



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 79/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

APORTI S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

dott. Giuseppe Sciarrotta

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2024

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

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
79/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CASSANO ALLO IONIO CONTRADA LAGHI DI SIBARI 226, quartiere COMPLESSO CAMARINAS, della superficie commerciale di **63,64** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno n. 226 complesso CAMARINAS , scala blocco B, ha un'altezza interna di 2,73. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 157 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: CONTRADA LAGHI DI SIBARI , piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD: 157 SUB 27 e vano scala SUD: 157 SUB 10 EST: 157 SUB 18 OVEST: AFFACCIO SU ALTRA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

**B** **posto auto** a CASSANO ALLO IONIO CONTRADA LAGHI DI SIBARI 226, quartiere COMPLESSO CAMARINAS, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 41 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 11 mq, indirizzo catastale: Contrada Laghi di Sibari, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/12/2013 in atti dal 17/12/2013 (n.062531/2013)  
Coerenze: nord SUB 65, sud SUB 63, est e ovest SUB 2

Immobile costruito nel 1985.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>76,14 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>€. 67.022,69</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 60.320,42</b>
Data della valutazione:	<b>21/03/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

ISCRIZIONE NN. 7132/773 del 24/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 25/06/2015 Numero di repertorio 1619/2015 emesso da TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA a favore di UNICREDIT S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 00348170101 (Domicilio ipotecario eletto AVV. GABRIELE FERRARI VIA CHE GUEVARA 2 REGGIO EMILIA), contro LEONARDI S.R.L. Sede SCANDIANO (RE) Codice fiscale 02504020351, capitale € 1.729.382,05 Totale 2.000.000,00 grava su Cassano Allo Ionio Foglio 69 Particella 157 Sub. 23 Particella 41 Sub. 64.

TRASCRIZIONE NN. 23675/18223 del 19/07/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/07/2023 Numero di repertorio 992 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Sede CASTROVILLARI (CS) a favore di APORTI S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 10444350960 contro LEONARDI S.R.L. Sede SCANDIANO (RE) Codice fiscale 02504020351, grava su Cassano Allo Ionio Foglio 69 Particella 157 Sub. 23 Particella 41 Sub. 64.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 634,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

\* A LEONARDI S.R.L., la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili è pervenuta per atto di atto di scissione del 25/10/2011 Numero di repertorio 108334/28574 Notaio ZANICHELLI LUIGI Sede CORREGGIO (RE) trascritto il 21/11/2011 nn. 31468/22795 da potere di GRUPPO MAIORCA S.P.A. Sede SCANDIANO (RE) Codice fiscale 00935050351.

\* AI GRUPPO MAIORCA S.P.A. Sede SCANDIANO (RE) Codice fiscale 00935050351 gli immobili erano pervenuti a seguito di fusione di società del 05/12/1996 Numero di repertorio 176540 Notaio ALOISIO SALVATORE Sede REGGIO EMILIA trascritto il 25/01/1997 nn. 2316/2091 con la MAIORCA S.r.l. con sede in SCANDIANO (RE) cod.fis.:00935050351 e contestuale trasformazione di società del 05/12/1996 Numero di repertorio 176540 Notaio ALOISIO SALVATORE Sede REGGIO EMILIA trascritto il 25/01/1997 nn. 2317/2092 da GRUPPO MAIORCA S.P.A. Sede SCANDIANO (RE) Codice fiscale 0013335035.

\* AI GRUPPO MAIORCA S.P.A. Sede SCANDIANO (RE) Codice fiscale 0013335035 gli immobili erano pervenuti giusto atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 15/11/1990 Numero di repertorio 99636 Notaio SALVATORE ALOISIO trascritto il 30/03/1991 nn. 7911/6866 da CERAMICA CONTINENTALE S.P.A. con sede in Casalgrande Codice fiscale 00133350355.

\* Alla CERAMICA CONTINENTALE S.P.A. gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita in Notar Cardinali Ettore del 15/07/1987 trascritto il 01/08/1987 ai nn.15307/158133, da potere di ROSA DEI VENTI S.r.l. con sede in Bari, cod.fis.:02766600726.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **Concessione edilizia n. 3022/3928 del 22/04/1983**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di in fabbricato

Concessione edilizia per variante distributiva di alcuni alloggi e impianti idrici e elettrici N. **Concessione per variante n. 4690 del 05/12/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Attestato di conformità alle norme di edilizia antisismica vigenti GENIO CIVILE COSENZA N. **Attestato GENIO CIVILE n. 3494**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 01/03/1989

Nulla Osta GENIO CIVILE COSENZA n. 21841 del 22/12/1980 N. **Autorizzazione di COSTRUZIONE GENIO CIVILE**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

N. **Collaudo statico** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 06/04/1988 con il n. 3878 di protocollo

N. **Nulla Osta ai fini paesaggistici prot. 52 del 16/0**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera D.P.G.R. 21/04/1993 e successive modifiche, l'immobile ricade in zona G/6. Norme tecniche di attuazione ed indici: l'indice di densità territoriale è dello 0,3 mc/mq ed un numero massimo di piani 2 f.t (dati estrapolati dal PRG). .

Piano di lottizzazione adottato, in forza di delibera C.C. n. 17 del 31. 05.1974 e relativa Convenzione stipulata in data 24. 04. 1979 n. 36553 di Rep. e registrata a Cassano Allo Ionio in data 03.05.1976 al n. 420.

Il Piano di Lottizzazione per Complesso turistico Residenziale Laghi di Sibari Realizzato è stato

denominato Casa Bianca S.p.A.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di lottizzazione Gruppo 2 (Sottozona 7A) Sotto zona 7A mc totali 16.120:

- N. massimo unità abitative 96;
- Dimensioni minime unità abitative mq. 35;
- Dimensione media unità abitative mq. 50 mc 150;
- Distanza minima dalla linea di costa (Limite superiore scarpata a quota 11,50) m.l. 10 Max ml 15;
- Altezza media degli edifici (Misurata da q.ta 11,50 all'intradosso dell'ultimo solaio come da regolamento edilizio del P. di F. m. 11,00);
- Numero Massimo di piani abitabili fuori terra n 3;
- Percentuale massima di superficie coperta Rc 20%;
- Ogni unità abitativa ha garantito un affaccio sullo specchio d'acqua Il fronte acqua è destinato a banchina ad uso comune.

PSA SIBARITIDE vigente, in forza di delibera 12/10/2023, l'immobile ricade in zona TUT 3 - Tessuti Turistici Pianificati. Per il PSA SIBARITIDE approvato dal comune di Cassano allo Ionio il 12/10/2023 gli immobili ricadono in AMBITI TERRITORIALI UNITARI (ATU) e in sub ambiti TUT 3 - Tessuti Turistici Pianificati Area di attenzione: zona R4 rischio idraulico.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a posto auto



STATO DI FATTO



STATO AUTORIZZATO

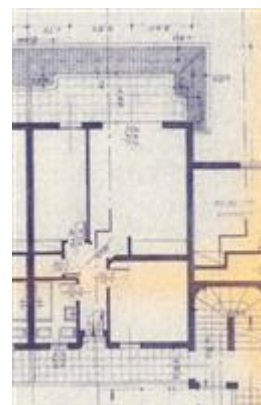
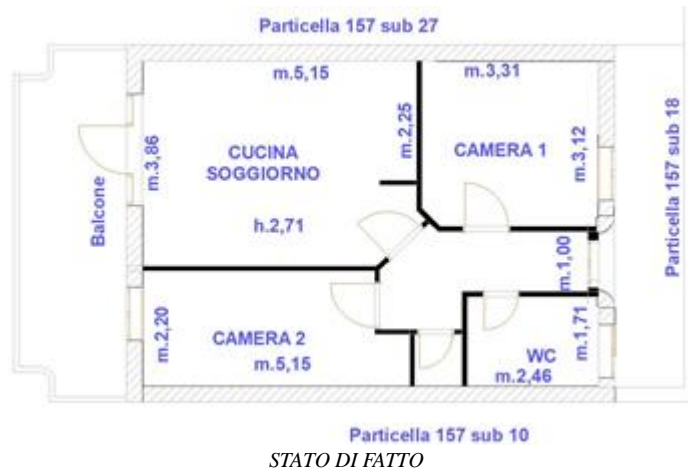
L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- SCA - SEGNALAZIONE CERTIFICATA AGIBILITA': €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a appartamento.

Dal sopralluogo effettuato si evince che l'immobile sostanzialmente non è stato modificato, nella struttura portante e nella sostanza, rispetto al progetto depositato al Comune, risultando, quindi, conforme. Con PEC del 18/12/23 indirizzata al comune di Cassano Allo Ionio, è stato chiesto, tra l'altro, anche se esistevano eventuali C.I.L.A., S.C.I.A. o abusi, condoni e richieste di variazioni. Dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di LAGHI DI SIBARI - CASSANO in data 19/12/23 sono stati rilasciati i documenti riportati nelle cartelle allegate A, B e C. Tra questi documenti non ci sono atti che attestano richieste di variazione rispetto al progetto presentato e non è stato consegnato alcun elaborato che potesse dimostrare l'esistenza di una variante. Il collaudatore delle opere, invece, nel certificato di collaudo, con il n. 4690 del 5/12/1986 riporta gli estremi di una variante. Non è stato nemmeno consegnato il certificato di agibilità. Il sottoscritto, allora, inviava al Comune una seconda PEC datata 14 01 2024 e un'e-mail datata 03 03 2024, chiedendo di controllare se in archivio fossero presenti la variante e il certificato di agibilità, ma non avendo ricevuta alcuna risposta, il sottoscritto si recava nuovamente, dopo varie telefonate, in data 18/03/2024 presso il Comune. Si è finalmente ottenuta copia della variante, ma non si è trovato il documento di agibilità; pertanto, il sottoscritto segnala la necessità di elaborare la SCA Segnalazione certificata di Agibilità.



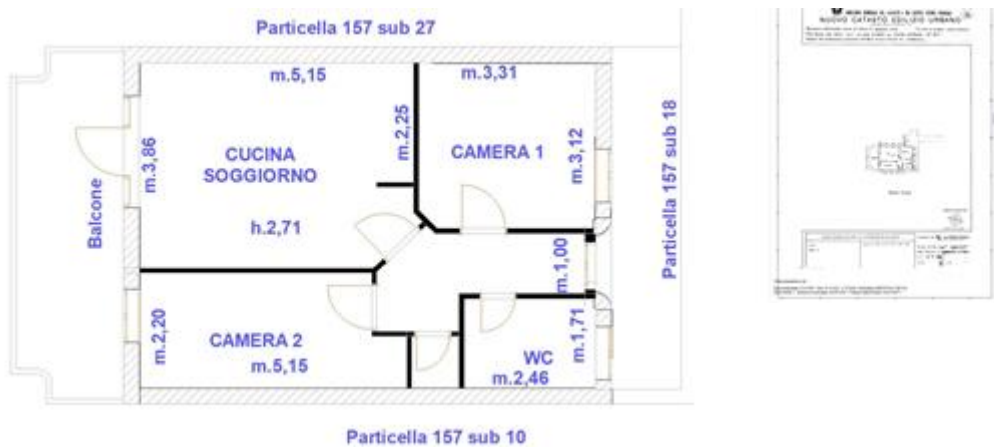
STATO AUTORIZZATO

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento.

Dalla visura storica effettuata in data 15/01/2024 e dalla planimetria catastale del 01/12/2023 -, l'immobile oggetto di pignoramento risulta appartenere al catasto Fabbricati di LAGHI DI SIBARI - CASSANO, in provincia di Cosenza, con una superficie totale catastale Totale m<sup>2</sup> 64 ed escluse aree scoperte 60 mq. Dalle verifiche e dalle misurazioni effettuate rispetto al catastale, si è potuto constatare che la superficie varia, anche se di poco, in quanto la superficie catastale (commerciale) misurata è di mq 63,64, escluse le aree scoperte mq 60,04. Per quanto riguarda la planimetria catastale, gli ambienti e il numero dei servizi, coincidono perfettamente con le misurazioni effettuate dal sottoscritto in data 5/12/2023. Giacché la superficie catastale ha una differenza di poco meno di mq 0.40 rispetto a quella calcolata e la planimetria coincide perfettamente con il rilievo, se ne deduce che le due misure sostanzialmente coincidono.



**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal rilievo effettuato si è constatato che il posto auto e di mq 12,50 misura conforme al progetto depositato al comune, mentre catastalmente viene dichiarata una consistenza di mq 11,00 .Risulta necessaria una rettifica.

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

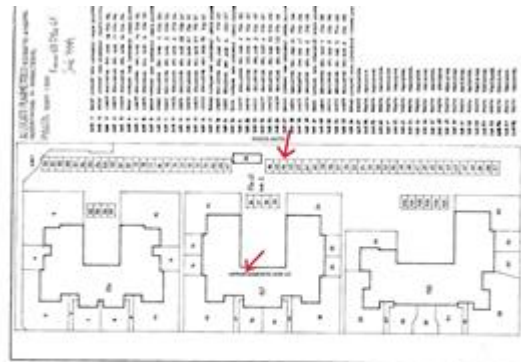
Costi di regolarizzazione:

- Rettifica catastale: €400,00

Questa situazione è riferita solamente a posto auto



planimetria catastale



elaborato planimetrico



stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO CONTRADA LAGHI DI SIBARI 226, QUARTIERE  
COMPLESSO CAMARINAS

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CASSANO ALLO IONIO CONTRADA LAGHI DI SIBARI 226, quartiere COMPLESSO CAMARINAS, della superficie commerciale di **63,64** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno n. 226 complesso CAMARINAS , scala blocco B, ha un'altezza interna di 2,73. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 157 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: CONTRADA LAGHI DI SIBARI , piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD: 157 SUB 27 e vano scala SUD: 157 SUB 10 EST: 157 SUB 18 OVEST: AFFACCIO SU ALTRA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.



Complesso Camarinas



Complesso Camarinas





*poggiolo che funge da ballatoio d'ingresso*



*panorama visto dal poggiolo*

*appartamento visto dal giardino condominiale*



*altro poggiolo con affacciata sulla laguna*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cassano allo Ionio, Corigliano-Rossano, Villapiana, Trebisacce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 34,7 km  
 superstrada distante 15,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**LOCALITA' LAGHI DI SIBARI - CASSANO**

L'immobile pignorato, è in un centro residenziale turistico, frequentato soprattutto in estate, chiamato complesso CAMARINAS. È un appartamento di tipo civile distinto con il n. 226 blocco B, in prossimità del lungomare degli achei.

Il territorio di LAGHI DI SIBARI - CASSANO è attraversato dalla strada statale 106 Jonica ed è servito dalla linea Jonica Taranto-Reggio Calabria grazie alla stazione di LAGHI DI SIBARI - CASSANO, sita alla Marina, a 5 km dal centro.

I trasporti ferroviari regionali sono integrati da servizi autobus che garantiscono collegamenti con le stazioni di Metaponto, Sibari e Trebisacce.

**GENERALITA':** Il fabbricato contenente l'immobile oggetto di pignoramento è inserito in un complesso residenziale chiamato complesso CAMARINAS, composto da un fabbricato a forma di U articolato in 3 Corpi di fabbrica: A, B, C.

L'appartamento pignorato è inserito nel corpo B e fa parte delle unità abitative, 74 in tutto, contenute nel complesso residenziale.

**TIPOLOGIE:** Il complesso è costituito da tre corpi di fabbrica plurifamiliari. Esso ha una conformazione a "U" ed è costituito da tipologia a schiera con appartamenti distribuiti - nella parte centrale, denominato corpo B, proprio dove si trova l'appartamento pignorato - al piano terra e al piano primo, e sormontati da sottotetto non praticabile. Nei due lati esterni c'è un piano in più, il secondo piano, sormontato sempre da sottotetto non praticabile.

**DISPOSIZIONE PLANIMETRICA DELL'ALLOGGIO**

L'appartamento si trova al livello primo della parte centrale del fabbricato B ed è servito da una scala

condominiale esterna che porta a un corridoio anch'esso esterno, che consente l'accesso agli immobili; infatti, l'ingresso è direttamente dall'esterno.

L'altezza dell'appartamento netta non è inferiore ai ml. 2.73, che è quella prescritta dal regolamento edilizio.

#### CARATTERISTICHE DELL'ALLOGGIO:

L'appartamento ha l'accesso direttamente dall'esterno, da un corridoio che funge anche da poggiolo; dal portone d'ingresso si entra in un corridoio che è a servizio di tutte le camere. Sulla destra appena si entra si trova la prima camera da letto con finestra sul poggiolo d'ingresso, di fronte, sul lato opposto, un wc con finestra, che affaccia anch'essa sul poggiolo d'ingresso; proseguendo lungo il corridoio si arriva al soggiorno pranzo, una sorta di ambiente *openspace* con angolo cottura e pranzo soggiorno, fornito di balcone a due ante, che permette di accedere su di un ampio terrazzo con suggestivo affaccio sulla laguna; sul lato sinistro si apprezza una seconda camera da letto con ingresso dal fondo del corridoio e finestra che affaccia sulla terrazza e sulla laguna; subito dopo, nella parete ortogonale, si nota la presenza di un ripostiglio.

Le opere di finitura presenti sono:

- Serramenti interni di tipo tamburato con pannelli in formica bianchi posati su telaio in legno color ciliegio e mostrine dello stesso colore per il completamento del perimetro del pannello della porta.
- Infissi esterni, balcone più finestre, sono in legno color noce scuro con vetro trasparente completi di scuri dello stesso colore
- Intonaci interni del tipo civile con tinteggi a tempera o lavabili.
- Pavimenti in cotto e rivestimenti in piastrelle di gres maiolicato con battiscopa.
- Intonaci esterni del tipo speciale (tipo Murival o simili) con lavorazione delle superfici.
- Manto di copertura in tegole o effetto tegola.
- Impianti elettrico, idrico sanitario.

**CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI ESTERNI:** Come si nota dalla planimetria generale di progetto, il fabbricato contenente l'immobile oggetto di pignoramento è servito da strada privata.

Esso risulta recintato in parte; secondo il regolamento, a ciascuno è consentito parcheggiare nelle aree libere di pertinenza, senza intralciare gli altri.

#### POSTO AUTO

Ogni appartamento è collegato a un posto auto di proprietà. Quello pignorato è il numero 28 collegato all'appartamento pignorato (numero 226 blocco B complesso CAMARINAS).

Le recinzioni tra un'unità abitativa e l'altra e le strade private sono costituite da una bassa rete metallica poggiata su di un muretto basso di cemento con siepe sempreverde.

Le zone a giardino sono state realizzate con delimitazione dei percorsi mediante quadrotti di ghiaietto lavato e con tutta la restante superficie inseminata a prato e piantumata con arbusti e alberi di varie essenze e di varie altezze.

Anche verso la darsena sono ricavate, a intervalli regolari, ampie aiuole opportunamente piantumate.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE** Vista la natura del terreno della zona, le fondazioni sono del tipo a travi rovesce. Le strutture portanti verticali sono in calcestruzzo con solai di piano e di copertura in c.a. dimensionati per i carichi prescritti.

Nella calcolazione di tutte le strutture sono state applicate le norme antisismiche vigenti per la zona.

Lo smaltimento delle acque di rifiuto e meteoriche e l'approvvigionamento idrico sono effettuati mediante allacciamento alle relative reti previste, quali opere di urbanizzazione sul piano di lottizzazione.

Il computo dei volumi, delle superfici e tutti gli altri dati delle costruzioni si ricavano dalla Tabella della Tav. 1 dei disegni di progetto (Cartella A)

Stato di conservazione dell'immobile

Non sembrano essere presenti nella struttura portante cedimenti. La copertura è in buone condizioni e non esistono cedimenti dell'intonaco esterno.

All'interno dell'appartamento, oggetto di pignoramento, non risultano macchie di umidità.



*corridoio*



*cucina - soggiorno*



*camera 1*



*camera 2*



bagno



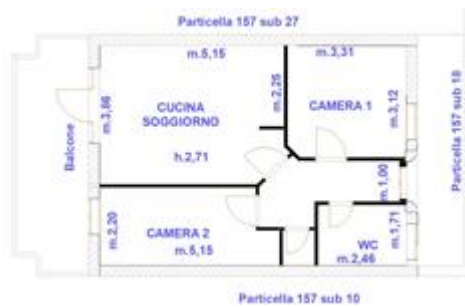
poggiolo con vista

## 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
INGRESSO-CORRIDOIO	6,39	x	100 %	=	6,39
CUCINA - SOGGIORNO	22,83	x	100 %	=	22,83
RIPOSTIGLIO	1,17	x	100 %	=	1,17
WC	5,31	x	100 %	=	5,31
CAMERA 1	12,67	x	100 %	=	12,67
CAMERA 2	11,67	x	100 %	=	11,67
BALCONE	12,00	x	30 %	=	3,60
<b>Totale:</b>	<b>72,04</b>				<b>63,64</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 F Valutazione. Dal calcolo risulta un coefficiente pari a 1,10244.

##### 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 offerta di agenzie immobiliari (all. cartella F), questi saranno poi opportunamente rettificati per tenere conto delle effettive peculiarità e caratteristiche dei beni in oggetto. Altre informazioni utili si possono attingere dal Borsino Immobiliare che indica per questa tipologia di beni un minimo di 619,00 e un massimo di euro 865,00. Ai prezzi di offerta degli appartamenti in vendita si detraggono euro 3.000 per il posto auto, dal momento che il valore relativo a esso si calcola nel capitolo dedicato al Corpo B.

##### Tabella B

Dati immobiliari	euro/mq	mq	prezzo	prezzo depurato da valore posto auto
Appartamento 1 idealista.it	1.000,00	70	73.000,00	70.000,00
Appartamento immobiliare.it	1.066,67	60	67.000,00	64.000,00
valore medio Borsino immobiliare	742,00			
<b>MEDIA</b>	<b>936,22</b>			

Valore di sintesi - agenzie immobiliari = euro 936,22

##### 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 740 1100

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 F.

TABELLA C

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

V.N.U. = 740 + (1100 - 740) x K

V.N.U. = 740 + 360 x K

$K = (K1 + 3 K2) / 4 = (0,8 + 3 \cdot 0,4) / 4 = 0,5$

V.N.U. = 740 + 360 x 0,5 = 740 + 180 = 920

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

Valore di sintesi OMI = euro 920,00

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 920 mentre dalla tabella B il valore desunto dall'andamento del mercato di euro 936,22.

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 € 920,00

Valore desunto dall'andamento di mercato € 936,22

MEDIA € 928,11

5) applicare coefficiente globale

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

MEDIA \* coefficiente globale = 928,11 \* 1,10244 = 1.023,19

Il prezzo medio ritenuto congruo per la valutazione dell'appartamento è € 1.023,19

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: 63,64 x 1.023,19 = **65.115,81**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 65.115,81**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 65.115,81**

BENI IN CASSANO ALLO IONIO CONTRADA LAGHI DI SIBARI 226, QUARTIERE  
COMPLESSO CAMARINAS

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a CASSANO ALLO IONIO CONTRADA LAGHI DI SIBARI 226, quartiere COMPLESSO CAMARINAS, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 41 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 11 mq, indirizzo catastale: Contrada Laghi di Sibari, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/12/2013 in atti dal 17/12/2013 (n.062531/2013)  
Coerenze: nord SUB 65, sud SUB 63, est e ovest SUB 2

Immobile costruito nel 1985.



*posto auto 28 - la freccia indica l'appartamento*



*posto auto 28*



*viale del complesso Camarinas*



*accesso pedonale*





*cancello accesso auto*



*indicazione posto 28 con freccia*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cassano allo Ionio, Corigliano-Rossano, Villapiana, Trebisacce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 34,7 km  
 superstrada distante 15,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile pignorato, posto auto esterno, è in prossimità dell'appartamento sopra descritto, in fila agli altri, in prossimità del lungomare degli achei. Il numero è il 28 /B 226 blocco B. Vi si accede da strada privata interna al quartiere.

DISPOSIZIONE PLANIMETRICA

Così com'è evidenziato nella pianta ricavata dal rilievo effettuato, il posto auto si trova a piano terra, sul lato destro del fabbricato, servito da due strade private parallele, la prima esterna al complesso che collega agli altri complessi e la seconda interna che porta ai parcheggi e ai corpi di fabbrica. L'altezza posto auto netta non è inferiore ai ml. 2,40.

CARATTERISTICHE del posto auto

È costituito da una pianta rettangolare con pilastri in legno, quattro per ogni posto auto, posti alle estremità del rettangolo e sormontati da travetti in legno posti alla estremità, più uno centrale, e da una rete plastificata per proteggersi dal sole. Risulta pavimentato con blocchetti di betonelle di colore grigio così come la pavimentazione di quasi tutto il complesso.

CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI ESTERNI: Come si nota dalla planimetria generale di progetto, il posto auto oggetto di pignoramento, è servito da strada privata.

Il fabbricato contenente l'immobile pignorato e il posto auto risultano recintati in parte; secondo il regolamento, a ciascuno è consentito parcheggiare nelle aree libere di pertinenza, senza intralciare gli altri.

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
posto auto	12,50	x	100 %	=	12,50
<b>Totale:</b>	<b>12,50</b>				<b>12,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**POSTO AUTO**

Il procedimento per giungere alla valutazione del posto auto è simile a quella seguita per l'appartamento con le seguenti differenze: 1) non si calcola il coefficiente di differenziazione; 2) non si sono trovati esempi di vendita o di offerta di vendita a parte per il posto auto.

a) Si prendono in considerazione le informazioni pubblicate dall'OMI. Esse si riferiscono solamente a box auto. Vengono indicati, altresì, in una tabella "Conversione della tipologia edilizia OMI in caso di quotazione mancante", i coefficienti correttivi per passare dai valori indicati per box auto a quelli di posto auto coperto, 1,2 e da quest'ultimi a quelli relativi a posto auto scoperto, 1,2.

	MINIMO	MASSIMO	MEDIA
OMI box auto	435	520	477,5

Si sono applicati i coefficienti proposti dall'Agenzia delle Entrate per i seguenti passaggi partendo da euro 477,5 e dividendo per 1,2 e il risultato ottenuto per 1,2:

PER PASSARE DA ....	A.....	COEFFICIENTE	RISULTATO
da BOX	a POSTO COPERTO	1,2	397,9166667
da POSTO COPERTO	a POSTO SCOPERTO	1,2	331,5972222

valore OMI = 331,60

b) I dati pubblicati dal BORSINO IMMOBILIARE sono i seguenti:

	MINIMO	MASSIMO	MEDIA
posto auto scoperto	162	233	197,5

valore Borsino immobiliare = 197,50

c) si calcola la media tra i due valori, tra euro 331,60 e euro 197,50.

$$\text{MEDIA} = (331,60 + 197,50)/2 = 264,55$$

Il prezzo medio ritenuto congruo per la valutazione del posto auto è euro 264,55.

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: 12,50 x 264,55 = **3.306,88**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.306,88**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.306,88**

## 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	63,64	0,00	65.115,81	65.115,81
B	posto auto	12,50	0,00	3.306,88	3.306,88
				<b>68.422,69 €</b>	<b>68.422,69 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 67.022,69**

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

Riduzione del valore del <b>10%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 6.702,27</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 60.320,42</b>

data 21/03/2024

il tecnico incaricato  
Francesco Stiffi