



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

68/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA GIULIANA GAUDIANO

CUSTODE:
DOTT.SSA CARMELA TERENCE DE MARCO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SILVIA MARIA MARADEI

CF:MRDSVM59R52C002A
con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) vico IV Francesco Bruno, 6
telefono: 098171365
fax: 098171365
email: archingstudio@libero.it
PEC: silvi maria.maradei@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento con annesso piano sottotetto, garage e magazzino a LUNGRO via Musici vico III, della superficie commerciale di **224,78** mq oltre accessori della superficie commerciale di mq 182,90 per la quota di:

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

Il Lotto n.1 è costituito da un fabbricato composto da un appartamento, oltre piano sottotetto, un locale garage, un magazzino e la corte esclusiva, sito in Lungro alla via Musici vico III. In particolare, il fabbricato è costituito da un appartamento al piano terra, un locale garage e magazzino al piano sottostrada e dal piano sottotetto. Si considera un unico lotto in quanto, sarebbero necessarie opere murarie e impiantistiche per rendere indipendenti i beni nonchè, come meglio spiegato al paragrafo "8.1 - Conformità Edilizia", il piano sottotetto è abusivo e non sanabile.

Il fabbricato è esternamente completato. Internamente è completo il solo appartamento al piano terra; gli altri piani sono al rustico.

Il fabbricato necessita di manutenzione. Infatti:

- i cornicioni della copertura hanno l'intonaco distaccato in più punti con i ferri di armatura a vista;
- gli intradossi dei balconi a causa di infiltrazioni di umidità presentano l'intonaco rigonfiato e il conseguente distacco della tinteggiatura;
- le porzioni a sbalzo chiuse (bow windows) presentano in più punti lesioni dell'intonaco esterno.

La corte esclusiva che circonda il fabbricato è su due livelli collegati su un lato da una scala esterna ed ha accesso carrabile sia al piano sottostrada che al piano terra.

L'accesso principale del fabbricato è al piano terra da via Musici vico III, mentre l'accesso secondario è al piano sottostrada. I tre livelli sono collegati da una scala interna anch'essa allo stato rustico.

L'appartamento è costituito da: un ingresso-disimpegno, un salotto, una camera da pranzo con angolo cottura, tre camere e due bagni oltre un terrazzo e due balconi. La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 209 oltre il terrazzo di mq 21, i due balconi di complessivi mq 13, la porzione di accesso coperta al piano terra di mq 6; la corte di pertinenza all'intero stabile ha una superficie di mq 171. La superficie utile dell'appartamento è pari a mq 165,60.

L'appartamento è rifinito in ogni sua parte e le condizioni di conservazione e di manutenzione sono nel complesso buone.

Identificazione catastale:

L'appartamento che fa parte del Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Lungro (Allegati nn.1-2-3) in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000 e *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000

- **foglio 11 particella 1078 sub 7**, categoria A/2, classe U, consistenza 7 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: via Musici, 30, piano: terra. *** DATO OSCURATO ***

Coerenze:

Il Lotto n.1 confina a nord con la p.lla 151 di proprietà *** DATO OSCURATO *** , a sud con la p.lla 1212 di proprietà *** DATO OSCURATO *** , a est con la p.lla 1044 di proprietà *** DATO OSCURATO *** e a ovest con la p.lla 907 di proprietà *** DATO OSCURATO *** , proprietà *** DATO OSCURATO *** , proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Conformità urbanistica

Per come meglio specificato ai paragrafi "7.1 - Pratiche Edilizie" e "8.1 - Conformità Edilizia", a cui si rimanda, il fabbricato non è urbanisticamente conforme. Infatti, per come attestato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lungro (Allegato n.6), agli atti del Comune non vi sono elaborati grafici di progetto. Pertanto non è possibile comparare le previsioni progettuali assentite con la situazione realizzata. Essendo il fabbricato a tre piani a differenza di quanto autorizzato con il nulla osta rilasciato in data 08/06/1978 (Allegato n.5), con il quale si sono assentiti due piani, è del tutto evidente che il fabbricato è stato realizzato quanto meno in difformità per il piano sottotetto. Per gli altri due livelli (piano sottostrada e piano terra), nelle more di quanto detto per l'assenza in atti di elaborati grafici di progetto, si potrebbero considerare assentiti con il suddetto nulla osta.

Conformità catastale

Nessuna difformità

Coordinate geografiche

Latitudine 39° 44' 23,49"

Longitudine 16° 7' 14,10"

A.1

Piano sottotetto.

Il piano sottotetto che fa parte del Lotto n.1 è identificato con il sub 8 della p.lla 1078 ed è catastalmente riportato in corso di costruzione (F3). Il piano sottotetto ha accesso dall'ingresso-disimpegno dell'appartamento che fa parte del Lotto n.1 tramite la scala interna. Il piano sottotetto, così come la scala interna sono allo stato rustico senza divisori e impianti. Il piano sottotetto ha altezza media di mt 2,70 ed essendo al rustico viene utilizzato come deposito. E' fornito di infissi esterni in legno con persiana e i balconi sono pavimentati e forniti di ringhiera. La superficie lorda dell'intero piano è di mq 162 oltre i balconi e il terrazzo di complessivi mq 34.

Identificazione catastale:

Il piano sottotetto che fa parte del Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Lungro (Allegati nn. 1-2) in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000 e *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000

- **foglio 11 particella 1078 sub 8**, categoria F/3, indirizzo catastale: via Musici Piano 1. *** DATO OSCURATO ***

A.2

Locale adibito a garage

Il locale garage che fa parte del Lotto n.1 è identificato con il sub 10 della p.lla 1078 ed è ubicato al piano sottostrada; per un lato è controterra. Il garage ha accesso dalla corte attraverso una porta carrabile a due ante in ferro. Il garage è collegato anche all'altra porzione del piano sottostrada (sub 9) mediante una porta in legno del tipo tamburata (Allegato n.4). Il garage si presenta allo stato rustico e all'interno passano le colonne fecali e gli scarichi del piano superiore. Ha altezza di mt 4; la superficie lorda è di mq 45, la superficie utile è di mq 38.

Identificazione catastale:

Il garage che fa parte del Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Lungro (Allegati nn.1-2-3) in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000 e *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000

- **foglio 11 particella 1078 sub10**, categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, rendita 68,69 Euro, indirizzo catastale: via Musici Piano 1 sottostrada.

A.3

Magazzino

Il magazzino che fa parte del Lotto n.1 è identificato con il sub 9 della p.lla 1078 ed è catastalmente riportato in corso di definizione (F4). Il magazzino ha accesso dal piano sottostrada oltre che dall'appartamento al piano terra attraverso la scala interna che collega i tre livelli del fabbricato. Il magazzino (Allegato n.4) è costituito da quattro ambienti. Tre vani sono comunicanti tra loro e due di questi confinano per un lato con terrapieno; uno è privo di luce diretta. Per l'aereazione di questo vano è stata creata un'apertura nella parete divisoria con il garage (sub 10). Il quarto ambiente ha accesso dal disimpegno da cui si accede al corpo scala. Tutto il magazzino è allo stato rustico. E' fornito di un wc. In un ambiente vi è un forno e un camino a legna. Nel magazzino è posizionato l'autoclave che serve l'appartamento.

La superficie lorda del magazzino è di mq 142.

Identificazione catastale:

Il magazzino che fa parte del Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Lungro (Allegati nn.1-2) in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000 e *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000

- foglio 11 particella 1078 sub 9, categoria F/4, indirizzo catastale: via Musicisti Piano 1 sottostrada.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	224,78 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	182,90 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 77.350,00
Data della valutazione:	14/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Come riportato nel verbale del custode giudiziario del 27/09/2022, l'immobile è occupato dai debitori, da un figlio degli esecutati e da un minore, figlio della figlia dei pignorati anch'essa convivente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti eseguiti e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.1 insistono le seguenti formalità (Allegato n.7):

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà di 1/2 dell'intero e *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà di 1/2 dell'intero, iscritta a Cosenza il 09/12/2011 ai nn. 33116 R.G. e 5134 R.P., a garanzia di atto di mutuo redatto in data 07/12/2011 dal notaio Perrotta rep. 22856.

- Importo ipoteca €205.881,96
- Importo capitale €102.940,98
- durata anni 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del Tribunale di Castrovillari del 22/03/2022 rep.394, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , trascritto a Cosenza il 22/04/2022 ai nn. 11780 R.G. e 9593 R.P..

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:

Dagli accertamenti eseguiti e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.1 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.7):

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato che costituisce il Lotto n.1 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a 1/2 dell'intero e *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a 1/2 dell'intero, da *** DATO OSCURATO *** , per atto di compravendita redatto in data 01/05/1979 dal notaio Martino Gabriele, trascritto a Cosenza il 24/05/1979 ai nn. 9308 R.G. e 169517 R.P..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Lungro (Allegato n.5), si rileva che, per il fabbricato che costituisce il Lotto n.1, è stato rilasciato in data 08/06/1978 il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili. Nella relazione tecnica di progetto a cui è seguito il citato Nulla Osta, si fa riferimento alla costruzione di un fabbricato a soli due piani a destinazione per civile abitazione. Per come attestato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lungro (Allegato n.6), agli atti non vi sono elaborati grafici di progetto.

Di conseguenza, non è possibile comparare le previsioni progettuali con la situazione realizzata. Essendo il fabbricato a tre piani a differenza di quanto assentito con il citato nulla osta, è del tutto evidente che il fabbricato è stato realizzato quanto meno in difformità per quanto attiene al piano sottotetto. Gli altri due livelli (piano sottostrada e piano terra), nelle more di quanto detto per l'assenza in atti di elaborati grafici di progetto, possono essere considerati assentiti con il suddetto nulla osta.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al punto "7.1 - Pratiche Edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Per quanto detto al punto "7.1 Pratiche Edilizie", non essendovi agli atti del Comune di Lungro elaborati grafici di progetto, per come attestato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico (Allegato n.6), non è possibile comparare le previsioni progettuali assentite con la situazione realizzata. Essendo il fabbricato a tre piani a differenza di quanto assentito con il Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili rilasciato dal Comune di Lungro in data 08/06/1978, è del tutto evidente che il fabbricato è stato realizzato quanto meno in difformità per il piano sottotetto. Infatti, nella relazione tecnica di progetto, a cui è seguito il citato Nulla Osta (Allegato n.5), si fa riferimento alla costruzione di un fabbricato a due piani. Agli atti consegnati dal Comune di Lungro (Allegato n.5) vi è una autorizzazione dell'ex Ufficio del Genio Civile che fa riferimento a tre piani ma, purtroppo, in atti non vi è una Licenza Edilizia in tal senso. Gli altri due livelli (piano sottostrada e piano terra), nelle more di quanto detto per l'assenza in atti di elaborati grafici di progetto, si possono considerare assentiti con il suddetto Nulla Osta edilizio.

In definitiva dalla sola documentazione presente, il piano sottotetto è da ritenere abusivo. Tale abuso non è sanabile. Infatti, nel caso specifico, non è applicabile l'art.36 del DPR 380/01 in quanto non è rispettata la doppia conformità edilizia e urbanistica al momento dell'abuso e all'attualità. Infatti, per rendere il fabbricato strutturalmente rispondente alle attuali norme sismiche è necessario eseguire opere di consolidamento statico e quindi, di fatto, l'opera non rispetta la conformità edilizia all'attualità

Di conseguenza, per tale piano è necessario provvedere alla demolizione e al rifacimento della sola copertura. Il costo di tale intervento, comprensivo di spese tecniche, oneri vari, lavori di demolizione, trasporto a rifiuto, oneri di discarica, rifacimento della sola copertura, può essere stimato in complessivi €65.000,00.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda al precedente punto "8.1 - Conformità Edilizia".

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LUNGRO VIA MUSICI VICO III 28

APPARTAMENTO CON SOTTOTETTO, GARAGE E MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento con annesso piano sottotetto, garage e magazzino a LUNGRO via Musici vico III, della superficie commerciale di **224,78** mq oltre accessori della superficie commerciale di mq 182,90 per la quota di:

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

Il Lotto n.1 è costituito da un fabbricato composto da un appartamento, oltre piano sottotetto, un locale garage, un magazzino e la corte esclusiva, sito in Lungro alla via Musici vico III. In particolare, il fabbricato è costituito da un appartamento al piano terra, un locale garage e magazzino al piano sottostrada e dal piano sottotetto. Si considera un unico lotto in quanto, sarebbero necessarie opere murarie e impiantistiche per rendere indipendenti i beni nonchè, come meglio spiegato al paragrafo "8.1 - Conformità Edilizia", il piano sottotetto è abusivo e non sanabile.

Il fabbricato è esternamento completato. Internamente è completo il solo appartamento al piano terra; gli altri piani sono al rustico.

Il fabbricato necessita di manutenzione. Infatti:

- i cornicioni della copertura hanno l'intonaco distaccato in più punti con i ferri di armatura a vista;
- gli intradossi dei balconi a causa di infiltrazioni di umidità presentano l'intonaco rigonfiato e il conseguente distacco della tinteggiatura;
- le porzioni a sbalzo chiuse (bow windows) presentano in più punti lesioni dell'intonaco esterno.

La corte esclusiva che circonda il fabbricato è su due livelli collegati su un lato da una scala esterna ed ha accesso carrabile sia al piano sottostrada che al piano terra.

L'accesso principale del fabbricato è al piano terra da via Musici vico III, mentre l'accesso secondario è al piano sottostrada. I tre livelli sono collegati da una scala interna anch'essa allo stato rustico.

L'appartamento è costituito da: un ingresso-disimpegno, un salotto, una camera da pranzo con angolo cottura, tre camere e due bagni oltre un terrazzo e due balconi. La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 209 oltre il terrazzo di mq 21, i due balconi di complessivi mq 13, la porzione di accesso coperta al piano terra di mq 6; la corte di pertinenza all'intero stabile ha una superficie di mq 171. La superficie utile dell'appartamento è pari a mq 165,60.

L'appartamento è rifinito in ogni sua parte e le condizioni di conservazione e di manutenzione sono nel complesso buone.

Identificazione catastale:

L'appartamento che fa parte del Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Lungro (Allegati nn.1-2-3) in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000 e *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000

- **foglio 11 particella 1078 sub 7**, categoria A/2, classe U, consistenza 7 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: via Musici, 30, piano: terra. *** DATO OSCURATO ***

Coerenze:

Il Lotto n.1 confina a nord con la p.lla 151 di proprietà *** DATO OSCURATO *** , a sud con la p.lla 1212 di proprietà *** DATO OSCURATO *** , a est con la p.lla 1044 di proprietà *** DATO OSCURATO *** e a ovest con la p.lla 907 di proprietà *** DATO OSCURATO *** , proprietà *** DATO OSCURATO *** , proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Conformità urbanistica

Per come meglio specificato ai paragrafi "7.1 - Pratiche Edilizie" e "8.1 - Conformità Edilizia", a cui si rimanda, il fabbricato non è urbanisticamente conforme. Infatti, per come attestato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lungro (Allegato n.6), agli atti del Comune non vi sono elaborati grafici di progetto. Pertanto non è possibile comparare le previsioni progettuali assentite con la situazione realizzata. Essendo il fabbricato a tre piani a differenza di quanto autorizzato con il nulla osta rilasciato in data 08/06/1978 (Allegato n.5), con il quale si sono assentiti due piani, è del tutto evidente che il fabbricato è stato realizzato quanto meno in difformità per il piano sottotetto. Per gli altri due livelli (piano sottostrada e piano terra), nelle more di quanto detto per l'assenza in atti di elaborati grafici di progetto, si potrebbero considerare assentiti con il suddetto nulla osta.

Conformità catastale

Nessuna difformità

Coordinate geografiche

Latitudine 39° 44' 23,49"

Longitudine 16° 7' 14,10"



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è ubicato in zona semicentrale in area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Catastale su ortofoto



Ortofoto

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:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.1 è costituito da un fabbricato composto da un appartamento, oltre che piano sottotetto, un locale garage, un magazzino e corte esclusiva, sito in Lungro alla via Musicisti vico III. In particolare, il fabbricato è costituito da un appartamento al piano terra, un locale garage e magazzino al piano sottostrada e dal piano sottotetto. Il fabbricato è esternamente completato. Internamente è completo il solo appartamento al piano terra; gli altri piani sono al rustico. Le strutture portanti sono in cemento armato, i rompenti in laterizio, la copertura a falde inclinate con manto di tegole del tipo a coppo.

Il fabbricato necessita di manutenzione. Infatti:

- i cornicioni della copertura hanno l'intonaco distaccato in più punti con i ferri di armatura a vista;
- gli intradossi dei balconi a causa di infiltrazioni di umidità presentano l'intonaco rigonfiato e il conseguente distacco della tinteggiatura;
- le porzioni a sbalzo chiuse (bow windows) presentano in più punti lesioni dell'intonaco esterno.

La corte esclusiva che circonda il fabbricato è su due livelli collegati su un lato da una scala esterna ed ha accesso carrabile sia al piano sottostrada che al piano terra. La corte misura una superficie di mq 171 ed è recintata per la maggior parte con muretto in cemento con sovrastante paletti in ferro e rete e per una piccola parte con muretto e sovrastante ringhiera in ferro.

L'accesso principale del fabbricato è al piano terra da via Musicisti vico III, mentre l'accesso secondario è al piano sottostrada. I tre livelli sono collegati da una scala interna anch'essa allo stato rustico.

L'appartamento è costituito da: un ingresso-disimpegno, un salotto, una camera da pranzo con angolo cottura, tre camere e due bagni. La camera da pranzo e il salotto sono comunicanti tra loro. Anche le tre camere sono comunicanti tra loro. Dalla camera da pranzo si accede in un ampio terrazzo. Il salotto e una camera sono forniti di balcone. Dall'ingresso-disimpegno si accede mediante la scala interna al piano sottotetto. I due bagni e porzione del salotto hanno il solaio del tipo mansardato. Le camere sono pavimentate con parquet, mentre la restante parte dell'appartamento è pavimentato con piastrelle in monocottura. Le porte interne sono del tipo tamburato, gli infissi esterni sono in legno forniti di persiana e necessitano di essere riveniciati. Negli ambienti vi sono split a parete. La camera da pranzo è dotata di caminetto. I bagni sono rivestiti con piastrelle in monocottura e l'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico. Non vi è impianto di riscaldamento. La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 209 oltre il terrazzo di mq 21, i due balconi di complessivi mq 13, la porzione coperta di accesso al piano terra di mq 6 e la corte di pertinenza di mq 171. La superficie utile è pari a mq 165,60 così distribuita: ingresso-disimpegno mq 19, salotto mq 29, pranzo con angolo cottura mq 42, camera mq 26, camera mq 12,60, camera mq 22,60, bagno mq 8,40, bagno mq 6.

Le condizioni di conservazione e di manutenzione dell'appartamento sono nel complesso buone.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: in legno con persiana

al di sotto della media

<i>infissi interni:</i> in legno tamburato	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> zona giorno in monocottura, zona notte in parquet	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> in legno a due ante	nella media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia	nella media	
<i>fognatura:</i> lo smaltimento è in rete comunale	nella media	
<i>idrico:</i> l'alimentazione è da rete comunale	nella media	
Delle Strutture:		
<i>strutture verticali:</i> in cemento armato	nella media	
<i>travi:</i> in cemento armato	nella media	
<i>solai:</i> latero-cemento	nella media	

CONSISTENZA:

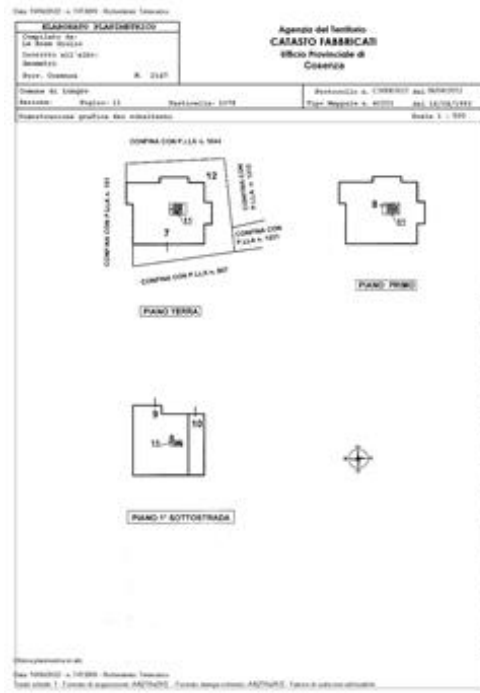
Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	209,00	x	100 %	=	209,00
terrazzo più balconi e accesso esterno coperto fino a 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
eccedenza oltre i 25 mq di terrazzo, balconi e accesso esterno coperto	15,00	x	10 %	=	1,50
corte fino a 1/5 della superficie coperta	42,00	x	10 %	=	4,20
corte superficie eccedente di 1/5 della superficie coperta	129,00	x	2 %	=	2,58
Totale:	420,00				224,78



Planimetria catastale



Elaborato planimetrico

ACCESSORI:

Piano sottotetto.

Il piano sottotetto che fa parte del Lotto n.1 è identificato con il sub 8 della p.lla 1078 ed è catastalmente riportato in corso di costruzione (F3). Il piano sottotetto ha accesso dall'ingresso-disimpegno dell'appartamento che fa parte del Lotto n.1 tramite la scala interna. Il piano sottotetto, così come la scala interna sono allo stato rustico senza divisori e impianti. Il piano sottotetto ha altezza media di mt 2,70 ed essendo al rustico viene utilizzato come deposito. E' fornito di infissi esterni in legno con persiana e i balconi sono pavimentati e forniti di ringhiera. La superficie lorda dell'intero piano è di mq 162 oltre i balconi e il terrazzo di complessivi mq 34.

Identificazione catastale:

Il piano sottotetto che fa parte del Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Lungro (Allegati nn. 1-2) in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000 e *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000

- **foglio 11 particella 1078 sub 8**, categoria F/3, indirizzo catastale: via Musicisti Piano 1. *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano sottotetto sub 8	162,00	x	50 %	=	81,00
balconi più terrazzo fino a 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
balconi più terrazzo oltre i 25 mq	9,00	x	10 %	=	0,90
Totale:	196,00				89,40

Locale adibito a garage

Il locale garage che fa parte del Lotto n.1 è identificato con il sub 10 della p.lla 1078 ed è ubicato al piano sottostrada; per un lato è controterra. Il garage ha accesso dalla corte attraverso una porta carrabile a due ante in ferro. Il garage è collegato anche all'altra porzione del piano sottostrada (sub 9) mediante una porta in legno del tipo tamburata (Allegato n.4). Il garage si presenta allo stato rustico e all'interno passano le colonne fecali e gli scarichi del piano superiore. Ha altezza di mt 4; la superficie lorda è di mq 45, la superficie utile è di mq 38.

Identificazione catastale:

Il garage che fa parte del Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Lungro (Allegati nn.1-2-3) in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000 e *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000

- **foglio 11 particella 1078 sub10**, categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, rendita 68,69 Euro, indirizzo catastale: via Musici Piano 1 sottostrada.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage sub 10	45,00	x	50 %	=	22,50
Totale:	45,00				22,50

Magazzino

Il magazzino che fa parte del Lotto n.1 è identificato con il sub 9 della p.lla 1078 ed è catastalmente riportato in corso di definizione (F4). Il magazzino ha accesso dal piano sottostrada oltre che dall'appartamento al piano terra attraverso la scala interna che collega i tre livelli del fabbricato. Il magazzino (Allegato n.4) è costituito da quattro ambienti. Tre vani sono comunicanti tra loro e due di questi confinano per un lato con terrapieno; uno è privo di luce diretta. Per l'aereazione di questo vano è stata creata un'apertura nella parete divisoria con il garage (sub 10). Il quarto ambiente ha accesso dal disimpegno da cui si accede al corpo scala. Tutto il magazzino è allo stato rustico. E' fornito di un wc. In un ambiente vi è un forno e un camino a legna. Nel magazzino è posizionato l'autoclave che serve l'appartamento.

La superficie lorda del magazzino è di mq 142.

Identificazione catastale:

Il magazzino che fa parte del Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Lungro (Allegati nn.1-2) in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000 e *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000

- **foglio 11 particella 1078 sub 9**, categoria F/4, indirizzo catastale: via Musici Piano 1 sottostrada.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino sub 9	142,00	x	50 %	=	71,00
Totale:	142,00				71,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima appartamento sub 7:

Tenuto conto della zona in cui è ubicato l'immobile, per l'appartamento è congruo ritenere un canone mensile medio pari a €400,00 che porta ad un reddito lordo annuo pari a €4.800,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione pari

allo 0,40 %. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 10%.

Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = €4.800,00 - €4.800,00 \times 0,10 = €4.320,00$$

Capitalizzando al tasso del 0,40% si ottiene il valore del bene

$$V = V_{mt} = €4.320,00 / 0,040 = €108.000,00$$

Stima sottotetto sub 8:

L'immobile si considera privo di valore perchè abusivo e non sanabile.

Stima magazzino sub 9

Per quanto detto nel criterio di stima, è possibile valutare in €mq180,00 il costo da sostenere per ristrutturare l'immobile e renderlo agibile. In tale valore unitario al mq sono comprese le spese tecniche e gli oneri vari. Valutando, invece in €mq 400,00 al mq il valore di mercato medio con cui sarebbe possibile apprezzare il bene dopo i predetti lavori di ristrutturazione, si ottiene un valore medio di €mq 200,00. Si ha:

-superficie mq 142

-valore unitario €mq 220,00

$$V = mq \ 142 \times \ €mq \ 220,00 = €31.240,00$$

Stima garage sub 10

In base a quanto detto nel criterio di stima è congruo ritenere per il garage, nelle condizioni attuali, un prezzo medio pari a €mq 280,00. Pertanto si ha:

$$V = mq \ 45 \times \ €mq \ 280,00 = €12.600,00$$

Stima area di corte

In base a quanto detto nel criterio di stima è congruo ritenere per l'area di corte un prezzo medio pari a €mq 25,00. Pertanto si ha:

$$V = mq \ 171 \times \ €mq \ 25,00 = €4.275,00$$

In definitiva il valore di mercato del Lotto n.1 è pari a:

$$V = €108.000,00 + €0,00 + €31.240,00 + €12.600,00 + €4.275,00 = €156.115,00 \text{ in cifra tonda } €156.000,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **156.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 156.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 156.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato del Lotto n.1 saranno eseguiti più criteri di stima.

ABITAZIONE SUB 7

- Per l'abitazione al piano terra, è possibile eseguire una stima del tipo analitico, ovvero basata sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati

nella zona e per immobili simili. Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione: $V_m = V_{mt} = R_n / r$ dove R_n = reddito netto annuo costante, r = saggio di capitalizzazione. Il reddito netto si ottiene generalmente dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 10% e il 20%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, direttamente proporzionali alla vetustà dei fabbricati; le spese per ammortamento, rappresentate dall'aliquota che il proprietario dovrebbe accantonare per poter, alla fine della vita utile del fabbricato, ricostruire un capitale che gli consenta la ricostruzione del bene; le spese di assicurazione, necessarie per proteggere il fabbricato da eventuali danni parziali o totali derivanti da causa di forza maggiore; le spese di amministrazione e servizi, derivanti dalla necessità di affidare a un amministratore la gestione del fabbricato; le quote per sfitti e inesigibilità, per tener conto del doppio rischio cui va incontro il proprietario di un bene nel caso che per periodi più o meno lunghi l'immobile non venga locato, o nella eventualità di mancato pagamento da parte dell'affittuario; le spese per imposte, previste dal regime fiscale in vigore. Ancora è necessario valutare il saggio di capitalizzazione r che mediamente oscilla tra il 3% ed il 6%, a seconda che si tratti di unità immobiliari di lusso o di unità immobiliari economiche-popolari, con un valore medio pari al 4,5%, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario; notevole vetustà dell'edificio; possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio; destinazione dei locali ad attività di minor rischio di sfitti; edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di finitura; costi di costruzione elevati rispetto alla media; buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale; fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo standard sia come superficie che come interpiano; costruzioni unifamiliari dotati di ampi spazi verdi e a parcheggio. Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato.

PIANO SOTTOTETTO SUB 8

Il bene è abusivo, non sanabile e quindi per esso è prevista la demolizione. Pertanto, ad esso viene dato valore nullo. Il costo della demolizione è calcolato nell'apposito paragrafo "8.1 - Conformità Edilizia" a cui si rimanda.

MAGAZZINO SUB 9

- per il sub 9 magazzino si esegue una stima utilizzando il criterio del cosiddetto valore di trasformazione, ovvero determinando il valore che l'immobile avrebbe una volta ristrutturato in condizioni ottimali, al netto di tutti i costi necessari per la sua trasformazione.

GARAGE SUB 10 E AREA DI CORTE

- Per il sub 10 garage e l'area di corte si esegue un metodo di stima diretto basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. Il valore sintetico è espresso in €/mq tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione del bene, della consistenza.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Lungro, agenzie: inserzioni immobiliari online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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 con sottotetto, garage e magazzino	224,78	182,90	156.000,00	156.000,00
				156.000,00 €	156.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 65.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 91.000,00**

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: **€ 13.650,00**

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: **€ 77.350,00**

data 14/12/2022

il tecnico incaricato
SILVIA MARIA MARADEI