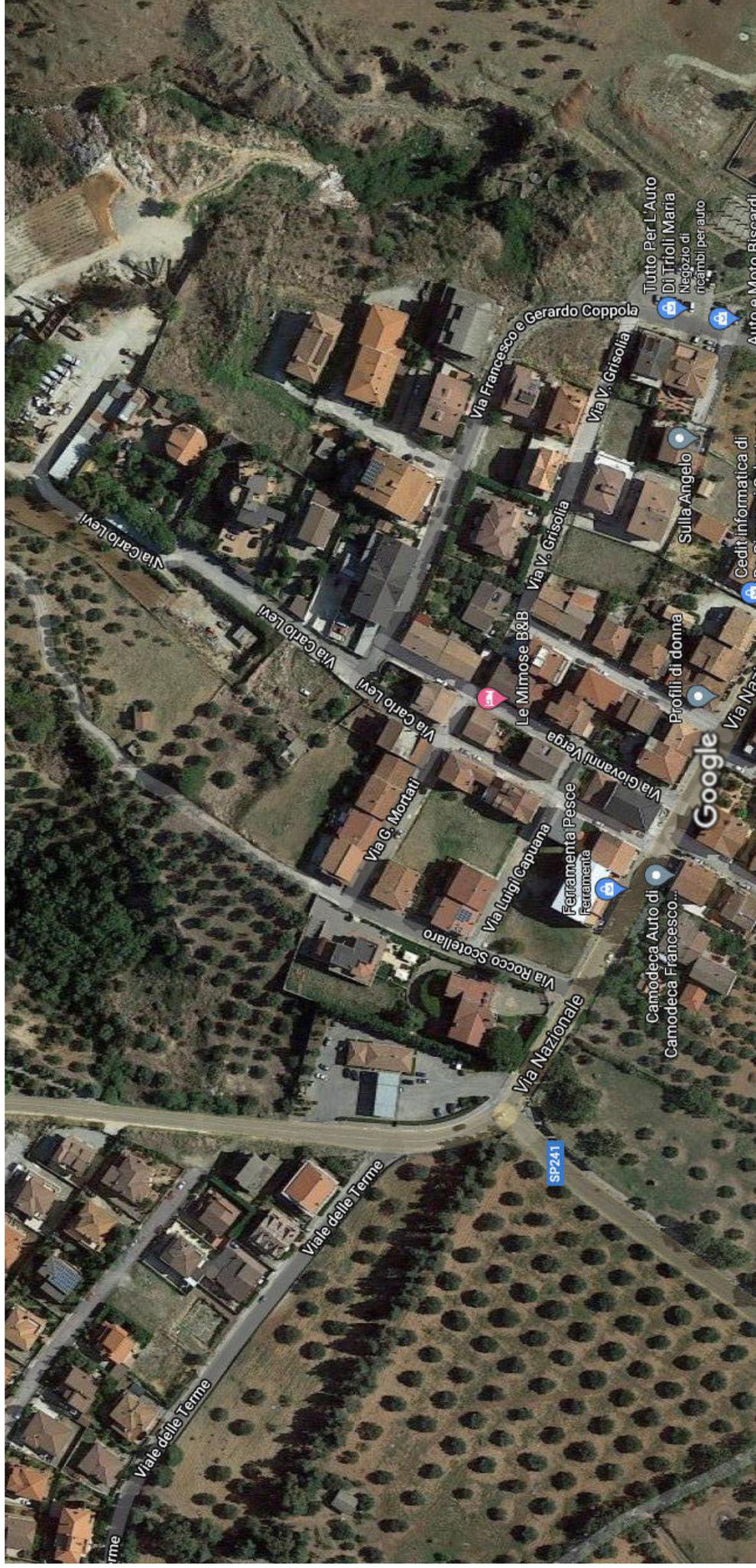
Comune di Spezzano Albanese

ALLEGATO 2

Aerofotogrammetria

Fg. 18; plla 769

Comune di Spezzano Albanese



Immagini ©2021 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2021 50 m

ALLEGATO 3

Elaborato planimetrico

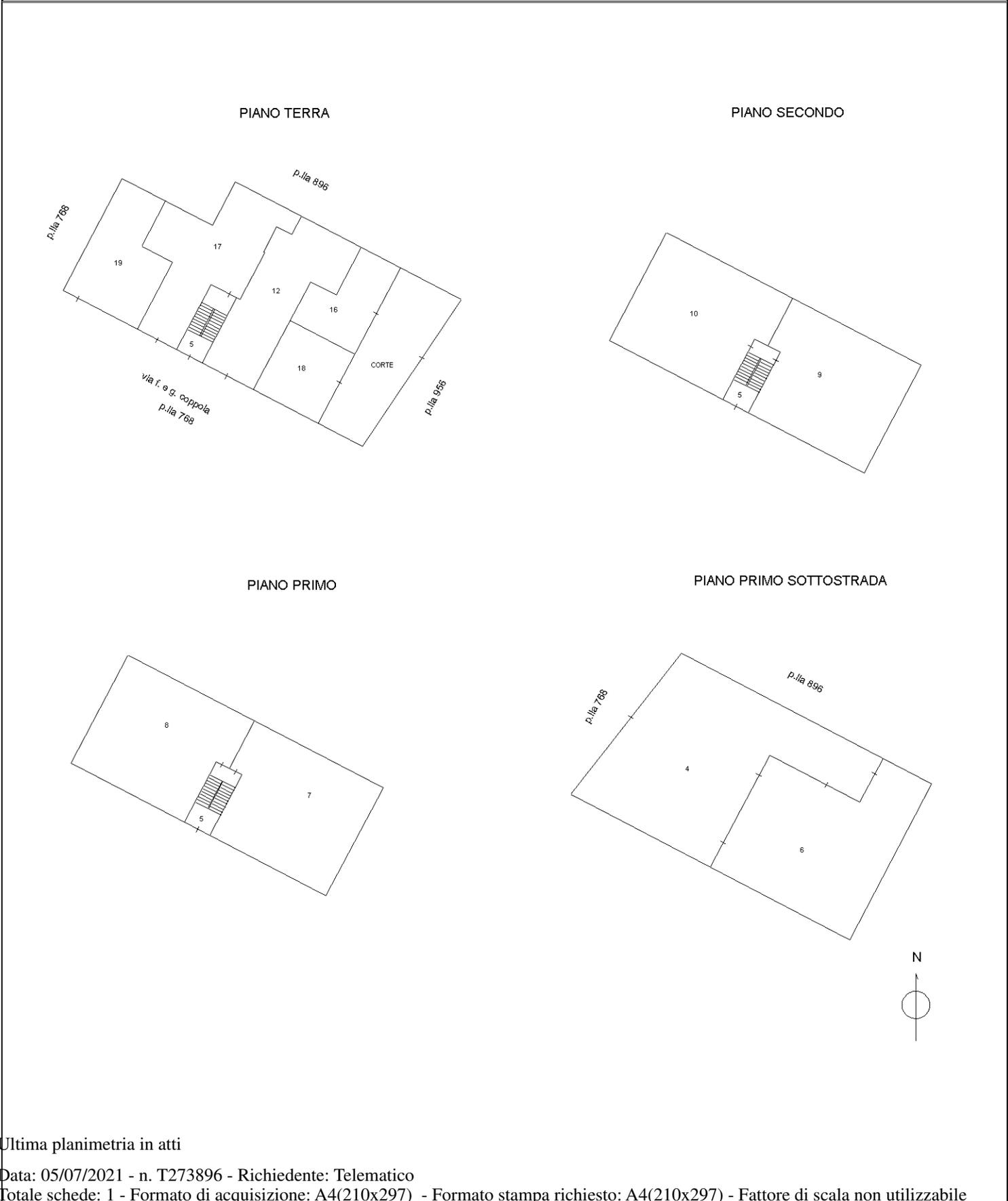
Fg. 18; plla 769

Comune di Spezzano Albanese

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Galizia Ferdinando	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Cosenza	N. 781

Comune di Spezzano Albanese	Protocollo n. CS0022046 del 04/03/2020
Sezione: Foglio: 18 Particella: 769	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

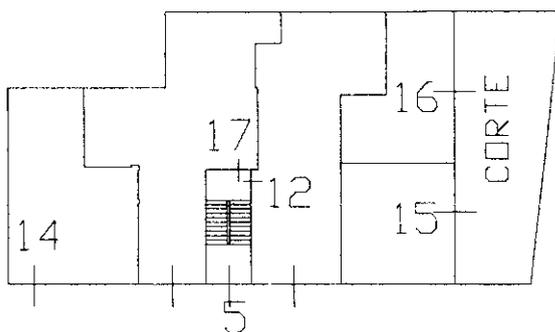
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Ceci Salvatore	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Cosenza	N. 2735

Comune di Spezzano Albanese	Protocollo n. CS0555066 del 04/12/2008
Sezione: Foglio: 18 Particella: 769	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	

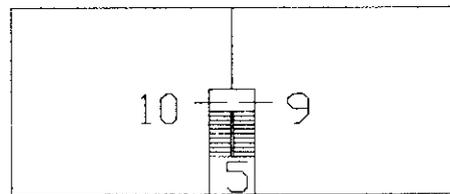
DIMOSTRAZIONE SUBALTERNI

- FOGLIO N. 18 P.LLA N. 769 SUB. 4 P.1 MAGAZZINO
- FOGLIO N. 18 P.LLA N. 769 SUB. 7 P.1 APPARTAMENTO
- FOGLIO N. 18 P.LLA N. 769 SUB. 8 P.1 APPARTAMENTO
- FOGLIO N. 18 P.LLA N. 769 SUB. 9 P.2 APPARTAMENTO
- FOGLIO N. 18 P.LLA N. 769 SUB. 10 P.2 APPARTAMENTO
- FOGLIO N. 18 P.LLA N. 769 SUB. 12 P.T. MAGAZZINO
- FOGLIO N. 18 P.LLA N. 769 SUB. 14 P.T. UFFICIO
- FOGLIO N. 18 P.LLA N. 769 SUB. 15 P.T. MAGAZZINO
- FOGLIO N. 18 P.LLA N. 769 SUB. 16 P.T. MAGAZZINO
- FOGLIO N. 18 P.LLA N. 769 SUB. 17 P.T. APPARTAMENTO
- FOGLIO N. 18 P.LLA N. 769 SUB. 5 T-1-2 VANO SCALA B.C.N. AI SUB. 7-8-9-10-12-17
- FOGLIO N. 18 P.LLA N. 769 SUB. 6 S1 CORTE FABB. B.C.N. AL SUB. 4

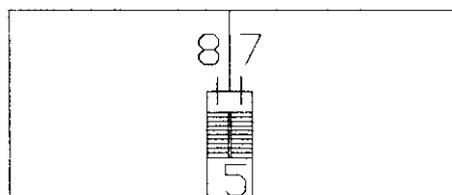
PIANO TERRA
H= 3.00



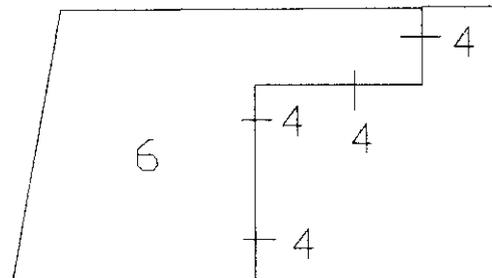
PIANO SECONDO
h= 3.00



PIANO PRIMO
H= 3.00

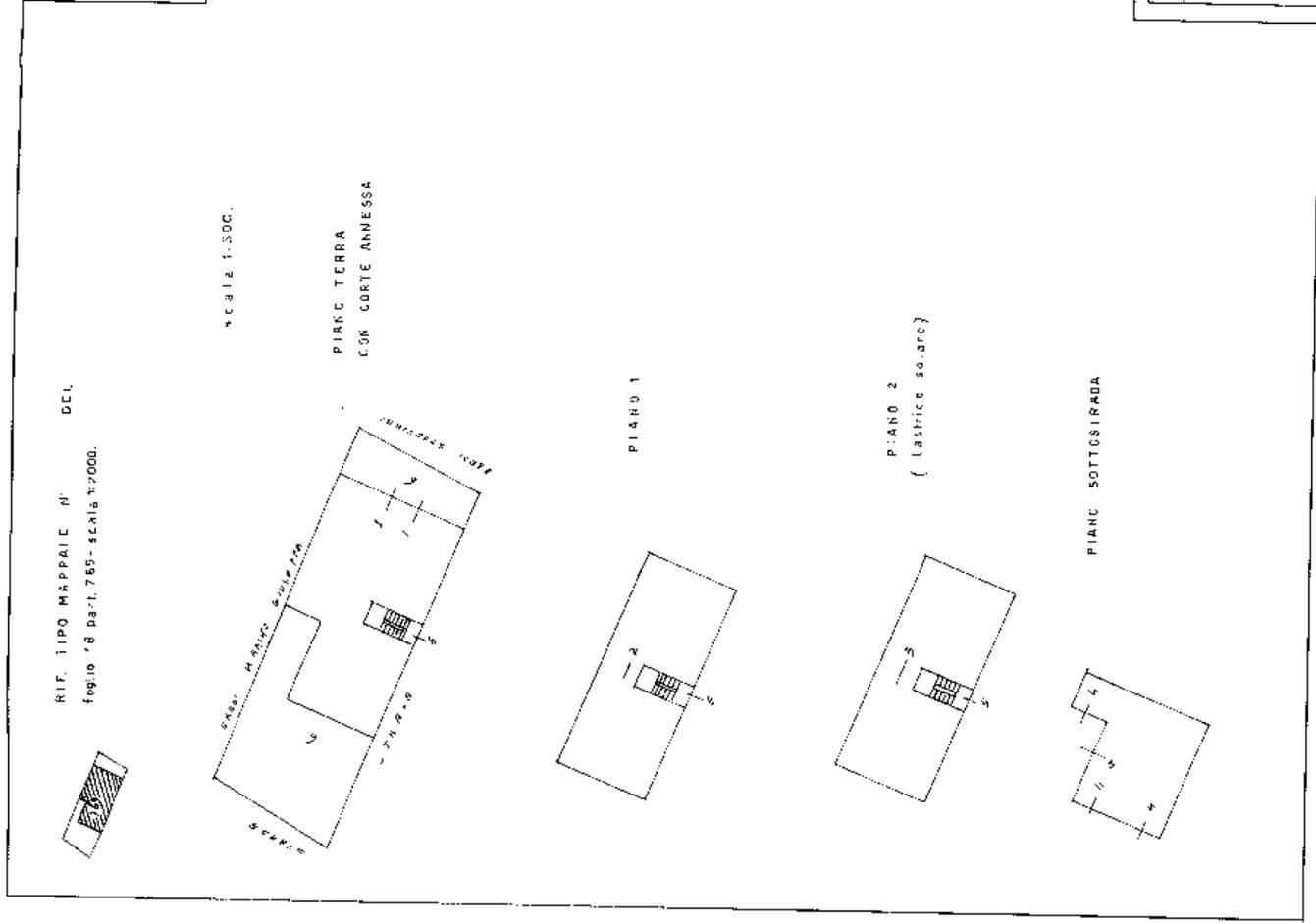


PIANO SEMINTERRATO
H= 3.50



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/07/2021 - Comune di SPEZZANO ALBANESE (1895) - < Foglio: 18 - Particella: 769 - Elaborato planimetrico >

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
IN DEREGOLAMENTO DI LEGGE DEL 1977
 Pianoimetria dell'immobile situate sul Comune di SPEZZANO ALBANESE, Prov. di FIRENZE, n. Foglio 18, Particella 769, Area 18, Sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.
 Allegate alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico l'originale di C. 0. 5. 2. 1. 2. 3. 4.



- SUB 1 P. LOCALE RISTORANTE BAR CON DUE INGRESSI
- SUB 2 P.1 APP. IN CORSO DI FINIZIONE
- SUB 3 P.2 (ASTRICO SOLARE)
- SUB 4 P.3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14+15+16+17+18+19+20+21+22+23+24+25+26+27+28+29+30+31+32+33+34+35+36+37+38+39+40+41+42+43+44+45+46+47+48+49+50+51+52+53+54+55+56+57+58+59+60+61+62+63+64+65+66+67+68+69+70+71+72+73+74+75+76+77+78+79+80+81+82+83+84+85+86+87+88+89+90+91+92+93+94+95+96+97+98+99+100
- SUB 5. PERL COMUNE NON CENSIBILE (scale)
- SUB 6. BENE COMUNE NON CENSIBILE (corte)

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
 0474
 PROT. V.
 28/10/1985

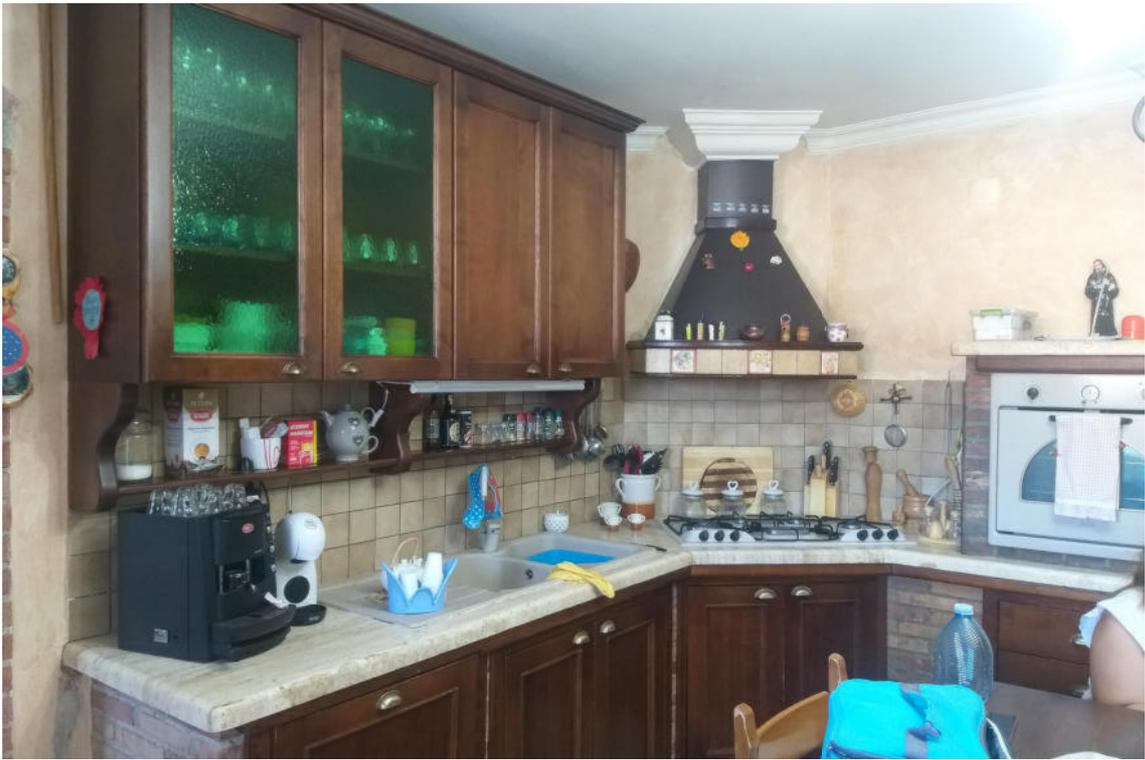
Computo del C. 0. 5. 2. 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.
 Invece all'atto di C. 0. 5. 2. 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.
 Data 28.10.1985
 Firm.

ALLEGATO 4

Documentazione fotografica

Fg. 18; plla 769 sub 12







ALLEGATO 5

Visura storica

Fg. 18; plla 769 sub 12

Comune di Spezzano Albanese

ALLEGATO 6

Planimetria catastale

Fg. 18; plla 769 sub 12

Comune di Spezzano Albanese

MODULARIO
F. rig. rend. 496



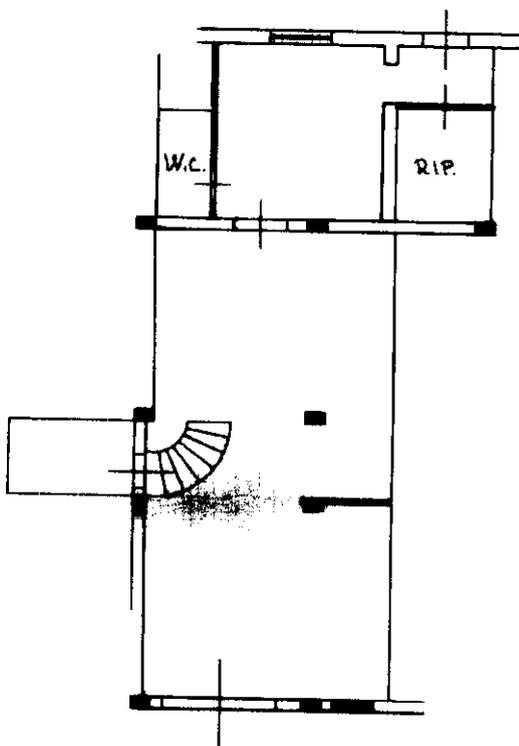
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

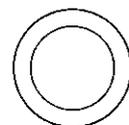
LIRE
800

Planimetria di u.i.u. in Comune di SPEZZANO ALBANESE via S/DA MARTALO civ. SN

PIANO TERRA
H = mt. 3.50



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 20

Dichiarazione di N.C.

Compilata dal Geom. RIMOLA CLAUDIO D.
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/09/2001 - Data: 07/07/2021 - n. T109673 - Richiedente: BNNLSN61A03C349X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 769 sub. 18

della provincia di COSENZA n. 231310

data Firma U. Rimola

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/07/2021 - Comune di SPEZZANO ALBANESE (1895) - < Foglio: 18 - Particella: 769 - Subalterno: 12 >
CONTRADA MARTALO' n. SN piano: T.

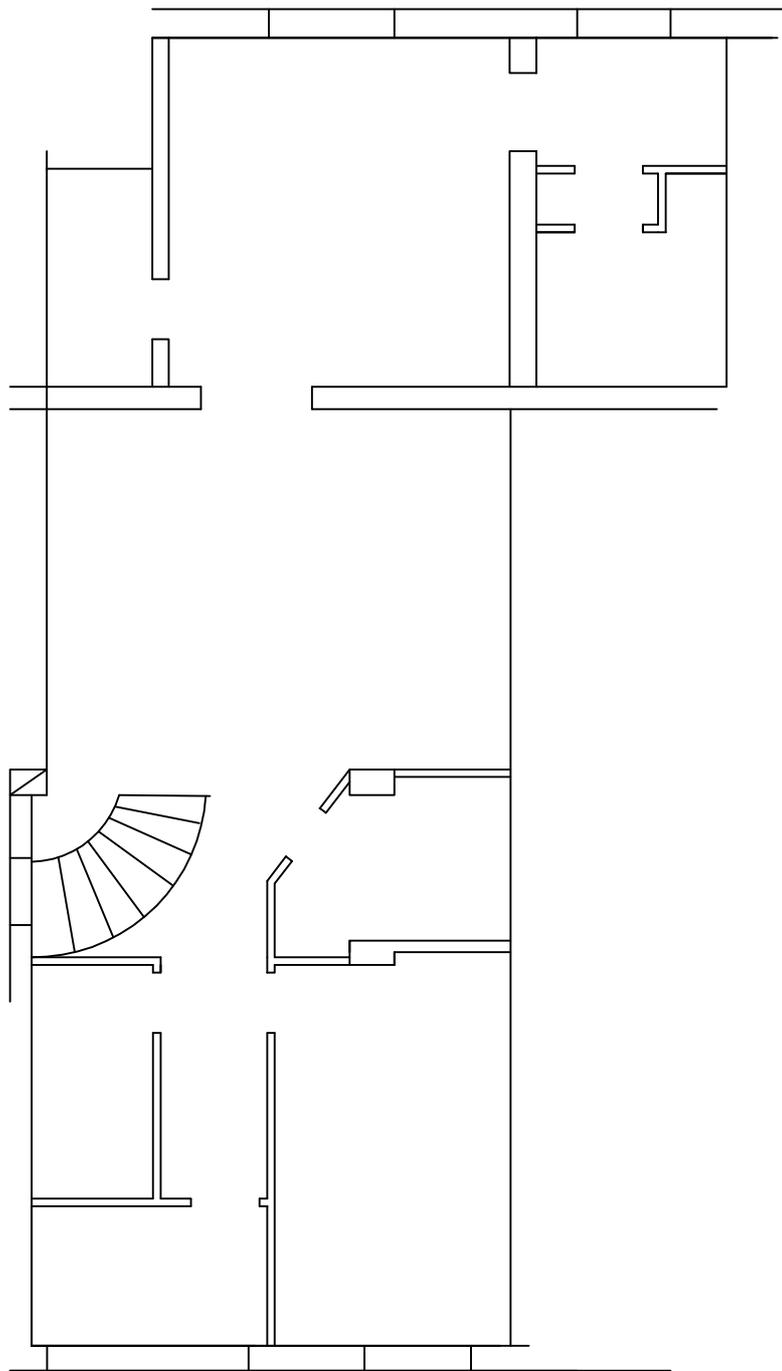
ALLEGATO 6bis

Planimetria stato attuale

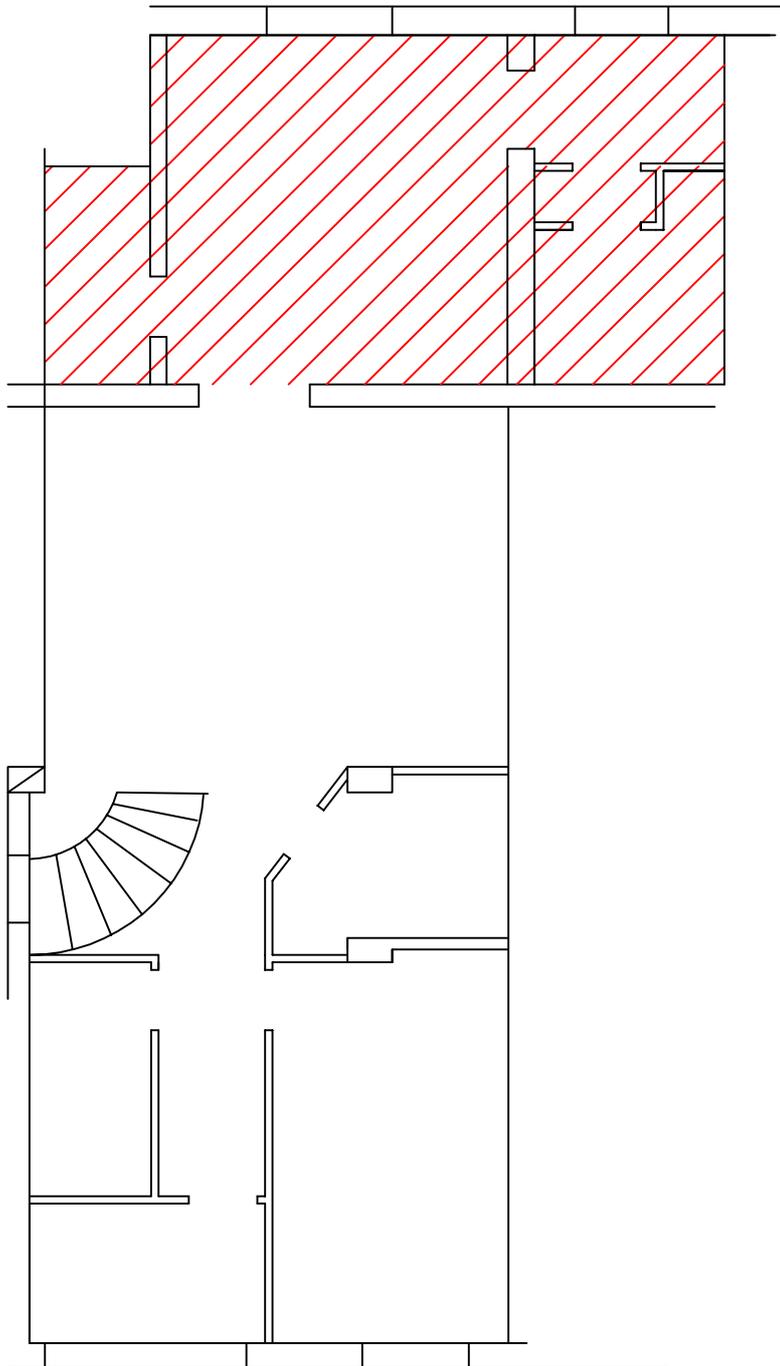
Fg. 18; plla 769 sub 12

Comune di Spezzano Albanese

stato attuale



 realizzato in difformità
al titolo abilitativo edilizio



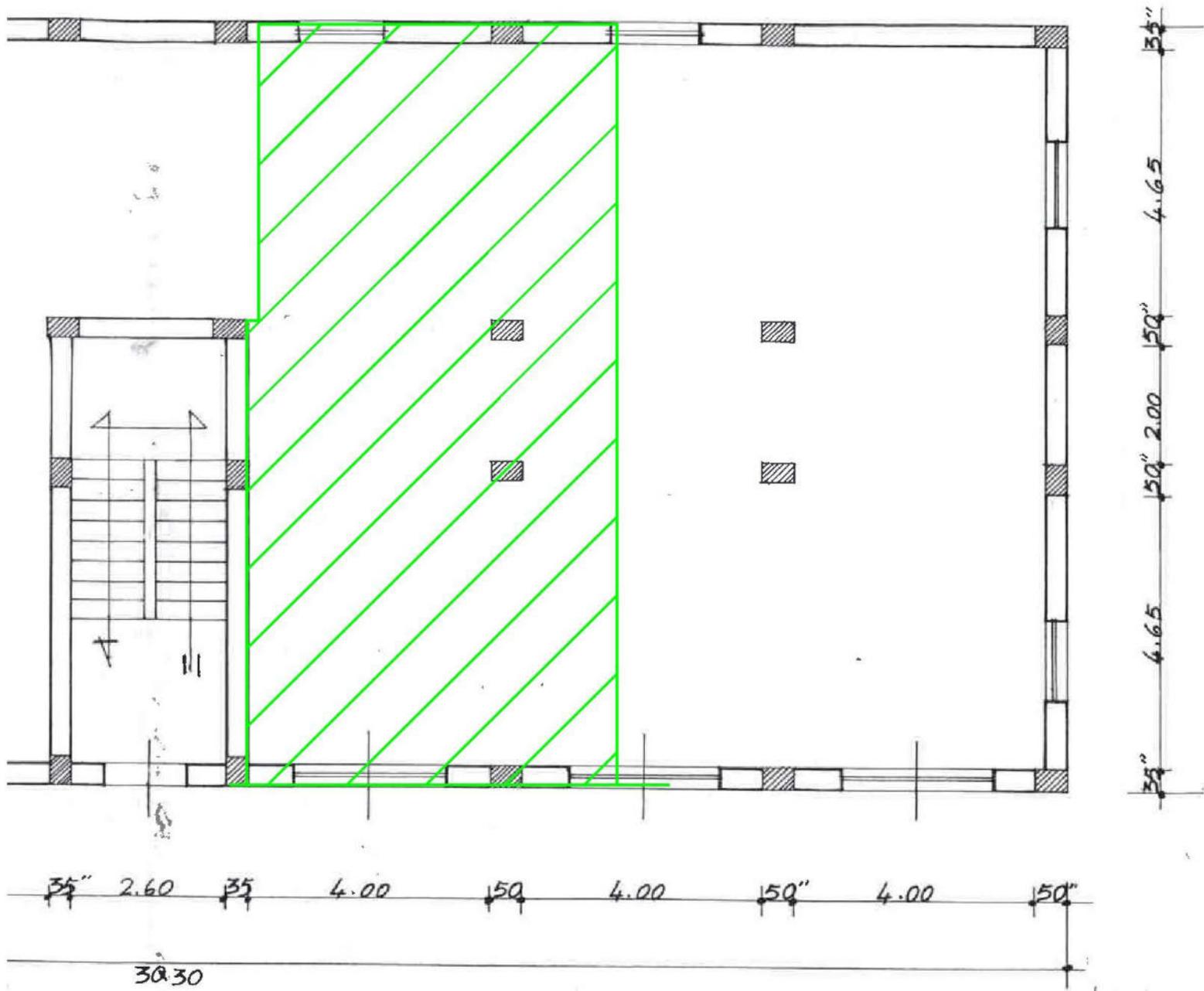
ALLEGATO 6ter

Individuazione sul progetto approvato

Fg. 18; plla 769 sub 12

Comune di Spezzano Albanese

pianta locale progetto autorizzato



ALLEGATO 7

Documentazione fotografica

Fg. 18; plla 769 sub 10

Comune di Spezzano Albanese









ALLEGATO 8

Visura storica

Fg. 18; plla 769 sub 10

Comune di Spezzano Albanese

ALLEGATO 9

Planimetria catastale

Fg. 18; plla 769 sub 10

Comune di Spezzano Albanese

MODULARIO
F. rig. rend. 496



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

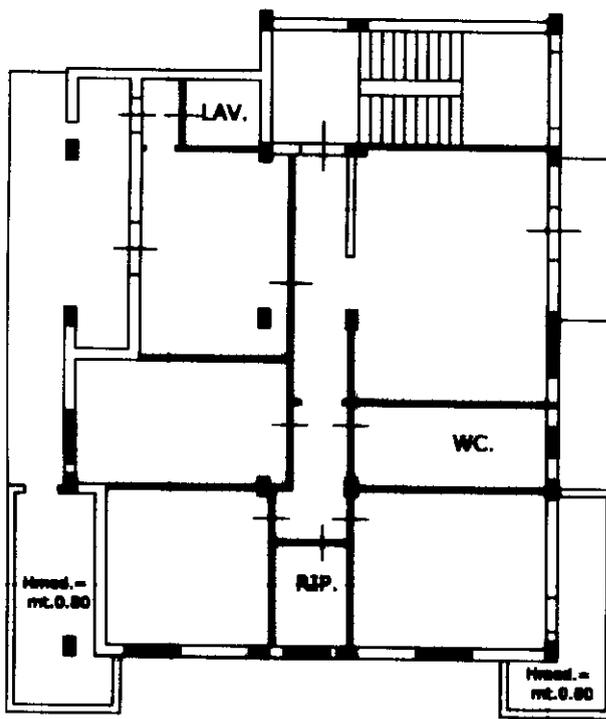
MOD. AN (CEU)

LIRE
800

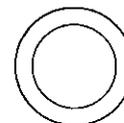
Planimetria di u.i.u. in Comune di SPEZZANO ALBANESE via C/DA MARTALO' civ. 50

PIANO SECONDO

Hmed. = mt. 2.70



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/07/2021 - Comune di SPEZZANO ALBANESE (1895) - < Foglio: 18 - Particella: 769 - Subalterno: 10 >
CONTRADA MARTALO' SNC piano: 2;

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria autorizzata

Compilata dal Geom. CLAUDIO D. RIMOLA
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 24/09/2001 - Data: 07/07/2021 - n. T109670 - Richiedente: BNNLSN61A03C349X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 769 sub 10

Identificativo catastale: 109670
Iscritto all'albo de' Geometri
della provincia di COSENZA n. 2313
data Firma [Signature]

ALLEGATO 9bis

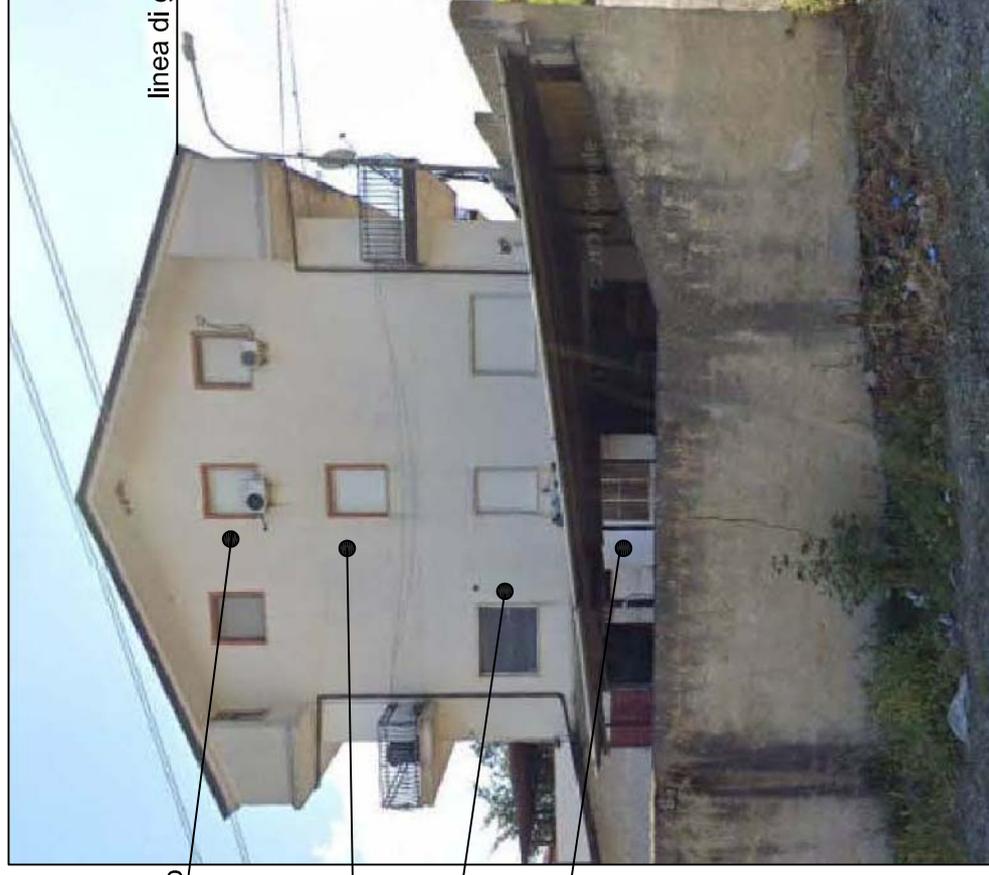
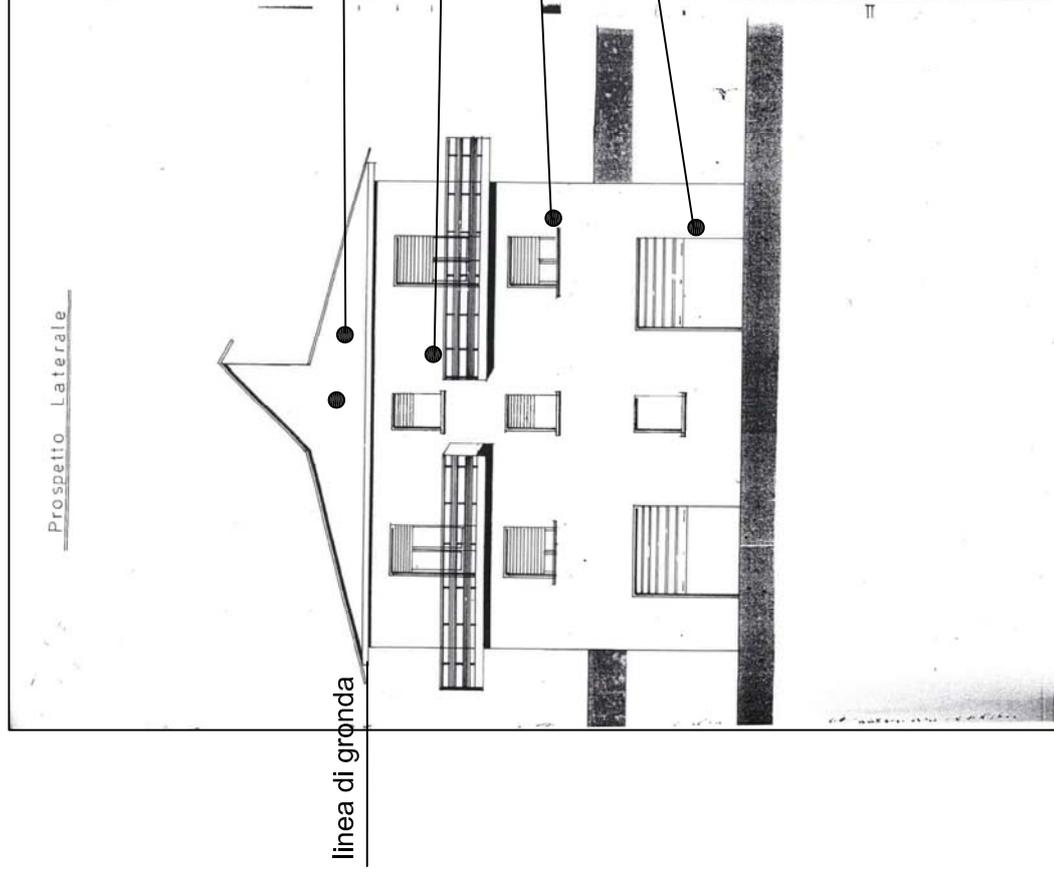
Raffronto prospetto laterale
Progetto approvato e Stato attuale

Fg. 18; plla 769 sub 10

Comune di Spezzano Albanese

progetto autorizzato

stato attuale



ALLEGATO 10

- Richiesta documentazione tecnico-amministrativa al Comune di Spezzano Albanese.

-

- Attestazione del Dirigente Area Tecnica del Comune di Spezzano Albanese rilasciata il 13/09/2021 circa la documentazione reperita presso gli uffici tecnici comunali

ALLEGATO 11

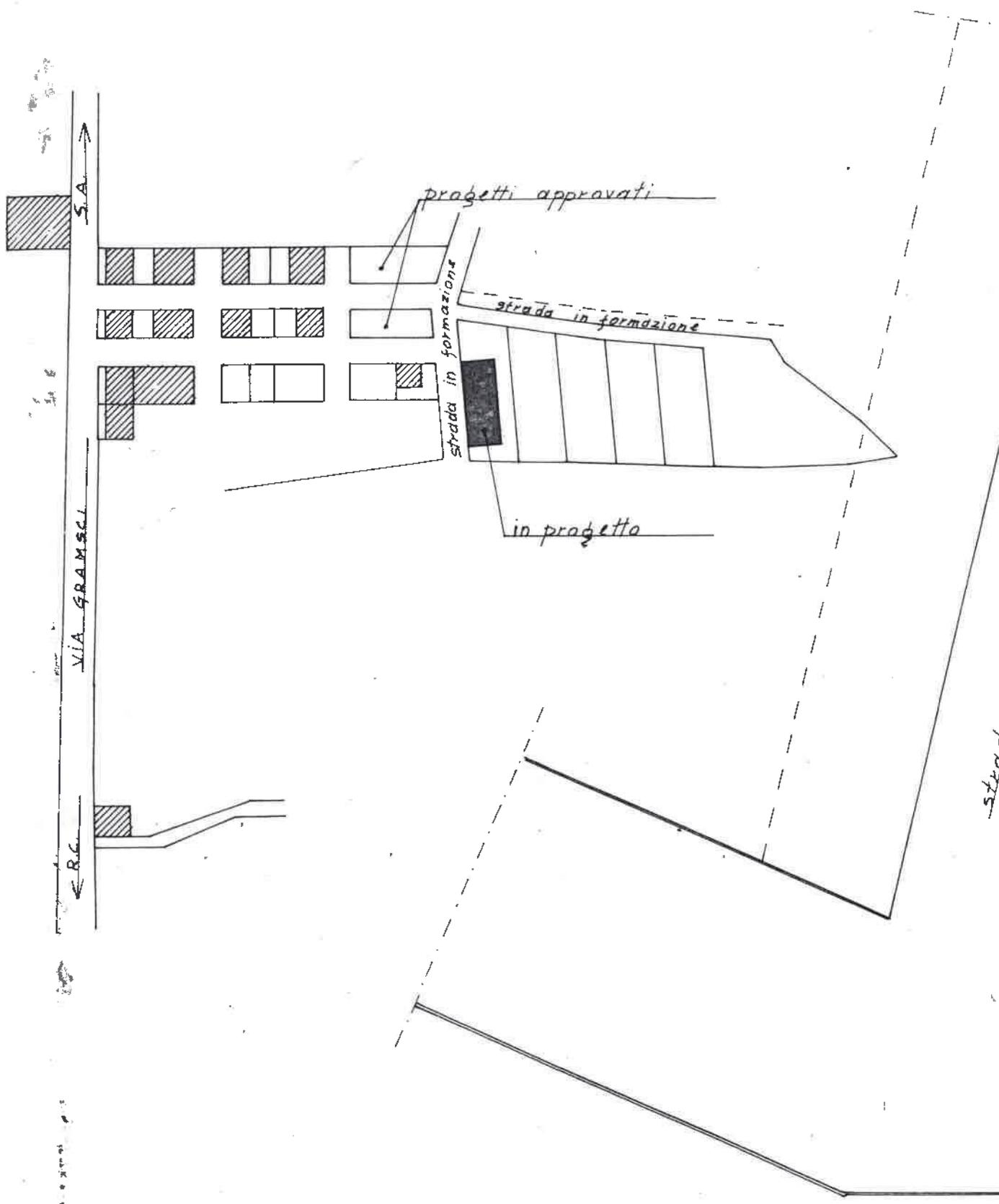
-Concessione edilizia n° 280; prot. n. 943
del 31/03/1983 rilasciata dal Comune di
Spezzano Albanese

- Autorizzazione del Genio Civile di Cosenza
prot. 1811 del 11/03/1983

ALLEGATO 12

Elaborati architettonici allegati alla concessione edilizia n° 280; prot. n. 943 del 31/03/1983

Stralcio Planimetrico
foglio n°18 — scala 1:2000



strada in formazione

5.00

linea di confine

strada

13.00

linea di confine

in formazione

edificio in progetto

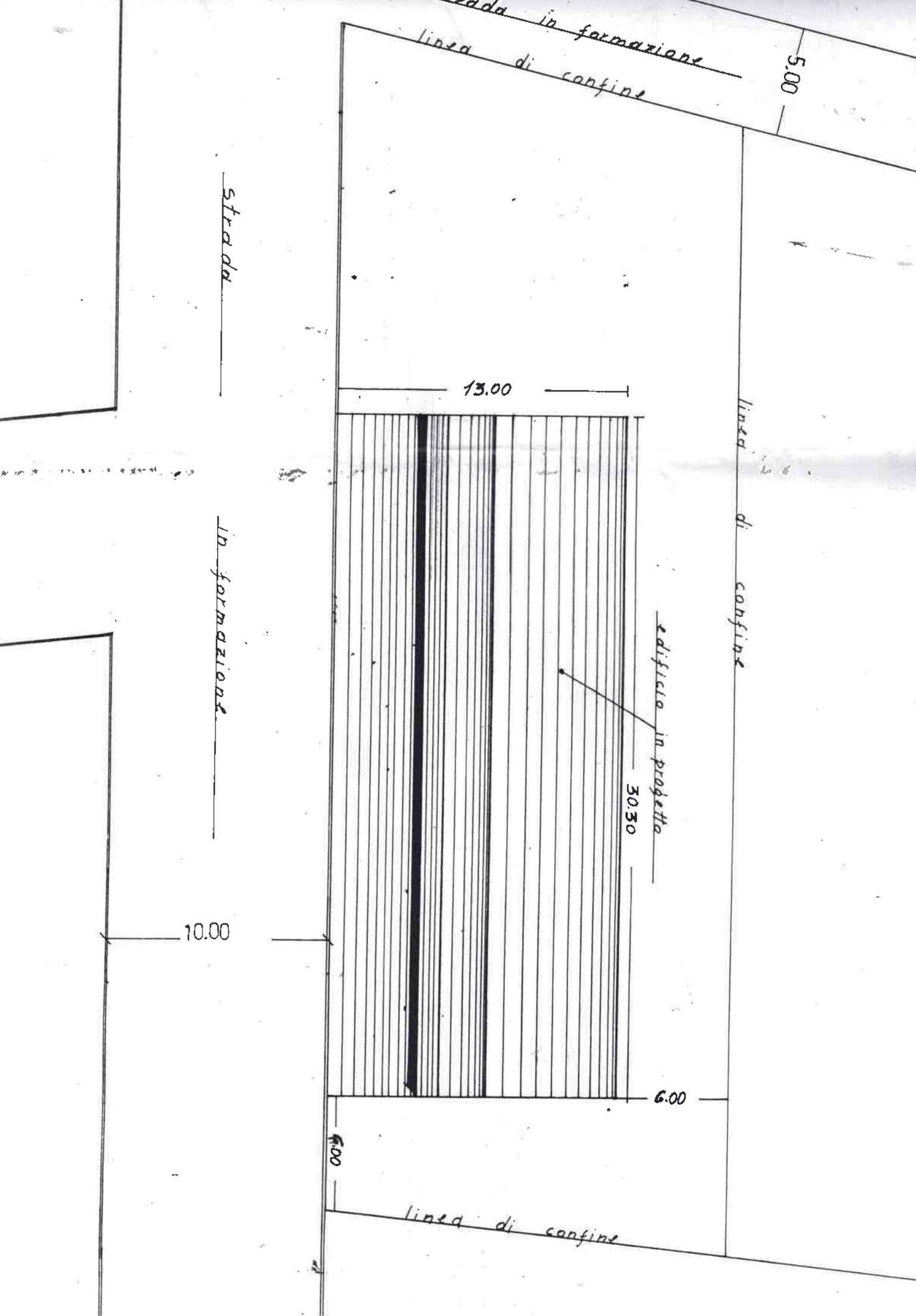
30.30

10.00

6.00

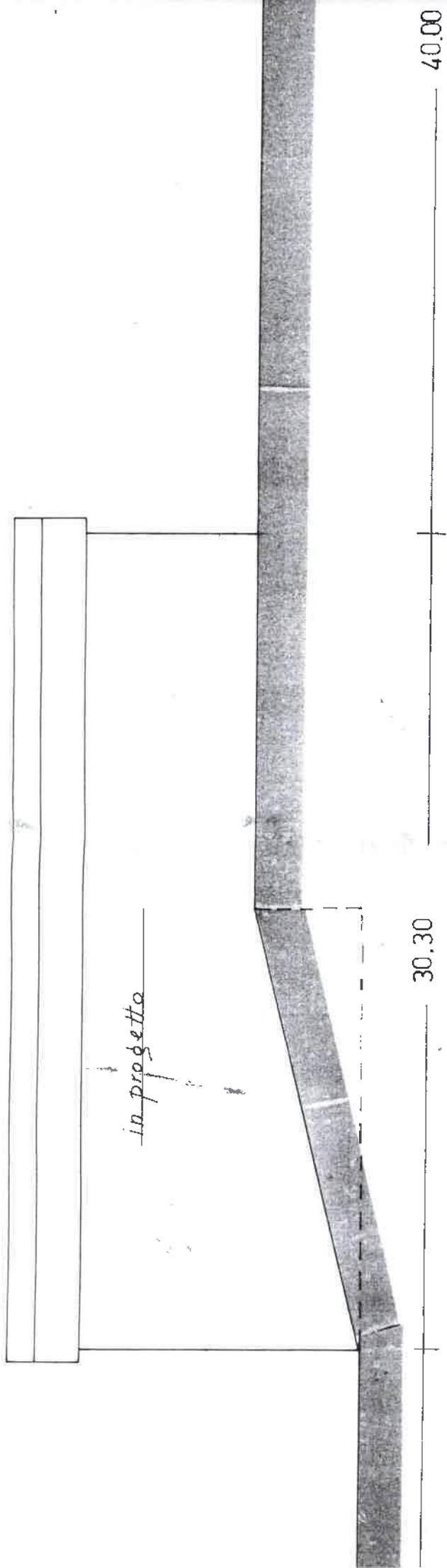
4.00

linea di confine



PROFILI ALTIMETRICI

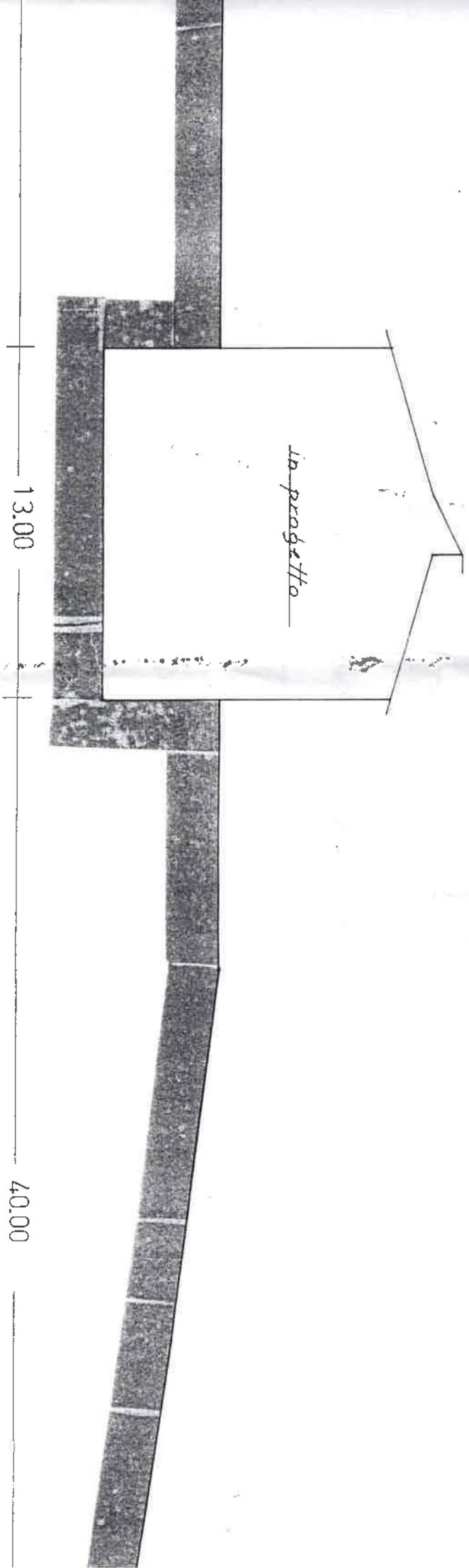
Longitudinale



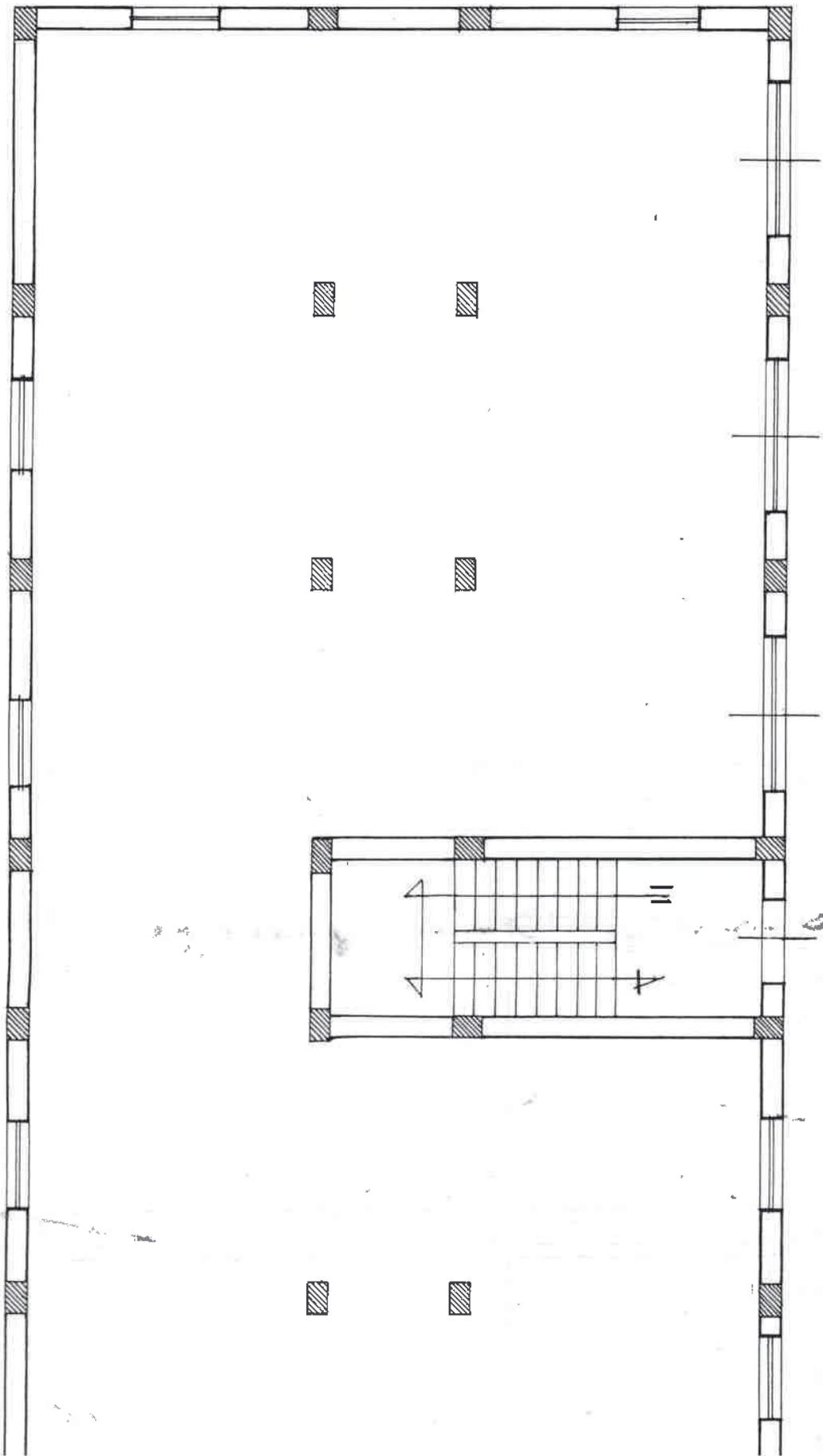
Trasversale



Trasversale

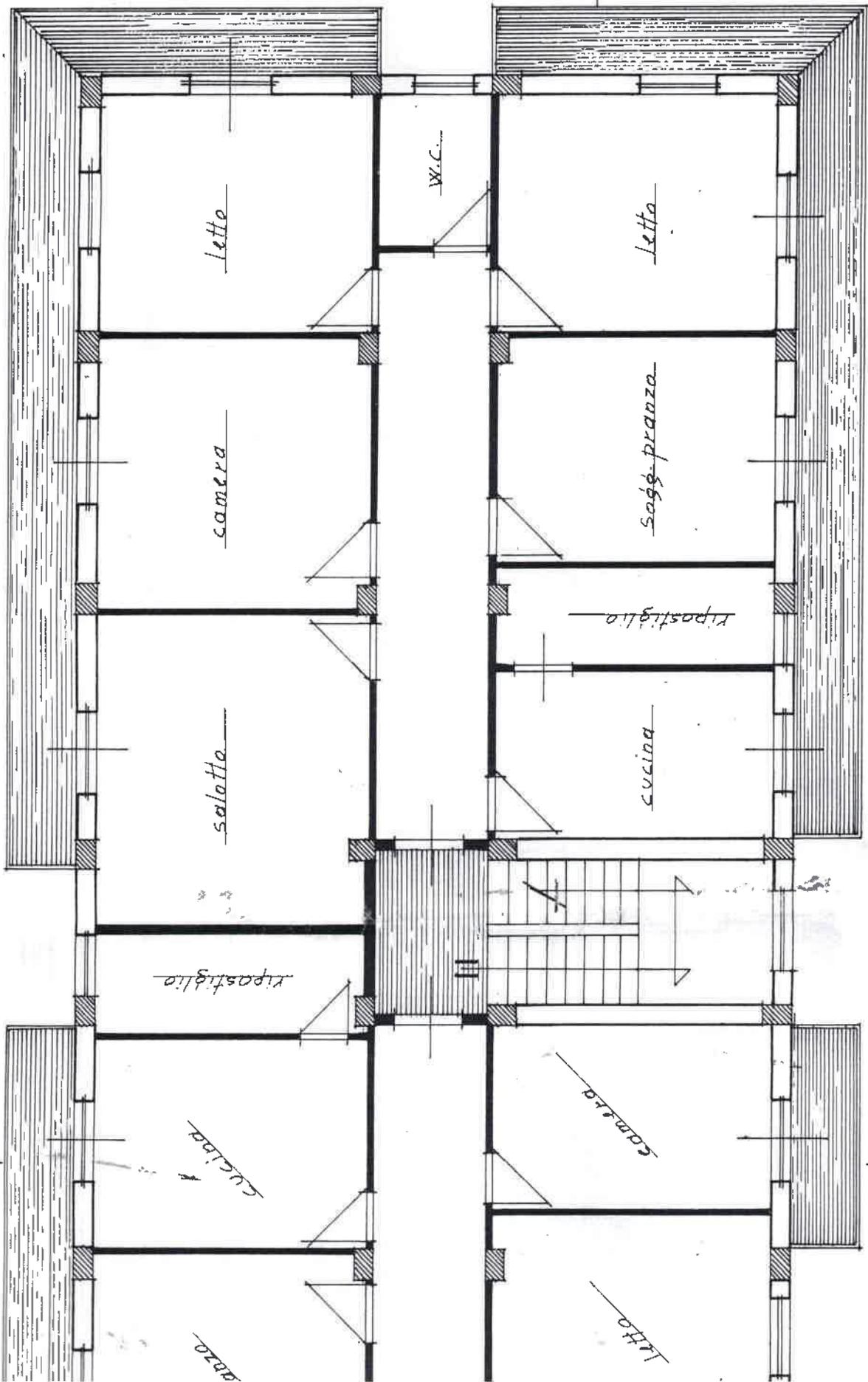


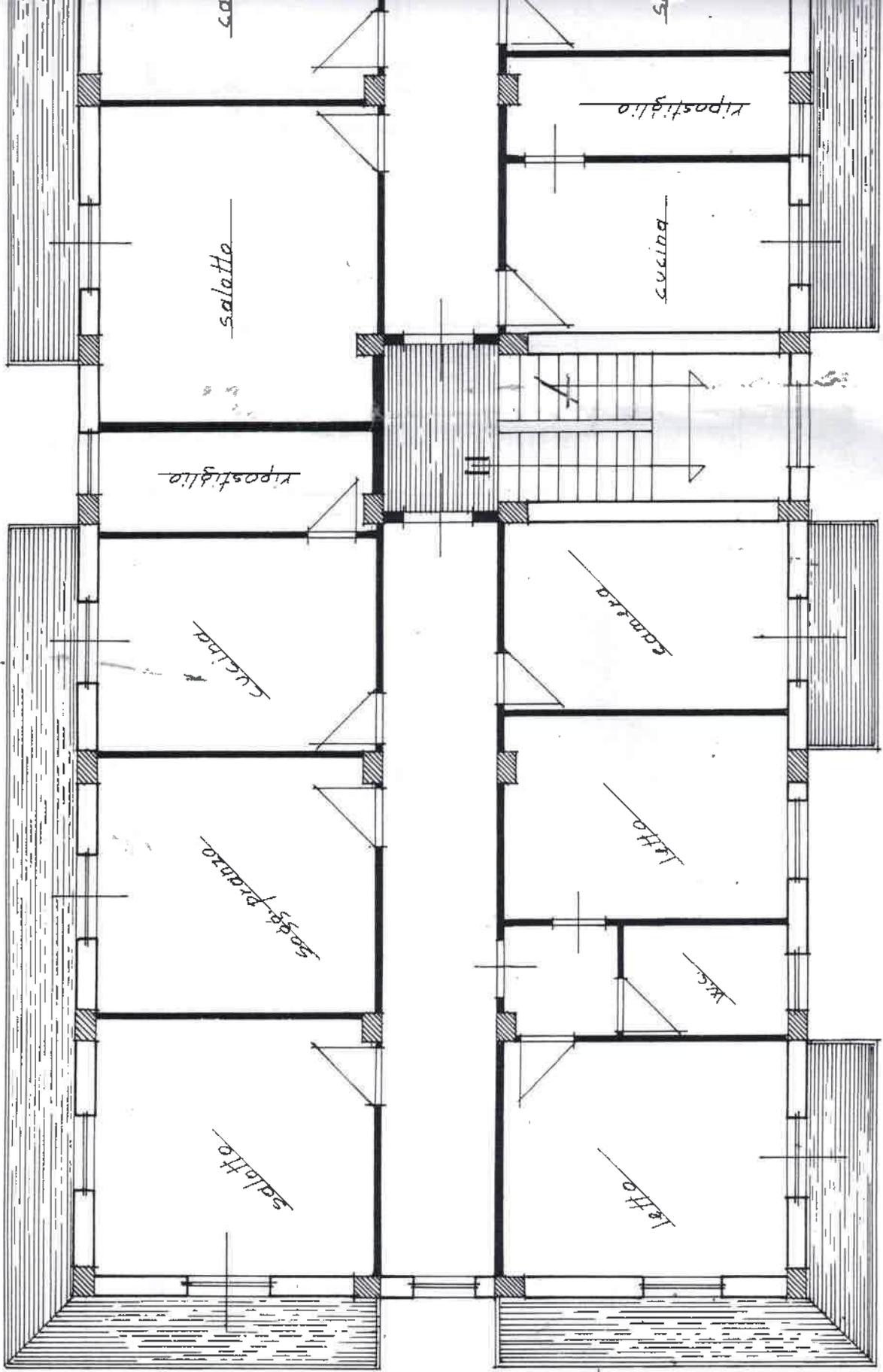
13.00
 25" 4.65 150" 2.00 150" 35"



150" 4.00 150" 4.00 150" 4.00 35" 2.60 35" 4.00 150" 4.00 150"

30.30





salotto

ripostiglio

cucina

camera

salotto

cucina

ripostiglio

camera

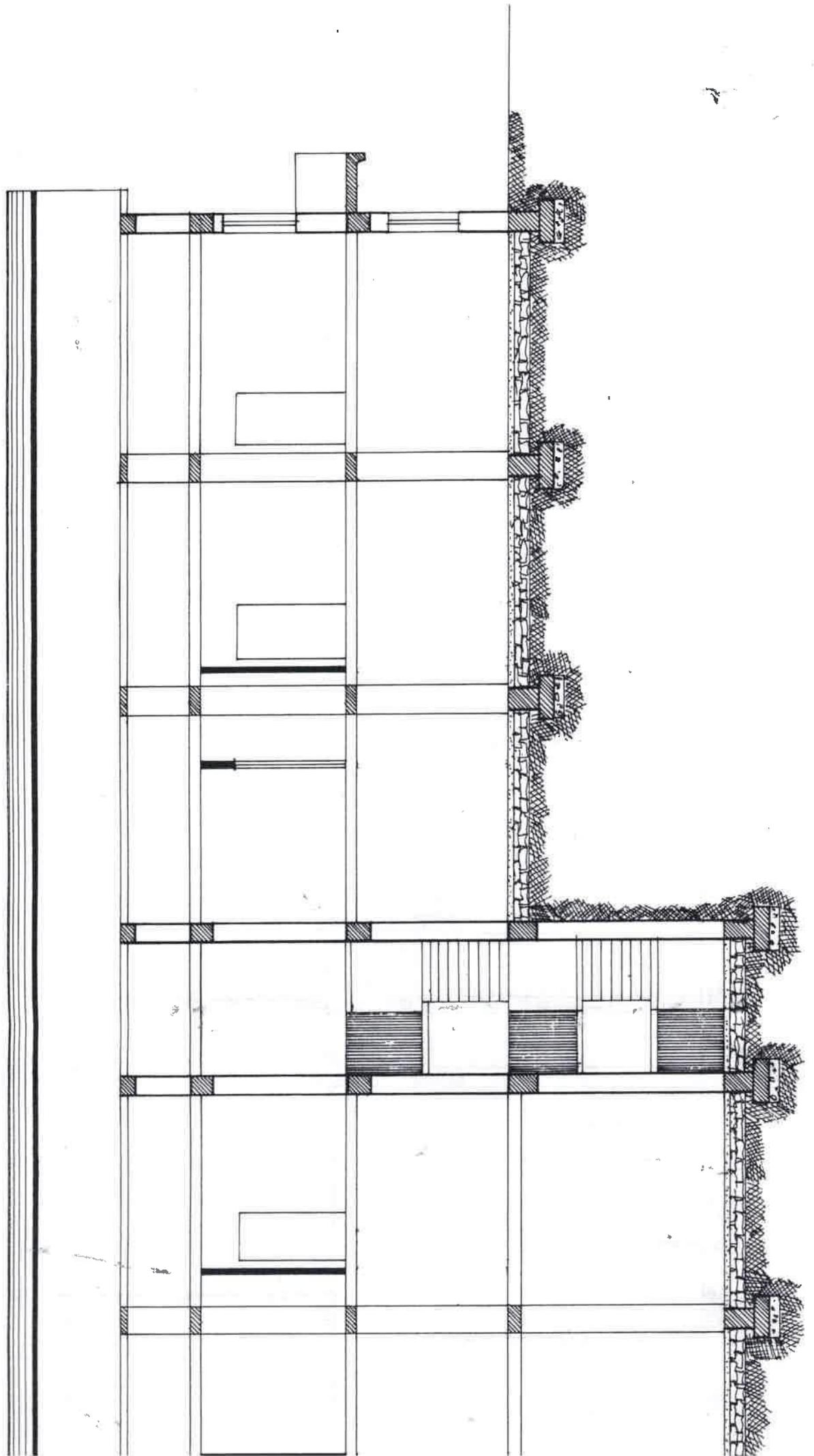
letto

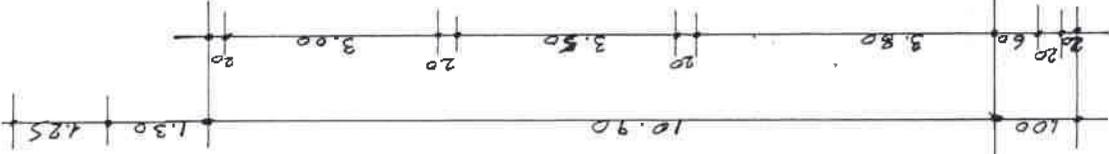
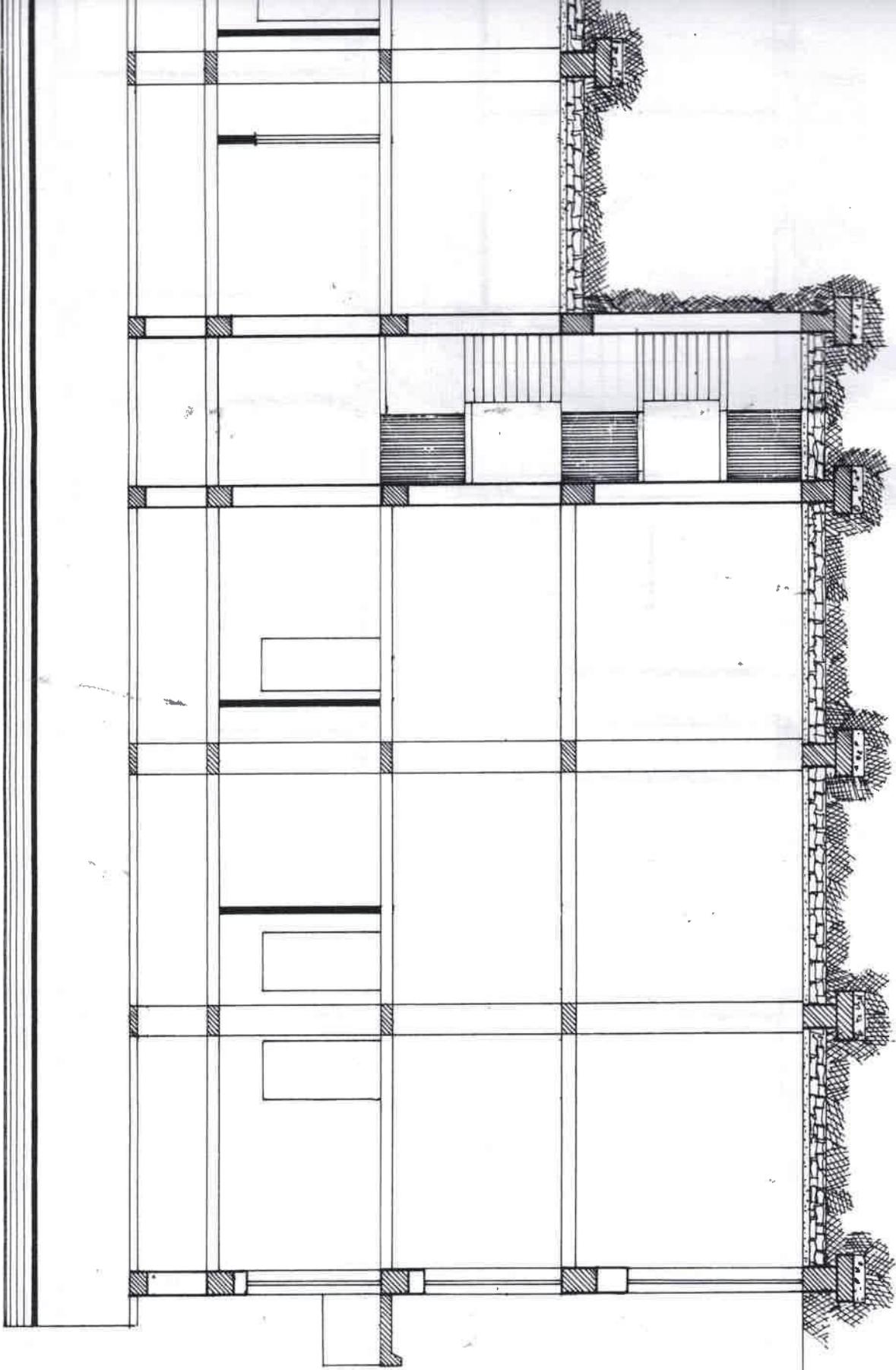
W.C.

letto

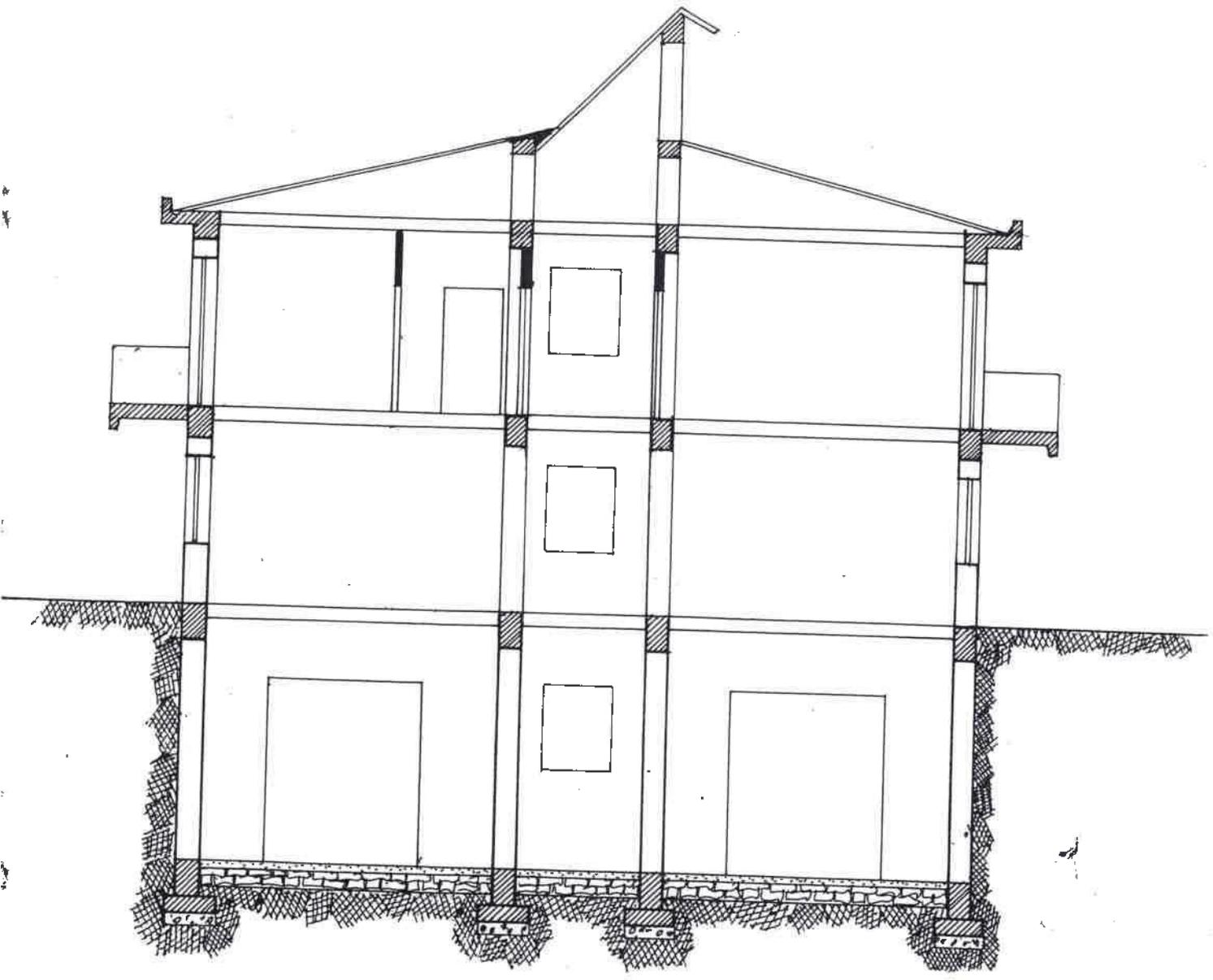
50" 4.00 50" 4.00 50" 4.00 35" 2.60 35" 4.00 50" 4.00

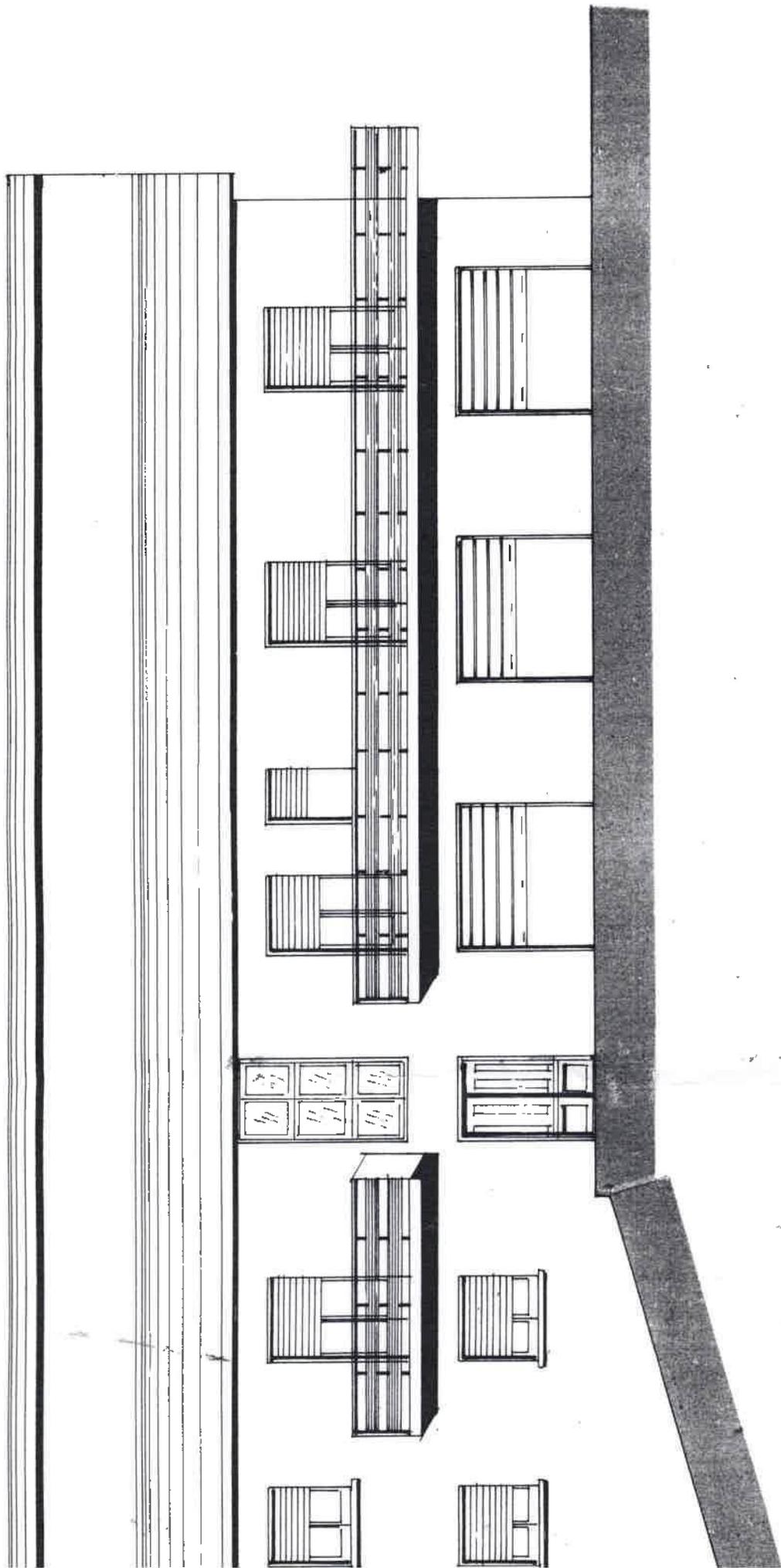




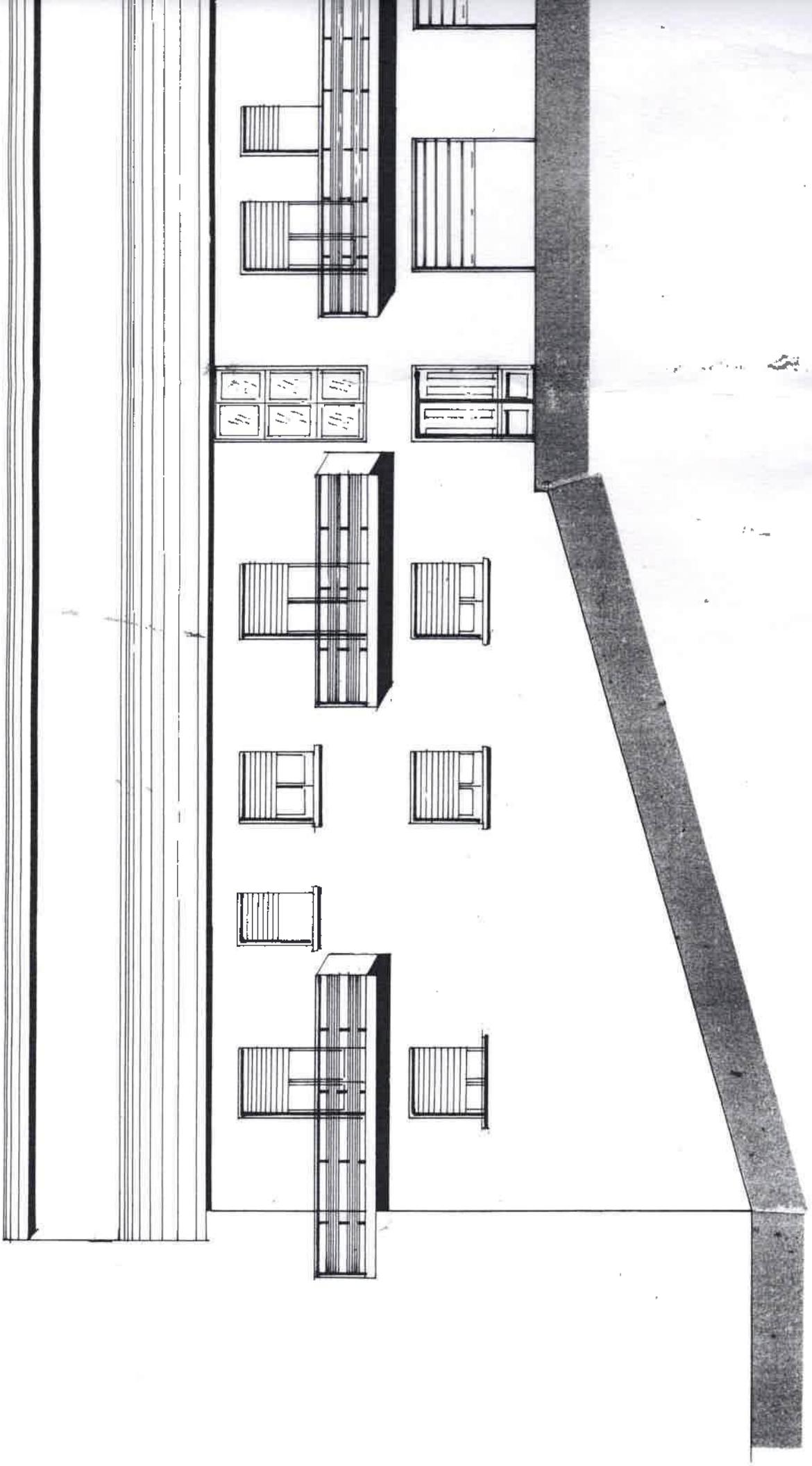


Sezione C-D

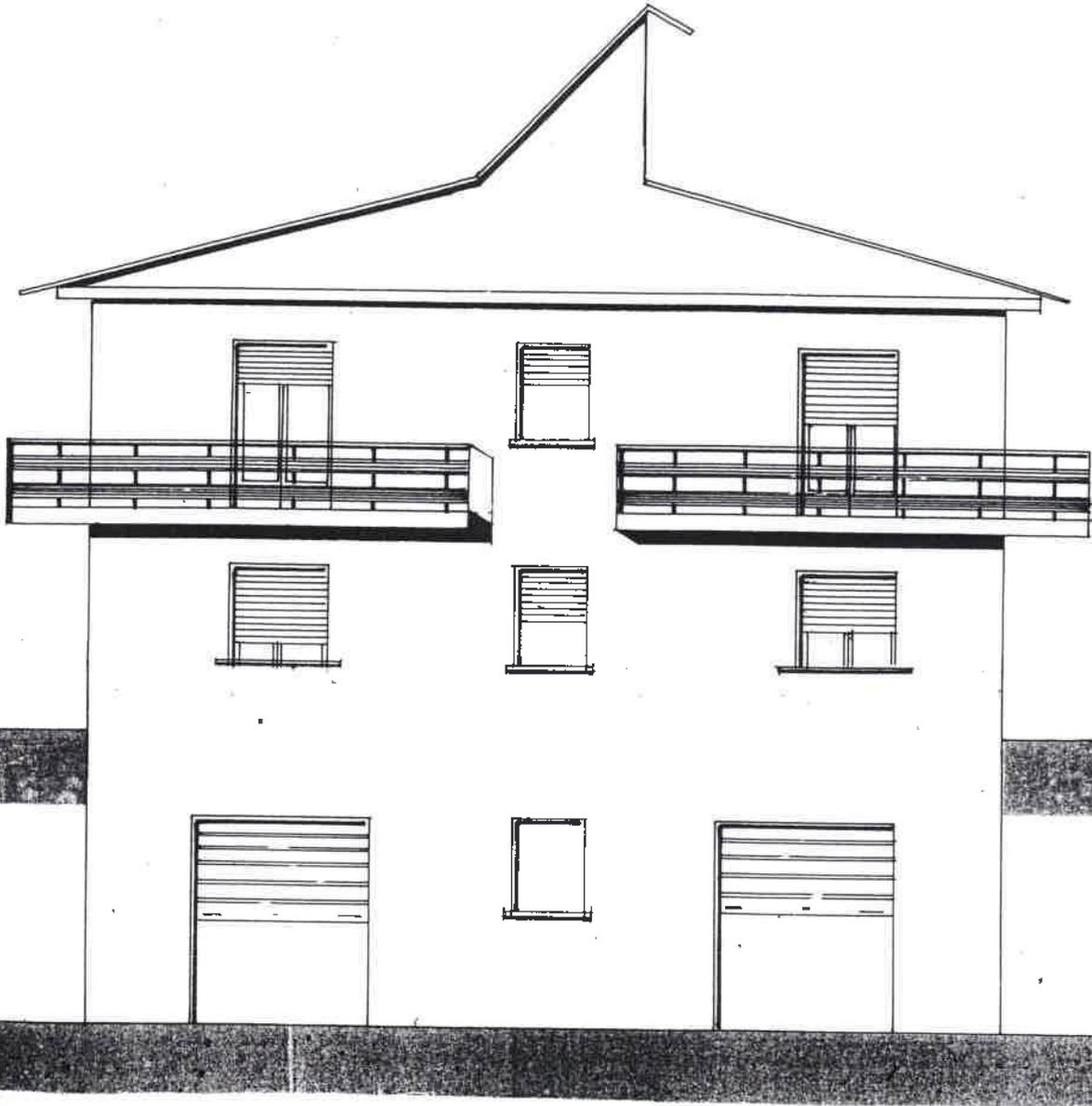




Prospetto principale



Prospetto Laterale



ALLEGATO 13

Banca dati OMI (Agenzia delle Entrate) e
Borsino quotazioni immobiliari



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Comune di Spezzano Albanese
Fig. 18;
p.lla 769 sub 10 e ub 12

Risultato interrogazione: Anno - Semestre

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	570	760	L	2,1	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	430	620	L	1,6	2,4	L
Box	Normale	335	430	L	1,7	2,3	L

Stampa

Legenda

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CALABRIA > COSENZA (CS) > SPEZZANO ALBANESE

Spezzano Albanese (CS)

Via Francesco E Gerardo Coppola, 87019 Spezzano Albanese Cs, Italia

ZONA CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA NAZIONALE, TOGLIATTI, GRAMSCI

Posizione Zona

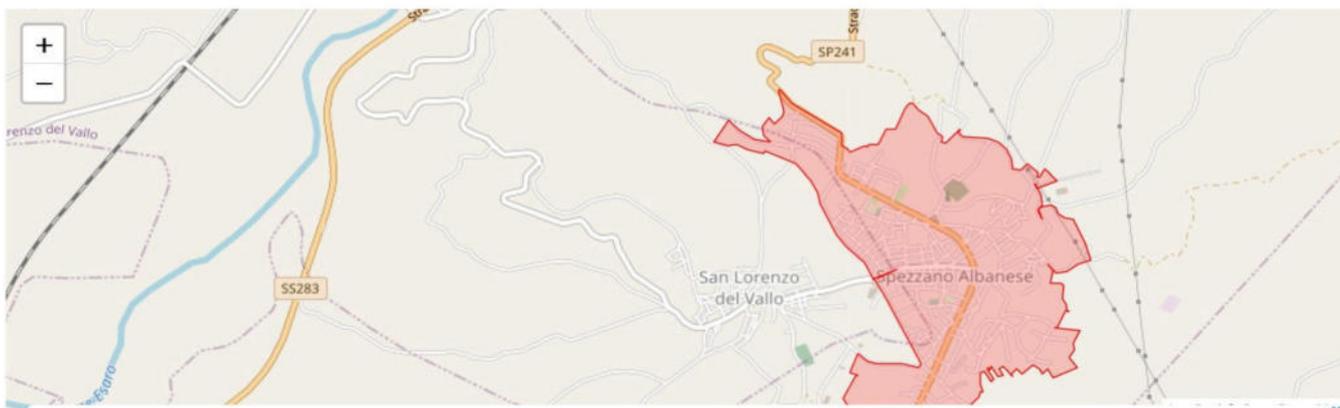
Centro

Tipologia Prevalente

Abitazioni Di Tipo Economico

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

[Passa a Borsino PRO](#)



Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Magazzini

Valore minimo

Euro **124,45**

Valore medio

Euro **182,24**

Valore massimo

Euro **240,02**

Valuta questo immobile



Laboratori

Valore minimo

Euro **102,76**

Valore medio

Euro **154,13**

Valore massimo

Euro **205,51**

Valuta questo immobile



Capannoni tipici

Valore minimo

Euro **124,05**

Valore medio

Euro **186,08**

Valore massimo

Euro **248,10**

Valuta questo immobile

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.



Capannoni produttivi

Valore minimo

Euro **106,33**

Valore medio

Euro **177,22**

Valore massimo

Euro **248,10**

Valuta questo immobile

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CALABRIA > COSENZA (CS) > SPEZZANO ALBANESE

Spezzano Albanese (CS)

Via Francesco E Gerardo Coppola, 87019 Spezzano Albanese Cs, Italia

ZONA CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA NAZIONALE, TOGLIATTI, GRAMSCI

Posizione Zona

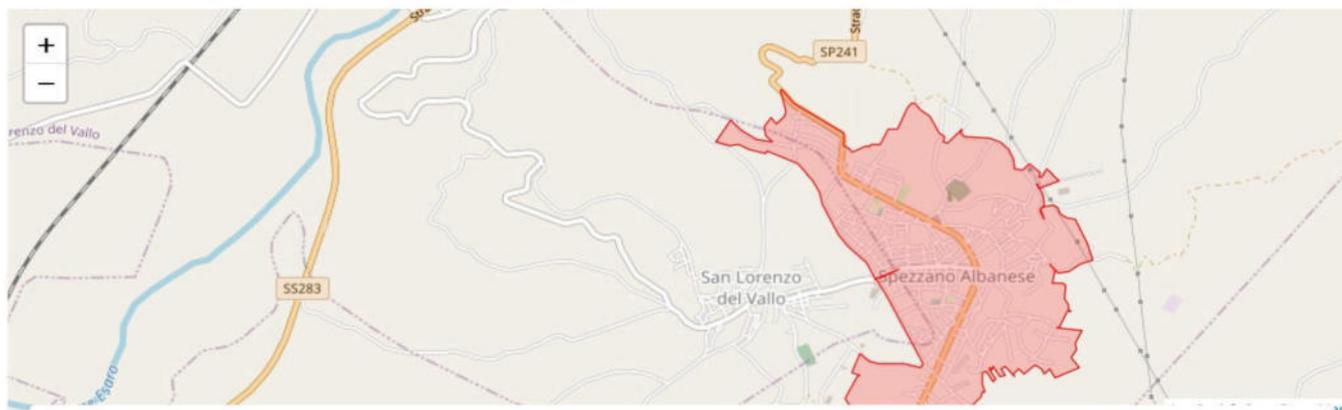
Centro

Tipologia Prevalente

Abitazioni Di Tipo Economico

Tutte le Statistiche di Zona ?

Passa a Borsino PRO



Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo

Euro **300,91**

Valore medio

Euro **354,33**

Valore massimo

Euro **407,75**

Valuta questo immobile



Posti auto coperti

Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo

Euro **197,37**

Valore medio

Euro **239,66**

Valore massimo

Euro **281,95**

Valuta questo immobile



Posti auto scoperti

Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo

Euro **122,18**

Valore medio

Euro **145,68**

Valore massimo

Euro **169,17**

Valuta questo immobile

ALLEGATO 14

Atto notaio Cappelli del 12/10/2010

ALLEGATO 15

Visure ipocatastali