



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 134/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Paone Alessandro

CUSTODE:

Dott.ssa Bagli Monica

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Giuseppe Tomei**

CF:TMOGPP54C16E259E

con studio in ROSSANO (CS) VIA TORRE PISANI, 8

telefono: 0983514865

email: tomeistudioing@libero.it

PEC: tomeistudioing@arubapec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
134/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a CERCHIARA DI CALABRIA località Piano del Praino 17, della superficie commerciale di **154,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Abitazione ubicata ai piani primo e secondo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani 1-2. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 34 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: contrada Piano del Praino n. 17, piano: 1-2, derivante da VARIAZIONE del 31/07/2024 Pratica n. CS0141617 in atti dal 02/08/2024 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABBRICATO (n. 141617.1/2024)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra (oltre al sottotetto), 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2009.

**B**

**appartamento in corso di costruzione** a CERCHIARA DI CALABRIA località Piano del Praino 17, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Abitazione in corso di costruzione ubicata al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.80 m. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 34 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: contrada Piano del Praino n. 17, piano: 1, derivante da VARIAZIONE del 31/07/2024 Pratica n. CS0141617 in atti dal 02/08/2024 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABBRICATO (n. 141617.1/2024)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra (oltre al sottotetto), 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2009.

**C**

**sottotetto non abitabile in corso di costruzione** a CERCHIARA DI CALABRIA località Piano del Praino 17, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale di sgombero in corso di costruzione ubicato al piano secondo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottotetto, ha un'altezza interna di 1.50 m (media). Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 34 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: contrada Piano del Praino n. 17, piano: 2, derivante da VARIAZIONE del 31/07/2024 Pratica n.

CS0141617 in atti dal 02/08/2024 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABBRICATO (n. 141617.1/2024)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra (oltre al sottotetto), 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2009.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 326,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 147.247,15         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 147.000,00         |
| Data della valutazione:                                                                        | 14/08/2024            |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, stipulato il 23/06/1993 a firma di [REDACTED] ai nn. 27489 di repertorio, trascritta il 05/07/1993 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 13578 Registro Generale 15887, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . La formalità è riferita all'immobile in Cerchiara di Calabria foglio 73 particella 34 subalterno 1.

"Poiché il Sig. [REDACTED] intende realizzare una sopraelevazione sul suo fabbricato sito in Cerchiara di Calabria località Piano del Praino riportato nel N.C.E.U. alla partita 1766 fl. 73 particella 34 sub 1 e per poter godere delle agevolazioni previste dalla legge 28.01.1977 n. 10 art. 7, si è obbligato: a versare al comune di Cerchiara di Calabria la somma di 637195 lire per oneri di urbanizzazione; a praticare per eventuale cessione o locazione del fabbricato in oggetto prezzi di vendita e canoni di locazione determinati dal Comune in osservanza della legge 28.01.77 n. 10".

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

**PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/10/2020 a firma di [REDACTED] ai nn. 47973/12519 di repertorio, iscritta il 13/10/2020 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 1995 Registro Generale 23639, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI.

Importo ipoteca: 90000.

Importo capitale: 90000.

Durata ipoteca: 3 mesi.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1446 del 17/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 428 del 05/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulato il 17/11/2022 a firma di Tribunale al n. 1705 di repertorio, trascritta il 23/11/2022 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 28624 Registro Generale 34711, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulato il 13/11/2023 a firma di Tribunale al n. 1664 di repertorio, trascritta il 28/11/2023 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 29494 Registro Generale 37316, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*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:**

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Perrotta Adriana da Cassano allo Jonio. La medesima relazione risale all'atto di acquisto del suolo sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente l'immobile oggetto di interesse, ricevuto in data 21 aprile 1981 dal Notaio Carlo Carelli di Trebisacce.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione stipulato il 29/09/2015 a firma del Notaio Perrotta Adriana ai nn. 25975/13335 di repertorio, trascritto il 02/10/2015 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 18231 Registro Generale 22303.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2183 del 21/04/2023 (INEFFICACIA TOTALE) - "IL GIUDICE HA DICHIARATO L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA DELL'ATTO DI DONAZIONI DEL

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 21/04/1981 a firma del Notaio Carlo Carelli, trascritto il 06/05/1981 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 7996 Registro Generale 9282. Il titolo è riferito al terreno in Cerchiara di Calabria foglio 73 particella 34 sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia in sanatoria **N. 2**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di una porzione di fabbricato , presentata il 26/04/1986 con il n. 1336 di protocollo, rilasciata il 24/11/1992 con il n. 2 di protocollo.

Il titolo è riferito all'immobile in Cerchiara di Calabria foglio 73 particella 34 sub 1

Concessione edilizia **N. 3/91**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un piano primo in sopraelevazione, rilasciata il 30/06/1993 con il n. 3/91 di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. 16**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione copertura, presentata il 27/07/2009 con il n. 3229 di protocollo, agibilità del 20/02/2015 con il n. 311 di protocollo.

Il titolo è riferito al fabbricato in Cerchiara di Calabria foglio 73 particella 34 subalterni da 1 a 4 destinato a civile abitazione e locali annessi

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne, prospettiche ed incremento della volumetria (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono parzialmente regolarizzabili mediante richiesta di permesso di costruire in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze professionali per redazione pratica di sanatoria difformità: €1.000,00
- ripristino stato dei luoghi per difformità non sanabili (allegato n.10): €7.352,85

Al fine di reperire la documentazione relativa all'immobile oggetto di consulenza in data 6 marzo

2024 è stata trasmessa a mezzo pec richiesta di accesso agli atti al Comune di Cerchiara di Calabria.

Dalla documentazione messa a disposizione del CTU dall'ufficio tecnico comunale (allegato n. 5) è stato quindi constatato che:

- in data 24 novembre 1992 il Comune di Cerchiara di Calabria, vista la domanda di condono prot. n. 1336 del 26/04/1986 presentata dal Sig. [REDACTED] ha rilasciato la Concessione edilizia in sanatoria n. 2. L'istanza di condono era finalizzata alla regolarizzazione "della costruzione della porzione di fabbricato in c.a. in loc. Piano del Praino";
- in data 30 giugno 1993 il medesimo Ente, vista anche l'autorizzazione del 3/06/1993 da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza, ha rilasciato Concessione edilizia n. 3/91 per la costruzione di un piano primo in sopraelevazione all'edificio esistente. In base agli elaborati grafici il progetto approvato prevedeva la realizzazione di due abitazioni al piano primo e di un piano sottotetto (locale di sgombero non abitabile);
- in data 27 luglio 2009 il Sig. [REDACTED] ha presentato presso il Comune di Cerchiara di Calabria D.I.A. (denuncia di inizio attività) prot. n. 3229 (pratica 16/2009) relativa all'esecuzione dei lavori di realizzazione della copertura sulla base del progetto approvato con la sopra citata Concessione edilizia n. 3/91;
- in data 20 febbraio 2015 il Comune di Cerchiara di Calabria, vista la domanda prot. n. 311 del 27/01/2015, ha rilasciato certificato di agibilità n. 3/2015 (prot. n. 707) per il fabbricato sito in località Piano del Praino destinato a civile abitazione e locali annessi.

Dai rilievi effettuati è stato riscontrato che solo una delle abitazioni previste (lato ovest) è stata completata. L'unità esposta ad est è tutt'ora allo stato rustico, priva di partizioni interne.

Relativamente alla porzione definita:

- al piano primo la distribuzione interna degli ambienti è stata modificata rispetto a quanto riportato negli elaborati di progetto, con conseguente variazione delle dimensioni e posizioni delle aperture verso l'esterno;
- una porzione (angolo sud-ovest) della veranda è stata inglobata nella zona giorno determinando un incremento della volumetria;
- è stata realizzata una seconda veranda al di sopra del corpo ad ovest;
- è stata realizzata una scala interna di collegamento con il piano sottotetto presso il quale sono state ricavate delle stanze ed un servizio igienico, oltre a balconi sui fronti nord e sud.

Inoltre in corrispondenza delle due falde di copertura sovrastanti l'unità ad est sono stati realizzati altrettanti abbaini determinanti un incremento dell'altezza media interna di piano. Gli elaborati grafici reperiti comprendono un'unica sezione in corrispondenza del vano scala (sola porzione di sottotetto computata ai fini della volumetria da realizzare, con altezze - lorde - variabili da 2.20 m a 3.20 m); non sono presenti sezioni in corrispondenza delle due porzioni di sottotetto adiacenti dalle quali reperire l'altezza massima/minima di progetto. Allo stesso modo, nella pianta del piano sottotetto è stata rappresentata la sola porzione centrale, comprendente il vano scala, specificando che trattasi di locale di sgombero non abitabile (lavanderia-stireria).

Le difformità rilevate riguardano quindi non solo la conformazione interna dell'immobile oggetto di interesse, ma anche la sua volumetria ed i suoi prospetti.

Relativamente alla sanabilità delle difformità menzionate, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Al fine di valutare la sanabilità delle difformità riscontrate è quindi necessario verificare la conformità dell'edificio alla normativa vigente alla data di esecuzione dei lavori ed all'odierna.

- Difformità non sanabili

In merito agli incrementi volumetrici determinati dall'ampliamento della zona giorno al piano primo e dalla realizzazione degli abbaini al piano sottotetto, dalla relazione tecnica del progetto di sopraelevazione approvato con concessione n. 3/91 si evince l'assenza di cubatura residua, essendo stata realizzata una volumetria di 1524.47 mc a fronte di una cubatura realizzabile di 1525 mc. Detti ampliamenti non sono quindi sanabili; le spese relative al ripristino dei luoghi sono state dettagliate nell'allegato n. 10.

- Difformità sanabili

Relativamente alle modifiche ai prospetti ed alla distribuzione interna, la medesima risultano sanabili in quanto rubricate come interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. b del D.P.R. 380/2001 per come modificato dall'art. 10, comma 1, lett. b, del D.L. n. 76/2020, conv. in l. n. 120/2020, risultano sanabili.

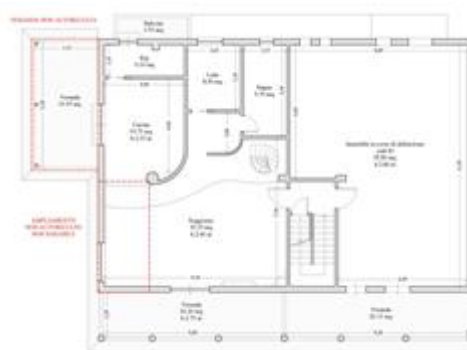
E' doveroso precisare che sebbene il piano sottotetto (nella porzione completata) sia attualmente utilizzato ai fini abitativi (vi è stata ricavata una camera da letto con cabina armadio, un servizio igienico ed altri vani di servizio), il medesimo è destinato in base ai titoli abilitativi edilizi rilasciati a locale di sgombero e come tale verrà valutato in fase di stima.

Per quanto concerne la realizzazione di una nuova veranda al di sopra del corpo ad ovest sviluppato su un solo piano fuori terra, con sentenza n. 3315/2020 il Consiglio di Stato ha specificato che la trasformazione in balcone di una pur preesistente copertura di un piano sottostante, riconducibile ad un intervento di ristrutturazione edilizia per come definito all'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001, comporta un'alterazione della sagoma dell'edificio con la conseguente necessità di realizzare tale opera mediante il regime proprio del permesso di costruire.

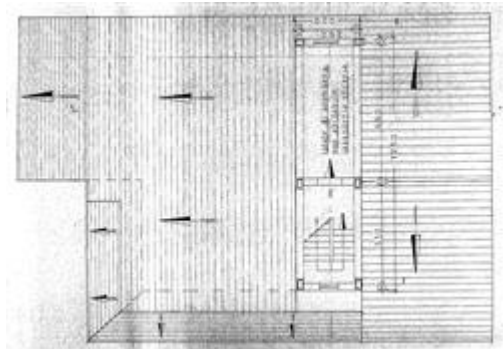
Il presente giudizio di conformità edilizia dei beni oggetto di procedura esecutiva è stato redatto sulla base della documentazione reperita dagli uffici tecnici comunali e messa a disposizione dello scrivente CTU.



*Progetto approvato - Piano primo*



*Stato di fatto - Piano primo*



*Progetto approvato - Piano secondo/sottotetto*



*Stato di fatto - Piano secondo/sottotetto*

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (censita in categoria F/3 - in corso di costruzione) si compone di tre porzioni distinte, una delle quali completamente definita

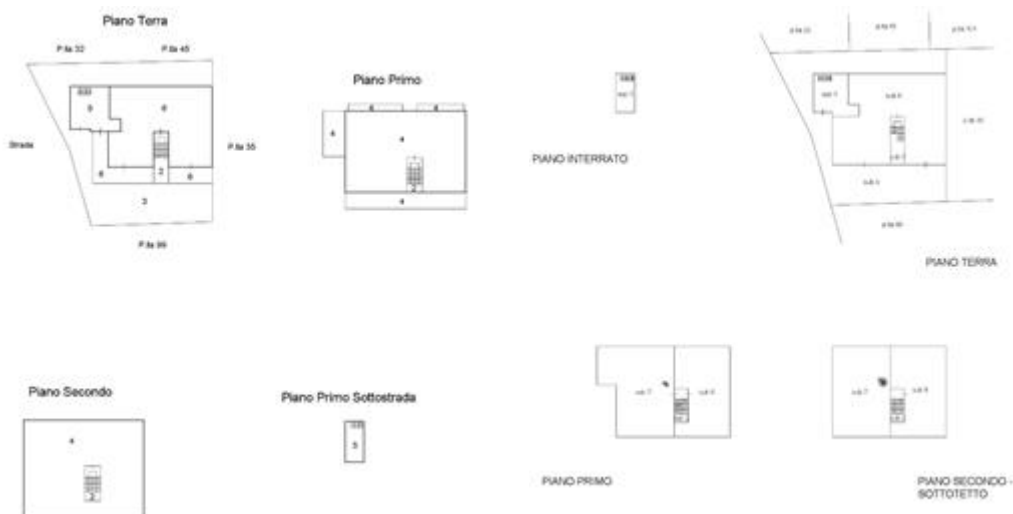
L'immobile risultava **non conforme, ma regolarizzato**.

Il bene oggetto di pignoramento immobiliare, identificato al foglio 73 particella 34 sub 4, è censito in banca dati catastale in categoria F/3 - unità in corso di costruzione. Con il subalterno 4 erano identificati gli interi piani primo e secondo/sottotetto. Dai rilievi effettuati è stato riscontrato che, così come previsto nel progetto approvato, al piano primo sono presenti due distinte unità immobiliari, una delle quali compiutamente definita.

In considerazione di ciò, previa autorizzazione da parte del G.E., è stata predisposta variazione catastale finalizzata al frazionamento del bene ed al cambio di destinazione della porzione completata.

Dall'attività eseguita in luogo del sub 4 sono stati costituiti i seguenti beni:

- sub 7, A/3 - abitazione di tipo economico, piani 1-2, classe 2 consistenza 6 vani, rendita 402.84 euro;
- sub 8, F/3 - unità in corso di costruzione, piano 1;
- sub 9, F/3 - unità in corso di costruzione, piano 2.



Elaborato planimetrico del 22/01/2019

Elaborato planimetrico del 31/07/2024

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



BENI IN CERCHIARA DI CALABRIA LOCALITÀ PIANO DEL PRAINO 17

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CERCHIARA DI CALABRIA località Piano del Praino 17, della superficie commerciale di **154,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Abitazione ubicata ai piani primo e secondo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani 1-2. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 34 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: contrada Piano del Praino n. 17, piano: 1-2, derivante da VARIAZIONE del 31/07/2024 Pratica n. CS0141617 in atti dal 02/08/2024 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABBRICATO (n. 141617.1/2024)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra (oltre al sottotetto), 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2009.



*Piano primo - zona giorno*



*Piano primo - zona giorno*



Piano primo - cucina



Piano primo - bagno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Francavilla Marittima, Villapiana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Comune di Cerchiara di Calabria - ubicazione dei beni

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio comprendente l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato in località Piano del Praino, nell'area meridionale del territorio comunale di Cerchiara di Calabria, in prossimità del Comune di Francavilla Marittima ed a meno di 10 km dalla frazione Scalo del Comune di Villapiana. Vi si giunge dalla Strada Statale 106 Jonica, uscendo in direzione Villapiana Scalo/Cerchiara e percorrendo per circa 8 km la Strada Statale 92.

Il fabbricato, dotato di un'area di pertinenza recintata identificata con il subalterno 3, consta di due livelli fuori terra oltre al piano sottotetto (piano terra edificato nella prima metà degli anni '80;

sopraelevazione eseguita nel 1993 e copertura realizzata con intervento del 2009).

L'abitazione identificata con il subalterno 7 si sviluppa su due livelli. Il piano primo si compone di un ampio soggiorno, cucina abitabile con ripostiglio, una camera da letto ed un servizio igienico per una superficie calpestabile di circa 105 mq; sono presenti due verande lungo i lati sud e ovest di circa 20 mq ciascuna (vi si accede dalla cucina e dal soggiorno) ed un balcone di più modeste dimensioni sul lato nord. Dal soggiorno, tramite una scala a chiocciola, si accede al piano secondo/sottotetto presso il quale, in considerazione di un'altezza massima di circa 3.10 m, sono state ricavate una camera da letto con cabina armadio, ulteriori due stanze, un servizio igienico ed un ripostiglio. Sono inoltre presenti due balconi sui fronti nord e sud.

I vani dell'abitazione dispongono di aperture che garantiscono un buon livello di illuminazione e aerazione. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura; i pavimenti ed i rivestimenti delle pareti dei servizi e della cucina sono in piastrelle ceramiche. Il livello delle finiture è apprezzabile. Lo stato conservativo dell'immobile, dotato di impianti tecnologici funzionanti, è buono.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione     |           |             | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|-----------------|-----------|-------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Superficie      | catastale | determinata | 154,00        | x | 100 %  | = | 154,00        |
| (allegato n. 9) |           |             |               |   |        |   |               |
| <b>Totale:</b>  |           |             | <b>154,00</b> |   |        |   | <b>154,00</b> |



Piano primo - stato di fatto



Piano secondo/sottotetto - stato di fatto

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico, analizzando i valori di mercato di alcuni immobili localizzati nella stessa area ed aventi caratteristiche simili a quello oggetto di interesse. I valori sono stati reperiti presso agenzie di consulenza immobiliare e presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n. 11).

Relativamente all'anno 2023, semestre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica, per immobili ubicati in zona Suburbana (Centro Piana, Piano del Praino) del comune di Cerchiara di Calabria, i seguenti valori:

- abitazioni di tipo civile, valori di mercato compresi tra 500 e 660 euro/mq;
- abitazioni di tipo economico, valori di mercato compresi tra 385 e 470 euro/mq.

Dalle ricerche effettuate è stata individuata per immobili tipologicamente simili a quello oggetto di stima una richiesta media di 750 euro/mq.

Sulla base delle indagini svolte, in considerazione dell'epoca di realizzazione, del sistema costruttivo, delle finiture e dello stato conservativo del bene si ritiene congruo ai fini della stima adottare un valore di 700.00 euro/mq (approssimativamente corrispondente alla media tra il valore massimo per abitazioni di tipo civile e la richiesta media).

Si precisa che, ai fini della quantificazione della superficie di riferimento, i locali al piano secondo/sottotetto (nelle sole porzioni con altezza maggiore a 1.50 m) sono stati considerati accessori a indiretto servizio dei vani principali ed in quanto tali computati al 50%.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |                   |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 154,00 | x | 700,00 | = | <b>107.800,00</b> |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 107.800,00</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------|

|                                                                                       |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 107.800,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|

BENI IN CERCHIARA DI CALABRIA LOCALITÀ PIANO DEL PRAINO 17

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento in corso di costruzione** a CERCHIARA DI CALABRIA località Piano del Praino 17, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Abitazione in corso di costruzione ubicata al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.80 m. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 34 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: contrada Piano del Praino n. 17, piano: 1, derivante da VARIAZIONE del 31/07/2024 Pratica n. CS0141617 in atti dal 02/08/2024 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABBRICATO (n. 141617.1/2024)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra (oltre al sottotetto), 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2009.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale , le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Francavilla Marittima, Villapiana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Comune di Cerchiara di Calabria - ubicazione dei beni

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio comprendente l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato in località Piano del Praino, nell'area meridionale del territorio comunale di Cerchiara di Calabria, in prossimità del Comune di Francavilla Marittima ed a meno di 10 km dalla frazione Scalo del Comune di Villapiana. Vi si giunge dalla Strada Statale 106 Jonica, uscendo in direzione Villapiana Scalo/Cerchiara e percorrendo per circa 8 km la Strada Statale 92.

Il fabbricato, dotato di un'area di pertinenza recintata identificata con il subalterno 3, consta di due livelli fuori terra oltre al piano sottotetto (piano terra edificato nella prima metà degli anni '80; sopraelevazione eseguita nel 1993 e copertura realizzata con intervento del 2009).

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 8 è ubicata al piano primo. Il bene è attualmente allo stato rustico, privo di partizioni interne, impianti tecnologici e finiture. Dispone di una superficie interna di circa 93 mq e di una veranda (lato sud - circa 20 mq) ed un balcone (lato nord - 4 mq).

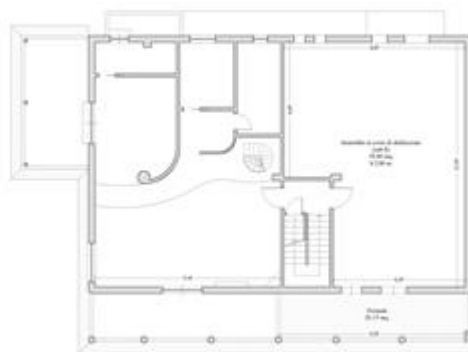
L'immobile dispone di aperture esclusivamente lungo i prospetti sud e nord (lato ovest comunicante con vano scala ed altra abitazione; lato est cieco).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione     |           |             | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|-----------------|-----------|-------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Superficie      | catastale | determinata | 110,00        | x | 100 %  | = | 110,00        |
| (allegato n. 9) |           |             |               |   |        |   |               |
| <b>Totale:</b>  |           |             | <b>110,00</b> |   |        |   | <b>110,00</b> |



*Piano primo - stato di fatto*

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico, analizzando i valori di mercato di alcuni immobili localizzati nella stessa area ed aventi caratteristiche simili a quello oggetto di interesse. I valori sono stati reperiti presso agenzie di consulenza immobiliare e presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n. 11).

Relativamente all'anno 2023, semestre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica, per immobili ubicati in zona Suburbana (Centro Piana, Piano del Praino) del comune di Cerchiara di



Calabria, i seguenti valori:

- abitazioni di tipo civile, valori di mercato compresi tra 500 e 660 euro/mq;
- abitazioni di tipo economico, valori di mercato compresi tra 385 e 470 euro/mq.

Dalle ricerche effettuate è stata individuata per immobili tipologicamente simili a quello oggetto di stima una richiesta media di 750 euro/mq.

Coerentemente con quanto già riportato in merito al valore dell'abitazione identificata con il subalterno 7, in considerazione dell'epoca di realizzazione, del sistema costruttivo, delle finiture e dello stato conservativo dell'edificio si ritiene congruo ai fini della stima adottare un valore di 700.00 euro/mq (approssimativamente corrispondente alla media tra il valore massimo per abitazioni di tipo civile e la richiesta media).

Come in precedenza illustrato l'unità immobiliare si trova allo stato rustico; in considerazione del progetto architettonico reperito (riportante le previste partizioni interne) e prendendo come riferimento il livello delle dotazioni impiantistiche e delle finiture riscontrato nell'abitazione adiacente, ai fini delle quantificazione dei costi da sostenere per il completamento del bene verrà considerata un'incidenza di 350 euro/mq.

Ne consegue quindi un parametro di stima di 350.00 euro/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |                  |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 110,00 | x | 350,00 | = | <b>38.500,00</b> |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 38.500,00</b> |
|----------------------------------------------------------|---------------------|

|                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 38.500,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

BENI IN CERCHIARA DI CALABRIA LOCALITÀ PIANO DEL PRAINO 17

## SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO C

**sottotetto non abitabile in corso di costruzione** a CERCHIARA DI CALABRIA località Piano del Praino 17, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale di sgombero in corso di costruzione ubicato al piano secondo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottotetto, ha un'altezza interna di 1.50 m (media). Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 34 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: contrada Piano del Praino n. 17, piano: 2, derivante da VARIAZIONE del 31/07/2024 Pratica n. CS0141617 in atti dal 02/08/2024 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABBRICATO (n. 141617.1/2024)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra (oltre al sottotetto), 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2009.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale , le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Francavilla Marittima, Villapiana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Comune di Cerchiara di Calabria - ubicazione dei beni

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:





## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio comprendente l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato in località Piano del Praino, nell'area meridionale del territorio comunale di Cerchiara di Calabria, in prossimità del Comune di Francavilla Marittima ed a meno di 10 km dalla frazione Scalo del Comune di Villapiana. Vi si giunge dalla Strada Statale 106 Jonica, uscendo in direzione Villapiana Scalo/Cerchiara e percorrendo per circa 8 km la Strada Statale 92.

Il fabbricato, dotato di un'area di pertinenza recintata identificata con il subalterno 3, consta di due livelli fuori terra oltre al piano sottotetto (piano terra edificato nella prima metà degli anni '80; sopraelevazione eseguita nel 1993 e copertura realizzata con intervento del 2009).

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 9 è ubicata al piano secondo/sottotetto. Sulla base dei titoli abilitativi rilasciati e della relativa documentazione tecnica, trattasi di locale di sgombero; è attualmente allo stato rustico, privo di partizioni interne, impianti tecnologici e finiture. Inoltre non risultano essere state realizzate la tamponatura esterna lungo l'affaccio ad est ed il manto di copertura. Sono presenti due abbaini non autorizzati.

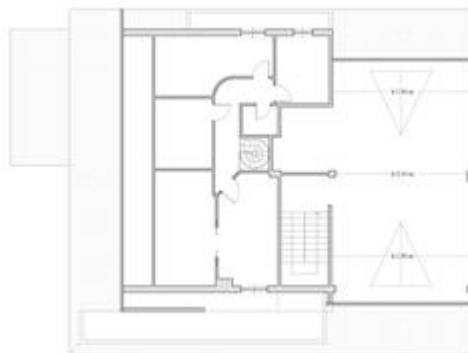
Con un'altezza massima interna di circa 3.10 m (immobile privo di massetto e pavimentazione) la superficie utile con altezza maggiore di 1.50 m è di circa 58 mq.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione                                      | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|--------------------------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Superficie catastale determinata (allegato n. 9) | 62,00        | x | 100 %  | = | 62,00        |
| <b>Totale:</b>                                   | <b>62,00</b> |   |        |   | <b>62,00</b> |



Piano secondo/sottotetto - stato di fatto

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico, analizzando i valori di mercato di alcuni immobili localizzati nella stessa area ed aventi caratteristiche simili a quello oggetto di interesse. I valori sono stati reperiti presso agenzie di consulenza immobiliare e presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n. 11).

Relativamente all'anno 2023, semestre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica, per immobili ubicati in zona Suburbana (Centro Piana, Piano del Praino) del comune di Cerchiara di Calabria, i seguenti valori:

- box, valori di mercato compresi tra 235 e 275 euro/mq.

In considerazione dell'epoca di realizzazione, del sistema costruttivo, delle finiture e dello stato conservativo dell'edificio si ritiene congruo ai fini della stima adottare il valore massimo di 275.00 euro/mq.

Come in precedenza illustrato l'unità immobiliare si trova allo stato rustico; trattandosi di un locale di sgombero non sarebbero richieste lavorazioni di particolare pregio per il suo completamento. Ai fini delle quantificazione dei relativi costi verrà considerata un'incidenza di 125 euro/mq.

Ne consegue quindi un parametro di stima di 150.00 euro/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                 |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------------|
| Valore superficie principale: | 62,00 | x | 150,00 | = | <b>9.300,00</b> |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 9.300,00</b> |
|----------------------------------------------------------|--------------------|

|                                                                                       |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 9.300,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili. Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cerchiara di Calabria

#### 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                | 154,00      | 0,00            | 107.800,00          | 107.800,00          |
| B  | appartamento                | 110,00      | 0,00            | 38.500,00           | 38.500,00           |
| C  | sottotetto<br>non abitabile | 62,00       | 0,00            | 9.300,00            | 9.300,00            |
|    |                             |             |                 | <b>155.600,00 €</b> | <b>155.600,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.352,85**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.247,15**

**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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 247,15**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.000,00**

data 14/08/2024

il tecnico incaricato  
Ing. Giuseppe Tomei