



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

138/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana GAUDIANO

CUSTODE:

Dott. Giuseppe GAMMARO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/04/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALENET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Antonio STABILE

CF:STBNTN72B18E919B

con studio in LAINO BORGO (CS) Corso Umberto I, IV Traversa, n. 2

telefono: 0981-82202

email: antonio.stabile.1802@gmail.com

PEC: antonio.stabile@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
138/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A mansarda a CASTROVILLARI Corso Calabria 109, quartiere Rione Bagnano, Residence Padula - fabbricato "A", della superficie commerciale di **110,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un **APPARTAMENTO MANSARDATO** ubicato al 3° piano (quarto fuori terra) del fabbricato "A" del complesso immobiliare denominato Residence Padula, costituito da due corpi di fabbrica e sviluppantesi su 5 livelli (piano interrato, Terra, 1°, 2° e 3°), con annessa circostante corte comune condominiale, sito al Corso Calabria, n° 190, (già Rione Bagnano), del Comune di Castrovillari (CS).

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Corso Calabria attraverso la corte condominiale; dal portico comune si accede poi al vano scala condominiale, dove è presente anche un ascensore, per poi arrivare al piano 3° dove è ubicato l'appartamento mansardato.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto, completato nel 2001, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con fondazioni a travi rovesce, pilastri e travi in cemento armato e solai di interpiano misti in laterizio forato e cemento armato. La copertura è in cemento armato, con sezione semi ellittica, con una pendenza inferiore al 30%, il cui manto è costituito da lamiera di acciaio zincato. Nella copertura sono presenti abbaini per ogni finestra e balcone. Le pareti di tompagnatura esterna sono state realizzate con doppia parete di mattoni forati con interposta camera d'aria e materiale coibente.

La scala condominiale, in cemento armato tipologia ad "L", è pavimentata con marmo; le ringhiere della scala sono in ferro battuto.

Le pareti interne sono state realizzate con mattoni forati dello spessore di cm. 8 posti a coltello. Tutte le pareti, interne ed esterne, e i cieli dei solai, sono stati rifiniti con intonaco civile liscio e doppio strato di pittura.

L'intero fabbricato è collegato alla rete idrica e fognaria comunale, nonché alla rete elettrica e alla rete di distribuzione del gas metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° (quarto fuori terra), interno 9, scala A, ha un'altezza interna di m 2,20 (altezza media). Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 749 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: Corso Calabria, snc, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZ. del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZ. del 23/11/2012 - G.A.F. Classamento Incoerente; VARIAZ. del 03/11/2012 - Variazione Classamento; VAR. del 03/11/2011 - VDE-VSI; COSTITUZIONE del 27/11/2000.

Coerenze: La planimetria catastale dell'u.i.u. NON E' CONFORME allo stato di fatto.

CONFINI: scala e ascensore condominiali (p.lla 749 sub 22), u.i.u. p.lla 749 sub 9, u.i.u. p.lla 749 sub 28 e u.i.u. della p.lla 750, salvi altri.

Nel dettaglio i dati dell'u.i.u. sono derivati (in ordine cronologico dalla fine all'inizio) da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 23/11/2012 Pratica n. CS0289996 in atti dal 23/11/2012 - G.A.F. Classamento Incoerente (n. 35024.1/2012); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/11/2012 Pratica n. CS0270202 in atti dal 03/11/2012 - Variazione di Classamento (n. 31788.1/2012); VARIAZIONE del 03/11/2011 Pratica n. CS0372986 in atti dal 03/11/2011 - VDE-VSI (n. 113944.1/2011); COSTITUZIONE del 27/11/2000 Pratica n. 227799 in atti dal 27/11/2000 - Costituzione (n. 2920.1/2000). Durante le operazioni peritali sui luoghi, nonché dalla documentazione catastale raccolta, è emersa una leggera difformità della planimetria catastale dell'u.i.u. in oggetto di valutazione. La differenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica della planimetria catastale è dovuta alla errata rappresentazione dell'antibagno e alla mancata indicazione del ripostiglio presente nella zona dell'ingresso. E' NECESSARIO provvedere ad una variazione catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001 ristrutturato nel 2011.

B box singolo a CASTROVILLARI Corso Calabria 109, quartiere Rione Bagnano, Residence Padula - fabbricato "A", della superficie commerciale di **28,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una **AUTORIMESSA in box singolo** ubicata al P.S1 (interrato) del fabbricato "A" del complesso immobiliare denominato Residence Padula, costituito da due corpi di fabbrica e sviluppantesi su 5 livelli (piano interrato, Terra, 1°, 2° e 3°), con annessa circostante corte comune condominiale, sito al Corso Calabria, n° 190, (già Rione Bagnano), del Comune di Castrovillari (CS).

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Corso Calabria attraverso la corte condominiale; attraverso la rampa di accesso al piano interrato, condominiale, si giunge alla zona condominiale di accesso alle autorimesse, al P.S1 (piano interrato).

L'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto, completato nel 2001, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con fondazioni a travi rovesce, pilastri e travi in cemento armato e solai di interpiano misti in laterizio forato e cemento armato. La copertura è in cemento armato, con sezione semi ellittica, con una pendenza inferiore al 30%, il cui manto è costituito da lamiera di acciaio zincato. Nella copertura sono presenti abbaini per ogni finestra e balcone. Le pareti di tompagnatura esterna sono state realizzate con doppia parete di mattoni forati con interposta camera d'aria e materiale coibente.

La scala condominiale, in cemento armato tipologia ad "L", è pavimentata con marmo; le ringhiere della scala sono in ferro battuto.

Le pareti interne sono state realizzate con mattoni forati dello spessore di cm. 8 posti a coltello. Tutte le pareti, interne ed esterne, e i cieli dei solai, sono stati rifiniti con intonaco civile liscio e doppio strato di pittura.

L'intero fabbricato è collegato alla rete idrica e fognaria comunale, nonché alla rete elettrica e alla rete di distribuzione del gas metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 (interrato), scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 749 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 25

mq, rendita 29,70 Euro, indirizzo catastale: Corso Calabria, snc, Edificio A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; COSTITUZIONE del 27/11/2000 Pratica n. 227799 in atti dal 27/11/2000 COSTITUZIONE (n. 2920.1/2000)

Coerenze: La planimetria catastale dell'u.i.u. E' CONFORME allo stato di fatto. CONFINI: atrio condominiale di accesso alle autorimesse (p.lla 749 sub 24), u.i.u. p.lla 749 sub 17 e corte condominiale (p.lla 751 sub 6), salvi altri.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,28 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.480,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.665,76
Data di conclusione della relazione:	28/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO ***.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 05/07/2024 (vedi verbale di primo accesso del custode giudiziario), l'immobile risulta essere occupato dalla Sig.ra [REDACTED] (ex moglie del debitore), nata a Cassano allo Ionio (CS) il 27/02/1976, e dai suoi tre figli. La stessa abita l'immobile giusta **Sentenza di Separazione nella causa R.G. n° 2285/2021 presso il Tribunale di Catrovillari (CS)**, con la quale il Giudice ha assegnato la casa coniugale al coniuge del 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** in corso di cancellazione, stipulata il 11/07/2002 a firma di notaio Giovanna DI CHIARA della sede di Castrovilliari (CS) ai nn. 32376 di repertorio, iscritta il 15/07/2002 a Cosenza (CS) ai nn. 15451/1835 di R.G./R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 124.000,00.

Importo capitale: € 62.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a locale ad uso deposito sito nel Comune di Castrovilliari (CS) al Corso Calabria, snc, al piano 3 dell'edificio "A" del complesso immobiliare denominato "Residence Padula", censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 10 (poi oggetto di variazione catastale e diventata l'abitazione di cui al foglio 23 particella 749 sub 27), locale autorimesso sito nel Comune di Castrovilliari (CS) al Corso Calabria, snc, al piano 1 sottostrada dell'edificio "A" del complesso immobiliare denominato "Residence Padula", censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 16. Entrambi gli immobili offerti a garanzia con il citato titolo, sono oggetto della presente Consulenza Estimativa Giudiziaria..

Il mutuo di che trattasi è stato estinto con parte della somma ricevuta con il successivo mutuo a rogito del Notaio Sergio CAPPELLI della sede di Bisignano (CS), stipulato in data 11/01/2012, Repertorio n° 41984. NON E' stata però trascritta la relativa formalità.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/01/2012 a firma di notaio Sergio CAPPELLI della sede di Bisignano (CS) ai nn. 41984/18928 di repertorio, iscritta il 18/01/2012 a Cosenza (CS) ai nn. 1699/116 di R.G./R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 147.430,48.

Importo capitale: € 73.715,24.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a abitazione sita nel Comune di Castrovilliari (CS) alla Contrada Vallina (Corso Calabria, snc) al piano 3 dell'edificio "A" del complesso immobiliare denominato "Residence Padula", censita in catasto al foglio 23 particella 749 sub sub 27, locale autorimessa sito nel Comune di Castrovilliari (CS) alla Contrada Vallina (Corso Calabria, snc), al piano 1 sottostrada dell'edificio "A" del complesso immobiliare denominato "Residence Padula", censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 16

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/12/2023 a firma di Tribunale di Castrovilliari (CS) ai nn. 1798 di repertorio, trascritta il 27/12/2023 a Cosenza (CS) ai nn. 40449/32055 di R.G./R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a abitazione di tipo economico sita nel Comune di Castrovilliari (CS) al Corso Calabria, snc, al piano 3 dell'edificio "A" del complesso immobiliare denominato "Residence Padula", censita in catasto al foglio 23 particella 749 sub sub 27, e locale autorimessa sito nel Comune di Castrovilliari (CS) alla Contrada Vallina (Corso Calabria, snc), al piano 1 sottostrada dell'edificio "A" del complesso immobiliare denominato "Residence Padula", censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 16

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:	€. 629,97
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 342,46
Millesimi condominiali:	24,09
Ulteriori avvertenze:	

Si specifica ed evidenzia che per il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto della presente Consulenza Estimativa Giudiziaria è stato costituito, nei modi di legge, il Condominio "RESIDENCE PADULA", al Corso Calabria di Castrovillari (CS), il cui Amministratore pro-tempore è il Dott. Armando GAROFALO presso "SERV. IMM. di Armando Garofalo", alla Via dei Martiri 1799, n° 3, di Castrovillari (CS).

Il Regolamento di Condominio e le Tabelle Millesimali redatte sono state regolarmente approvate con Assemblea Straordinaria.

Nelle Tabelle Millesimali, relativamente al corpo "A", dove è ubicato l'immobile in oggetto (appartamento al P.3°), risultano essere state redatte n° 5 tabelle, e precisamente:

1° - TABELLA "A" - della proprietà generale dell'intero fabbricato - dalla quale risulta, per le u.i.u. in oggetto, una quota millesimale complessiva pari a **24,09** di cui per l'appartamento una quota di **22,17** e per l'autorimessa una quota di **1,92**;

2° - TABELLA "A1" - della proprietà generale del corpo "A" - dalla quale risulta, per le u.i.u. in oggetto, una quota millesimale complessiva pari a **51,34** di cui per l'appartamento una quota di **47,24** e per l'autorimessa una quota di **4,10**;

3° - TABELLA "B" - del riparto spese scale e ascensore del corpo "A" - dalla quale risulta, per le u.i.u. in oggetto, una quota millesimale complessiva pari a **101,02** di cui per l'appartamento una quota di **92,46** e per l'autorimessa una quota di **8,56**;

4° - TABELLA "B1" - del riparto spese illuminazione scala e androne dei garage del corpo "A" - dalla quale risulta, per le u.i.u. in oggetto, una quota millesimale complessiva pari a **100,44** di cui per l'appartamento una quota di **92,28** e per l'autorimessa una quota di **8,16**;

5° - TABELLA "C" - della proprietà della rampa d'accesso al piano interrato - dalla quale risulta, per l'u.i.u. ad uso autorimessa in oggetto, una quota millesimale pari a **25,95**;

6° - TABELLA "D" - della proprietà dell'androne d'accesso ai garage del corpo "A" - dalla quale risulta, per l'u.i.u. ad uso autorimessa in oggetto, una quota millesimale pari a **136,91**.

Alle u.i.u. in oggetto, come risulta dal titolo di provenienza, sono inoltre collegeti i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni dell'edificio e degli spazi circostanti, quali il vano scala e ascensore mappale 749 subalterno 22, il porticato a piano terra mappale 749 subalterno 23, l'accesso autorimesse al piano seminterrato mappale 749 subalterno 24, la rampa d'accesso al piano interrato mappale 751 subalterno 7 e la corte comune mappale 751 subalterno 6.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 11/07/2002), con atto stipulato il 11/07/2002 a firma di notaio Giovanna DI CHIARA della sede di Castrovillari (CS) ai nn. 32373/8545 di repertorio, registrato il 30/07/2002 a Castrovillari (CS) ai nn. 845, trascritto il 15/07/2002 a Cosenza (CS) ai nn. 15448/12015 di R.G./R.P..

Il titolo è riferito solamente a locale ad uso deposito sito nel Comune di Castrovillari (CS) al Corso

Calabria, snc, al piano 3 dell'edificio "A" del complesso immobiliare denominato "Residence Padula", censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 10 (poi oggetto di variazione catastale e diventata l'abitazione di cui al foglio 23 particella 749 sub 27), locale autorimessa sito nel Comune di Castrovilli (CS) al Corso Calabria, snc, al piano 1 sottostrada dell'edificio "A" del complesso immobiliare denominato "Residence Padula", censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 16.

Nella compravendita sono altresì stati trasferiti i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni dell'edificio e degli spazi circostanti, quali il vano scala e ascensore mappale 749 subalterno 22, il porticato a piano terra mappale 749 subalterno 23, l'accesso autorimesse al piano seminterrato mappale 749 subalterno 24, la rampa d'accesso al piano interrato mappale 751 subalterno 7 e la corte comune mappale 751 subalterno 6.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di atto di divisione (dal 04/11/1969 fino al 18/02/1989), con atto stipulato il 04/11/1969 a firma di notaio Luigi MARINI della sede di Castrovilli (CS) ai nn. 24404/7065 di repertorio, registrato il 25/11/1969 a Castrovilli (CS) ai nn. 1084, trascritto il 12/05/1970 a Cosenza (CS) ai nn. 6638/151831 di R.G./R.P..

Il titolo è riferito solamente a terreno sito nel Comune di Castrovilli (CS) alla Contrada Bagnano, esteso catastalmente ettari uno are trentasette e centiare trentasette (Ha 1.37.37), suddiviso in tre parti dalla Statale 19 e dalla strada ferrata Calabro Lucana, censito nel catasto terreni al foglio 23 particella 188, di are 46.50, particella 192, di are 11.20, e particella 267 di are 53.40.

Nell'atto di divisione il terreno in oggetto, descritto alla lettera "F" della massa, veniva indicato dell'estensione catastale di ettari uno are trentasette e centiare trentasette (Ha 1.37.37) ma, dagli accertamenti catastali effettuati, l'estensione catastale era di ettari uno are undici e centiare dieci (Ha 1.11.10).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/02/1989 fino al 13/03/1998), con atto stipulato il 18/02/1989 a firma di notaio Maria FERRARI GRAZIADIO della sede di Castrovilli (CS) ai nn. 69708/16269 di repertorio, registrato il 21/02/1989 a Castrovilli (CS) ai nn. 62, trascritto il 28/02/1989 a Cosenza (CS) ai nn. 6435/195923 di R.G./R.P..

Il titolo è riferito solamente a terreno sito nel Comune di Castrovilli (CS) al Rione Bagnano, Corso Calabria, esteso catastalmente are ventotto e centiare novanta (Ha 0.28.90), censito nel catasto terreni al foglio 23 particella 188 (ex 188/b), di are 23, e particella 192 (ex 192/b), di are 5 e centiare 90..

Il terreno in oggetto era stato acquistato dal Sig. [REDACTED] a titolo personale, mediante l'utilizzo di somma di sua esclusiva disponibilità, pur essendo coniugato in regime di comunione legale dei beni, e la natura personale dell'acquisto fu riconosciuta e confermata dalla di lui moglie, [REDACTED] nata a Castrovilli (CS) il 01/06/1949, per cui, quanto in oggetto di compravendita è stato escluso dalla comunione legale.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/03/1998 fino al 11/07/2002), con atto stipulato il 13/03/1998 a firma di notaio Giovanna DI CHIARA della sede di Castrovilli (CS) ai nn. 25209/6571 di repertorio, registrato il 01/04/1998 a Castrovilli (CS) ai nn. 161, trascritto il 18/03/1998 a Cosenza (CS) ai nn. 5646/4685 di R.G./R.P..

Il titolo è riferito solamente a quoziante di terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria sito nel Comune di Castrovilli (CS) al Corso Calabria (già Rione Bagnano), ricadente, secondo il P.R.G. comunale vigente alla data del rogito notarile, in zona "B" (completamento), sottozona "B2" (adeguamento edilizio e urbanistico), esteso catastalmente are ventotto e centiare novanta (Ha 0.28.90), censito nel catasto terreni al foglio 23 particella 188, di are 23, e particella 192, di are 5 e centiare 90..

Sul terreno in oggetto di compravendita è stato poi realizzato il complesso immobiliare di cui fanno parte le u.i.u. in oggetto della presente Consulenza Estimativa Giudiziaria.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 1234 del 16/04/1999** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di "Costruzione di edificio per civili abitazioni e magazzini da realizzarsi a castrovillari al Corso Calabria", presentata il 24/07/1998 con il n. 20534 di protocollo, rilasciata il 16/04/1999 con il n. 1234 di protocollo, agibilità del 18/06/2001 con il n. 269 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero complesso immobiliare denominato "Residence Padula" di cui fa parte il corpo "A", dove sono ubicate le u.i.u. in oggetto della presente Consulenza Estimativa Giudiziaria, all'epoca il locale ad uso deposito al piano 3 censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 10 (poi oggetto di cambio d'uso e diventata l'abitazione di cui al foglio 23 particella 749 sub 27) e il locale autorimessa al piano 1 sottostrada, censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 16.

La Concessione Edilizia di che trattasi è stata rilasciata a condizione che venissero rispettate le clausole di cui all'Atto d'Obbligo Unilaterale del 07/04/1999, Repertorio n° 42, sottoscritto a rettifica dell'Atto d'Obbligo Unilaterale del 04/03/1999, Repertorio n° 26. Per i lavori di recinzione e sistemazione dell'area esterna e di quella adibita a parcheggio (censita in catasto al foglio 23 particelle 744 e 746) di pertinenza del fabbricato, è stata rilasciata l'AUTORIZZAZIONE del 08/01/2001. Per i lavori di ampliamento del piano interrato del complesso immobiliare in oggetto del titolo edilizio principale, in corso di costruzione, è stata successivamente rilasciata la CONCESSIONE EDILIZIA in VARIANTE del 14/07/2001 n° 267.

S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) **N. 26497 del 10/10/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di "Cambio d'uso da locale deposito a residenziale con realizzazione di pareti divisorie interne ed impianti, oltre quelli esistenti", presentata il 10/10/2011 con il n. 26497 (Prot. S.C.I.A. n. 430 del 12/10/2011) di protocollo, rilasciata il 10/10/2011, agibilità del 08/11/2011 con il n. 115 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a locale ad uso deposito sito nel Comune di Castrovillari (CS) al Corso Calabria, snc, al piano 3 dell'edificio "A" del complesso immobiliare denominato "Residence Padula", censita in catasto al foglio 23 particella 749 sub sub 10 (con l'intervento per il cambio d'uso di che trattasi e la relativa successiva variazione catastale diventata l'abitazione di cui al foglio 23 particella 749 sub 27).

L'intervento previsto rientrava nella casistica indicata all'art. 49 della LEGGE REGIONALE del 16 aprile 2002, n. 19 "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio -Legge Urbanistica della Calabria" pubblicata sul BUR Calabria n. 7 del 16 aprile 2002, supplemento straordinario n. 3, modificata e integrata con le LL.RR. 22 maggio 2002, n. 23, 26 giugno 2003, n. 8, 2 marzo 2005, n. 8, 24 novembre 2006, n. 14, 11 maggio 2007, n. 9, 21 agosto 2007, n. 21, 28 dicembre 2007, n. 29, 13 giugno 2008, n. 15, 12 giugno 2009, n. 19, 13 luglio 2010, n. 15, 11 agosto 2010, n. 21 e 10 agosto 2011, n. 33. Nello specifico, ai sensi del medesimo art.49, "con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati così definiti: a) sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto; b) seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano; c) interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;". In particolare l'intervento previsto faceva riferimento alla sopramenzionata lettera a), in quanto si trattava di locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto. Requisito fondamentale per accedere a tale disposto normativo era il possesso di un'altezza media ponderale di almeno metri 2,20, ridotta a metri 2,00 per i comuni posti a quota superiore a metri 800 slm, calcolata dividendo il volume della porzione di

sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa. Tali requisiti risultavano essere soddisfatti per cui l'intervento era realizzabile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale di Castrovilli (CS) n° 4 del 20/02/1995 e Delibera del Consiglio Comunale n° 44 del 2001 di approvazione della variante alle N.T.A., regolarmente approvata dal Dirigente della Regione Calabria in data 22/11/2002, l'immobile ricade in zona "B" (di completamento) – sottozona "B2" (adeguamento edilizio ed urbanistico). Norme tecniche di attuazione ed indici:

*** Indice di fabbricabilità fondiaria (I.f.f.) = 2,50 mc/mq;

*** Tipologia Edilizia = LIBERA

*** Altezza massima = 10,50 m;

*** Distanza minima dai confini = 5,00 m;

*** Distanza dai fabbricati = 10,00 m.

*** Distanza dalle strade = 5,00 m;

*** Distacco dalla S.S. 19 = 10,00 m (dal ciglio stradale);

*** Strumento di attuazione = ATTUAZIONE DIRETTA

. Il titolo è riferito solamente al terreno sito nel Comune di Castrovilli (CS) al Rione Bagnano, Corso Calabria, esteso catastalmente are ventotto e centiare novanta (Ha 0.28.90), censito nel catasto terreni al foglio 23 particella 188 (ex 188/b), di are 23, e particella 192 (ex 192/b), di are 5 e centiare 90., su cui è stato edificato il complesso immobiliare di cui fanno parte le u.i.u. in oggetto della presente Consulenza Estimativa Giudiziaria..

In seguito all'approvazione della L.R. n° 28 del 05/08/2016 (nonché della L.R. n° 21 del 30/06/2017 vigente dal 01/07/2017 – B.U.R.C. n° 62 del 30/06/2017), che modifica l'art. 65 della L.R. n° 19 del 16/04/2002, i Piani Regolatori Generali e i Programmi di Fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone "A" e "B" e relative sottozona previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto dal comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla L.R. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili, ai sensi della Legge Regionale Urbanistica vigente al momento della loro presentazione in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Norme del vigente P.R.G. con annesso Regolamento Edilizio (ora decaduto); Legge n° 1086 del 05/11/1971; Legge n° 64 del 02/02/1974; L.R. Calabria n° 7 del 27/04/1998; nuove N.T.C. (Norme Tecniche per le Costruzioni).)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a l'intero fabbricato "A" del complesso immobiliare denominato "Residence Padula" al Corso Calabria, n 190, del Comune di Castrovilli (CS), di cui fanno parte l'appartamento in mansarda al piano 3°, censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub

27, e il locale autorimessa al P.S1, censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 16, oggetto della presente Consulenza Estimativa Giudiziaria..

La costruzione dell'intero complesso immobiliare denominato "Residence Padula" al Corso Calabria, n° 190, del Comune di Castrovilli (CS), di cui fa parte il fabbricato "A" dove sono ricompresi l'appartamento in mansarda al piano 3°, censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 27, e il locale autorimessa al P.S1, censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 16, oggetto della presente Consulenza Estimativa Giudiziaria, è avvenuta in conformità e conseguentemente alle seguenti autorizzazioni: ***** 1) CONCESSIONE EDILIZIA n° 1234 del 16/04/1999, rilasciata dal Comune di Castrovilli (CS), con Attestazione di deposito del progetto e del progetto esecutivo presso la Regione Calabria, Assessorato ai Lavori Pubblici, Servizio Tecnico di Cosenza, Servizio Edilizia Asismica, Prot. n° 1937 Pratica 1999/1688 classe E del 25/05/1999. L'inizio dei lavori per lo scavo di sbancamento e allestimento del cantiere è stato comunicato con lettera protocollata al Comune di Castrovilli (CS) al n° 12384 in data 06/05/1999, mentre l'inizio dei lavori per la costruzione del fabbricato è stato comunicato con lettera protocollata al Comune di Castrovilli (CS) al n° 14786 in data 27/05/1999. La Relazione a struttura ultimata è stata depositata presso la Regione Calabria, Assessorato ai Lavori Pubblici, Servizio Tecnico di Cosenza, Servizio Edilizia Asismica, al Prot. n° 6287 Pratica 1999/1688 classe E in data 25/09/2000; il Certificato di Collaudo è stato depositato presso la Regione Calabria, Assessorato ai Lavori Pubblici, Servizio Tecnico Decentrato n° 34, Ufficio del Genio Civile di Cosenza, al Prot. n° 6874 Pratica 1999/1688 classe E in data 12/10/2000. ***** 2) CERTIFICATO DI ABITABILITA' e AGIBILITA' n° 269 del 18/06/2001, rilasciato dal Comune di Castrovilli (CS), per l'abitabilità di tutte le unità immobiliari site ai piani 1° e 2° (2° e 3° fuori terra) e per l'agibilità del piano sottotetto. ***** 3) AUTORIZZAZIONE n° 101 del 08/01/2001, rilasciata dal Comune di Castrovilli (CS), per i lavori di recinzione e sistemazione dell'area esterna e di quella adibita a parcheggio di pertinenza del complesso immobiliare in oggetto della Concessione Edilizia n° 1234 del 16/04/1999. ***** 4) CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n° 267 dell'11/07/2001, rilasciata dal Comune di Castrovilli (CS), relativa all'ampliamento dell'interrato, da realizzarsi di fianco al corpo di fabbrica "B", che NON E' quello di cui fanno parte l'appartamento in mansarda al piano 3° e il locale autorimessa al P.S1 in oggetto della presente Consulenza Estimativa Giudiziaria, con Attestazione di deposito del progetto e del progetto esecutivo presso la Regione Calabria, Assessorato ai Lavori Pubblici, Servizio Tecnico Decentrato n° 34, Ufficio del Genio Civile di Cosenza, al Prot. n° 7623 Pratica 2001/3475 classe A in data 27/09/2001. ***** Relativamente al solo appartamento in mansarda, al piano 3°, la costruzione è inoltre avvenuta in conformità e conseguentemente alle seguenti autorizzazioni: ***** 5) S.C.I.A. Prot. n° 26497 del 10/10/2011, Prot. S.C.I.A. n° 430 del 12/10/2011, per il cambio d'uso da locale deposito a residenziale con realizzazione di pareti divisorie interne ed impianti, oltre quelli esistenti, dell'originaria u.i.u. censita in catasto al foglio 23 particella 749 sub 10, ricompresa nel corpo di fabbrica "A". ***** 6) CERTIFICATO DI AGIBILITA' n° 115 del 08/11/2011, rilasciato dal Comune di Castrovilli (CS), per l'agibilità dell'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 23 particella 749 sub 27, categoria A/3, destinata a civile abitazione, sita al piano terzo (quarto fuori terra – corpo "A") dell'edificio realizzato in virtù della Concessione Edilizia n° 1234 del 16/04/1999.

663-7623

Regione Calabria
ASSESSORATO AI LAVORI PUBBLICI
Settore Tecnico Decreto n° 34
Ufficio del Genio Civile
COSENZA

Ufficio di CASTROVILLARI
PIEMONTE

15.01.027450

Comune n. 27 SET. 2001

Atto Ditta *Genio Civile*

Prov. 7623 - Polca. 111111 - Città 111111
Servizio: 111111 - Ufficio: 111111
RM al foglio n° 111111 - del 111111
Allegato n° 111111 - copia del progetto

OGGETTO: Legge 2 febbraio 1931, n° 64 e relativi D.O.M.M. - Legge 5 novembre 1931, n° 1086, art. 4, e relativi D.O.M.M. - Legge regionale 27-04-1998, n° 7 art. 2.

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO PROGETTO relativo a *Progetto ampliamento*

Si restituisce copia del progetto indicato in oggetto e dei relativi allegati, attestandone l'avvenuto deposito ai sensi del n° 7 comma dell'art. 2 della legge regionale 27-04-1998, n° 7.

Come espressamente richiesto con la denuncia che si riscontra, la presente attestazione di deposito è valida anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 4 della legge 5/11/1971, n° 1086.

Codesta ditta, in conformità a quanto prescritto dal n° 7 comma del medesimo art. 2 della legge regionale 27-04-1998, n° 7, dovrà far pervenire al sindaco del comune di *Castrovillari* una copia del progetto, per i provvedimenti previsti dall'art. 19 della legge 2/9/1974, n° 64.

Inoltre, in ottemperanza a quanto prescritto dall'7° comma del predetto art. 2 della L. R. n° 31/1998, comunicherà a questo ufficio la data di inizio dei lavori.

IL TECNICO INCARICATO
IL DIRETTORE DEL SETTORE

Genio Civile

Il presente modulo era inizialmente alla presente nota ufficio l'Ufficio della pratica e le cedette sopra indicati

Attestato Deposito Progetto ampliamento presso Genio Civile S.C.I.A. Prot. n° 26497 del 10/10/2011 (Prot. S.C.I.A. n° 430 di Cosenza Prot. n° 7623 del 27/09/2001

Comune di Castrovillari
Provincia di Cosenza

SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ

(45 anni dall'art. 26 legge n. 20/2000)

Al Ufficio Tecnico Comunale
Settore Urbanistico ed Assetto Territoriale
Comune di Castrovillari (CS)

E' antinomito Silvana Pinto, nata a Susto San Giovanni, il 20.01.1971, codice fiscale STL PER 75126 1690 K, residente in CASTROVILLARI (CS), viastraia Villino, eventi titolo alla presentazione della Segnalazione certificata inizie attività, in qualità di proprietario esclusivo;

TRASMETTE

La presente Segnalazione Certificata Inizie Attività (S.C.I.A.) e' fa presente che in data inoltra saranno iniziati i lavori di seguito descritti, come riportati anche negli elenchi forniti e nei relativi allegati.

Segnala, inoltre, quanto di seguito indicato:

Dati dell'Immobile

sito nel comune di CASTROVILLARI (CS) come Calabria, riferito in catasto al foglio n. 23, particella n. 749, sub 10

Classificazione urbanistica dell'area oggetto di intervento

Stato urbanistico generale vigente: Zona B

Progettista e Direttore dei Lavori

Titolo, nome e cognome: Prof. Ing. Domenico Stabile
Residente a Cosenza All'Isola, via Mazzini n. 54
Codice fiscale CBN VNI 12/27 080211, tel. 0963-550159
Iscritto all'albo degli Ingegneri, Provincia di Cosenza, Sezione A

Encaricato dei Servizi

Titolo, nome e cognome: Geom. Iacobini Salvatore in qualità Amministratore Unico,
Ditta Tali Systems & Engineering s.r.l., con sede in Cosenza All'Isola, Città Vittoria
Emanuele, n. 43, partita Iva 0110420083, tel. 0963-71807

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Durante le operazioni peritali sui luoghi, nonchè dalla documentazione catastale raccolta, è emersa una leggera difformità della planimetria catastale dell'u.i.u. in oggetto di valutazione. La differenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica della planimetria catastale è dovuta alla errata rappresentazione dell'antibagno e alla mancata indicazione del ripostiglio presente nella zona dell'ingresso. (normativa di riferimento: Regio Decreto n° 1572 del 08/10/1931; Regio Decreto Legge n° 562 del 13/04/1939; D.P.R. n° 1149 del 01/12/1949; D.M. 04/12/1961; D.M. n° 28 del 02/02/1998; Legge 286/2006; D.L. n° 201 del 22/12/2011.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: una variazione catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni.

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

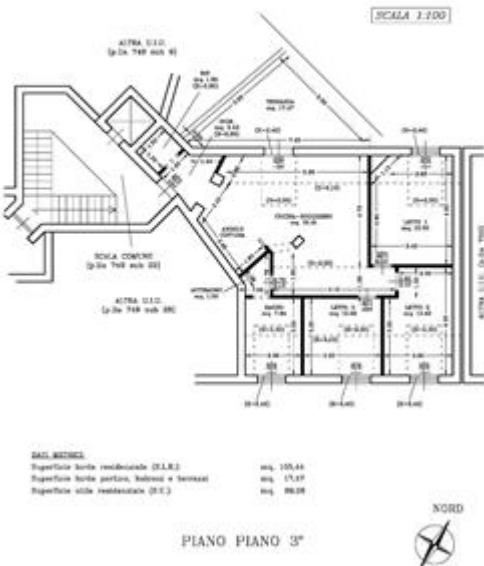
Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali per n° 1 u.i.u.: €.70,00
- Onorario a tecnico professionista per la redazione della variazione catastale (compreso cassa al 5% e IVA al 22%): €.512,40

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni dall'affidamento dell'incarico a tecnico professionista regolarmente iscritto all'Albo

Questa situazione è riferita solamente a appartamento in mansarda al piano 3°, censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 27, facente parte dell'edificio "A" del complesso immobiliare denominato "Residence Padula" al Corso Calabria, n 190, del Comune di Castrovillari (CS)

Tribunale di CASTROVILLARI (CS)
Procedura expropriazione immobiliare n° 138/2023 R.G.E.



STATO DI FATTO - Pianta P.3° - appartamento al Corso Calabria n° 109/A, Residence Padula, del Comune di Castrovilli (CS) - foglio 23 particella 749 sub 27

<p>Informazioni imposta negli atti del catasto al 10/04/2024</p> <p>Cod. Identificativo: Comune di CASTROVILLARI (CMB) (C8) Foglio 23 Parteola 748 Subfoglio 27</p> <p>Dimensioni: Rettangolare</p> <p>Superficie: Euro 292,29</p> <p>Caratteristiche: Cittadino A/9, Cittadino B/0, Cittadino C/0, Cittadino D/0, Cittadino E/0, Cittadino F/0, Cittadino G/0, Cittadino H/0, Cittadino I/0, Cittadino J/0, Cittadino K/0, Cittadino L/0, Cittadino M/0, Cittadino N/0, Cittadino O/0, Cittadino P/0, Cittadino Q/0, Cittadino R/0, Cittadino S/0, Cittadino T/0, Cittadino U/0, Cittadino V/0, Cittadino W/0, Cittadino X/0, Cittadino Y/0, Cittadino Z/0</p> <p>Indirizzo: CORSO CALABRIA A, 39/C Piano 2</p> <p>Det. di superficie: Base: 114,40 m² Totali: inclusi altri terreni: 111.688,91 m²</p> <p>Ulteriori dati di aggiornamento: VARIAZIONE del 29/11/2021 Piazza A, C/003288888 in atti del 20/11/2021 D/0</p> <p>Annessioni: D/0, F/0, VERIFICA FABBRICATO - RETTIFICA CLASSEMENTO INCENDIO/C, EFFLUCE</p> <p>Altri dati: DATA DI NOTIFICAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 21 NOVEMBRE 2006, N.342, ART.74.</p>	<p>Cassa di risparmio: CASSA DI RISPARMIO DI CROTONE</p> <p>Indirizzo: CORSO CALABRIA A, 39/C Piano 2</p> <p>Capitale versato: Euro 100,00</p> <p>Salvo il 15/04/2024</p>
---	---

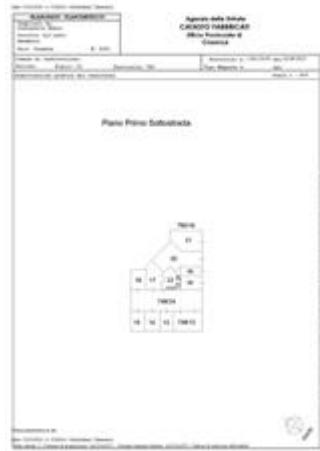
*STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Planimetria catastale
u.i.u. appartamento foglio 23 particella 749 sub 27 del
Comune di Castrovilli (CS)*

*STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Visura catastale u.i.u.
appartamento foglio 23 particella 749 sub 27 del Comune di
Castrovilliari (CS) - pagina 1*

*STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Visura catastale u.i.u.
appartamento foglio 23 particella 749 sub 27 del Comune di
Castrovilliari (CS) - pagina 2*



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Estratto di mappa Comune di Castrovilli (CS), foglio 23 particella 749



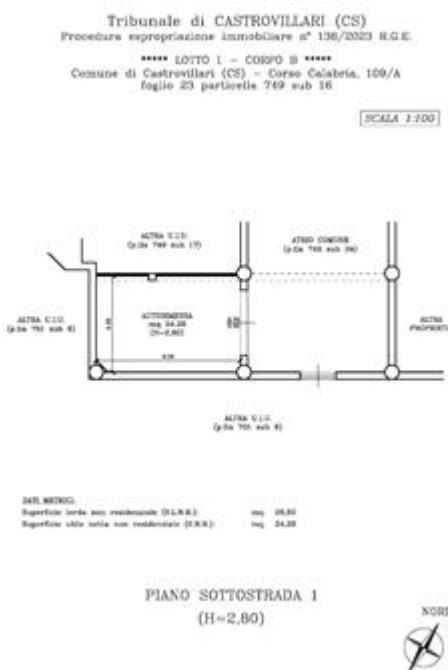
STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI –
Elaborato Planimetrico foglio 23 particella
749 del Comune di Castrovilli (CS) -
pagina 1

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Regio Decreto n° 1572 del 08/10/1931; Regio Decreto Legge n° 562 del 13/04/1939; D.P.R. n° 1149 del 01/12/1949; D.M. 04/12/1961; D.M. n° 28 del 02/02/1998; Legge 286/2006; D.L. n° 201 del 22/12/2011.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a locale autorimessa al P.S1, censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 16, facente parte dell'edificio "A" del complesso immobiliare denominato "Residence Padula" al Corso Calabria, n 190, del Comune di Castrovilli (CS)



STATO DI FATTO - Pianta P.SI - autorimessa al Corso Calabria n° 109/A, Residence Padula, del Comune di Castrovilli (CS) - foglio 23 particella 749 sub 16



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Planimetria catastale u.i.u. autorimessa foglio 23 particella 749 sub 16 del Comune di Castrovilli (CS)

Genzia Centrale

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Terreni
Servizi Censimenti

Coda: 1080402029
Ov: 14-40-01
Numero Pratica: T24360302024
Fog. 1 - Registrazione

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2024

Immobile di catastrofazione **Causali di aggiornamento ed ammendamenti**

Informazioni riguardante negli atti del catastrofazione al 10/04/2024
Dati immobiliari: immobile in CASTROVILLARI (CS) -
Foglio 23 Particella 749 (Superficie: 16)
Stato: esistente
Rendita: Euro 29,70
Rendita: Euro 67,000
Categorie C.R.P.: Classe 3, Commerciale 29,4%
Indirizzo: CORSO CALABRIA N. 39, Edificio A, Piano 01
Data di Superficie: 16/06/2014
Ultima data di aggiornamento: COSTITUZIONE del 20/11/2020 Pratica n. 227789 - in eff. dal 20/11/2020
COSTITUZIONE del 26/05/2020
Ammendamento: Cessamento e rendita varata

Dati identificativi
Comune di CASTROVILLARI (CS) (CIB)
Foglio 23 Particella 749 (Superficie: 16)
Particella corrispondente al totale terreno
Comune di CASTROVILLARI (CS) (CIB)
Foglio 23 Particella 749

Indirizzo
CORSO CALABRIA N. 39, Edificio A, Piano 01 - COSTITUZIONE del 20/11/2020 Pratica n. 227789 - in eff. dal 20/11/2020 COSTITUZIONE (n. 388350000)

Genzia Centrale

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Terreni
Servizi Censimenti

Coda: 1080402029
Ov: 14-40-01
Numero Pratica: T24360302024
Fog. 2 - Fine

Dati di classificazione
Rendita: Euro 29,70
Rendita: Euro 67,000
Categorie C.R.P.: Classe 3, Commerciale 29,4%
EDIFICI/STABILIMENTI: nel 20/11/2020 Pratica n. 227789 - in eff. dal 27/05/2020 COSTITUZIONE (n. 388350000)
Ammendamento: Cessamento e rendita varata

Dati di superficie
Terreno: 16 m²
Superficie di ingresso: 16 m² (data di preventivazione: 27/05/2020, prot. n. 227789)

Indistruzione attuale dell'immobile - totale (Indetti): 1

1. EDILIZIA Pratica (CF 81LP7870MA200900)
moto e MEZZO SAN GIOVANNI (M) I 2001/10/01
Ditta di Prospettiva: per 100/100 (titolo di partita IVA: I 2001/10/01 - VERGOGNA, Vittorio, n. 20002117002 - Pratica n. 207029 in data dal 12/08/2022)

Visura Matematica
Totale superficie: 16 m²
Totale superficie: 16 m²

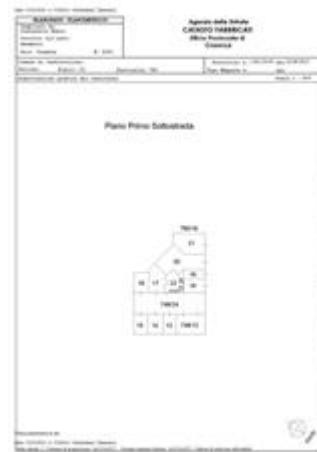
Cognome
di C.F. 30/06, sostituirsi, rinnovarsi e autorizzarsi

**STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Visura catastale u.i.u.
autorimessa foglio 23 particella 749 sub 16 del Comune di
Castruvillari (CS) - pagina 1**

**STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Visura catastale u.i.u.
autorimessa foglio 23 particella 749 sub 16 del Comune di
Castruvillari (CS) - pagina 2**



**STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Estratto di mappa Comune di
Castruvillari (CS), foglio 23 particella 749**



**STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI –
Elaborato Planimetrico foglio 23 particella
749 del Comune di Castruvillari (CS) -
pagina 2**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenza tra lo stato di fatto e quanto previsto in progetto nella grafica della pianta allegata alla S.C.I.A. Prot. n° 26497 del 10/10/2011, Prot. S.C.I.A. n° 430 del 12/10/2011, dovuta alla diversa dimensione delle pareti divisorie dell'antibagno e nella zona dell'angolo cottura della cucina-soggiorno, nonché la parete di delimitazione del ripostiglio ricavato nella zona dell'ingresso. Nell'ambiente cucina-soggiorno era stato previsto un locale “antibagno” con

pareti ortogonali a quelle degli ambienti adiacenti (bagno e camere da letto); allo stato attuale solo la parete dove è presente la porta di accesso risulta essere stata realizzata come previsto in progetto mentre l'altra parete è ortogonale al muro di divisione dall'adiacente u.i.u., che è inclinata rispetto la parete degli ambienti adiacenti (bagno e camere da letto) con la presenza, inoltre, di un piccolo setto nell'ambiente cucina-soggiorno, in parte con funzione di parapetto, che delimita l'angolo cottura esistente. Nell'ingresso previsto in progetto, è presente un piccolo ripostiglio, ricavato nella parte adiacente il vano ascensore mediante la realizzazione di una parete divisoria, con apertura senza porta. (normativa di riferimento: Norme del vigente P.R.G. con annesso Regolamento Edilizio; Legge Regionale Calabria n° 19 del 16/04/2002; Legge n° 47 del 28/02/1985; Legge n° 724 del 23/12/1994; Legge n° 326 del 24/11/2003, D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 34 bis - Tolleranze costruttive – comma 2 bis del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii.. Ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali – gli interventi realizzati in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 (che nel caso in oggetto ricadono nelle ipotesi di cui al comma 2 bis: "Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere") come quelli rilevati alla data odierna, RISULTANO ESSERE CONFORMI alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

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

Costi di regolarizzazione:

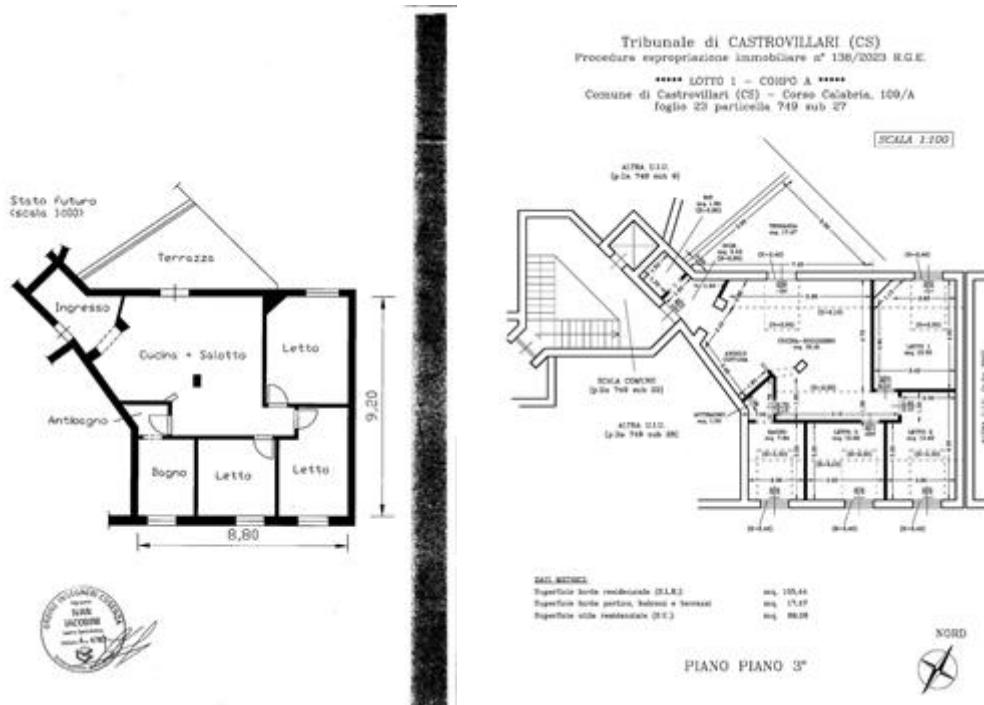
- Sanzione pecuniaria da versare per S.C.I.A. in sanatoria (art. 37 comma 1 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.):: €.1.032,00
- Diritti di segreteria per presentazione S.C.I.A.: €.100,00
- Parcella per presentazione S.C.I.A. (comprensiva di cassa 5% e IVA):: €.1.281,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni dall'affidamento dell'incarico a tecnico professionista regolarmente iscritto all'Albo

Questa situazione è riferita solamente a appartamento in mansarda al piano 3°, censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 27, facente parte dell'edificio "A" del complesso immobiliare denominato "Residence Padula" al Corso Calabria, n 190, del Comune di Castrovilli (CS).

Si evidenzia che l'intervento previsto nella S.C.I.A. Prot. n° 26497 del 10/10/2011, Prot. S.C.I.A. n° 430 del 12/10/2011, per il cambio d'uso da locale deposito a residenziale con realizzazione di pareti divisorie interne ed impianti, oltre quelli esistenti, rientrava nella casistica indicata all'art. 49 della LEGGE REGIONALE del 16 aprile 2002, n. 19 "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio -Legge Urbanistica della Calabria" pubblicata sul BUR Calabria n. 7 del 16 aprile 2002, supplemento straordinario n. 3, modificata e integrata con le LL.RR. 22 maggio 2002, n. 23, 26 giugno 2003, n. 8, 2 marzo 2005, n. 8, 24 novembre 2006, n. 14, 11 maggio 2007, n. 9, 21 agosto 2007, n. 21, 28 dicembre 2007, n. 29, 13 giugno 2008, n. 15, 12 giugno 2009, n. 19, 13 luglio 2010, n. 15, 11 agosto 2010, n. 21 e 10 agosto 2011, n. 33. Nello specifico, ai sensi del medesimo art.49, "con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati così definiti: a) sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto; b) seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una

percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano; c) interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;". In particolare l'intervento previsto faceva riferimento alla sopramenzionata lettera a), in quanto si trattava di locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto. Requisito fondamentale per accedere a tale disposto normativo era il possesso di un'altezza media ponderale di almeno metri 2,20, ridotta a metri 2,00 per i comuni posti a quota superiore a metri 800 slm, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa. Tali requisiti risultavano essere soddisfatti per cui l'intervento era realizzabile.



STATO AUTORIZZATO – S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) Prot. generale n. 26497 del 10/10/2011 – Prot. S.C.I.A. n. 430 del 12/10/2011 – Pianta STATO FUTURO

STATO DI FATTO - Pianta P.3° - appartamento al Corso Calabria n° 109/A, Residence Padula, del Comune di Castrovilliari (CS) - foglio 23 particella 749 sub 27

acciaio zincato. Per il rilascio della Concessione Edilizia n. 1234 del 16/04/1999, il costruttore e titolare della richiesta di intervento edilizio, con l'Atto unilaterale di obbligo del 04/03/1999, Rep. n° 26, si è obbligato, tra le altre cose: "..... omissis Il sottoscritto, inoltre, ai sensi dell'art. 8 punto 23, comma 5°, delle N.T.A. del P.R.G., si obbliga per sé, successori anche a titolo particolare ed a venti causa, a non praticare alcuna chiusura dei porticati annessi al fabbricato predetto, ed a non mutare la destinazione d'uso del sottotetto non abitabile, costituito da locali accessori, annessi ad alcune unità immobiliari del piano interrato, così come previsto nell'elaborato che sotto la lettera "A" si allega al presente e ne costituisce parte integrante. omissis". Con l'Atto unilaterale di obbligo del 07/04/1999, Rep. n° 42, registrato all'Agenzia delle Entrate di Castrovilli (CS) il 15/04/1999 al n° 310, è stato rettificato l'Atto unilaterale di obbligo del 04/03/1999, Rep. n° 26; con tale nuovo atto d'Obbligo e il costruttore e titolare della richiesta di intervento edilizio si è obbligato: "per sé, successori anche a titolo particolare ed a venti causa, a non mutare la destinazione d'uso del predetto sottotetto, costituito da locali accessori annessi alle unità abitative indicate nell'elaborato che sotto la lettera "A" si allega al presente, ne costituisce parte integrante e sostituisce quello contraddistinto dalla stessa lettera allegato all'atto precedentemente sottoscritto". Nella planimetria del piano interrato allegata, conforme a quanto previsto negli elaborati grafici progettuali, nel corpo di fabbrica "A" dove è ubicata l'autorimessa in oggetto della presente Consulenza Estimativa Giudiziaria, era stata prevista la realizzazione di n° 6 garage e un garage collettivo all'interno del quale erano stati previsti n° 6 posti auto. In detto garage collettivo sono stati ricavati altri singoli garage, tra cui quello in oggetto. (normativa di riferimento: Norme del vigente P.R.G. con annesso Regolamento Edilizio; Legge Regionale Calabria n° 19 del 16/04/2002; Legge n° 47 del 28/02/1985; Legge n° 724 del 23/12/1994; Legge n° 326 del 24/11/2003, D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 34 bis - Tolleranze costruttive - comma 2 bis del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii.. Ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali – gli interventi realizzati in parziale difformità dal Permesso di Costruire (all'epoca Concessione Edilizia) nelle ipotesi di cui all'articolo 34 come quelli rilevati alla data odierna, RISULTANO ESSERE CONFORMI alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

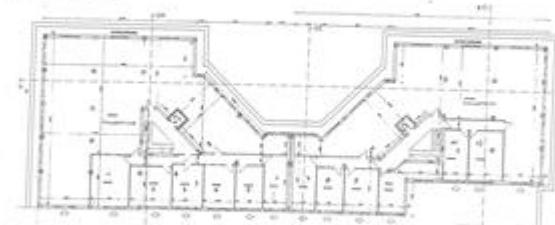
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria da versare per S.C.I.A. in sanatoria (art. 37 comma 1 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.): €.1.032,00
- Diritti di segreteria per presentazione S.C.I.A.: €.100,00
- Costo di costruzione = €/mq 249,83 x mq 28,60 x 0,60 x 5%: €.214,35
- Oneri urbanizzazione primaria = €/mq 4,54 x mc 85,80 (V.P.P.): €.389,53
- Oneri urbanizzazione secondaria = €/mc 3,70 x mc 85,80 (V.P.P.): €.317,46
- Parcella per presentazione S.C.I.A. (comprensiva di cassa 5% e IVA): €.1.281,00

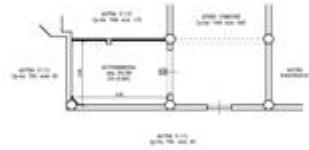
Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni dall'affidamento dell'incarico a tecnico professionista regolarmente iscritto all'Albo

Questa situazione è riferita solamente a locale autorimessa al P.S1, censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 16, facente parte dell'edificio "A" del complesso immobiliare denominato "Residence Padula" al Corso Calabria, n 190, del Comune di Castrovilli (CS)



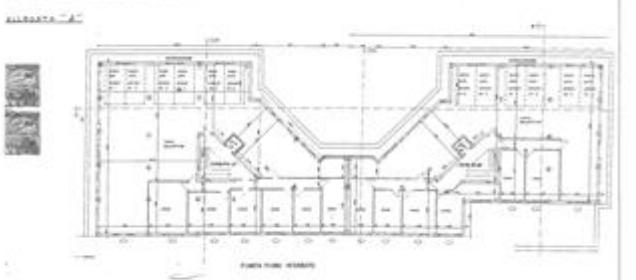
STATO AUTORIZZATO – Concessione Edilizia 1999-04-16 num 1234 - Pianta
PSI - Atto atto obbligo 1999-03-04 num 26

Trichocleia di CANTOVILLARI (CH)
Fondazione rappresentazione consolare n° 150/2002 E.R.E.



PIANO SOTTOSTRADA 1

*STATO DI FATTO - Pianta P.S1 -
autorimessa al Corso Calabria n° 109/A,
Residence Padula, del Comune di
Castrovilliari (CS) - foglio 23 particella 749
sub 16*



*STATO AUTORIZZATO - Concessione Edilizia 1999-04-16 num 1234 - Pianta
PS1 - Atto atto obbligo 1999-04-07 num 42*

CONTRIBUÇÃO 540.000
R. 4238, 10000-000

STATO AUTORIZZATO – Concessione
Edilizia n. 1234 del 16/04/1999 - pagina 1



Comune di Castrovilliari
(Prov. di Cosenza)

ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

Il giorno 04/03/1999 del mese di marzo, davanti a me, dr. Elio Schettino, Segretario Generale del Comune di Castrovilliari, è comparsa d'Ug. Padula Emanuele, imprenditore solitario, nato il 20.4.1934 a Saracena, in residence alla Via G. La Pisa n. 134, codice fiscale PDLC PGN 34Q391423L, della cui identità personale sono certi.

Lo Segretario Generale, ai sensi dell'art. 17 - comma 6, lett. b - della legge n. 127 del 13.3.1997, senza l'assistenza di nulli, avendone il compimento, col suo consenso, espressamente riconosciuto, ha ricevuto dal modulare la dichiarazione che segue.

Il sollecitato, sopra meglio generalizzato.

PREMESSO

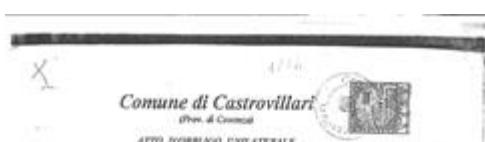
che in data 24.7.1998, prot. gen. n. 20543, ha richiesto la concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato da adibire a residenza, composta di due corpi costituiti da interno, tre piani fuori terra e sotterraneo non abitabile, da erigere in C.so Calabria, nel terreno di cui in Catasto al foglio di mappa n. 23, particelle nn. 188 e 192.

che in data 27.12.1998 l'Ufficio Comunale preposto ha espresso parere favorevole;

che ai sensi dell'art. 3 della legge 28.1.1977 n. 10, in data 13.3.1999 (boll. nn. 612 / 873) ha versato al Comune la somma di € 11.340.300 e € 9.262.200, a titolo di contributo per urbanizzazione primaria e secondaria;

che il proponente, in base del contributo versato al Comune ai sensi dell'art. 8 della legge 28.1.1977 n. 10, comunitario al costo di costruzione del fabbricato, tenuto conto dell'insidenza dell'area, sulla impresa, presentazione e D.L. oneri di urbanizzazione;

che il presente atto, ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28.1.1977 n. 10,



Comune di Castrovilliari
(Prov. di Cosenza)

ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

Il giorno 07/04/1999 del mese di aprile, davanti a me, dr. Elio Schettino, Segretario Generale del Comune di Castrovilliari, è comparsa d'Ug. Padula Emanuele, nato il 20.4.1934 a Saracena, in residence alla Via G. La Pisa n. 134, codice fiscale PDLC PGN 34Q391423L, della cui identità personale sono certi.

Segretario Generale, ai sensi dell'art. 17 - comma 6, lett. b - della legge n. 127 del 13.3.1997, senza l'assistenza di nulli, avendone il compimento, col suo consenso, espressamente riconosciuto, ha ricevuto dal modulare la dichiarazione che segue.

Il sollecitato, sopra meglio generalizzato.

PREMESSO

e per l'ottenimento della concessione edilizia relativa alla costruzione di un fabbricato da adibire a residenza, composta di due corpi costituiti da interno, tre piani fuori terra e sotterraneo non abitabile, da erigere in C.so Calabria, nel terreno di cui in Catasto al foglio di mappa n. 23, particelle nn. 188 e 192, riconosciuto Atto d'obbligo esiliando in oggetto;

e che tale atto ha avuto obbligo concernente il prezzo massimo di vendita dell'immobile, il canone di riacquisto, i portici annessi e la distinzione d'uso del terreno non abitabile;

e il contributo modulare sarà costituito da locali accessori, originariamente eretti ad alcune unità abitative del piano intermedio;

l'art. 8, punto 21, comma 1^o, della M.T.A. del P.R.G., prescrive l'accensione dell'impegno a non uscire entro tre anni di uso di tali locali, da amministrare, perciò, ad unità immobiliari distinte;

si rende necessario, pertanto, sottoscrivere ulteriori atti d'obbligo, a rango del precedente;

tenutosi, fermo restando gli obblighi concernente il prezzo massimo di vendita dell'immobile, il canone

massimo ed i portici annessi, obblighi assunti con il citato atto che con il presente si intende ratificare.

STATO AUTORIZZATO - Atto unilaterale di obbligo n° 26 del STATO AUTORIZZATO - Atto unilaterale di obbligo n° 42 del
04/03/1999 - pagina 1 07/04/1999 - pagina 1

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Legge n° 47 del 28/02/1985 e ss.mm.ii.; Legge n° 52 del 27/02/1985; Legge n° 165 del 26/06/1990.)

L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento in mansarda al piano 3°, censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 27 (alla data dell'atto già locale deposito censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 10), e locale autorimessa al P.S1, censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 16, facenti parte dell'edificio "A" del complesso immobiliare denominato "Residence Padula" al Corso Calabria, n 190, del Comune di Castrovilliari (CS),



TITOLO DI PROVENIENZA – Atto di compravendita notaio Giovanna DI CHIARA dell'11/07/2002 Repertorio n° 32373 – pagina 1



TITOLO DI PROVENIENZA – Atto di compravendita notaio Giovanna DI CHIARA dell'11/07/2002 Repertorio n° 32373 – pagina 2

stanti, quali il case scola e adiacente nappale 169 subalterno 22, il porticato a piano terra nappale 169 subalterno 23, l'accesso posteriore al piano interrato nappale 169 subalterno 24, la cava d'acqua al piano interrato nappale 169 subalterno 2 e la cava d'acqua nappale 169 subalterno 4. La porta apribile da nappale 169 da ora alla parte ventritrice, da accettare, di predisporre, ridursi ed eventualmente disegnare presso un Notario il regolamento di condizioni relative all'intero edificio di cui fa parte questo col presente acquistato, e aperte di essa parte ventritrice, e si stabilire, da ora, ad accettarla, conservarla e farla conservare. Il rendimento si riconosce il diritto di chiedere, in conformità alle leggi vigenti all'acqua della rispettiva, la notifica di destinazione d'uso del piano terra e interrato di sua proprietà, ed incarico di porre o far porre nella facciata del complesso insegne distintive o qualsiasi ornamento per l'esercizio dell'attività che eventualmente si potrebbe avere, anche che gli acquirenti abbiano alcunché a intendere o da compiere. Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti convenuto ed accettato in complessivi lire 38.000 (trentottomila) più I.V.A., nonché che la parte venditrice dichiara di avere pronta d'ora ricevuta dalla parte acquirente sede, riferita alla stessa se già e finita qualsiasi liberatoria di prezzo saldo, anche per l'I.V.A. restata, con espressa riconoscenza.

TITOLO DI PROVENIENZA – Atto di compravendita notaio Giovanna DI CHIARA dell'11/07/2002 Repertorio n° 32373 – pagina 3

ad ogni diritto di spettare legata. **PIRELLA VINCENZO** dichiara: che quanto in oggetto è stata costruito in base ad le norme della concessione edilizia rilasciata dal Distretto di Catenanuova il 14 aprile 1998 numero 1234; che non sono state realizzate opere, modifiche o accrescimenti che riconducessero provvedimenti anticonstituzionali; che non riconosce adattati ai prodotti provvedimenti anticonstituzionali; che tutti gli impianti inferiori sono adeguati al nuovo provvedimento vigente; che consentirà alla parte acquirente il raggiungimento di stabilità relativa alla posizione immobiliare venduta, entro non oltre un anno dalla dichiarazione di fine lavori consentita al comune; al senso e per gli effetti dell'art. 47 B.P.R. 4/03/2000, da me ricondotto al senso dell'art. 76 del medesimo D.P.R., che il reddito lordo delle periferie immobiliari urbane rispetto del prezzo otto non è stato dichiarato nell'attuale dichiarazione del redditi, al cui termine di presentazione è andato alla data odierna perché a bene alla cui produzione e pubblico è diretta l'attività dell'impresa. La proprietà ed il possesso di quanto in contratto si trasferiscono alla parte acquirente da ogni, per cui da ogni acquirente e suo favore e marito la vendita a gli stessi relativi.

TITOLO DI PROVENIENZA – Atto di compravendita notaio Giovanna DI CHIARA dell'11/07/2002 Repertorio n° 32373 – pagina 4

Ente
Provinciale
di Cosenza
Ditta Provinciale - Tutt'cosa
Sant'Elia Cosenza

Città: 1010400328
Civ. 14-48-01
Numero Pratica: T2030320004
Pg. 1 - Regime

Cestello fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2024

Immobili di cestello fabbricati

Causali di aggiornamento ed ammendati

Informazione inserita negli atti del cestello al 10/02/2024

Dati identificativi

Città: CASTROVILLARI (CZ) | C.R.:

Foglio 03 Partecipa TAN (Indennità): 10

Characteristica:

Rentita: Sulla 29,70

Rentita: Liva 87,300

Categoria C.R.: Città 3, Cittadina 29,40

Indirizzo: CORSO CALABRIA n. 241, Edificio A-Piano 01

Dati di Superficie: Terreno 20,40

Ultima ola di aggiornamento: COSTITUZIONE del 27/11/2000 Pratica n. 227788. In eff. da 27/11/2000

COSTITUZIONE: 02/05/2005 (C.R. 10505)

Annessione: Cittadina e Rentita varata

Casi identificativi

Città: CASTROVILLARI (CZ) | C.R.:

Foglio 03 Partecipa TAN (Indennità): 10

Particolari corrispondenti di variazioni mercati

Città: CASTROVILLARI (CZ) | C.R.:

Foglio 03 Partecipa TAN

COSTITUZIONE: 09/11/2000 Pratica n. 227788. In eff. da 27/11/2000 (C.R. 10505) (C.R. 10505)

Indirizzi

CORSO CALABRIA n. 241, Edificio A-Piano 01

-COSTITUZIONE per 27/11/2000 Pratica n. 227788. In eff. da 27/11/2000 (C.R. 10505) (C.R. 10505)

*STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Visura catastale u.i.u.
appartamento foglio 23 particella 749 sub 27 del Comune di
Castrovilliari (CS) - pagina 1*

*STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Visura catastale u.i.u.
autorimessa foglio 23 particella 749 sub 16 del Comune di
Castrovilliari (CS) - pagina 1*

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge n° 46 del 05/03/1990 e ss.mm.ii.; D.M. n° 37 del 22/01/2008 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento in mansarda al piano 3°, censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 27, e locale autorimessa al P.S1, censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 16, facenti parte dell'edificio "A" del complesso immobiliare denominato "Residence Padula" al Corso Calabria, n 190, del Comune di Castrovilli (CS).

Per gli IMPIANTI ELETTRICI in oggetto sono state redatte le relative Dichiarazioni di Conformità, sottoscritte dalla ditta Battista LAMA di Saracena (CS).

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge n° 46 del 05/03/1990 e ss.mm.ii.; D.M. n° 37 del 22/01/2008 e ss mm. ii.)

L'immobile risulta conforme

Questa situazione è riferita solamente a appartamento in mansarda al piano 3°, censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 27, facente parte dell'edificio "A" del complesso immobiliare denominato "Residence Padula" al Corso Calabria, n 190, del Comune di Castrovilliari (CS).

Residence Padula' al Corso Calabria, n. 190, del Comune di Castrovilli (CS).
Non si è potuto reperire, presso gli uffici del Comune di Castrovilli (CS), il Certificato di Conformità relativo all'impianto di adduzione del gas metano. Non si è potuto inoltre accettare se il proprietario dell'appartamento ne sia in possesso perché a specifica domanda fatta all'occupante, alla

data del sopralluogo, non è stata data risposta. Dalle verifiche a vista sui luoghi si è potuto rilevare che l'impianto di adduzione del gas metano, è stato realizzato, senza alcun dubbio, dopo dell'entrata in vigore della Legge n° 46/1990 e del D.M. n° 37 del 22/01/2008 e ss.mm.ii., per cui per lo stesso doveva essere stato rilasciato il relativo Certificato di Conformità per poter poi procedere all'allaccio alla rete pubblica di distribuzione. Sarebbe opportuno far provvedere alla verifica dell'impianto in oggetto ad un tecnico specializzato per poter poi far redigere il relativo Certificato di Conformità, o far verificare presso il Gestore della rete di distribuzione del gas tra la documentazione agli atti depositata all'epoca dell'allaccio alla rete.

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge n° 46 del 05/03/1990 e ss.mm.ii.; D.M. n° 37 del 22/01/2008 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento in mansarda al piano 3°, censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 27, facente parte dell'edificio "A" del complesso immobiliare denominato "Residence Padula" al Corso Calabria, n 190, del Comune di Castrovilli (CS).

Non si è potuto reperire, presso gli uffici del Comune di Castrovilli (CS), il Certificato di Conformità relativo all'impianto termico. Non si è potuto inoltre accettare se il proprietario dell'appartamento ne sia in possesso perché a specifica domanda fatta all'occupante, alla data del sopralluogo, non è stata data risposta. Dalle verifiche a vista sui luoghi si è potuto rilevare che l'impianto termico, è stato realizzato, senza alcun dubbio, dopo dell'entrata in vigore della Legge n° 46/1990 e del D.M. n° 37 del 22/01/2008 e ss.mm.ii., per cui per lo stesso doveva essere stato rilasciato il relativo Certificato di Conformità. Sarebbe opportuno far provvedere alla verifica dell'impianto in oggetto ad un tecnico specializzato per poter poi far redigere il relativo Certificato di Conformità. Relativamente all'impianto è stato redatto ed è esistente il libretto dell'impianto, con data 29/12/2019, il cui codice CIT-CAL della Regione Calabria è 18162AE109261945.

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge n° 46 del 05/03/1990 e ss.mm.ii.; D.M. n° 37 del 22/01/2008 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento in mansarda al piano 3°, censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 27, e locale autorimessa al P.S1, censito in catasto al foglio 23 particella 749 sub 16, facenti parte dell'edificio "A" del complesso immobiliare denominato "Residence Padula" al Corso Calabria, n 190, del Comune di Castrovilli (CS).

Non si è potuto reperire, presso gli uffici del Comune di Castrovilli (CS), il Certificato di Conformità relativo all'impianto termo sanitario. Non si è potuto inoltre accettare se il proprietario dell'appartamento ne sia in possesso perché a specifica domanda fatta all'occupante, alla data del sopralluogo, non è stata data risposta. Dalle verifiche a vista sui luoghi si è potuto rilevare che l'impianto termo sanitario, è stato realizzato, senza alcun dubbio, dopo dell'entrata in vigore della Legge n° 46/1990 e del D.M. n° 37 del 22/01/2008 e ss.mm.ii., per cui per lo stesso doveva essere stato rilasciato il relativo Certificato di Conformità. Sarebbe opportuno far provvedere alla verifica dell'impianto in oggetto ad un tecnico specializzato per poter poi far redigere il relativo Certificato di Conformità.

BENI IN CASTROVILLARI CORSO CALABRIA 109, QUARTIERE RIONE BAGNANO,

RESIDENCE PADULA - FABBRICATO "A"

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO A

mansarda a CASTROVILLARI Corso Calabria 109, quartiere Rione Bagnano, Residence Padula - fabbricato "A", della superficie commerciale di **110,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un **APPARTAMENTO MANSARDATO** ubicato al 3° piano (quarto fuori terra) del fabbricato "A" del complesso immobiliare denominato Residence Padula, costituito da due corpi di fabbrica e sviluppantesi su 5 livelli (piano interrato, Terra, 1°, 2° e 3°), con annessa circostante corte comune condominiale, sito al Corso Calabria, n° 190, (già Rione Bagnano), del Comune di Castrovillari (CS).

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Corso Calabria attraverso la corte condominiale; dal portico comune si accede poi al vano scala condominiale, dove è presente anche un ascensore, per poi arrivare al piano 3° dove è ubicato l'appartamento mansardato.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto, completato nel 2001, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con fondazioni a travi rovesce, pilastri e travi in cemento armato e solai di interpiano misti in laterizio forato e cemento armato. La copertura è in cemento armato, con sezione semi ellittica, con una pendenza inferiore al 30%, il cui manto è costituito da lamiera di acciaio zincato. Nella copertura sono presenti abbaini per ogni finestra e balcone. Le pareti di tompagnatura esterna sono state realizzate con doppia parete di mattoni forati con interposta camera d'aria e materiale coibente.

La scala condominiale, in cemento armato tipologia ad "L", è pavimentata con marmo; le ringhiere della scala sono in ferro battuto.

Le pareti interne sono state realizzate con mattoni forati dello spessore di cm. 8 posti a coltello. Tutte le pareti, interne ed esterne, e i cieli dei solai, sono stati rifiniti con intonaco civile liscio e doppio strato di pittura.

L'intero fabbricato è collegato alla rete idrica e fognaria comunale, nonché alla rete elettrica e alla rete di distribuzione del gas metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° (quarto fuori terra), interno 9, scala A, ha un'altezza interna di m 2,20 (altezza media).Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 749 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: Corso Calabria, snc, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZ. del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZ. del 23/11/2012 - G.A.F. Classamento Incoerente; VARIAZ. del 03/11/2012 - Variazione Classamento; VAR. del 03/11/2011 - VDE-VSI; COSTITUZIONE del 27/11/2000.

Coerenze: La planimetria catastale dell'u.i.u. NON E' CONFORME allo stato di fatto.

CONFINI: scala e ascensore condominiali (p.lla 749 sub 22), u.i.u. p.lla 749 sub 9, u.i.u. p.lla 749 sub 28 e u.i.u. della p.lla 750, salvi altri.

Nel dettaglio i dati dell'u.i.u. sono derivati (in ordine cronologico dalla fine all'inizio) da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 23/11/2012 Pratica n. CS0289996 in atti dal 23/11/2012 - G.A.F. Classamento Incoerente (n. 35024.1/2012); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/11/2012 Pratica n.

CS0270202 in atti dal 03/11/2012 - Variazione di Classamento (n. 31788.1/2012); VARIAZIONE del 03/11/2011 Pratica n. CS0372986 in atti dal 03/11/2011 - VDE-VSI (n. 113944.1/2011); COSTITUZIONE del 27/11/2000 Pratica n. 227799 in atti dal 27/11/2000 - Costituzione (n. 2920.1/2000). Durante le operazioni peritali sui luoghi, nonchè dalla documentazione catastale raccolta, è emersa una leggera difformità della planimetria catastale dell'u.i.u. in oggetto di valutazione. La differenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica della planimetria catastale è dovuta alla errata rappresentazione dell'antibagno e alla mancata indicazione del ripostiglio presente nella zona dell'ingresso. E' NECESSARIO provvedere ad una variazione catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001 ristrutturato nel 2011.



Vista generale fabbricato lato Sud-Est



Vista generale fabbricato lato Sud-Est



Vista esterna mansarda al P.3° lato Sud-Est



Vista generale fabbricato lati Nord-Est e Nord-Ovest



Vista esterna mansarda al P.3° lato Nord-Ovest



Vista esterna mansarda al P.3° lato Nord-Ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Morano Calabro, Cassano allo Ionio, Saracena). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Aragonese, Chiesa della SS. Trinità, Museo Archeologico nel Protoconvento Francescano, Basilica Minore Santa Maria del Castello, Parco Nazionale del Pollino.



Vista di inquadramento generale con Google Earth



Vista di dettaglio con Google Earth



Vista particolareggiata con Google Earth



Sovrapposizione della mappa catastale con foto satellitare



Vista del Castello Aragonese



Vista della Basilica Minore Santa Maria del Castello

SERVIZI

- asilo nido
- campo da tennis
- centro sportivo
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale



palestra	ottimo	
parco giochi	ottimo	
piscina	ottimo	
scuola elementare	nella media	
scuola media superiore	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media superiore	ottimo	
spazi verde	nella media	
stadio	ottimo	
centro sportivo	buono	
supermercato	buono	

COLLEGAMENTI

autobus distante 1,1 Km	ottimo	
autostrada distante 10 Km in direzione NORD	buono	
autostrada distante 7,2 Km in direzione SUD	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	buono	
qualità degli impianti:	buono	
qualità dei servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un **APPARTAMENTO MANSARDATO** ubicato al 3° piano (quarto fuori terra) del fabbricato "A" del complesso immobiliare denominato Residence Padula, costituito da due corpi di fabbrica e sviluppantesi su 5 livelli (piano interrato, Terra, 1°, 2° e 3°), con annessa circostante corte comune condominiale, sito al Corso Calabria, n° 190, (già Rione Bagnano), del Comune di Castrovilli (CS). Si compone di un ingresso con adiacente un piccolo ripostiglio, un ampio ambiente cucina-soggiorno dotato di angolo cottura e con annessa terrazza, n° 3 camere da letto e un bagno con antibagno.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Corso Calabria attraverso la corte condominiale; dal portico comune si accede poi al vano scala condominiale, dove è presente anche un ascensore, per poi arrivare al piano 3° dove è ubicato l'appartamento mansardato.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto, completato nel 2001, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con fondazioni a travi rovesce, pilastri e travi in cemento armato e solai di interpiano misti in laterizio forato e cemento armato. La copertura è in cemento armato, con sezione semi ellittica, con una pendenza inferiore al 30%, il cui manto è costituito da lamiera di acciaio zincato, con scossaline, conversa, canali di gronda e tubi pluviali in lamiera di acciaio zincato preverniciato di colore marrone testa di moro. Nella copertura sono presenti abbaini per ogni finestra e balcone. Le pareti di tompagnatura esterna sono state realizzate con doppia parete di mattoni forati con interposta camera

d'aria e materiale coibente.

La scala condominiale, in cemento armato tipologia ad "L", è pavimentata con marmo; le ringhiere della scala sono in ferro battuto.

Le pareti interne sono state realizzate con mattoni forati dello spessore di cm. 8 posti a coltello. Tutte le pareti, interne ed esterne, e i cieli dei solai, sono stati rifiniti con intonaco civile liscio e doppio strato di pittura.

L'intero fabbricato è collegato alla rete idrica e fognaria comunale, nonché alla rete elettrica e alla rete di distribuzione del gas metano.

L'APPARTAMENTO MANSARDATO in oggetto, realizzato nel 2011, si presenta comodo ed essenziale, adeguatamente distribuito e rifinito, in riferimento all'epoca di costruzione con le seguenti caratteristiche: pavimenti con piastrelle di grès, tranne quello del terrazzino che è costituito da piastrelle di klinker; rivestimenti del bagno con piastrelle di ceramica (fino l'altezza di m 2,05) e dell'angolo cottura della cucina con piastrelle di grès (fino l'altezza di m 1,80); soglie di finestre e balconi in granito; infissi esterni in PVC, con vetrocamera 4-8-4 dotati di scuretti in bachelite e zanzariere avvolgibili; portone di ingresso del tipo "blindato" con rivestimento liscio; porte interne in legno tamburato; bagno con tutti i pezzi sanitari necessari (lavabo, bidet, vaso igienico con cassetta di scarico ad incasso, vasca idromassaggio con box doccia); impianto di riscaldamento alimentato con caldaia murale a gas con corpi scaldanti costituiti radiatori di alluminio. Nell'ambiente "ingresso" è presente un condizionatore a parete tipologia split system freddo/caldo, rivolto verso l'ambiente "cucina-soggiorno".

L'impianto idrico sanitario esistente è in buone condizioni, così come l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento.

Dati metrici dell'APPARTAMENTO MANSARDATO:

L'appartamento, che ha altezza media netta interna di m. 2,20 (sezione semi ellittica con altezza minima variabile e altezza massima m 2,55), ha una superficie utile residenziale (S.U.) di mq. 89,08.

La superficie linda complessiva dei vani principali e degli accessori diretti è pari a mq. 105,44; la terrazza ha una superficie linda pari a mq. 17,47.

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** complessiva dell'**APPARTAMENTO MANSARDATO** in oggetto di valutazione è data dalla somma della superficie linda dei vani principali e degli accessori diretti, **pari a mq. 105,44**, e della superficie ragguagliata della terrazza (mq. 17,47) **pari a mq. 5,241**, per un **TOTALE di mq. 110,681**.

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	buono	
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	buono	
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	buono	
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	buono	
<i>scale interne:</i> a rampa unica realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	buono	
<i>copertura:</i> semiellittica costruita in cemento armato	buono	

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in a doppia fodera con coibentazione in pannelli termo-assorbenti , il rivestimento è realizzato in intonaco civile

nella media 

manto di copertura: realizzato in lamiere di alluminio con coibentazione in assente

nella media 

scale: interna con rivestimento in marmo

buono 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

buono 

rivestimento interno: posto in pareti realizzato in intonaco di cemento

buono 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

buono 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in acciaio a scocche rinforzate (blindato) , gli accessori presenti sono: pannelli di legno e serratura di sicurezza

buono 

infissi interni: a battente realizzati in PVC con vetrocamera 4-8-4. Gli infissi sono dotati di scuretti interni di bachelite e zanzariere avvolgibili

buono 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica

buono 

rivestimento interno: posto in cucina - angolo cottura realizzato in piastrelle di grés

buono 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

buono 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: non rilevabile

buono 

ascensore: ascensore elettrico conformità: non rilevabile. Nel corpo di fabbrica "A" in oggetto, all'interno del vano scala è presente un ascensore marca "Montanaro" della portata di 450 Kg per 6 persone

buono 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori di alluminio conformità: non rilevabile. E' stato redatto ed è esistente il libretto dell'impianto, con data 29/12/2019, il cui codice CIT-CAL della Regione Calabria è 18162AE109261945.

buono 

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: non rilevabile

buono 

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile



Vista interna appartamento - ambiente "cucina-soggiorno"



Vista esterna appartamento - terrazza ambiente "cucina-soggiorno"



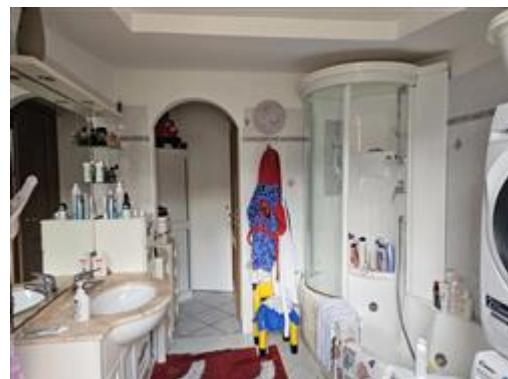
Vista interna appartamento - ambiente "letto 1"



Vista interna appartamento - ambiente "letto 2"



Vista interna appartamento - ambiente "letto 3"



Vista interna appartamento - ambiente "bagno"

CONSISTENZA:

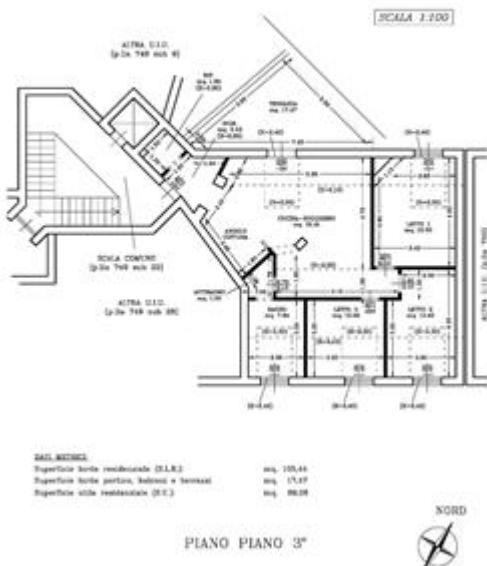
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie lorda vani principali e accessori diretti	105,44	x 100 % =	105,44
Superficie lorda balconi e terrazzi (fino a 25 mq.)	17,47	x 30 % =	5,24

Totale: **122,91** **110,68**

Tribunale di CASTROVILLARI (CS)
Procedura espropriazione immobiliare n° 138/2023 R.G.E.



STATO DI FATTO - Pianta P.3° - appartamento al Corso Calabria n° 109/A, Residenza Padula, del Comune di Castrovilli (CS) - foglio 23 particella 749 sub 27

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/06/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 130/2017

Descrizione: Appartamento al piano primo mq 115,00 censito incatasto: Foglio 24 p.lla 417 sub 2., 1

Indirizzo: Via DEI NORMANNI, 5 Castrovilliari, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.605,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 44.100,39 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.806,47 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 51,00 m

Distanza: 51.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/10/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 128/2012

Descrizione: unità immobiliare di mq 170,80, costituito da appartamento per civile abitazione, posta al terzo livello (secondo piano fuori terra) rispetto al piano strada all'interno di un edificio di maggiore consistenza di complessivi sette livelli (sei piani fuori terra ed uno seminterrato) ubicato a Castrovilliari, via degli Osci, n. 5, identificata al fg. 27, p.la 565 sub 5 (già particella 603 sub 4), cat. A/2, cl. 2, vani 7, rendita € 368,75 confinante con vano scala ed altra proprietà da un lato, spazio condominiale dagli altri. Ha un'altezza di 2,96 m, il cui ingresso dà sulla cucina, sul soggiorno e sul corridoio. Su quest'ultimo si affacciano tutti i restanti ambienti dell'abitazione che possono riassumersi in due ampie camere matrimoniali e due bagni, di cui uno con anti-wc. Sempre sul corridoio distributivo si affaccia un ulteriore accesso al soggiorno. La zona "giorno" ha un'esposizione a sud est, la cucina a nordovest, mentre la zona notte presenta una camera a sud est ed una a nordovest. Inoltre, l'abitazione gode di due ampi balconi: quello posto sul fronte sud est è accessibile dal soggiorno e dalla stanza da letto posta su questo lato dell'appartamento; quello posto a nordovest è accessibile dalla cucina e dall'altra camera da letto. Annesso all'appartamento è un locale cantina/ripostiglio posta al primo livello (piano seminterrato) di superficie pari a mq 13,25 per un'altezza utile interna di mt. 2,90 confinante con locale autoclave (condominiale), spazio carrabile (condominiale), giardino (condominiale) e cantina di altra proprietà., 2

Indirizzo: Via degli Osci, 5 Castrovilliari, CS

Superfici principali e secondarie: 161

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.000,00 pari a 459,63 Euro/mq

Valore Ctu: 123.445,00 pari a: 766,74 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 26.039,18 pari a: 161,73 Euro/mq

Distanza: 63.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/09/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 150/1997

Descrizione: Proprietà di ½ di appartamento al Piano V, 1

Indirizzo: Via DEI GRECI (ex Via degli Albanesi), snc Castrovilliari, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.760,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 24.511,62 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 10.341,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 188.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/09/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 150/1997

Descrizione: Proprietà di ½ di garage al Piano T , 2

Indirizzo: Via DEI GRECI (ex via degli Albanesi), 3 Castrovillari, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 3.788,14 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.599,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 188.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 22/2010

Descrizione: comune di Castrovillari, al foglio 24, particella 191, sub 1, Via polisportivo 37 piano terra, categoria C/2, classe 1, consistenza 179 mq, rendita € 147,91 unità immobiliare al piano terra, composto da appartamento per civile abitazione con accesso indipendente dal piano terra mq 171,00 circa, cat. A/7, classe 2, composto da ingresso, Soggiorno-Pranzo, Angolo cottura, Letto, Studio, Ripostiglio, Bagno, W.C. e lavanderia. Garage/magazzino, consistenza mq. 28,00 circa, cat. C/2, suscettibile di più proficua utilizzazione cat. C/1 (attività commerciale), pertinenza esclusiva. Portico mq 46,00 circa, pertinenza esclusiva. Complessivamente mq 245,00., 1

Indirizzo: Via Polisportivo , 37 Castrovillari, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 186.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 78.764,07 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 188.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/11/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 27/2016

Descrizione: piena proprietà dell' appartamento al piano attico adibito a civile abitazione, al piano sesto fuori terra , con annesso locale accessorio non comunicante , ubicato al livello superiore (settimo), individuato nel catasto fabbricati del Comune di Castrovillari al Foglio di mappa n. 27, particella n. 603 sub 11, Cat. A/2 , classe 1°, Vani 5,5, piano T-6, Rendita Catastale € 241,44., 2

Indirizzo: Via Degli Osci (ex via Bagnano), 5 Castrovillari, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 95.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 53.775,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 193.00 m

Numero Tentativi: 3

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di

informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un sufficiente dinamismo dell'attuale mercato immobiliare, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, manutenzione, accessibilità, dimensioni, ecc.), quelle estrinseche (vicinanza ad uffici, negozi, mercati, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolare Concessione Edilizia, esistenza del certificato di Agibilità, conformità edilizia ed urbanistica, eventuali servitù, mutui ipotecari, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario dei beni.

La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Nella determinazione del valore unitario si è inoltre tenuto in particolare considerazione la comodissima accessibilità dell'immobile direttamente dalla rete viaria principale, Corso Calabria, e la comodità delle aree condominiali di pertinenza con destinazione e uso comune. Si è inoltre adeguatamente valutata presenza dell'ascensore nel vano scale, elemento che valorizza adeguatamente l'immobile essendo lo stesso ubicato al P.3° (quarto fuori terra).

Allo stesso tempo si è tenuto conto anche del grado delle finiture e della vetustà dell'immobile, considerato che l'appartamento è stato completato nel 2011.

Infine, ma non meno importante elemento di valutazione, c'è stata una attenta ed accurata valutazione delle condizioni del mercato immobiliare della città e dell'area, approfondita attraverso numerose valutazioni fatte da altri tecnici e dall'incrocio dei dati recepiti e reperiti attraverso notizie ed informazioni dirette con i dati tabellari ricavati da altre fonti, tra cui, in particolare, l'OMI con la consultazione dei valori immobiliari dichiarati e le risultanze di altre vendite all'asta verificate sul sito istituzionale del Tribunale di Castrovilliari.

Considerando altresì la destinazione d'uso dell'u.i.u. (appartamento per civile abitazione di tipo economico, mansardato), dalla comparazione dei dati acquisiti ed elaborati si stima il più probabile valore di mercato pari ad **€ 650,00/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	110,68	x	650,00	=	71.942,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 71.942,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 71.942,00
---	---------------------

BENI IN CASTROVILLARI CORSO CALABRIA 109, QUARTIERE RIONE BAGNANO,
RESIDENCE PADULA - FABBRICATO "A"

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CASTROVILLARI Corso Calabria 109, quartiere Rione Bagnano, Residence Padula - fabbricato "A", della superficie commerciale di **28,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una **AUTORIMESSA** in **box singolo** ubicata al P.S1 (interrato) del fabbricato "A" del complesso immobiliare denominato Residence Padula, costituito da due corpi di fabbrica e sviluppantesi su 5 livelli (piano interrato,

Terra, 1°, 2° e 3°), con annessa circostante corte comune condominiale, sito al Corso Calabria, n° 190, (già Rione Bagnano), del Comune di Castrovilli (CS).

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Corso Calabria attraverso la corte condominiale; attraverso la rampa di accesso al piano interrato, condominiale, si giunge alla zona condominiale di accesso alle autorimesse, al P.S1 (piano interrato).

L'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto, completato nel 2001, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con fondazioni a travi rovesce, pilastri e travi in cemento armato e solai di interpiano misti in laterizio forato e cemento armato. La copertura è in cemento armato, con sezione semi ellittica, con una pendenza inferiore al 30%, il cui manto è costituito da lamiera di acciaio zincato. Nella copertura sono presenti abbaini per ogni finestra e balcone. Le pareti di tompagnatura esterna sono state realizzate con doppia parete di mattoni forati con interposta camera d'aria e materiale coibente.

La scala condominiale, in cemento armato tipologia ad "L", è pavimentata con marmo; le ringhiere della scala sono in ferro battuto.

Le pareti interne sono state realizzate con mattoni forati dello spessore di cm. 8 posti a coltello. Tutte le pareti, interne ed esterne, e i cieli dei solai, sono stati rifiniti con intonaco civile liscio e doppio strato di pittura.

L'intero fabbricato è collegato alla rete idrica e fognaria comunale, nonché alla rete elettrica e alla rete di distribuzione del gas metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 (interrato), scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 749 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 29,70 Euro, indirizzo catastale: Corso Calabria, snc, Edificio A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; COSTITUZIONE del 27/11/2000 Pratica n. 227799 in atti dal 27/11/2000 COSTITUZIONE (n. 2920.1/2000)

Coerenze: La planimetria catastale dell'u.i.u. E' CONFORME allo stato di fatto. CONFINI: atrio condominiale di accesso alle autorimesse (p.la 749 sub 24), u.i.u. p.la 749 sub 17 e corte condominiale (p.la 751 sub 6), salvi altri.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



Vista generale fabbricato lato Sud-Est



Vista generale fabbricato lato Sud-Est



Vista generale fabbricato lati Nord-Est e Nord-Ovest



Vista esterna lato Nord-Ovest



Vista esterna fabbricato - rampa accesso al PS1 lato Nord-Ovest



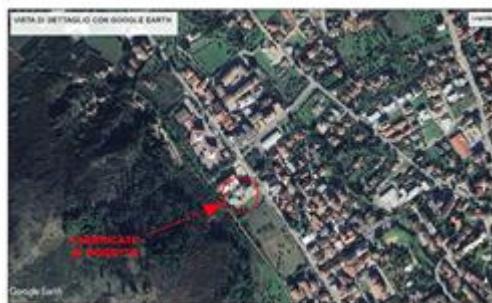
Vista interna fabbricato - atrio comune accesso autorimesse al PS1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Morano Calabro, Cassano allo Ionio, Saracena). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Aragonese, Chiesa della SS. Trinità, Museo Archeologico nel Protoconvento Francescano, Basilica Minore Santa Maria del Castello, Parco Nazionale del Pollino.



Vista di inquadramento generale con Google Earth



Vista di dettaglio con Google Earth



Vista particolareggiata con Google Earth



Sovrapposizione della mappa catastale con foto satellitare



Vista del Castello Aragonese



Vista della Basilica Minore Santa Maria del Castello

SERVIZI

- asilo nido
- campo da tennis
- centro sportivo
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- piscina
- scuola elementare
- scuola media superiore
- scuola per l'infanzia
- scuola media superiore
- spazi verde
- stadio
- centro sportivo
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante 1,1 Km
- autostrada distante 10 Km in direzione NORD
- autostrada distante 7,2 Km in direzione SUD



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una **AUTORIMESSA in box singolo** ubicata al P.S1 (interrato) del fabbricato “A” del complesso immobiliare denominato Residence Padula, costituito da due corpi di fabbrica e sviluppantesi su 5 livelli (piano interrato, Terra, 1°, 2° e 3°), con annessa circostante corte comune condominiale, sito al Corso Calabria, n° 190, (già Rione Bagnano), del Comune di Castrovilli (CS). Si compone di un unico ambiente di forma rettangolare.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Corso Calabria attraverso la corte condominiale; attraverso la rampa di accesso al piano interrato, condominiale, si giunge alla zona condominiale di accesso alle autorimesse, al P.S1 (piano interrato).

L'intero fabbricato di cui fa parte l'autorimessa in oggetto, completato nel 2001, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con fondazioni a travi rovesce, pilastri e travi in cemento armato e solai di interpiano misti in laterizio forato e cemento armato. La copertura è in cemento armato, con sezione semi ellittica, con una pendenza inferiore al 30%, il cui manto è costituito da lamiera di acciaio zincato, con scossaline, conversa, canali di gronda e tubi pluviali in lamiera di acciaio zincato preverniciato di colore marrone testa di moro. Nella copertura sono presenti abbaini per ogni finestra e balcone. Le pareti di tompagnatura esterna sono state realizzate con doppia parete di mattoni forati con interposta camera d'aria e materiale coibente.

La scala condominiale, in cemento armato tipologia ad “L”, è pavimentata con marmo; le ringhiere della scala sono in ferro battuto.

Le pareti interne sono state realizzate con mattoni forati dello spessore di cm. 8 posti a coltello. Tutte le pareti, interne ed esterne, e i cieli dei solai, sono stati rifiniti con intonaco civile liscio e doppio strato di pittura.

L'intero fabbricato è collegato alla rete idrica e fognaria comunale, nonché alla rete elettrica e alla rete di distribuzione del gas metano.

L'AUTORIMESSA in box singolo in oggetto, realizzata nel 2001, di forma rettangolare, ha un comodo accesso dalla zona condominiale di accesso alle autorimesse, con le seguenti caratteristiche: pavimento con piastrelle di grès; accesso chiuso con serranda basculante di acciaio, piccolo lavabo di ceramica.

L'impianto idrico sanitario esistente è in buone condizioni, così come l'impianto elettrico.

Dati metrici dell'AUTORIMESSA in box singolo:

L'autorimessa, che ha altezza netta interna di m. 2,80, ha una superficie utile non residenziale (S.N.R.) di mq. 24,28.

La superficie linda complessiva del vano principale è pari a mq. 28,60.

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell'**AUTORIMESSA** in **box singolo** in oggetto di valutazione è quindi pari ad un **TOTALE di mq. 28,60**.

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato
strutture verticali: costruite in cemento armato
travi: costruite in cemento armato
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele
scale interne: a rampa unica realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente
copertura: semiellittica costruita in cemento armato

buono 

buono 

buono 

buono 

buono 

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in a doppia fodera con coibentazione in pannelli termo-assorbenti , il rivestimento è realizzato in intonaco civile
manto di copertura: realizzato in lamiera di alluminio con coibentazione in assente
scale: interna con rivestimento in marmo
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica
rivestimento interno: posto in pareti realizzato in intonaco di cemento
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento
portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro
infissi interni: basculante realizzati in lamiera di acciaio

nella media 

nella media 

buono 

buono 

buono 

buono 

buono 

buono 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: non rilevabile
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene
conformità: non rilevabile
ascensore: ascensore elettrico
conformità: non rilevabile. Nel corpo di fabbrica "A" in oggetto, all'interno del vano scala è presente un ascensore marca "Montanaro" della portata di 450 Kg per 6 persone

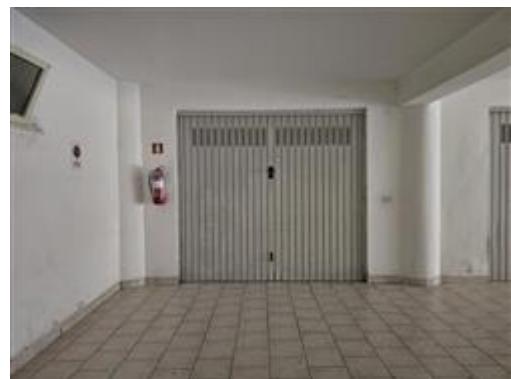
buono 

buono 

buono 



Vista interna fabbricato - accesso all'ambiente "autorimessa" al PS1



Vista interna fabbricato - accesso all'ambiente "autorimessa" al PS1



Vista interna fabbricato - ambiente "autorimessa"



Vista interna fabbricato - ambiente "autorimessa"



Vista interna fabbricato - ambiente "autorimessa"

CONSISTENZA:

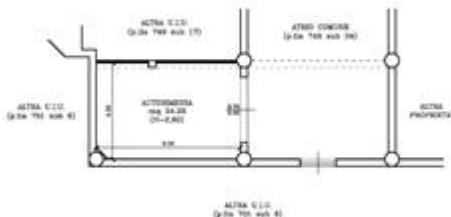
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie linda vani principali	28,60	x	100 % = 28,60
Totale:	28,60		28,60

Tribunale di CASTROVILLARI (CS)
Procedura expropriazione immobiliare n° 138/2023 R.G.E.

SCALA 2.10.0



248,887,000
Superficie terrena non residenziale (S.L.R.R.) 28,80
Superficie terrena non residenziale (S.R.R.) 24,23

PIANO SOTTOSTRADA 1
(H=2,80) NORD

STATO DI FATTO - Pianta PSI - autorimessa al Corso Calabria n° 109/A, Residence Padula, del Comune di Castrovilli (CS) - foglio 23 particella 749 sub 16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/06/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 130/2017

Descrizione: Appartamento al piano primo mq. 115,00 censito incantato: Foglio 24 p.lla 417 sub 2..1

Indirizzo: Via DEI NORMANNI, 5 Castrovilliari, CS

Superfici accessorie:

Brezzo: 18.605,00 pari a 0,00 Euro/mq

Value: $G_{11} = 44.100.30$, period: 0.00 E, ms/rev

Prezzo: 24.806,47 - IVA: 0,00 Euro/mq

PIZZO Base a Asta

Distanza: 51.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 128/2012

Descrizione: unità immobiliare di mq 170,80, costituito da appartamento per civile abitazione, posta al terzo livello (secondo piano fuori terra) rispetto al piano strada all'interno di un edificio di maggiore consistenza di complessivi sette livelli (sei piani fuori terra ed uno seminterrato) ubicato a Castrovilliari, via degli Osci, n. 5, identificata al fg. 27, p.la 565 sub 5 (già particella 603 sub 4), cat. A/2, cl. 2, vani 7, rendita € 368,75 confinante con vano scala ed altra proprietà da un lato, spazio condominiale dagli altri. Ha un'altezza di 2,96 m, il cui ingresso dà sulla cucina, sul soggiorno e sul corridoio. Su quest'ultimo si affacciano tutti i restanti ambienti dell'abitazione che possono riassumersi in due ampie camere matrimoniali e due bagni, di cui uno con anti-wc. Sempre sul corridoio distributivo si affaccia un ulteriore accesso al soggiorno. La zona "giorno" ha un'esposizione a sudest, la cucina a nordovest, mentre la zona notte presenta una camera a sudest ed una a nordovest. Inoltre, l'abitazione gode di due ampi balconi: quello posto sul fronte sudest è accessibile dal soggiorno e dalla stanza da letto posta su questo lato dell'appartamento; quello posto a nordovest è accessibile dalla cucina e dall'altra camera da letto. Annesso all'appartamento è un locale cantina/ripostiglio posta al primo livello (piano seminterrato) di superficie pari a mq 13,25 per un'altezza utile interna di mt. 2,90 confinante con locale autoclave (condominiale), spazio carrabile (condominiale), giardino (condominiale) e cantina di altra proprietà., 2

Indirizzo: Via degli Osci, 5 Castrovilliari, CS

Superfici principali e secondarie: 161

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.000,00 pari a 459,63 Euro/mq

Valore Ctu: 123.445,00 pari a: 766,74 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 26.039,18 pari a: 161,73 Euro/mq

Distanza: 63.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/09/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 150/1997

Descrizione: Proprietà di ½ di appartamento al Piano V, 1

Indirizzo: Via DEI GRECI (ex Via degli Albanesi), snc Castrovilliari, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.760,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 24.511,62 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 10.341,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 188.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/09/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 150/1997

Descrizione: Proprietà di ½ di garage al Piano T , 2

Indirizzo: Via DEI GRECI (ex via degli Albanesi), 3 Castrovilliari, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 3.788,14 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.599,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 188.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 22/2010

Descrizione: comune di Castrovilli, al foglio 24, particella 191, sub 1, Via polisportivo 37 piano terra, categoria C/2, classe 1, consistenza 179 mq, rendita € 147,91 unità immobiliare al piano terra, composto da appartamento per civile abitazione con accesso indipendente dal piano terra mq 171,00 circa, cat. A/7, classe 2, composto da ingresso, Soggiorno-Pranzo, Angolo cottura, Letto, Studio, Ripostiglio, Bagno, W.C. e lavanderia. Garage/magazzino, consistenza mq. 28,00 circa, cat. C/2, suscettibile di più proficua utilizzazione cat. C/1 (attività commerciale), pertinenza esclusiva. Portico mq 46,00 circa, pertinenza esclusiva. Complessivamente mq 245,00., 1

Indirizzo: Via Polisportivo , 37 Castrovilli, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 186.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 78.764,07 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 188.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/11/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 27/2016

Descrizione: piena proprietà dell' appartamento al piano attico adibito a civile abitazione, al piano sesto fuori terra , con annesso locale accessorio non comunicante , ubicato al livello superiore (settimo), individuato nel catasto fabbricati del Comune di Castrovilli al Foglio di mappa n. 27, particella n. 603 sub 11, Cat. A/2 , classe 1°, Vani 5,5, piano T-6, Rendita Catastale € 241,44., 2

Indirizzo: Via Degli Osci (ex via Bagnano), 5 Castrovilli, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 95.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 53.775,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 193.00 m

Numero Tentativi: 3

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un sufficiente dinamismo dell'attuale mercato immobiliare, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche ed

estrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, manutenzione, accessibilità, dimensioni, ecc.), quelle estrinseche (vicinanza ad uffici, negozi, mercati, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolare Concessione Edilizia, esistenza del certificato di Agibilità, conformità edilizia ed urbanistica, eventuali servitù, mutui ipotecari, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario dei beni.

La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Nella determinazione del valore unitario si è inoltre tenuto in particolare considerazione la comodissima accessibilità dell'immobile direttamente dalla rete viaria principale, Corso Calabria, e la comodità delle aree condominiali di pertinenza con destinazione e uso comune. Si è inoltre adeguatamente valutata presenza dell'ascensore nel vano scale, elemento che valorizza adeguatamente l'immobile essendo lo stesso ubicato al P.S1 (piano interrato).

Allo stesso tempo si è tenuto conto anche del grado delle finiture e della vetustà dell'immobile, considerato che l'appartamento è stato completato nel 2001.

Infine, ma non meno importante elemento di valutazione, c'è stata una attenta ed accurata valutazione delle condizioni del mercato immobiliare della città e dell'area, approfondita attraverso numerose valutazioni fatte da altri tecnici e dall'incrocio dei dati recepiti e reperiti attraverso notizie ed informazioni dirette con i dati tabellari ricavati da altre fonti, tra cui, in particolare, l'OMI con la consultazione dei valori immobiliari dichiarati e le risultanze di altre vendite all'asta verificate sul sito istituzionale del Tribunale di Castrovilliari.

Considerando altresì la destinazione d'uso dell'u.i.u. (autorimessa pertinenziale ad abitazione), dalla comparazione dei dati acquisiti ed elaborati si stima il più probabile valore di mercato pari ad **€ 380,00/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	28,60	x	380,00	=	10.868,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 10.868,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 10.868,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori, in base al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nella fattispecie il criterio per la determinazione del più probabile valore è, secondo il codice civile, quello dell'attribuzione del valore venale dei beni.

Il valore venale è il valore che un bene assume nel mercato; è quindi compito del perito estimatore cercare i più probabili valori attribuibili al bene in oggetto di stima da parte di ordinari acquirenti ed ordinari venditori.

Nella scelta del metodo di stima, da adottare per la procedura di che trattasi, è da escludersi che possa applicarsi l'appartamento in oggetto di valutazione il metodo analitico; ciò poiché nell'attuale situazione del mercato immobiliare locale (la cui dinamicità, così come risulta dalle fonti, risulta essere media) non c'è rispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente. Sussiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato che, attualmente, è anch'esso difficilmente individuabile.

IL CRITERIO DI STIMA adottato per gli immobili in oggetto è quello della stima comparativa con procedimento sintetico, metodo basato sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi i beni oggetto di stima.

Attraverso tale procedimento si arriva ad ottenere risultati attendibili perché il confronto è fatto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e similmente situati, e con valori recenti di mercato e contrattazioni effettuate.

Per poter applicare tale metodo di stima sono state eseguite indagini di mercato, sia nella zona in cui sono ubicati gli immobili che nelle zone limitrofe ed in quelle assimilabili, attraverso la Consultazione dei valori immobiliari dichiarati OMI.

Sono state assunte, inoltre, informazioni dirette e si sono effettuate varie consultazioni presso uffici ed Enti Pubblici del territorio e presso altri soggetti privati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza (CS), ufficio del registro di Castrovilli (CS), conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza (CS), ufficio tecnico di Castrovilli (CS), agenzie: presenti nel territorio ove ricade l'immobile, nei comuni limitrofi e sul WEB (immobiliare.it; casa.it; idealista.it; subito.it; risorseimmobiliari.it, ecc.), osservatori del mercato immobiliare OMI con riferimento agli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024; OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati, ed inoltre: informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare (costruttori), altri tecnici (geometri, ingegneri, architetti, ecc.) operanti sul territorio e vari proprietari di abitazioni e appartamenti dell'area.

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	mansarda	110,68	0,00	71.942,00	71.942,00
B	box singolo	28,60	0,00	10.868,00	10.868,00
				82.810,00 €	82.810,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.329,74**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.480,26**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 11.472,04**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 342,46
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.665,76

data 28/04/2025

il tecnico incaricato
Geom. Antonio STABILE