



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

20/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:
Dott.ssa Vittoria Novellis

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Paolo Tomei

CF:TMOPLA87A30B774R
con studio in ROSSANO (CS) VIA Torre Pisani 8
telefono: 0983514865
email: archptomei@gmail.com
PEC: paolotomei@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
20/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a SAN SOSTI via Nazionale snc, della superficie commerciale di **270,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione su due livelli con accesso indipendente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 239 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 11,5 vani, rendita 801,80 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale, piano: 1-2, derivante da COSTITUZIONE del 14/10/1974 in atti dal 24/06/1998 CLS P.F. NOT. 13208/98 (n. 1927/1974)
- foglio 26 particella 337 (catasto terreni), qualita/classe corte, superficie 220, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, derivante da VARAZIONE D'UFFICIO del 25/10/2023 Pratica n. CS0162159 in atti dal 25/10/2023 VERIFICA D'UFFICIO (n. 162157.1/2023); FRAZIONAMENTO in atti dal 22/02/1991 (n. 84)
Coerenze: confinante a nord con via Nazionale, ad est con la particella 277, a sud con la particella 336, ad ovest con fabbricato identificato con la particella 239 e con corte identificata con la particella 335

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	270,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.134,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.000,00
Data della valutazione:	05/12/2023

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: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/03/2008 a firma del notaio Gissonna Maria al n. 2197 di repertorio (raccolta 1532), registrata il 05/03/2008 a Cosenza al n. 3288, iscritta il 06/03/2008 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 1147 Registro Generale 7367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

La formalità è riferita agli immobili in San Sosti foglio 26 particella 239 sub 4 e particella 337.

----- per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà e di 1/2 dell'usufrutto; -----

----- per la quota di 1/2 dell'usufrutto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/10/2017 a firma dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI al n. 2120 di repertorio, trascritta il 14/11/2017 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 24431 Registro Generale 29895, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita agli immobili in San Sosti foglio 26 particella 239 sub 4 e particella 337.

-----per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà e di 1/2 dell'usufrutto; -----

-----per la quota di 1/2 dell'usufrutto.

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 26175 del 31/12/2018

pignoramento, stipulata il 24/11/2018 a firma dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI al n. 2399 di repertorio, trascritta il 31/12/2018 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 26175 Registro Generale 33617, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita agli immobili in San Sosti foglio 26 particella 239 sub 4 e particella 337.

Note: LA PRESENTE FORMALITA' E' IN RETTIFICA DELLA PRECEDENTE, TRASCRITTA IL 14/11/2017 AI N.RI 29895/24431, PER ERRATA INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI "CONTRO". LA PRESENTE FORMALITA' SI INTENDE ESEGUITA FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 56.809,73 OLTRE INTERESSI SUCCESSIVI E SPESE OCCORRENDE.

pignoramento, stipulata il 07/02/2023 a firma dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI al n. 55 di repertorio, trascritta il 06/03/2023 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 5564 Registro Generale 7040, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita agli immobili in San Sosti foglio 26 particella 239 sub 4 e particella 337

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 in data 14 marzo 2023 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano da Corleone (PA). La medesima relazione riporta che "la nuda proprietà dell'originario terreno è pervenuta a -----per atto di donazione accettata del 17/07/1984 rep. 5393/1956 da potere di -----".

Si specifica che dalla nota di trascrizione dell'atto di donazione (allegato n. 4) ricevuto dal notaio Espedito Claudio Cristofaro da San Marco Argentano è stato appurato che, diversamente da quanto riportato nella relazione notarile depositata dal creditore, il Sig. ----- ha donato alla figlia ----- la nuda proprietà di:

- terreno adibito a corte di fabbricato esistente, sito alla via Nazionale, esteso complessivamente mq 369, riportato in catasto alla partita n. 2513 foglio 26 nella maggiore estensione delle particelle 239 e 277 ed individuato nel tipo frazionamento allegato all'atto con gli identificativi definitivi n. 337 (are 2.20 - ex 239d) e n. 277a;
- intero piano primo composto da sei vani più accessori, con scala esterna, denunciato all'U.T.E. di Cosenza con scheda n. 1926 del 1974;
- soffitta sovrastante a detto piano e situata pertanto al piano secondo, facente parte della scheda n. 1926 del 1974.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, in forza di atto di donazione stipulato il 17/07/1984 a firma del notaio Espedito Claudio Cristofaro ai nn. 5393/1956 di repertorio, trascritto il 01/08/1984 a Cosenza ai nn. 19569/90531.

Il titolo è riferito agli immobili in San Sosti foglio 26 particella 239 sub 4 e particella 337.

Immobili pervenuti da ----- (San Sosti-----).

Ricongiungimento di usufrutto avvenuto a seguito del decesso dei Signori ----- (04/08 /2007) e ----- (24/04/2021).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 1961, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione di un fabbricato ad un piano con strutture portanti in c.a., rilasciata il 31/08/1968

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria amministrativa: €516,00
- onorario professionale per redazione e presentazione SCIA: €1.000,00

Al fine di reperire la documentazione relativa agli immobili oggetto di consulenza in data 24 marzo 2023 è stata trasmessa a mezzo pec al comune di San Sosti richiesta di accesso agli atti.

L'ente consultato ha attestato con nota prot. n. 1005 del 27/04/2023 che relativamente al fabbricato oggetto di interesse è stato rinvenuto un unico fascicolo riguardante la licenza edilizia n. 1961 del 31 agosto 1968 intestato al Sig. ----- (San Sosti-----).

Dalla documentazione reperita è stato quindi constatato che:

- vista la domanda presentata dal Sig. ----- ed il parere del Genio Civile di Cosenza n. 26891 del 30/08/1968, il comune di San Sosti in data 31 agosto 1968 ha rilasciato licenza edilizia n. 1961 per lavori finalizzati alla sopraelevazione di un edificio esistente con struttura in cemento armato sviluppato su un unico livello fuori terra. Nel titolo è specificato che l'inizio dei lavori avrebbe dovuto essere subordinato alla demolizione della baracca adibita a deposito materiali posta a 3.50 m dal fabbricato da sopraelevare;
- la documentazione progettuale è composta da una planimetria generale (scala 1:500), dalle piante dei piani terra (esistente) e primo (da realizzare) e da una sezione. Non è stata rinvenuta all'interno del fascicolo una relazione tecnica di accompagnamento al progetto dalla quale si potesse evincere un eventuale titolo abilitativo precedente che avesse autorizzato la realizzazione del piano terra (probabilmente realizzato precedentemente al 1 settembre 1967);
- negli elaborati grafici non è presente la "baracca" oggetto della prescrizione riportata nella licenza edilizia;
- secondo il progetto approvato il piano primo avrebbe dovuto ospitare due unità abitative accessibili mediante altrettante scale ubicate internamente al piano terra. Dalla sezione si evince che il medesimo progetto prevedeva la realizzazione di una copertura (altezza massima 2.60 m) costituita da capriate metalliche con manto in eternit o tegole marsigliesi.

Nel corso dei rilievi effettuati è stato osservato che:

- è presente un manufatto in prossimità dello spigolo sud-orientale del fabbricato. Più

precisamente il locale è posto a circa 2.80 m dall'edificio di maggiore consistenza, ricadendo per la quasi totalità della superficie sulla particella 336 e per piccole porzioni sulle particelle 277 e 337;

- diversamente da quanto riportato negli elaborati di progetto, all'unità immobiliare oggetto di pignoramento ubicata al piano primo si accede mediante una scala esterna realizzata a ridosso del lato est del fabbricato, ricadente nella porzione di corte identificata con la particella 337;
- la distribuzione interna dell'abitazione non rispecchia quanto riportato nel progetto approvato;
- in prossimità dell'ingresso è presente una scala che consente di accedere al piano sottotetto. Quest'ultimo livello è stato realizzato variando il sistema costruttivo indicato nella sezione di progetto (capriate metalliche), mantenendo la conformazione della copertura ma incrementandone l'altezza massima. Nel dettaglio, per la realizzazione della zona centrale del piano, corrispondente alla porzione con altezza utile maggiore (h 2.25 m) presso la quale è stato ricavato un vano destinato a cucina, è stata "prolungata" la sottostante struttura in cemento armato; l'orditura della copertura è invece costituita da travi in legno con manto in tegole.

Si precisa che la planimetria catastale dell'immobile, presentata in catasto in data 14/10/1974, rappresenta l'effettivo stato dei luoghi (a parte i due balconi al piano sottotetto non riportati) con la scala esterna di accesso al piano primo, la scala interna di collegamento al piano sottotetto ed il piano sottotetto medesimo. Ciò attesta che le difformità riscontrate erano già state apportate alla data della dichiarazione del fabbricato in catasto.

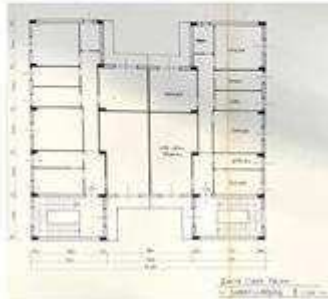
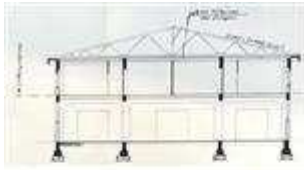
Relativamente al manufatto adiacente al fabbricato, lo stesso risulta ricadere sulla porzione di corte identificata con la particella 336 (non oggetto di pignoramento immobiliare) ed in minima parte sulla particella 337. Non è stato possibile stabilire se si tratti della "baracca" oggetto della prescrizione riportata nella licenza edilizia n. 1961/68 in quanto, come già detto, la medesima non era riportata nella planimetria di progetto. Il locale, essendo posto ad una distanza inferiore a 10 m dal fabbricato di maggiore consistenza, non risulta rispettoso di quanto previsto dall'art. 9 c.1 lettera 2 del DM 1444/68 (plausibilmente stessa motivazione alla base della prescrizione di cui in precedenza).

In merito alle difformità rilevate presso l'edificio di maggiore consistenza, le medesime, non avendo comportato incrementi di superficie e volumetria (nonostante l'incremento dell'altezza massima della copertura, il piano sottotetto ha "conservato" la sua destinazione di locale di sgombero non disponendo dell'altezza minima abitabile), sono di carattere esclusivamente distributivo e prospettiche.

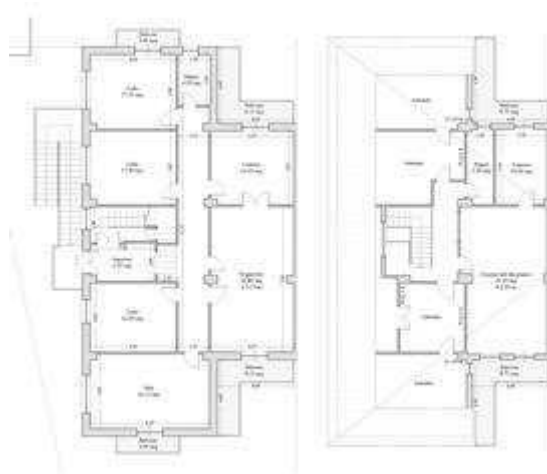
A norma dell'art. 3, comma 1, lett. b, del D.P.R. 380/2001 (così come novellato dall'art. 10, comma 1, lett. b, del D.L. n. 76/2020, conv. in l. n. 120/2020), nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Nel caso in trattazione, trattandosi di modifiche che non hanno comportato variazioni al carico urbanistico del fabbricato ma che ne hanno modificato il prospetto e la distribuzione interna, le medesime sono sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria e pagamento di sanzione pecuniaria amministrativa (pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516.00 euro).

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.



Elaborati progetto approvato



Elaborati stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: corte identificata con la particella 337 non graffiata all'unità immobiliare identificata con il subalterno 4 della particella 239; balconi al piano secondo non riportati nella planimetria catastale presente in banca dati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi Agenzia delle Entrate: €50,00
- Onorario per redazione variazione catastale: €30000

Dalle ricerche eseguite è stato riscontrato che:

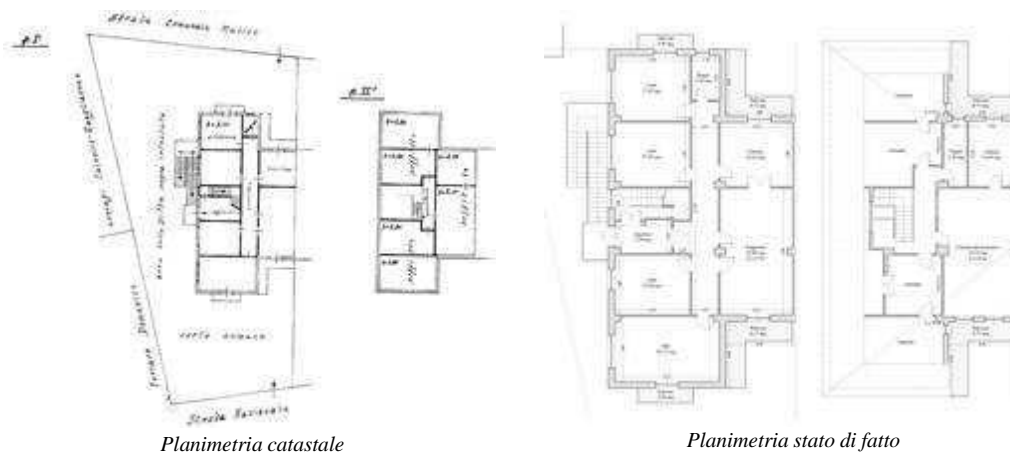
- l'edificio comprendente l'unità oggetto di interesse, identificato al foglio di mappa 26 del comune di San Sosti particella 239 risulta essere stato costituito in banca dati catastale in data 14 ottobre 1974;
- nella planimetria catastale del bene, depositata contestualmente alla dichiarazione del fabbricato in catasto, l'intera area di pertinenza del fabbricato è individuata come corte comune;
- con l'atto di donazione rep. n. 5393/1956 ricevuto in data 17 luglio 1984 dal notaio Espedito Claudio Cristofaro, il ----- ha donato alla figlia----- la nuda proprietà dell'abitazione posta al piano primo con sovrastante soffitta e del "terreno adibito a corte del fabbricato esistente, esteso complessivamente mq 369, riportato in catasto alla partita 2513 nella maggiore consistenza delle particelle 239 e 277 ed individuato nel tipo frazionamento allegato all'atto con le particelle n. 337 (ex 239d) e n. 227a (ex 277a), confinante a nord con via Nazionale, ad est con proprietà -----, a sud con porzione di corte identificata con la particella 336, ad ovest con fabbricato di restante proprietà del donante". Nell'atto viene specificato che:
 - al figlio----- (ai suoi eredi e/o aventi causa), al quale con la medesima donazione è stata trasferita la nuda proprietà del vano al piano terra - confinante a nord e ad est con corte donata alla Sig.ra ----- - e della porzione di corte identificata con la particella 336 (retrostante alla particella 337), sarebbe stato

garantito "il diritto di passaggio pedonale e carroia dalla via Nazionale, attraverso una parte della corte attribuita in proprietà a----- posta sul lato nord del vano a piano terra di proprietà del medesimo -----".

- "Nessun diritto è stato attribuito a ----- sulla striscia di terreno adibita a corte attribuita in proprietà a ----- e posta sul lato est del fabbricato".
 - "La predetta ----- in corrispondenza dello spigolo del fabbricato lato est realizzerà se lo vorrà due porte di chiusura parallele rispetto alle vie Nazionale e Matteotti in modo tale da impedire a chicchessia l'accesso a detta parte di corte";
- la particella 277, non oggetto di pignoramento, individuante la fascia (larga circa 3.50 m) all'estremità orientale della corte, è tuttora in ditta ----- (San Sosti, -----) e ----- (San Sosti, -----);
 - nonostante nell'atto di donazione si faccia riferimento al tipo frazionamento con cui la corte comune della particella 239 avrebbe dovuto essere frazionata nelle particelle 335, 336 e 337, le visure storiche catastali riportano che il frazionamento risulta agli atti dal 22 febbraio 1991;
 - con variazione d'ufficio del 25/10/2023 Pratica n. CS0162159 (n. 162157.1/2023) la particella 337 è stata variata da ente urbano a corte.

In base a quanto finora esposto la corte del bene oggetto di pignoramento identificata con la particella 337 non risulta graffiata all'abitazione medesima. Nella sua planimetria catastale, a causa del mancato aggiornamento a seguito del frazionamento in atti dal 22/02/1991, la corte dell'edificio risulta ancora indivisa e comune alle varie unità immobiliari ricomprese al suo interno.

Non risultano inoltre riportati i balconi al piano secondo.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN SOSTI VIA NAZIONALE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN SOSTI via Nazionale snc, della superficie commerciale di **270,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Abitazione su due livelli con accesso indipendente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 239 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 11,5 vani, rendita 801,80 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale, piano: 1-2, derivante da COSTITUZIONE del 14/10/1974 in atti dal 24/06/1998 CLS P.F. NOT. 13208/98 (n. 1927/1974)
- foglio 26 particella 337 (catasto terreni), qualita/classe corte, superficie 220, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, derivante da VARAZIONE D'UFFICIO del 25/10/2023 Pratica n. CS0162159 in atti dal 25/10/2023 VERIFICA D'UFFICIO (n. 162157.1/2023); FRAZIONAMENTO in atti dal 22/02/1991 (n. 84)

Coerenze: confinante a nord con via Nazionale, ad est con la particella 277, a sud con la particella 336, ad ovest con fabbricato identificato con la particella 239 e con corte identificata con la particella 335

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Comune di San Sosti - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio comprendente l'abitazione oggetto di stima è ubicato in via Nazionale, alle porte del centro storico del comune di San Sosti. Il fabbricato, sviluppato su due livelli fuori terra oltre ad un piano sottotetto, ha struttura portante in cemento armato con copertura lignea e manto in tegole. Dalla documentazione reperita è stato appurato che l'attuale conformazione del manufatto è frutto di lavori di sopraelevazione, iniziati a partire dal 1968, di una preesistente costruzione su un unico livello fuori terra.

L'abitazione oggetto di interesse occupa la metà orientale del piano primo (e sottotetto). La corte esterna, individuata dalle particelle 336, 337 e 277, risulta parzialmente delimitata (l'accesso da via Nazionale è libero); la porzione identificata dalla particella 337, costituente la corte di pertinenza esclusiva del bene pignorato, non risulta fisicamente delimitata rispetto alle adiacenti 277 e 336. Inoltre in corrispondenza dello spigolo sud-orientale del fabbricato, posto ad una distanza di circa 2.80 m, è presente un manufatto non dichiarato in catasto la cui superficie risulta ricadere in minima parte sulla particella 337 medesima.

All'abitazione identificata con il subalterno 4 si accede mediante una scala esterna posta a ridosso del prospetto orientale. L'unità immobiliare si compone al piano primo di sei ampi vani ed un servizio igienico serviti da un corridoio centrale, per una superficie calpestabile di circa 158 mq (altezza interna 3.15 m). Su ognuno dei fronti settentrionale e meridionale sono presenti due balconi per una superficie complessiva di circa 22 mq. Una scala interna posta in adiacenza all'ingresso consente di raggiungere il piano secondo/sottotetto presso il quale, oltre a quattro locali deposito ricavati nelle fasce con altezza utile minore, sono stati realizzati un ampio vano, utilizzato come cucina (altezza interna 2.25 m), una piccola stanza ed un servizio igienico. Ulteriori due balconi (circa 17 mq) si ripresentano nelle concavità dei 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. Lo stato conservativo dell'immobile, dotato di impianti tecnologici funzionanti, è nel complesso 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 (allegato n. 8)	270,00	x	100 %	=	270,00	
Totale:	270,00				270,00	



Planimetria 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. 9).

Relativamente all'anno 2023, semestre n. 1, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo civile ubicate in zona centrale (centro storico e aree limitrofe) del comune di San Sosti indica valori di mercato compresi tra 390 e 520 euro/mq.

In base agli annunci reperiti, la richiesta per immobili situati nel comune di San Sosti, ubicati nelle vicinanze di via Nazionale, aventi epoca di costruzione, tecniche costruttive, finiture e stato conservativo simili al bene oggetto di stima varia tra 450 e 560 euro/mq.

In considerazione dei dati citati è stato considerato ai fini della stima un valore di mercato di 500.00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 270,00 x 500,00 = **135.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 135.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 135.000,00**

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, ufficio tecnico di San Sosti

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	270,00	0,00	135.000,00	135.000,00
				135.000,00 €	135.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.866,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.134,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 134,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.000,00**

data 05/12/2023

il tecnico incaricato
Arch. Paolo Tomei