



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDITO FONDIARIO S.P.A. IN NOME E PER CONTO DI SIENA NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Dr. Francesco Spaccarotella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/08/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

TIZIANA MADEO

CF:MDATZN85A62H579F

con studio in ROSSANO (CS) VIA NESTORE MAZZEI, SNC

telefono: 3280137421

fax: 0983510650

email: ing.madeot@gmail.com

PEC: tiziana.madeo.5732a@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a FRASCINETO VIA ROMA, della superficie commerciale di **47,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

L'immobile si trova in Via Roma nel comune di Frascineto (CS), nella zona centrale del paese costituito dal centro storico cittadino. Il fabbricato è di remota costruzione. Presenta una struttura portante in muratura mista di pietre e laterizi di varia natura, la copertura è composta da travi in legno e soprastante manto di copertura in tegole. Le facciate esterne si presentano in pessime condizioni manutentive, con intonaci ammalorati e presenza di muffe.

L'edificio è costituito da 3 piani fuori terra (PT- 1 - 2) e sovrastante sottotetto non abitabile, dal quale è possibile accedere ad un terrazzo panoramico.

L'edificio si presenta in scarse condizioni di conservazione generale, è stato avviato un intervento di ristrutturazione interno dell'intero stabile ma non è stato concluso.

Le nuove ripartizioni interne realizzate hanno determinato la creazione di due unità immobiliari indipendenti. La scrivente, in considerazione di una più facile alienazione, ha ritenuto opportuno confermare la suddivisione dell'unità immobiliare come riportata nello stato attuale e creare due lotti (LOTTO 1 e LOTTO 2).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 310 (catasto fabbricati), sub 1 categoria C/1, classe 2, rendita 273,17 Euro,

indirizzo catastale: Via Roma, piano: PT intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/08/2006 Repertorio n.: 14375 Rogante: CALIFANO PAOLO Sede: SALERNO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.288,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.288,00
Data della valutazione:	31/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/02/2006 a firma di CAMMARANO PASQUALE ai nn. 77054/31994 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 ai nn. gen. n. 5755 part. n. 994, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 300000,00.

Importo capitale: 150000,00.

Durata ipoteca: 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/09/2019 ai nn. 2030 di repertorio, trascritta il 17/10/2019 a Cosenza ai nn. gen. n. 26728 part n. 20960, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario dell'UNEP di Castrovillari

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 21/07/2006), con atto stipulato il 21/07/2006 a firma di CALIFANO PAOLO ai nn. 14375/4904 di repertorio, trascritto il 12/08/2006 a COSENZA ai nn. Registro generale n.28338 Registro particolare n.18822

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 , in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI

EREDITA' (dal 04/10/1983 fino al 21/07/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di CAMMARANO PASQUALE ai nn. 77053 di repertorio, trascritto il 26/08/2020 ai nn. Registro generale n.19255 Registro particolare n.13937.

1/3 PER OGNUNO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 01/02/1987 fino al 21/07/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di CAMMARANO PASQUALE ai nn. 77053 di repertorio, trascritto il 26/08/2020 ai nn. Registro generale n.19254 Registro particolare n.13936.

1/6 PER OGNUNO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO CI COMPRAVENDITA (dal 03/02/2006 fino al 21/07/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di CAMMARANO PASQUALE ai nn. 77053/31993 di repertorio, trascritto il 18/02/2006 a COSENZA ai nn. Registro generale n.5754 e Registro particolare n.4005

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frascineto si è accertato che l'edificio è stato realizzato in epoca remota, infatti l'immobile ricade in zona omogenea "A" definita Zona di Conservazione e Risanamento Edilizio (*Nucleo di Antica Formazione*).

Il fabbricato inoltre ricade nel Piano di Recupero approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 09.07.2002; detto piano comprende l'area perimetrata come zona "A" rappresentata appunto dal centro storico di Frascineto.

Pertanto si può affermare che l'immobile in questione è stato realizzato prima del 1942.

Come riportato nella nota del Comune di Frascineto Prot. n° 2054 del 08/04/2021 (allegata) l'unico titolo autorizzativo riguardante l'immobile in questione risulta una DIA (Denuncia di Inizio Attività) n. 3/2007 presentata in data 11/01/2007 dalla Società *** DATO OSCURATO *** per la realizzazione di interventi

di manutenzione straordinaria. Alla suddetta D.I.A. però vi è allegata una dichiarazione del progettista in cui si dichiara che i lavori non sono stati mai ultimati, pertanto il titolo ha perso di efficacia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. 3/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 11/01/2007 con il n. 3 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alla regolarità urbanistica, dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frascineto, come affermato nel paragrafo precedente, si è accertato che l'intero edificio è stato realizzato in epoca anteriore al 1942. Successivamente è stato soggetto ad interventi di manutenzione straordinaria (D.I.A prot. n. 259/2007 presentata in data 11/01/2007) dalla Società**DATO OSCURATO **Alla suddetta D.I.A. però vi è allegata una dichiarazione del progettista in cui si dichiara che i lavori non sono stati mai ultimati, pertanto il titolo presentato ha perso di efficacia. Inoltre le planimetrie allegata alla D.I.A. riportano uno stato di fatto difforme alle planimetrie catastali (uniche planimetrie ufficiali che si hanno a disposizione per un fabbricato ante '42 in assenza di altri titoli autorizzatori).

Pertanto in assenza di titoli autorizzativi, come il caso in esame, si considerano ufficialmente valide per la valutazione della conformità le planimetrie catastali.

Dal riscontro effettuato tra la planimetria catastale e la planimetria rilevata in fase di sopralluogo sono emerse varie difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di una nuova scala interna in sostituzione di quella esistente, chiusura di alcune porte interne, apertura di fori nei solai per la realizzazione della nuova scala.

I suddetti interventi hanno determinato la creazione di due unità immobiliari indipendenti. La scrivente, in considerazione di una più facile alienazione, ha ritenuto opportuno confermare la suddivisione dell'unità immobiliare come riportata nello stato attuale e creare due lotti (LOTTO 1 e LOTTO 2).

Le difformità risultano urbanisticamente e catastalmente sanabili attraverso la redazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria, Presentazione Pratica alla Regione Calabria (ex Genio Civile) per le opere che hanno interessato gli elementi strutturali e l'elaborazione di una documentazione DOCFA per divisione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di una nuova scala interna in sostituzione di quella esistente, apertura di fori nei solai per la realizzazione della nuova scala.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria al Comune di Castrovillari e Pratica di Autorizzazione/Deposito in Sanatoria alla Regione Calabria (ex Genio Civile) per le opere strutturali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in Sanatoria - Pratica di Autorizzazione/Deposito in Sanatoria alla Regione Calabria (ex Genio Civile) - onori comunali e regionali - onorario tecnico: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria dello stato di fatto non risulta conforme alla planimetria catastale presente nella Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, relativamente alla distribuzione degli ambienti interni e alla posizione della scala, mentre comunque risulta essere conforme la sagoma e il contorno del fabbricato e quindi nelle dimensioni di volumi e superfici. Infatti nella planimetria catastale viene riportato un corpo scala di differenti dimensioni e collocato sul lato apposto rispetto allo stato di fatto. Inoltre dall'attuale distribuzione degli spazi interni si sono venute a creare due unità immobiliari indipendenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Elaborazione di una documentazione DOCFA per DIVISIONE

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA per DIVISIONE: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRASCINETO VIA ROMA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a FRASCINETO VIA ROMA, della superficie commerciale di **47,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova in Via Roma nel comune di Frascineto (CS), nella zona centrale del paese costituito dal centro storico cittadino. Il fabbricato è di remota costruzione. Presenta una struttura portante in muratura mista di pietre e laterizi di varia natura, la copertura è composta da travi in legno e soprastante manto di copertura in tegole. Le facciate esterne si presentano in pessime condizioni manutentive, con intonaci ammalorati e presenza di muffe.

L'edificio è costituito da 3 piani fuori terra (PT- 1 - 2) e sovrastante sottotetto non abitabile, dal quale è possibile accedere ad un terrazzo panoramico.

L'edificio si presenta in scarse condizioni di conservazione generale, è stato avviato un intervento di ristrutturazione interno dell'intero stabile ma non è stato concluso.

Le nuove ripartizioni interne realizzate hanno determinato la creazione di due unità immobiliari indipendenti. La scrivente, in considerazione di una più facile alienazione, ha ritenuto opportuno confermare la suddivisione dell'unità immobiliare come riportata nello stato attuale e creare due lotti (LOTTO 1 e LOTTO 2).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 310 (catasto fabbricati), sub 1 categoria C/1, classe 2, rendita 273,17 Euro indirizzo catastale: Via Roma, piano: PT intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/08/2006 Repertorio n.: 14375 Rogante: CALIFANO PAOLO Sede: SALERNO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.



Prospetto Posteriore



Prospetto Principale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Durante le operazioni peritali si è proceduto alle necessarie misurazioni mediante misuratore elettrottrico tipo laser. Successivamente all'acquisizione dei dati metrici, gli stessi venivano vettorializzati mediante software AutoCad. Dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

Trattasi di un'unità immobiliare composta da due locali comunicanti, con annesso servizio igienico, posti al Piano Terra di uno stabile di maggiore consistenza. Il locale è munito di due vetrate prospicienti su Via Roma, l'accesso all'unità immobiliare avviene da una delle vetrate. Vista la disposizione dei locali, la dotazione di vetrate, la prospicienza sulla via principale questa unità immobiliare può essere destinata ad attività commerciale (negozi).

L'unità immobiliare internamente versa in discrete condizioni qualitative, è stato avviato un intervento di ristrutturazione ma non è stato ultimato.

Le caratteristiche intrinseche strutturali e di dotazioni generali sono le seguenti:

- le pareti e i soffitti sono parzialmente rifinite;
- sono presenti i pavimenti e i rivestimenti;
- sono presenti gli infissi esterni;
- l'impianto elettrico è presente solo in parte;
- l'impianto idro-sanitario e di scarico è parzialmente presente.

Il locale non è allacciato alle utenze (elettrica, telefonica fissa, gas metano...).

Dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che per garantire la fruibilità dell'unità immobiliare è necessario, previo ottenimento dei titoli autorizzatori, la realizzazione di lavori di finitura.

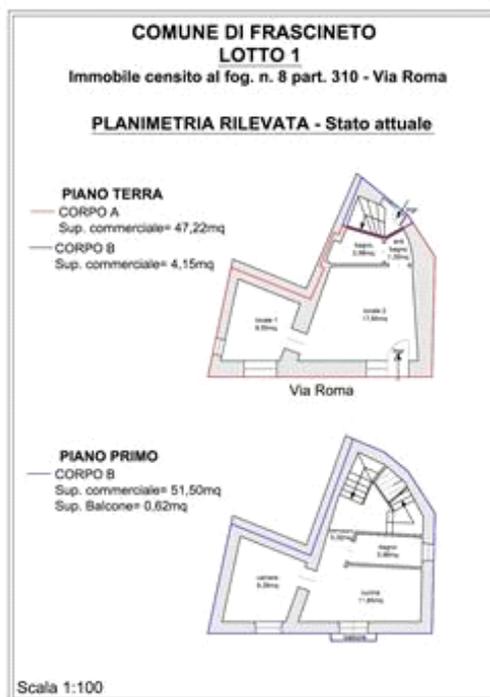


CONSISTENZA:

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
negozio	47,22	x	100 %	=	47,22
Totale:	47,22				47,22



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Immobiliare ** DATO OSCURATO ** Immobiliare con sede in Corigliano Rossano - Agenzia **
DATO OSCURATO ** con sede in Corigliano Rossano (29/03/2021)

Domanda: Nella zona vi è scarsissima richiesta immobiliare

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 600,00

Agenzia del Territorio (07/04/2021)

Valore minimo: 530,00

Valore massimo: 780,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima.

Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato di immobili simili nella zona nella quale ricade il cespite.

In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenienti dalle seguenti metodologie di ricerca:

1) Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti immobili a destinazione commerciale nella zona centrale di Frascineto. Il valore di riferimento al II semestre 2020 per la categoria Negozi in condizioni conservative normali è un valore medio compreso tra €/mq 530,00 e €/mq 780,00, precisamente pari a €/mq 655,00.

2) Agenzie Immobiliari: la scrivente CTU ha chiesto informazioni su prezzi e metrature anche alle

agenzia immobiliari che operano nella zona. Dall'indagine effettuata è emerso che immobili simili che versano in buone condizioni conservative, vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq 450,00 e €/mq 600,00. Valori inferiori rispetto a quelle delle quotazioni OMI in quanto risentono fortemente della scarsa domanda del mercato immobiliare.

Partendo dai valori ottenuti dalle indagini, il valore di riferimento posto a base della stima è stato ottenuto da valutazioni complessive che tengono conto dei lavori da realizzare sull'immobile affinché lo stesso possa essere reso fruibile.

Pertanto secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento si può considerare pari a 400€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,22 x 400,00 = **18.888,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.888,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.888,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico.

Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo la scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerche, consistenti nel:

- ricerca on-line delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate e riferite al semestre 2-2020 codice di zona B1/Centrale/CENTRO STORICO ED AREE LIMITROFE, VIA ROMA, VIA COMMENDA, nella quale fascia rientra l'unità immobiliare in oggetto;
- ricerca di valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite presso le agenzie immobiliari che operano nella zona.

Da questa indagine si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazione di compravendita riguardanti immobili simili a quello da stimare. I valori di riferimento sono stati ottenuti dalla scrivente ricavando un coefficiente globale di riduzione da applicare al prezzo base di mercato, composto dal prodotto di diverse aliquote che riguardano la vestutà, lo stato di manutenzione, la dotazione di finiture, infissi, servizi.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia Immobiliare ** DATO OSCURATO ** Immobiliare con sede in Corigliano Rossano - Agenzia ** DATO OSCURATO ** con sede in Corigliano Rossano, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

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	negozio	47,22	0,00	18.888,00	18.888,00
				18.888,00 €	18.888,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 15.288,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 15.288,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FRASCINETO VIA ROMA, della superficie commerciale di **119,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova in Via Roma nel comune di Frascineto (CS), nella zona centrale del paese costituito dal centro storico cittadino. Il fabbricato è di remota costruzione. Presenta una struttura portante in muratura mista di pietre e laterizi di varia natura, la copertura è composta da travi in legno e soprastante manto di copertura in tegole. Le facciate esterne si presentano in pessime condizioni manutentive, con intonaci ammalorati e presenza di muffe.

L'edificio è costituito da 3 piani fuori terra (PT- 1 - 2) e sovrastante sottotetto non abitabile, dal quale è possibile accedere ad un terrazzo panoramico.

L'edificio si presenta in scarse condizioni di conservazione generale, è stato avviato un intervento di ristrutturazione interno dell'intero stabile ma non è stato concluso.

Le nuove ripartizioni interne realizzate hanno determinato la creazione di due unità immobiliari indipendenti. La scrivente, in considerazione di una più facile alienazione, ha ritenuto opportuno confermare la suddivisione dell'unità immobiliare come riportata nello stato attuale e creare due lotti (LOTTO 1 e LOTTO 2).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2 - 3 (sottotetto). Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 310 (catasto fabbricati), sub 2 categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: P 1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/08/2006 Repertorio n.: 14375 Rogante: CALIFANO PAOLO Sede: SALERNO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.194,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.194,00
Data della valutazione:	31/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/02/2006 a firma di CAMMARANO PASQUALE ai nn. 77054/31994 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 ai nn. gen. n. 5755 part. n. 994, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 300000,00.

Importo capitale: 150000,00.

Durata ipoteca: 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/09/2019 ai nn. 2030 di repertorio, trascritta il 17/10/2019 a Cosenza ai nn. gen. n. 26728 part n. 20960, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario dell'UNEP di Castrovillari

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 21/07/2006), con atto stipulato il 21/07/2006 a firma di CALIFANO PAOLO ai nn. 14375/4904 di repertorio, trascritto il 12/08/2006 a COSENZA ai nn. Registro generale n.28338 Registro particolare n.18822

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 , in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 04/10/1983 fino al 21/07/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di CAMMARANO PASQUALE ai nn. 77053 di repertorio, trascritto il 26/08/2020 ai nn. Registro generale n.19255 Registro particolare n.13937.
1/3 PER OGNUNO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 01/02/1987 fino al 21/07/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di CAMMARANO PASQUALE ai nn. 77053 di repertorio, trascritto il 26/08/2020 ai nn. Registro generale n.19254 Registro particolare n.13936.
1/6 PER OGNUNO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO CI COMPRAVENDITA (dal 03/02/2006 fino al 21/07/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di CAMMARANO PASQUALE ai nn. 77053/31993 di repertorio, trascritto il 18/02/2006 a COSENZA ai nn. Registro generale n.5754 e Registro particolare n.4005

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frascineto si è accertato che l'edificio è stato realizzato in epoca remota, infatti l'immobile ricade in zona omogenea "A" definita Zona di Conservazione e Risanamento Edilizio (*Nucleo di Antica Formazione*).

Il fabbricato inoltre ricade nel Piano di Recupero approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 09.07.2002; detto piano comprende l'area perimetrata come zona "A" rappresentata appunto dal centro storico di Frascineto.

Pertanto si può affermare che l'immobile in questione è stato realizzato prima del 1942.

Come riportato nella nota del Comune di Frascineto Prot. n° 2054 del 08/04/2021 (allegata) l'unico titolo autorizzativo riguardante l'immobile in questione risulta una DIA (Denuncia di Inizio Attività) n. 3/2007 presentata in data 11/01/2007 dalla ** DATO OSCURATO **, per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria. Alla suddetta D.I.A. però vi è allegata una dichiarazione del progettista in cui si dichiara che i lavori non sono stati mai ultimati, pertanto il titolo ha perso di efficacia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. 3/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 11/01/2007 con il n. 3 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

n merito alla regolarità urbanistica, dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frascineto, come affermato nel paragrafo precedente, si è accertato che l'intero edificio è stato realizzato in epoca anteriore al 1942. Successivamente è stato soggetto ad interventi di manutenzione straordinaria (D.I.A prot. n. 259/2007 presentata in data 11/01/2007) dalla ** DATO OSCURATO **. Alla suddetta D.I.A. però vi è allegata una dichiarazione del progettista in cui si dichiara che i lavori non sono stati mai ultimati, pertanto il titolo presentato ha perso di efficacia. Inoltre le planimetrie allegate alla D.I.A. riportano uno stato di fatto difforme alle planimetrie catastali (uniche planimetrie ufficiali che si hanno a disposizione per un fabbricato ante '42 in assenza di altri titoli autorizzatori).

Pertanto in assenza di titoli autorizzativi, come il caso in esame, si considerano ufficialmente valide

per la valutazione della conformità le planimetrie catastali.

Dal riscontro effettuato tra la planimetria catastale e la planimetria rilevata in fase di sopralluogo sono emerse varie difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di una nuova scala interna in sostituzione di quella esistente, chiusura di alcune porte interne, apertura di fori nei solai per la realizzazione della nuova scala.

I suddetti interventi hanno determinato la creazione di due unità immobiliari indipendenti. La scrivente, in considerazione di una più facile alienazione, ha ritenuto opportuno confermare la suddivisione dell'unità immobiliare come riportata nello stato attuale e creare due lotti (LOTTO 1 e LOTTO 2).

Le difformità risultano urbanisticamente e catastalmente sanabili attraverso la redazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria, Presentazione Pratica alla Regione Calabria (ex Genio Civile) per le opere che hanno interessato gli elementi strutturali e l'elaborazione di una documentazione DOCFA per divisione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di una nuova scala interna in sostituzione di quella esistente, apertura di fori nei solai per la realizzazione della nuova scala.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria al Comune di Castrovillari e Pratica di Autorizzazione/Deposito in Sanatoria alla Regione Calabria (ex Genio Civile) per le opere strutturali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in Sanatoria - Pratica di Autorizzazione/Deposito in Sanatoria alla Regione Calabria (ex Genio Civile) - onori comunali e regionali - onorario tecnico: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria dello stato di fatto non risulta conforme alla planimetria catastale presente nella Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, relativamente alla distribuzione degli ambienti interni e alla posizione della scala, mentre comunque risulta essere conforme la sagoma e il contorno del fabbricato e quindi nelle dimensioni di volumi e superfici. Infatti nella planimetria catastale viene riportato un corpo scala di differenti dimensioni e collocato sul lato apposto rispetto allo stato di fatto. Inoltre dall'attuale distribuzione degli spazi interni si sono venute a creare due unità immobiliari indipendenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Elaborazione di una documentazione DOCFA per DIVISIONE

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA per DIVISIONE: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRASCINETO VIA ROMA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRASCINETO VIA ROMA, della superficie commerciale di **119,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova in Via Roma nel comune di Frascineto (CS), nella zona centrale del paese costituito dal centro storico cittadino. Il fabbricato è di remota costruzione. Presenta una struttura portante in muratura mista di pietre e laterizi di varia natura, la copertura è composta da travi in legno e soprastante manto di copertura in tegole. Le facciate esterne si presentano in pessime condizioni manutentive, con intonaci ammalorati e presenza di muffe.

L'edificio è costituito da 3 piani fuori terra (PT- 1 - 2) e sovrastante sottotetto non abitabile, dal quale è possibile accedere ad un terrazzo panoramico.

L'edificio si presenta in scarse condizioni di conservazione generale, è stato avviato un intervento di ristrutturazione interno dell'intero stabile ma non è stato concluso.

Le nuove ripartizioni interne realizzate hanno determinato la creazione di due unità immobiliari indipendenti. La scrivente, in considerazione di una più facile alienazione, ha ritenuto opportuno confermare la suddivisione dell'unità immobiliare come riportata nello stato attuale e creare due lotti (LOTTO 1 e LOTTO 2).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2 - 3 (sottotetto). Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 310 (catasto fabbricati), sub 2 categoria A/3 classe 2, consistenza 6 vani, endita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: P 1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/08/2006 Repertorio n.: 14375 Rogante: CALIFANO PAOLO Sede: SALERNO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.



Prospetto Posteriore



Prospetto Principale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Durante le operazioni peritali si è proceduto alle necessarie misurazioni mediante misuratore elettroottico tipo laser. Successivamente all'acquisizione dei dati metrici, gli stessi venivano vettorializzati mediante software AutoCad.

Dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da un portone d' ingresso posto al Piano Terra sul lato posteriore dell'abitazione.

L'appartamento è complessivamente dislocato su tre livelli (terra, primo, secondo) collegati da una scala interna.

Al Piano Terra abbiamo il portone di ingresso, al Piano 1° sono presenti due camere che possono ospitare la cucina e il soggiorno, un servizio igienico e un disimpegno. Sempre attraverso la scala interna si accede al 2° Piano dove sono collocate un servizio igienico e altre due camere che possono essere adibite a camere da letto.

Da una botola presente sul soffitto del 2°Piano è possibile accedere al sottotetto non abitabile in cui è presente oltre al locale sottotetto anche un terrazzo.

L'unità immobiliare versa in pessime condizioni qualitative e conservative, è stato avviato un intervento di ristrutturazione ma non è stato ultimato.

Le caratteristiche intrinseche strutturali e di dotazioni generali sono le seguenti:

- le pareti e i soffitti non rifinite;
- mancanza di massetti e di pavimenti,
- assenza di rivestimenti nel bagno e nella cucina,
- mancanza degli infissi interni, sono presenti solo in parte gli infissi esterni;
- mancanza delle porte interne;
- mancanza dell'inferriata al balcone del piano primo,
- le travi in legno della copertura risultano ammalorate;
- l'impianto elettrico è presente solo in parte;
- l'impianto idro-sanitario e di scarico è parzialmente presente.

L'appartamento non è allacciato alle utenze (elettrica, telefonica fissa, gas metano...).

Dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che per garantire la fruibilità dell'immobile è necessario, previo ottenimento dei titoli autorizzatori, la realizzazione di lavori di ristrutturazione.

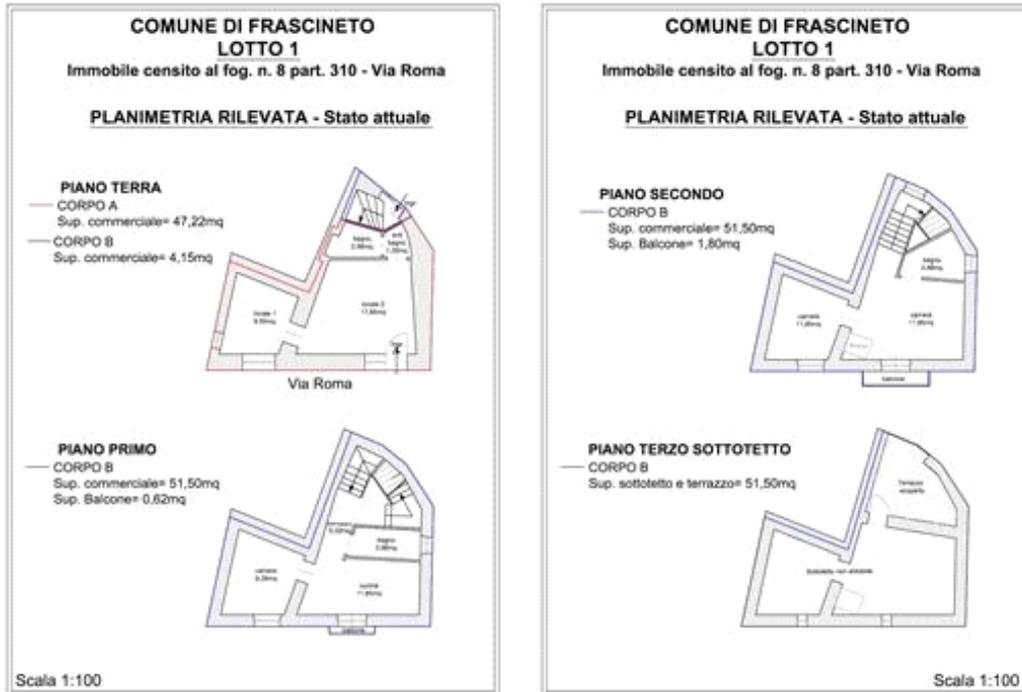


CONSISTENZA:

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
appartamento	103,00	x	100 %	=	103,00
balconi	2,42	x	30 %	=	0,73
Sottotetto non abitabile e terrazzo	51,50	x	30 %	=	15,45
Totale:	156,92				119,18



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (07/04/2021)

Valore minimo: 330,00

Valore massimo: 470,00

Agenzia Immobiliare ** DATO OSCURATO ** Immobiliare con sede in Corigliano Rossano - Agenzia **

DATO OSCURATO ** con sede in Corigliano Rossano (29/03/2021)

Domanda: Nella zona vi è scarsissima richiesta di immobili. Infatti le compravendite sono molto poche

Offerta: Sono presenti degli immobili in vendita che a causa della scarsa domanda risultano invenduti

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli appartamenti di Frascineto (CS) nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso.

In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenienti dalle seguenti metodologie di ricerca:

1) Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti appartamenti nella zona centrale di Frascineto. Il valore di riferimento al II semestre 2020 per Abitazioni di tipo economico è un valore medio compreso tra €mq 330,00 e €mq

470,00, precisamente pari a €mq 400,00;

2) Agenzie Immobiliari: la scrivente CTU ha chiesto informazioni su prezzi e metrature anche alle agenzie immobiliari che operano nella zona. Dall'indagine effettuata è emerso che immobili simili vengono venduti ad un prezzo variabile tra €mq 300,00 e €mq 400,00. Valori inferiori rispetto a quelle delle quotazioni OMI in quanto risentono fortemente della scarsa domanda del mercato immobiliare.

Partendo dai valori ottenuti dalle indagini, il valore di riferimento posta a base della stima è stato ottenuto dalla scrivente ricavando un coefficiente globale di riduzione da applicare al prezzo base di mercato, composto dal prodotto di diverse aliquote che riguardano la vestutà, lo stato di manutenzione, la dotazione di finiture, infissi, servizi.

Pertanto secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento si può considerare pari a 250€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	119,18	x	250,00	=	29.794,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 29.794,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 29.794,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico.

Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo la scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerche, consistenti nel:

- ricerca on-line delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate e riferite al semestre 2-2020 codice di zona B1/Centrale/CENTRO STORICO ED AREE LIMITROFE, VIA ROMA, VIA COMMENDA, nella quale fascia rientra l'unità immobiliare in oggetto;

- ricerca di valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite presso le agenzie immobiliari che operano nella zona.

Da questa indagine si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazione di compravendita riguardanti immobili simili a quello da stimare. I valori di riferimento sono stati ottenuti dalla scrivente ricavando un coefficiente globale di riduzione da applicare al prezzo base di mercato, composto dal prodotto di diverse aliquote che riguardano la vestutà, lo stato di manutenzione, la dotazione di finiture, infissi, servizi.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia Immobiliare **** DATO OSCURATO **** Immobiliare con sede in Corigliano Rossano - Agenzia **** DATO OSCURATO **** con sede in Corigliano Rossano, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

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	119,18	0,00	29.794,00	29.794,00
				29.794,00 €	29.794,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 26.194,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 26.194,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FRASCINETO VIA AFFORCATA 7, della superficie commerciale di **107,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova in Via Afforcata nel comune di Frascineto (CS), nella zona centrale del centro storico cittadino. Il fabbricato è di remota costruzione, ma è stato totalmente ristrutturato. Con D.I.A. n. 9/2007 è stata realizzata una ristrutturazione totale dell'immobile, attualmente si presenta in buone condizioni conservative.

L'edificio è costituito di n. 2 piani fuori terrae e sottotetto, con accesso dal portone d'ingresso posto sul prospetto sud prospiciente la via pubblica. Trattasi di fabbricato posto in adiacenza ad altri immobili.

Presenta una struttura portante in muratura mista di pietre e laterizi, i solai sono del tipo travi in legno e laterizi, la copertura è stata realizzata di recente e presenta un manto di copertura in tegole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 1 , scala interna. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 434 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Afforcata, piano: PT-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/2006 Repertorio n.: 14371 Rogante: CALIFANO PAOLO Sede: SALERNO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.619,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.619,20
Data della valutazione:	31/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/02/2006 a firma di CAMMARANO PASQUALE ai nn. 77213/32084 di repertorio, iscritta il 09/03/2006 ai nn. gen. n. 8141 part. n. 1505, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 190000,00.

Importo capitale: 95000,00.

Durata ipoteca: 25

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/09/2019 ai nn. 2030 di repertorio, trascritta il 17/10/2019 a Cosenza ai nn. gen. n. 26728 part n. 20960, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario dell'UNEP di Castrovillari

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 21/07/2006), con atto stipulato il 21/07/2006 a firma di CALIFANO PAOLO ai nn. 14371/4900 di repertorio, trascritto il 12/08/2006 a COSENZA ai nn. Registro generale n.28335 Reg. Part. n.18819

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 12/12/1975 fino al 22/02/2006), con atto stipulato il 12/12/1975 a firma di FRANCESCO CAPALBI, registrato il 02/01/1976 a Castrovillari

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 22/02/2006 fino al 21/07/2006), con atto stipulato il 22/02/2006 a firma di CAMMARANO PASQUALE ai nn. 77212/32083 di repertorio, trascritto il 09/03/2006 a COSENZA ai nn. Reg. Gen. n. 8140 e Reg.

Part. 5498

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frascineto si è accertato che l'edificio è stato realizzato in epoca remota, infatti l'immobile ricade in zona omogenea "A" definita Zona di Conservazione e Risanamento Edilizio (*Nucleo di Antica Formazione*).

Il fabbricato inoltre ricade nel Piano di Recupero approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 09.07.2002; detto piano comprende l'area perimetrata come zona "A" rappresentata appunto dal centro storico di Frascineto.

Pertanto si può affermare che l'immobile in questione è stato realizzato prima del 1942.

Come riportato nella nota del Comune di Frascineto Prot. n° 2054 del 08/04/2021 (allegata) l'unico titolo autorizzativo riguardante l'immobile in questione risulta una DIA (Denuncia di Inizio Attività) N.9/2007 presentata in data 11/01/2007 dalla ** DATO OSCURATO **, per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **9/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 11/01/2007 con il n. 9 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alla regolarità urbanistica, dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frascineto, come affermato nel paragrafo precedente, si è accertato che l'intero edificio è stato realizzato in epoca anteriore al 1942. Successivamente è stato soggetto ad interventi di manutenzione straordinaria (D.I.A n. 3/2007 presentata in data 11/01/2007) dalla ** DATO OSCURATO **. Pertanto le planimetrie considerate per la valutazione della conformità urbanistica sono quelle allegata all'ultimo titolo autorizzatorio presentato, quindi quelle allegata alla suddetta D.I.A. D'analisi dello stato dei luoghi sono emerse delle difformità rispetto al titolo autorizzativo presentato (D.I.A. n. 9/2007).

Nello specifico è stata demolita una porzione del soffitto del primo piano (solaio del piano sottotetto impraticabile) per creare un zona soppalcata.

Le difformità risultano urbanisticamente e catastalmente sanabili attraverso la redazione di una S.C.I.A. in Sanatoria, Presentazione Pratica alla Regione Calabria (ex Genio Civile) per le opere che hanno interessato gli elementi strutturali e l'elaborazione di una documentazione DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione parziale del solaio sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria al Comune di Castrovillari e Pratica di Autorizzazione/Deposito in Sanatoria alla Regione Calabria (ex Genio Civile) per le opere strutturali.

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

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. in Sanatoria - Pratica di Autorizzazione/Deposito in Sanatoria alla Regione Calabria (ex Genio Civile) - onori comunali e regionali - onorario tecnico: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale presente nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio non risulta conforme alla planimetria rilevata in quanto dopo la realizzazione dei lavori (D.I.A. n. 9/2007) non si è provveduto alla presentazione della variazione catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Elaborazione di una documentazione DOCFA per diversa distribuzione degli ambienti interni.

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale con diversa distribuzione degli ambienti interni: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FRASCINETO VIA AFFORCATA 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRASCINETO VIA AFFORCATA 7, della superficie commerciale di **107,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova in Via Afforcata nel comune di Frascineto (CS), nella zona centrale del centro storico cittadino. Il fabbricato è di remota costruzione, ma è stato totalmente ristrutturato. Con D.I.A. n. 9/2007 è stata realizzata una ristrutturazione totale dell'immobile, attualmente si presenta in buone condizioni conservative.

L'edificio è costituito di n. 2 piani fuori terra e sottotetto, con accesso dal portone d'ingresso posto sul prospetto sud prospiciente la via pubblica. Trattasi di fabbricato posto in adiacenza ad altri immobili.

Presenta una struttura portante in muratura mista di pietre e laterizi, i solai sono del tipo travi in legno e laterizi, la copertura è stata realizzata di recente e presenta un manto di copertura in tegole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 1 , scala interna. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 434 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Afforcata, piano: PT-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/2006 Repertorio n.: 14371 Rogante: CALIFANO PAOLO Sede: SALERNO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Ortofoto con individuazione dell'immobile

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Durante le operazioni peritali si è proceduto alle necessarie misurazioni mediante misuratore elettrottrico tipo laser. Successivamente all'acquisizione dei dati metrici, gli stessi venivano vettorializzati mediante software AutoCad. Dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

L'unità immobiliare, risulta indipendente, si compone di: un Piano Terra; un Piano Primo e un piano sottotetto non abitabile collegati internamente da una scala in muratura.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da un portone d'ingresso posto al Piano Terra sul lato Sud dell'abitazione, prospiciente la via pubblica..

Il Piano Terra si compone di un vano unico, dove sono stati predisposti gli allacci della cucina, e un servizio igienico. Nello spazio sottostante la scala è stato ricavato un ripostiglio. La superficie utile del Piano Terra risulta pari a 32,67 m².

Tramite la scala interna si accede al Piano Primo in cui trovano collocazione due camere e un bagno, avente una superficie utile pari a 33,43 mq.

L'edificio si presenta in buone condizioni conservative e non presenta alcun segno di cedimento e/o lesioni sotto il profilo strutturale.

Le caratteristiche intrinseche strutturali e di dotazioni generali sono le seguenti:

- i divisori murari interni sono realizzati con laterizi da 8 cm,
- tutte le pareti e i soffitti sono finite con intonaco tradizionale,
- i pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato,
- nei bagni e nella cucina sono presenti rivestimenti ceramici,
- gli infissi interni sono in alluminio con doppio vetro;
- l'impianto elettrico, idrico-sanitario sono parzialmente ultimati;
- il portoncino di ingresso è del tipo in legno in pessime condizioni conservative.

L'appartamento non è allacciato alle utenze (elettrica, telefonica fissa, gas metano...).

Dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che per garantire la fruibilità dell'immobile sono necessari dei lavori di finitura.



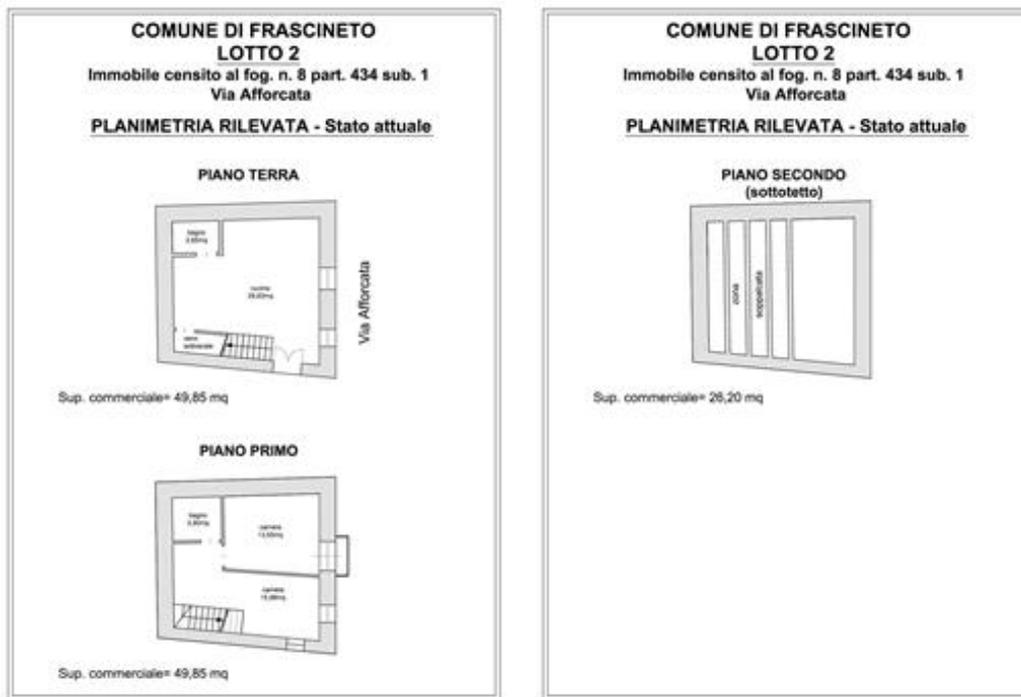
CONSISTENZA:

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
appartamento	99,70	x	100 %	=	99,70
sottotetto non abitabile	26,20	x	30 %	=	7,86
Totale:	125,90				107,56

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (07/04/2021)

Valore minimo: 330,00

Valore massimo: 470,00

Agenzia Immobiliare ** DATO OSCURATO ** Immobiliare con sede in Corigliano Rossano - Agenzia **

DATO OSCURATO ** con sede in Corigliano Rossano (29/03/2021)

Domanda: Nella zona vi è scarsissima richiesta di immobili. Infatti le compravendite sono molto poche

Offerta: Sono presenti degli immobili in vendita che a causa della scarsa domanda risultano invenduti

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo

sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli appartamenti di Frascineto (CS) nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso.

In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenienti dalle seguenti metodologie di ricerca:

1) Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti appartamenti nella zona centrale di Frascineto. Il valore di riferimento al II semestre 2020 per Abitazioni di tipo economico è un valore medio compreso tra €/mq 330,00 e €/mq 470,00, precisamente pari a €/mq 400,00.

2) Agenzie Immobiliari: la scrivente CTU ha chiesto informazioni su prezzi e metrature anche alle agenzie immobiliari che operano nella zona. Dall'indagine effettuata è emerso che immobili simili vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq 300,00 e €/mq 400,00. Valori inferiori rispetto a quelle delle quotazioni OMI in quanto risentono fortemente della scarsa domanda del mercato immobiliare.

Partendo dai valori ottenuti dalle indagini, il valore di riferimento posta a base della stima è stato ottenuto considerando i lavori di finitura che devono essere realizzati per rendere fruibile l'immobile.

Pertanto secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento si può considerare pari a 350€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	107,56	x	320,00	=	34.419,20
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 34.419,20
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 34.419,20
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico.

Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo la scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerche, consistenti nel:

- ricerca on-line delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate e riferite al semestre 2-2020 codice di zona B1/Centrale/CENTRO STORICO ED AREE LIMITROFE, VIA ROMA, VIA COMMENDA, nella quale fascia rientra l'unità immobiliare in oggetto;

- ricerca di valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite presso le agenzie immobiliari che operano nella zona.

Da questa indagine si è cercato di stabilire il prezzo medio che normalmente è praticato in contrattazione di compravendita riguardanti immobili simili a quello da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia Immobiliare ** DATO OSCURATO ** Immobiliare con sede in Corigliano Rossano - Agenzia ** DATO OSCURATO ** con sede in Corigliano Rossano, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

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	107,56	0,00	34.419,20	34.419,20
				34.419,20 €	34.419,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.619,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.619,20**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FRASCINETO VIA POLLINO, della superficie commerciale di **69,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 1 .Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 42 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Pollino n. 45, piano: PT-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/08/2006 Repertorio n.: 14373 Rogante: CALIFANO PAOLO Sede: SALERNO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.

B appartamento a FRASCINETO VIA POLLINO, della superficie commerciale di **80,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 1 - 2.Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 42 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Pollino n. 45, piano: PT-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/08/2006 Repertorio n.: 14373 Rogante: CALIFANO PAOLO Sede: SALERNO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	149,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.384,99
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.384,99
Data della valutazione:	31/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/05/2006 a firma di CALIFANO PAOLO ai nn. 13849/4662 di repertorio, iscritta il 27/05/2006 ai nn. gen. n. 3263 part. n. 17708, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 170000,00.

Importo capitale: 85000,00.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/09/2019 ai nn. 2030 di repertorio, trascritta il 17/10/2019 a Cosenza ai nn. gen. n. 26728 part n. 20960, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario dell'UNEP di Castrovillari

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 21/07/2006), con atto stipulato il 21/07/2006 a firma di CALIFANO PAOLO ai nn. 14373/4902 di repertorio, trascritto il 12/08/2006 a COSENZA ai nn. Reg. gen. n.28338 - Reg. part. n.18820

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DONAZIONE (dal 26/11/1970 fino al 19/05/2006), con atto stipulato il 26/11/1970 a firma di MALVASI ANTONIO ai nn. 52611 di repertorio, registrato il 11/12/1970 a Amendolara ai nn. 637 Mod. I Vol.74

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 19/05/2006 fino al 21/07/2006), con atto stipulato il 19/05/2006 a firma di CALIFANO PAOLO ai nn. 13848/4661 di repertorio, trascritto il 27/05/2006 a COSENZA ai nn. Reg. gen. n.17707 e Reg. part.

n.11868

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frascineto si è accertato che l'edificio è stato realizzato in epoca remota, infatti l'immobile ricade in zona omogenea "A" definita Zona di Conservazione e Risanamento Edilizio (*Nucleo di Antica Formazione*).

Il fabbricato inoltre ricade nel Piano di Recupero approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 09.07.2002; detto piano comprende l'area perimetrata come zona "A" rappresentata appunto dal centro storico di Frascineto.

Pertanto si può affermare che l'immobile in questione è stato realizzato prima del 1942.

Come riportato nella nota del Comune di Frascineto Prot. n° 2054 del 08/04/2021 (allegata) l'unico titolo autorizzativo riguardante l'immobile in questione risulta una DIA (Denuncia di Inizio Attività) n. 2/2007 presentata in data 11/01/2007 dalla ** DATO OSCURATO **, per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. 2/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 11/01/2007 con il n. 2 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alla regolarità urbanistica, dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frascineto, come affermato nel paragrafo precedente, si è accertato che l'intero edificio è stato realizzato in epoca anteriore al 1942. Successivamente è stato soggetto ad interventi di manutenzione straordinaria (D.I.A prot. n. 259/2007 presentata in data 11/01/2007) dalla ** DATO OSCURATO **. Pertanto le planimetrie considerate per la valutazione della conformità urbanistica sono quelle alleghe all'ultimo titolo autorizzatorio presentato, quindi quelle alleghe alla suddetta D.I.A.

Dal riscontro effettuato tra le planimetrie di progetto alleghe alla D.I.A. e le planimetrie rilevate in fase di sopralluogo sono emerse varie difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di una nuova scala interna in aggiunta a quella esistente, chiusura di alcune porte interne, apertura di fori nei solai per la realizzazione della nuova scala.

I suddetti interventi hanno determinato la creazione di due unità immobiliari indipendenti aventi accesso autonomo dalla via pubblica. La scrivente ha ritenuto opportuno confermare la suddivisione dell'unità immobiliare come riportata nello stato attuale, in quanto le stesse potrebbe essere utilizzate separatamente.

La prima porzione indipendente, identificata nel prosieguo con CORPO A, occupa la porzione posta a Sud dell'immobile e si sviluppa al Piano Terra e Primo che risultano collegati da una scala interna in muratura di recente costruzione.

La seconda porzione indipendente, identificata nel prosieguo con CORPO B, occupa la porzione a Nord dello stabile e si sviluppa su tre livelli; Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo.

Le difformità risultano urbanisticamente e catastalmente sanabili attraverso la redazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria, Presentazione Pratica alla Regione Calabria (ex Genio Civile) per le opere che hanno interessato gli elementi strutturali e l'elaborazione di una documentazione DOCFA per variazione (soppressione attuale subalterno e costituzione di due nuovi subalterni).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di una nuova scala interna, apertura di fori nei solai per la realizzazione della nuova scala, tamponatura di alcune porte interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria al Comune di Castrovillari e Pratica di Autorizzazione/Deposito in Sanatoria alla Regione Calabria (ex Genio Civile) per le opere strutturali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in Sanatoria - Pratica di Autorizzazione/Deposito in Sanatoria alla Regione Calabria (ex Genio Civile) - onori comunali e regionali - onorario tecnico: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria dello stato di fatto non risulta conforme alla planimetria catastale presente nella Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, relativamente alla distribuzione degli ambienti interni, alla presenza di una nuova scala in aggiunta a quella esistente. L'attuale distribuzione degli spazi interni ha determinato la costituzione di due unità immobiliari indipendenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Elaborazione di una documentazione DOCFA per variazione (soppressione attuale subalterno e costituzione di due nuovi subalterni).

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA per variazione (soppressione attuale subalterno e costituzione di due nuovi subalterni): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRASCINETO VIA POLLINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRASCINETO VIA POLLINO, della superficie commerciale di **69,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 1 .Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 42 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Pollino n. 45, piano: PT-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/08/2006 Repertorio n.: 14373 Rogante: CALIFANO PAOLO Sede: SALERNO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova in Via Pollino nel comune di Frascineto (CS), nella zona centrale del centro storico cittadino. Il fabbricato è di remota costruzione, ma è stato totalmente ristrutturato. Con D.I.A. n. 2/2007 è stata realizzata una ristrutturazione totale dell'immobile, attualmente si presenta in buone condizioni conservative. Trattasi di fabbricato posto in adiacenza ad altri immobili che si sviluppa su tre livelli (P.T - 1 - 2).

Presenta una struttura portante in muratura mista di pietre e laterizi, i solai sono del costituiti da travetti e laterizi, la copertura è stata realizzata di recente e presenta un manto di copertura in tegole.

L'edificio si presenta in discrete condizioni conservative, è stato avviato un intervento di ristrutturazione generale dell'intero stabile che è rimasto incompleto. Le lavorazioni interne realizzate hanno determinato la creazione di due unità immobiliari indipendenti avente accesso autonomo dalla via pubblica.

La prima porzione indipendente, identificata con CORPO A, occupa la porzione posta a Sud dell'immobile e si sviluppa al Piano Terra e Primo. La seconda porzione indipendente avente anch'essa ingresso dalla via pubblica, identificata con CORPO B, occupa la porzione a Nord dello stabile e si sviluppa su tre livelli; Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo.

Durante le operazioni peritali si è proceduto alle necessarie misurazioni mediante misuratore elettrottrico tipo laser. Successivamente all'acquisizione dei dati metrici, gli stessi venivano vettorializzati mediante software AutoCad. Dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

L'unità immobiliare (CORPO A), risulta indipendente, si compone di Piano Terra e Piano Primo collegati internamente da una scala in muratura di recente realizzazione. L'accesso all'unità immobiliare avviene da un portone d'ingresso prospiciente Via Pollino.

Il Piano Terra si compone di un vano unico, dove sono stati predisposti gli allacci della cucina, e un servizio igienico. La superficie utile del Piano Terra risulta pari a 19,17 mq. Tramite la scala interna si accede al Piano Primo dove trovano collocazione due camere, un bagno e un disimpegno, avente una superficie utile pari a 21,45 mq.

Le caratteristiche intrinseche strutturali e di dotazioni generali sono le seguenti:

- i divisori murari interni sono realizzati con laterizi da 8 cm;
- tutte le pareti e i soffitti del Primo Piano sono finite con intonaco tradizionale, mentre al Piano Terra risultano parzialmente rifinite;
- al Primo Piano sono presenti pavimenti costituiti da piastrelle in gres porcellanato mentre al Piano Terra la pavimentazione è assente;
- sono presenti rivestimenti ceramici nei servizi igienici e sulla parete dove sono stati predisposti gli allacci per la cucina;
- gli infissi sono in alluminio con doppio vetro;
- gli impianti elettrico, idrico-sanitario sono parzialmente ultimati;
- il portoncino di ingresso è del tipo in legno in pessime condizioni conservative.

L'appartamento non è allacciato alle utenze (elettrica, telefonica fissa, gas metano...).

Dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che per garantire la fruibilità dell'immobile sono necessari dei lavori di finitura.



Piano Terra



Piano Terra



Piano Terra



Piano Primo



Piano Primo



Piano Primo

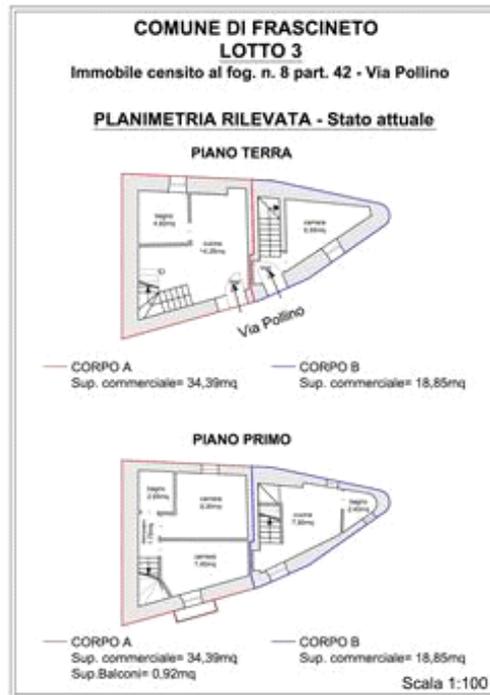
CONSISTENZA:

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
appartamento	68,78	x	100 %	=	68,78

balconi	0,92	x	30 %	=	0,28
Totale:	69,70				69,06

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (07/04/2021)

Valore minimo: 330,00

Valore massimo: 470,00

Agenzia Immobiliare ** DATO OSCURATO ** Immobiliare con sede in Corigliano Rossano - Agenzia **

DATO OSCURATO ** con sede in Corigliano Rossano (29/03/2021)

Domanda: Nella zona vi è scarsissima richiesta di immobili. Infatti le compravendite sono molto poche

Offerta: Sono presenti degli immobili in vendita che a causa della scarsa domanda risultano invenduti

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli appartamenti di Frascineto (CS) nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso.

In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenienti dalle seguenti metodologie di ricerca:

1) Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle

Entrate, riguardanti appartamenti nella zona centrale di Frascineto. Il valore di riferimento al II semestre 2020 per Abitazioni di tipo economico è un valore medio compreso tra €/mq 330,00 e €/mq 470,00, precisamente pari a €/mq 400,00;

2) Agenzie Immobiliari: la scrivente CTU ha chiesto informazioni su prezzi e metrature anche alle agenzie immobiliari che operano nella zona. Dall'indagine effettuata è emerso che immobili simili vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq 300,00 e €/mq 400,00. Valori inferiori rispetto a quelle delle quotazioni OMI in quanto risentono fortemente della scarsa domanda del mercato immobiliare.

Partendo dai valori ottenuti dalle indagini, il valore di riferimento posto a base della stima è stato ottenuto considerando i lavori di finitura che devono essere realizzati per rendere fruibile l'immobile.

Pertanto secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento si può considerare pari a 320€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	69,06	x	310,00	=	21.407,36
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 21.407,36
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 21.407,36
---	--------------------

BENI IN FRASCINETO VIA POLLINO

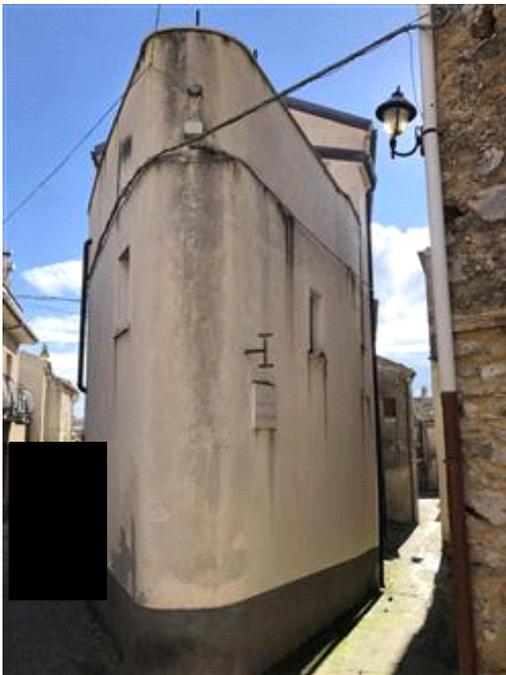
APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a FRASCINETO VIA POLLINO, della superficie commerciale di **80,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 1 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 42 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Pollino n. 45, piano: PT-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/08/2006 Repertorio n.: 14373 Rogante: CALIFANO PAOLO Sede: SALERNO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova in Via Pollino nel comune di Frascineto (CS), nella zona centrale del centro storico cittadino. Il fabbricato è di remota costruzione, ma è stato totalmente ristrutturato. Con D.I.A. n. 2/2007 è stata realizzata una ristrutturazione totale dell'immobile, attualmente si presenta in buone condizioni conservative. Trattasi di fabbricato posto in adiacenza ad altri immobili che si sviluppa su tre livelli (P.T - 1 - 2).

Presenta una struttura portante in muratura mista di pietre e laterizi, i solai sono costituiti da travetti e laterizi, la copertura è stata realizzata di recente e presenta un manto di copertura in tegole.

L'edificio si presenta in discrete condizioni conservative, è stato avviato un intervento di ristrutturazione generale dell'intero stabile che è rimasto incompleto. Le lavorazioni interne realizzate hanno determinato la creazione di due unità immobiliari indipendenti avente accesso autonomo dalla via pubblica.

La prima porzione indipendente, identificata con CORPO A, occupa la porzione posta a Sud dell'immobile e si sviluppa al Piano Terra e Primo. La seconda porzione indipendente avente anch'essa ingresso dalla via pubblica, identificata con CORPO B, occupa la porzione a Nord dello stabile e si sviluppa su tre livelli; Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo.

Durante le operazioni peritali si è proceduto alle necessarie misurazioni mediante misuratore elettrotico tipo laser. Successivamente all'acquisizione dei dati metrici, gli stessi venivano vettorializzati mediante software AutoCad. Dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

Durante le operazioni peritali si è proceduto alle necessarie misurazioni mediante misuratore elettrotico tipo laser. Successivamente all'acquisizione dei dati metrici, gli stessi venivano vettorializzati mediante software AutoCad. Dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

L'unità immobiliare (CORPO B), risulta indipendente, si compone di Piano Terra, Piano Primo e Secondo collegati internamente da una scala in muratura. L'accesso all'unità immobiliare avviene da un portone d'ingresso prospiciente Via Pollino.

Il Piano Terra si compone di un'unico vano, attraverso la scala interna si accede al Piano Primo e al Piano Secondo. Al Piano Primo dove trovano collocazione un vano, dove sono stati predisposti gli allacci della cucina, e un servizio igienico; al Piano Secondo sono collocate due camere, un servizio igienico ed un terrazzo panoramico.

La superficie utile dei vari piani risulta essere:

- Piano Terra 7,70 mq;
- Piano Primo 10,30 mq;
- Piano Secondo 23,88 mq;

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni conservative e non presenta alcun segno di cedimento e/o lesioni sotto il profilo strutturale.

Le caratteristiche intrinseche strutturali e di dotazioni generali sono le seguenti:

- il soffitto del Piano Primo è costituito da un solaio in voltine di mattoni a vista;
- i divisori murari interni sono realizzati con laterizi da 8 cm;
- tutte le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco tradizionale;
- sono presenti pavimenti costituiti da piastrelle in gres porcellanato;
- sono presenti rivestimenti ceramici nei servizi igienici e sulla parete dove sono stati predisposti gli allacci per la cucina;
- gli infissi sono in alluminio con doppio vetro;
- gli impianti elettrico, idrico-sanitario sono parzialmente ultimati;
- il portoncino di ingresso è del tipo in legno in pessime condizioni conservative.

L'appartamento non è allacciato alle utenze (elettrica, telefonica fissa, gas metano...).

Dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che per garantire la fruibilità dell'immobile sono necessari

dei lavori di finitura.



Piano Primo



Piano Primo



Piano Terra



Piano Secondo



Piano Secondo



Terrazzo Panoramico

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
appartamento	76,13	x	100 %	=	76,13
terrazzo	14,81	x	30 %	=	4,44
Totale:	90,94				80,57

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (07/04/2021)

Valore minimo: 330,00

Valore massimo: 470,00

Agenzia Immobiliare ** DATO OSCURATO ** Immobiliare con sede in Corigliano Rossano - Agenzia **

DATO OSCURATO ** con sede in Corigliano Rossano (29/03/2021)

Domanda: Nella zona vi è scarsissima richiesta di immobili. Infatti le compravendite sono molto poche

Offerta: Sono presenti degli immobili in vendita che a causa della scarsa domanda risultano invenduti

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli appartamenti di Frascineto (CS) nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso.

In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenienti dalle seguenti metodologie di ricerca:

1) Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti appartamenti nella zona centrale di Frascineto. Il valore di riferimento al II semestre 2020 per Abitazioni di tipo economico è un valore medio compreso tra €/mq 330,00 e €/mq 470,00, precisamente pari a €/mq 400,00;

2) Agenzie Immobiliari: la scrivente CTU ha chiesto informazioni su prezzi e metrature anche alle agenzie immobiliari che operano nella zona. Dall'indagine effettuata è emerso che immobili simili vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq 300,00 e €/mq 400,00. Valori inferiori rispetto a quelle delle quotazioni OMI in quanto risentono fortemente della scarsa domanda del mercato immobiliare.

Partendo dai valori ottenuti dalle indagini, il valore di riferimento posto a base della stima è stato ottenuto considerando i lavori di finitura che devono essere realizzati per rendere fruibile l'immobile.

Pertanto secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento si può considerare pari a 350€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,57 x 310,00 = **24.977,63**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 24.977,63**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 24.977,63**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico.

Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo la scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerche, consistenti nel:

- ricerca on-line delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate e riferite al semestre 2-2020 codice di zona B1/Centrale/CENTRO STORICO ED AREE LIMITROFE, VIA ROMA, VIA COMMENDA, nella quale fascia rientra l'unità immobiliare in oggetto;

- ricerca di valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite presso le agenzie immobiliari che operano nella zona.

Da questa indagine si è cercato di stabilire il prezzo medio che normalmente è praticato in contrattazione di compravendita riguardanti immobili simili a quello da stimare. I valori di riferimento sono stati ottenuti dalla scrivente considerando i lavori di finitura che devono essere realizzati per rendere fruibile l'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia Immobiliare ** DATO OSCURATO ** Immobiliare con sede in Corigliano Rossano - Agenzia ** DATO OSCURATO ** con sede in Corigliano Rossano, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

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	69,06	0,00	21.407,36	21.407,36
B	appartamento	80,57	0,00	24.977,63	24.977,63
				46.384,99 €	46.384,99 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 41.384,99

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 41.384,99

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2019

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FRASCINETO VIA DURAZZO, della superficie commerciale di **53,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova in Via Durazzo nel comune di Frascineto (CS), nella zona centrale del centro storico cittadino. Il fabbricato è di remota costruzione, ma è stato totalmente ristrutturato. Con D.I.A. Prot. n. 2691 è stata realizzata una ristrutturazione totale dell'immobile, attualmente si presenta in buone condizioni conservative.

L'unità immobiliare risulta indipendente ha accesso dalla via pubblica e si compone allo stato attuale di un Piano Terra e un Piano Primo Sottotetto. Presenta una struttura portante in muratura mista di pietre e laterizi, i solai sono del travetti e laterizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 1 , scala interna. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 585 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: Via Durazzo, piano: P.T., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/08/2006 Repertorio n.: 14370 Rogante: CALIFANO PAOLO Sede: SALERNO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.100,00
Data della valutazione:	31/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sign. Di Cunto (si rimanda al verbale di sopralluogo redatto in data 12/12/2020) che occupava l'immobile senza alcun titolo. Successivamente valutata la non conformità urbanistica dell'immobile, il custode ha provveduto a liberare l'abitazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/03/2006 a firma di CAMMARANO PASQUALE ai nn. 77323/32131 di repertorio, iscritta il 18/03/2006 ai nn. gen. n. 9023 part. n. 1729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 190000,00.

Importo capitale: 95000,00.

Durata ipoteca: 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/09/2019 ai nn. 2030 di repertorio, trascritta il 17/10/2019 a Cosenza ai nn. gen. n. 26728 part n. 20960, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario dell'UNEP di Castrovillari

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 21/07/2006), con atto stipulato il 21/07/2006 a firma di CALIFANO PAOLO ai nn. 14370/4899 di repertorio, trascritto il 12/08/2006 a COSENZA ai nn. Registro generale n.28334 Reg. Part. n.18818

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 14/03/1998 fino al 03/03/2006), con atto stipulato il 14/03/1998 a firma di FERRARI GRAZIADIO MARIA ai nn. 115107 di repertorio, trascritto il 28/03/1998 ai nn. Reg. gen. n.6510 Reg. part. n. 5338

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO CI COMPRASSENTITA (dal 03/03/2006 fino al 21/07/2006), con atto stipulato il 03/03/2006 a firma di CAMMARANO PASQUALE ai nn. 77322/32130 di repertorio, trascritto il 18/03/2006 ai nn. Reg. Gen. n. 9022e Reg. Part. 6040

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frascineto si è accertato che l'edificio è stato realizzato in epoca remota, infatti l'immobile ricade in zona omogenea "A" definita Zona di Conservazione e Risanamento Edilizio (*Nucleo di Antica Formazione*).

Il fabbricato inoltre ricade nel Piano di Recupero approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 09.07.2002; detto piano comprende l'area perimetrata come zona "A" rappresentata appunto dal centro storico di Frascineto.

Pertanto si può affermare che l'immobile in questione è stato realizzato prima del 1942.

Come riportato nella nota del Comune di Frascineto Prot. n°795 del 08/02/2021 (allegata) l'unico titolo autorizzativo riguardante l'immobile in questione risulta una DIA (Denuncia di Inizio Attività) Prot. N. 2691 presentata in data 29/03/2007 dalla ** DATO OSCURATO **, per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. 2691, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 29/03/2007 con il n. 2691 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alla regolarità urbanistica, dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frascineto, come affermato nel paragrafo precedente, si è accertato che l'intero edificio è stato realizzato in epoca anteriore al 1942. Successivamente è stato soggetto ad interventi di manutenzione straordinaria (D.I.A. Prot. n. 2691 presentata in data 29/03/2007) dalla ** DATO OSCURATO **. Pertanto le planimetrie considerate per la valutazione della conformità urbanistica sono quelle allegate all'ultimo titolo autorizzatorio presentato, quindi quelle allegate alla suddetta D.I.A.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo si è accertato che l'unità immobiliare in questione risulta difforme a quanto riportato negli elaborati tecnici allegati alla D.I.A.

Dagli elaborati allegati alla D.I.A. si evince che trattasi di fabbricato sviluppato su 1 livello (P.T.). Invece dal sopralluogo è emerso che trattasi di immobile sviluppato su due livelli, Piano Terra e Piano Primo sottotetto abitabile collegati da una scala interna.

Pertanto dalle considerazioni anzidette si può affermare che le opere sono state realizzate in difformità al titolo autorizzatorio presentato.

Le difformità consistono, appunto, nella sopraelevazione del Piano Primo, nella modifica della copertura e nella realizzazione della scala di collegamento tra piano terra e piano primo sottotetto.

Per quel che concerne la regolarizzazione dell'accertato abuso edilizio sulla base della disciplina legislativa specifica di settore (P.R.G. del Comune di Frascineto, Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO) si è giunti alla conclusione che l'**intervento realizzato non è sanabile**. Pertanto le opere realizzate in difformità alla D.I.A. devono essere demolite; la loro demolizione è possibile in quanto non viene compromessa la stabilità

dell'immobile.

Per la regolarizzazione dell'intervento vanno presentate un Permesso di Costruire in Sanatoria per la demolizione di opere abusive , Presentazione Pratica alla Regione Calabria (ex Genio Civile) per le opere che hanno interessato gli elementi strutturali e l'elaborazione di una documentazione DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità consistono nella sopraelevazione del Piano Primo, nella modifica della copertura e nella realizzazione della scala di collegamento tra piano terra e piano primo sottotetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria per demolizione delle opere abusive - Pratica di Autorizzazione/Deposito in Sanatoria alla Regione Calabria (ex Genio Civile) - onori comunali e regionali - onorario tecnico

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in Sanatoria - Pratica di Autorizzazione/Deposito in Sanatoria alla Regione Calabria (ex Genio Civile) - onori comunali e regionali - onorario tecnico: €4.000,00
- Costi per la realizzazione degli interventi di demolizione delle opere abusive e realizzazione della nuova copertura .: €8.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale presente nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio non risulta conforme alla planimetria rilevata in quanto dopo la realizzazione dei lavori non si è provveduto alla presentazione della variazione catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Elaborazione di una documentazione DOCFA per diversa distribuzione degli ambienti interni.

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale con diversa distribuzione degli ambienti interni: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRASCINETO VIA DURAZZO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRASCINETO VIA DURAZZO, della superficie commerciale di **53,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova in Via Durazzo nel comune di Frascineto (CS), nella zona centrale del centro

storico cittadino. Il fabbricato è di remota costruzione, ma è stato totalmente ristrutturato. Con D.I.A. Prot. n. 2691 è stata realizzata una ristrutturazione totale dell'immobile, attualmente si presenta in buone condizioni conservative.

L'unità immobiliare risulta indipendente ha accesso dalla via pubblica e si compone allo stato attuale di un Piano Terra e un Piano Primo Sottotetto. Presenta una struttura portante in muratura mista di pietre e laterizi, i solai sono del travetti e laterizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 1 , scala interna. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 595 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: Via Durazzo, piano: P.T., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/08/2006 Repertorio n.: 14370 Rogante: CALIFANO PAOLO Sede: SALERNO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Durante le operazioni peritali si è proceduto alle necessarie misurazioni mediante misuratore elettroottico tipo laser. Successivamente all'acquisizione dei dati metrici, gli stessi venivano vettorializzati mediante software AutoCad. Dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

L'unità immobiliare risulta indipendente ha accesso dalla via pubblica e allo stato attuale si compone di un Piano Terra e un Piano Primo Sottotetto collegati internamente da una scala in muratura.

Al Piano Terra è disposta la zona giorno in cui sono collocati la cucina/pranzo, un disimpegno, un bagno e una camera. L'altezza interna risulta essere pari a 2,95m. La superficie utile del Piano Terra risulta pari a 41,98 mq.

Tramite la scala interna si accede al Piano Primo Sottotetto in cui trovano collocazione una camera da letto e un bagno/lavanderia in corso di ultimazione.

L'edificio si presenta in buone condizioni conservative e non presenta alcun segno di cedimento e/o lesioni sotto il profilo strutturale.

Le caratteristiche intrinseche strutturali e di dotazioni generali sono le seguenti:

- i divisori murari interni sono realizzati con laterizi da 8 cm,
- tutte le pareti e i soffitti sono finite ad intonaco con tinteggiatura finale,
- i pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato,
- nei bagni e nella cucina sono presenti rivestimenti ceramici,
- gli infissi interni sono in pvc con vetro camera, dotati di grate esterne in ferro battuto;
- il portoncino esterno è del tipo blindato;
- l'impianto elettrico è in corso di ultimazione.

L'appartamento è regolarmente allacciato alla rete elettrica.

Dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che per garantire la fruibilità dell'immobile sono necessari pochi lavori di finitura.



Piano Terra



Piano Terra



Piano Terra



Piano Primo



Piano Primo



Piano Primo

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
appartamento (Sup. del solo P.T.)	53,50	x	100 %	=	53,50
Totale:	53,50				53,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (07/04/2021)

Valore minimo: 330,00

Valore massimo: 470,00

Agenzia Immobiliare ** DATO OSCURATO ** Immobiliare con sede in Corigliano Rossano - Agenzia **
DATO OSCURATO ** con sede in Corigliano Rossano (29/03/2021)

Domanda: Nella zona vi è scarsissima richiesta di immobili. Infatti le compravendite sono molto poche

Offerta: Sono presenti degli immobili in vendita che a causa della scarsa domanda risultano invenduti

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli appartamenti di Frascineto (CS) nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso.

In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenienti dalle seguenti metodologie di ricerca:

1) Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti appartamenti nella zona centrale di Frascineto. Il valore di riferimento al II semestre 2020 per Abitazioni di tipo economico è un valore medio compreso tra €/mq 330,00 e €/mq 470,00, precisamente pari a €/mq 400,00;

2) Agenzie Immobiliari: la scrivente CTU ha chiesto informazioni su prezzi e metrature anche alle agenzie immobiliari che operano nella zona. Dall'indagine effettuata è emerso che immobili simili vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq 300,00 e €/mq 400,00. Valori inferiori rispetto a quelle delle quotazioni OMI in quanto risentono fortemente della scarsa domanda del mercato immobiliare.

Partendo dai valori ottenuti dalle indagini, il valore di riferimento posta a base della stima è stato ottenuto considerando i piccoli lavori di finitura che devono essere realizzati per rendere fruibile l'immobile. Inoltre nel calcolo della consistenza dell'unità immobiliare è stata considerata la sola superficie del Piano Terra in quanto il Piano Primo sottotetto deve essere demolito.

Pertanto secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento si può considerare pari a 400€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,50	x	400,00	=	21.400,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 21.400,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 21.400,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico.

Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo

la scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerche, consistenti nel:

- ricerca on-line delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate e riferite al semestre 2-2020 codice di zona B1/Centrale/CENTRO STORICO ED AREE LIMITROFE, VIA ROMA, VIA COMMENDA, nella quale fascia rientra l'unità immobiliare in oggetto;

- ricerca di valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite presso le agenzie immobiliari che operano nella zona.

Da questa indagine si è cercato di stabilire il prezzo medio che normalmente è praticato in contrattazione di compravendita riguardanti immobili simili a quello da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia Immobiliare ** DATO OSCURATO ** Immobiliare con sede in Corigliano Rossano - Agenzia ** DATO OSCURATO ** con sede in Corigliano Rossano, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

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	53,50	0,00	21.400,00	21.400,00
				21.400,00 €	21.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 13.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.100,00**

data 31/08/2021

il tecnico incaricato
TIZIANA MADEO