



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

105/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

Avv. Giusy Bagli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Costantino Oliverio

CF: LVRCTN65D12F519F

con studio in MONTegiORDANO (CS) Via Aldo Moro

telefono: 0981935150

email: arkoliver@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
105/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MORANO CALABRO Via
190,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA

DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di Pignoramento e di Procedura Espropriativa è censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio e Servizi Catastali nel seguente modo: Catasto Fabbricati del Comune di Morano Calabro, via Nazionale n. 100, piano 2,

nuda proprietà per 1/1; foglio 60 particella 21 sub 35, categoria A/3, classe 4, vani 7,5 superficie catastale mq 169 (totale escluso aree scoperte mq 163) rendita Catastale euro 387,34. Detta unità catastale, a seguito di Frazionamento e fusione del 09/06/2006, pratica n. CS0120528, n11443.1/2006 deriva dalla soppressione delle consistenze Foglio 60, particella 21, sub 4 e Foglio 60 particella 21 sub 12.

In seguito al decesso della titolare dell'usufrutto, avvenuto in data 17/12/2007 il
a nuda proprietà, diventa proprietario dell'immobile
pignorato di cui sopra, come risultante da certificazione notarile.

DATI RELATIVI ALLA SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

L'immobile oggetto della procedura è collocato nel comune di Morano (CS), nella porzione di territorio di impianto urbanistico consolidato, compresa tra il centro storico con edifici risalenti nel tempo, e la zona nuova periferica, lungo la direttrice principale di via Nazionale, all'interno di un'area di impianto di media densità, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 60, particella 21, subalterno 35.

Appartamento. L'accesso all'appartamento avviene, dal civico n. 100 di via Nazionale, da un'area di corte esterna, posta sul lato destro del fabbricato, che per mezzo di una scala condominiale interna, che partendo dal piano terra raggiunge tutti i livelli dell'intero fabbricato.

Rispetto al contesto urbano cittadino, l'area di cui fa parte l'unità in oggetto è collocata all'interno del centro abitato della località Morano, a ridosso delle arterie viarie principali costituite (Via Nazionale) , in una zona di impianto urbanistico già consolidato e dotata dei principali servizi, come scuole, impianti sportivi, attività commerciali di vario genere.

Nello specifico l'area su cui ricade l'immobile in oggetto, è classificata come B1 (Area con tessuto consolidato) nello strumento urbanistico in vigore PSC con approvazione del Consiglio Comunale del 28/11/2018 con delibera n. 43.

CARATTERISTICHE INTERNE DELL' IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'unità immobiliare è composta da un appartamento residenziale collocato, al secondo piano, all'interno di una palazzina di maggiore consistenza, facente parte di un complesso residenziale e commerciale composto da quattro livelli, con il piano terra destinato a magazzini e locali commerciali soprastanti due piani ad alloggi residenziali, e locale sottotetto, serviti da una scala condominiale posta sul retro dell'edificio .



L'appartamento in oggetto è collocato al piano secondo, ed è composto, a livello distributivo interno, da un ampio corridoio centrale (ingresso) che immette sul lato destro ad un disimpegno che distribuisce un vano destinato al locale igienico principale, e due vani destinati a camere da letto di cui una molto ampia destinata a camera da letto padronale. Proseguendo, lungo il corridoio centrale, troviamo sempre sul lato destro, ed in contiguità con gli ambienti prima descritti una terza camera da letto, mentre sul lato sinistro, troviamo un ambiente che all'origine doveva essere unico (stato progettuale approvato e planimetria catastale) che allo stato attuale risulta diviso con pareti in cartongesso formando tre spazi distinti: dispensa / piccolo soggiorno / studio. In fondo al corridoio centrale, troviamo, un'ampia sala destinata a soggiorno che affaccia sul prospetto principale di via Nazionale, alla sinistra ambiente "angolo cottura" e locale destinato a bagno di servizio. Sui tre lati esterni liberi vi sono tre balconi mentre, l'appartamento è servito da una scala condominiale, a tre rampe, che attraverso un corridoio sul lato destro dell'appartamento, dal piano terra serve e collega le singole unità immobiliari (una a piano). Dato rilievo planimetrico effettuato, emerge che l'appartamento presenta una superficie lorda, di circa mq 170, un'altezza interna utile misurata tra quota pavimento e solaio di ml 2.95. La distribuzione interna iniziale è tipica di un alloggio degli anni 80', è evidente che l'appartamento, nel corso del tempo, ha subito delle opere di rifinitura interna di apprezzabile fattura, con buoni materiali e opportune soluzioni progettuali, che restituiscono oggi al visitatore, una buona valutazione generale. Contribuiscono alla qualità generale dell'appartamento, un gradevole caminetto posto nella sala principale, delle vetrate artistiche, delle soluzioni con pareti in cartongesso, decorazioni dei soffitti di alcuni ambienti, gli stucchi alle pareti e la pitturazione interna generale molto ben eseguita.

Il resto delle rifiniture interne sono con pavimenti in mattonelle di gres porcellanato, serramenti in legno con tapparelle esterne, infissi interni in legno. L'appartamento è dotato degli impianti principali con riscaldamento generale a termosifoni con generazione calorica a mezzo di una caldaia "stufa" alimentata dal "pellet". La cucina presenta un rivestimento con piastrelle di ceramiche lungo le quattro pareti, i locali igienici, di cui quello principale con soluzioni artistiche e ampia vasca, presentano adeguato rivestimento e sono forniti di tutti i pezzi igienici.

Le rifiniture esterne dell'intera palazzina, di cui fa parte l'unità in oggetto, presentano intonaco e tinteggiatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 2, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 21 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, indirizzo catastale: Comune di Morano Via Nazionale n. 100, piano: secondo, intestato a

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	190,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.000,00
Data della valutazione:	13/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

NOTIZIE RELATIVE ALLO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento dei sopralluoghi, l'immobile oggetto della procedura, risulta abitato stabilmente dal debitore il quale, unitamente al coniuge, risulta residente dalla data del 01/02/1986, nell'immobile in oggetto, sito all via Nazionale n. 100, piano 2° / interno n. 2 (come emerge dal certificato di residenza che si allega).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

Dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata in data 06/12/2024, con riferimento immobile in oggetto, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n 60, p.lla 21,sub. 35 del Comune di Morano Calabro, nel periodo dal 01/01/2000 al 06/12/2024 (che si allega in relazione) emergono le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 27/09/2007 – Registro Particolare 8589 Registro Generale 35100
Pubblico Ufficiale VITERITTI LUIGI
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO.
2. TRASCRIZIONE del 16/10/2009 - Registro Particolare 22797 Registro Generale 32218

3. TRASCRIZIONE del 01/10/2024 - Registro Particolare 24138 Registro Generale 29139

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/09/2007 a firma di notaio Viteritti Luigi ai nn. 4009/1065 di repertorio, iscritta il 27/09/2007 a Cosenza ai nn. 35100/8589, a favore di

, contro

NON DATORE DI IPOTECA), derivante da ATTO NOTARILE pubblico notaio Viteritti Luigi in Castrovillari.

Importo ipoteca: 135000,00.

Importo capitale: 90000,00.

Durata ipoteca: 30 ANNI



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, stipulata il 17/09/2024 ai nn. 1812/2024 di repertorio, trascritta il 01/10/2024 ai nn. 29139/24138, a favore di _____ contro _____
derivante da ATTO GIUDIZIARIO PER IL

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, stipulata il 28/09/2009 a firma di notaio Camilleri Stefano ai nn. 35551/14957 di repertorio, trascritta il 16/10/2009 a Cosenza ai nn. 32218/22797, a favore di _____ contro _____ derivante da ATTO PUBBLICO.

ATTO TRA VIVI / COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

TITOLO DI PROPRIETA' ATTO DI DONAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta al debitore per DONAZIONE ACCETTATA, Trascritta ai nn. 1589/1425 in data 16 gennaio 1995, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Ferrari

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 100%, in forza di ATTO , con atto stipulato il 11/01/1995 a firma di FERRARI GRAZIADIO ai nn. 107332 di repertorio, registrato il 12/01/1995

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

TITOLI EDILIZI

Dalle risultanze e dalle ricerche presso gli archivi comunali del Comune di Morano, che hanno



condotto il sottoscritto CTU alla verifica sul posto della documentazione in tre date diverse, con certificazione finale dell'Ufficio Tecnico del comune di Morano rilasciata in data 27/01/2025, emerge quanto segue.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità catastale in oggetto, è stato edificato su suolo acquistato, dal costruttore dell'intero complesso immobiliare, per atto del notaio Novello Alberto di Castrovillari in data 26 ottobre 1982, e ivi registrato il 15 novembre 1982 al n. 2039. La costruzione dell'intero immobile è stata autorizzata dalla Licenza di Costruzione prot. N. 26/82 del 11 agosto 1982 pratica edilizia 16/81 anno 1981, e per difformità al progetto iniziale, successiva "Concessione Edilizia di Variante in SANATORIA per i lavori eseguiti e Concessione Edilizia di Variante per quelli ancora da eseguire" n. 16/85 del 26/03/1985 pratica edilizia 50/84 del 1984, e in ultimo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 87 del 14/12/2012

Dalle risultanze della documentazione esaminata emerge inoltre che dall'ultimo titolo edilizio non vi sono altre pratiche di riferimento e che lo stato di fatto dell'immobile in oggetto risultante dal sopralluogo è sostanzialmente conforme allo stato autorizzato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **26/82**, intestata a _____ per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, presentata il 30/05/1981 con il n. 2074 di protocollo, rilasciata il 11/08/1982 con il n. 16/81 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE IN SANATORIA N. **16/85**, intestata a _____ per lavori di CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE IN SANATORIA PER LAVORI ESEGUITI E CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE PER LAVORI DA ESEGUIRE, presentata il 27/10/1984 con il n. 4812 di protocollo, rilasciata il 26/03/1985 con il n. 50/84 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **87/2012**, intestata a _____ rilasciata il 14/12/2012 con il n. 87/2012 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione Consiliare n. 43 del 28/11/2018, l'immobile ricade in zona B1 AREE DI IMPIANTO CONSOLIDATE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEI DATI NEL PIGNORAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE

I dati riportati nella documentazione acquisita corrispondono con tutti i dati riportati nell'Atto di Pignoramento. Dalle verifiche fatte sul posto, dall'esame della documentazione comunale, emerge la conformità urbanistica, una sostanziale esatta rispondenza tra stato di progetto e stato catastale, con modesta difformità con lo stato di fatto emerso durante i sopralluoghi. Tale difformità concerne piccole variazioni interne riguardo all'aggiunta di tramezzature in cartongesso (di facile rimozione), che comunque possono essere regolarizzate.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONI DELLE DIFFORMITA'

Per poter regolarizzare lo stato di fatto con lo stato catastale e di progetto possono essere seguite due soluzioni:

1) la prima, prevede semplicemente, visto anche la facile rimozione delle aggiunte effettuate con l'introduzione di pareti in cartongesso, la demolizione delle variazioni intervenute, ripristinando lo stato dei luoghi iniziale ottenendo così la conformità tra stato di fatto e stato di progetto e stato



catastale. I costi, per tale operazione, consistenti nelle lavorazioni di demolizione, ripristino completo (opere edilizie ed impianti), costi di smaltimento del materiale, costi per oneri accessori, si stimano intorno ad euro 5.000,00;

2) la seconda prevede di adeguare lo stato di fatto con lo stato progettuale e lo stato catastale per mezzo di pratica edilizia comunale e variazione catastale. I costi per tale operazione consistenti nelle spese tecniche, per la pratica edilizia comunale, per le eventuali certificazioni di conformità, per la variazione catastale e per tutti gli oneri di servizio, sono stati stimati intorno ad euro 4.000,00.

In conclusione, non soltanto nella considerazione della minore spesa da effettuare, ma in ragione della buona valutazione complessiva, in termini qualitativi, delle opere aggiuntive apportate sull'immobile oggetto di valutazione, si prende in considerazione la soluzione n.2, procedendo con decremento dei costi rintracciati di € 4.000,00 sulla valutazione totale. Da un esame più approfondito dei costi per sanare le difformità evidenziate emerge che per la difformità edilizia sono stati stimati per prestazioni tecniche ed oneri € 3.400,00, mentre per la difformità catastale sono stati stimati per prestazioni tecniche ed oneri € 600,00.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: aggiunta di tramezzi in cartongesso (normativa di riferimento: TITOLO EDILIZIO)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Comunale (CILA per modifiche interne)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche del professionista incaricato e oneri da pagare: €3.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: pochi mesi

Questa situazione è riferita solamente a VARIAZIONI INTERNE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: aggiunta di tramezzi interni e diversa distribuzione

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

Costi di regolarizzazione:

- COMPETENZE TECNICHE DEL PROFESSIONISTA INCARICATO PER VARIAZIONE CATASTALE PER MODIFICHE INTERNE COMPRESO ONERI: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: pochi mesi

Questa situazione è riferita solamente a variazioni interne

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MORANO CALABRO VIA NAZIONALE 100



APPARTAMENTO**DI CUI AL PUNTO A**

appartamento a MORANO CALABRO Via Nazionale 100, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA**DATI CATASTALI**

L'immobile oggetto di Pignoramento e di Procedura Espropriativa è censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio e Servizi Catastali nel s atasto

nuda proprietà per 1/1; foglio 60 particella 21 sub 35, categoria A/3, classe 4, vani 7,5 superficie catastale mq 169 (totale escluso aree scoperte mq 163) rendita Catastale euro 387,34. Detta unità catastale, a seguito di Frazionamento e fusione del 09/06/2006, pratica n. CS0120528, n11443.1/2006 deriva dalla soppressione delle consistenze Foglio 60, particella 21, sub 4 e Foglio 60 particella 21 sub 12.

In seguito al decesso della debitore titolare dell'usufrutto, avvenuto in data 17/12/2007 il la nuda proprietà, diventa proprietario dell'immobile pignorato di cui sopra, come risultante da certificazione notarile.

DATI RELATIVI ALLA SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

L'immobile oggetto della procedura è collocato nel comune di Morano (CS), nella porzione di territorio di impianto urbanistico consolidato, compresa tra il centro storico con edifici risalenti nel tempo, e la zona nuova periferica, lungo la direttrice principale di via Nazionale, all'interno di un'area di impianto di media densità, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 60, particella 21, subalterno 35.

Appartamento. L'accesso all'appartamento avviene, dal civico n. 100 di via Nazionale, da un'area di corte esterna, posta sul lato destro del fabbricato, che per mezzo di una scala condominiale interna, che partendo dal piano terra raggiunge tutti i livelli dell'intero fabbricato.

Rispetto al contesto urbano cittadino, l'area di cui fa parte l'unità in oggetto è collocata all'interno del centro abitato della località Morano, a ridosso delle arterie viarie principali costituite (Via Nazionale), in una zona di impianto urbanistico già consolidato e dotata dei principali servizi, come scuole, impianti sportivi, attività commerciali di vario genere.

Nello specifico l'area su cui ricade l'immobile in oggetto, è classificata come B1 (Area con tessuto consolidato) nello strumento urbanistico in vigore PSC con approvazione del Consiglio Comunale del 28/11/2018 con delibera n. 43.

CARATTERISTICHE INTERNE DELL' IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'unità immobiliare è composta da un appartamento residenziale collocato, al secondo piano, all'interno di una palazzina di maggiore consistenza, facente parte di un complesso residenziale e commerciale composto da quattro livelli, con il piano terra destinato a magazzini e locali commerciali soprastanti due piani ad alloggi residenziali, e locale sottotetto, serviti da una scala condominiale posta sul retro dell'edificio.

L'appartamento in oggetto è collocato al piano secondo, ed è composto, a livello distributivo interno, da un ampio corridoio centrale (ingresso) che immette sul lato destro ad un disimpegno che distribuisce un vano destinato al locale igienico principale, e due vani destinati a camere da letto di cui una molto ampia destinata a camera da letto padronale. Proseguendo, lungo il corridoio centrale, troviamo sempre sul lato destro, ed in contiguità con gli ambienti prima descritti una terza camera da letto, mentre sul lato sinistro, troviamo un ambiente che all'origine doveva essere unico (stato progettuale approvato e planimetria catastale) che allo stato attuale risulta diviso con pareti in cartongesso formando tre spazi distinti: dispensa / piccolo soggiorno / studio. In fondo al corridoio



centrale, troviamo, un'ampia sala destinata a soggiorno che affaccia sul prospetto principale di via Nazionale, alla sinistra ambiente "angolo cottura" e locale destinato a bagno di servizio. Sui tre lati esterni liberi vi sono tre balconi mentre, l'appartamento è servito da una scala condominiale, a tre rampe, che attraverso un corridoio sul lato destro dell'appartamento, dal piano terra serve e collega le singole unità immobiliari (una a piano). Dato rilievo planimetrico effettuato, emerge che l'appartamento presenta una superficie lorda, di circa mq 170, un'altezza interna utile misurata tra quota pavimento e solaio di ml 2.95. La distribuzione interna iniziale è tipica di un alloggio degli anni 80', è evidente che l'appartamento, nel corso del tempo, ha subito delle opere di rifinitura interna di apprezzabile fattura, con buoni materiali e opportune soluzioni progettuali, che restituiscono oggi al visitatore, una buona valutazione generale. Contribuiscono alla qualità generale dell'appartamento, un gradevole caminetto posto nella sala principale, delle vetrate artistiche, delle soluzioni con pareti in cartongesso, decorazioni dei soffitti di alcuni ambienti, gli stucchi alle pareti e la pitturazione interna generale molto ben eseguita.

Il resto delle rifiniture interne sono con pavimenti in mattonelle di gres porcellanato, serramenti in legno con tapparelle esterne, infissi interni in legno. L'appartamento è dotato degli impianti principali con riscaldamento generale a termosifoni con generazione calorica a mezzo di una caldaia "stufa" alimentata dal "pellet". La cucina presenta un rivestimento con piastrelle di ceramiche lungo le quattro pareti, i locali igienici, di cui quello principale con soluzioni artistiche e ampia vasca, presentano adeguato rivestimento e sono forniti di tutti i pezzi igienici.

Le rifiniture esterne dell'intera palazzina, di cui fa parte l'unità in oggetto, presentano intonaco e tinteggiatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 2, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 21 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, indirizzo catastale: Comune di Morano Via Nazionale n. 100, piano: secondo, intestato a

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro Storico, Castello, Chiesa Madre.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

mediocre 

stato di manutenzione:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



APPARTAMENTO	170,20	x	100 %	=	170,20
BALCONI	22,00	x	30 %	=	6,60
SCALA INTERNA	17,60	x	75 %	=	13,20
Totale:	209,80				190,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE VENDIBILE DEGLI IMMOBILI

- Calcolo della superficie convenzionale vendibile dell'immobile oggetto di stima:

1. appartamento Superficie lorda unità: mq 170,20 x 100% = mq 170,20

2. balconi Superficie lorda unità: mq 22,10 x 30 % = mq 6,63

3. scala cond. sup. lorda a unità: mq 17,60 x 75 % = mq 13,20

Sommano mq 190,03

sommano Tot. Sup.conv. lorda in c.t. mq 190,00

(vedi tavole allegate con rilievo stato di fatto e calcolo della superficie lorda vendibile)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 190,00 x 600,00 = **114.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 114.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 114.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO DI STIMA / prezzo di mercato unitario

L'incarico conferito porta ad identificare nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare per l'immobile innanzi descritto. Per quanto riguarda le offerte immobiliari si è compiuta un'accurata ricerca in loco, con la consultazione di esperti e tecnici nel settore delle vendite immobiliari, al fine di raccogliere casi di offerte che si riferiscono a immobili situati nella zona, con caratteristiche simili intrinseche ed estrinseche e che siano di recente compravendita. Il metodo di stima adoperato è quello sintetico comparativo, che utilizza la seguente proporzione in cui la sommatoria dei beni simili a quello oggetto della valutazione è proporzionale alla sommatoria dei parametri dei beni a quello oggetto della valutazione, come l'incognita del valore del bene oggetto di valutazione è proporzionale al parametro che nel nostro caso è la superficie.

APPARTAMENTO La nostra valutazione si è concentrata sul mercato immobiliare nel comune di Morano Calabro, riferito alla tipologia dell'immobile oggetto della procedura: alloggio residenziale, con tagli di superficie medi, situato nelle aree consolidate rispetto all'abitato cittadino con domanda di mercato prevalentemente interna. Per quanto riguarda lo specifico, dalle indagini effettuate sul posto, risulta, infatti, che nella località di Morano, il mercato immobiliare residenziale riferito alle case in vendita, con caratteristiche tipologiche e morfologiche, per finiture, dotazione di impianti, consistenza e distribuzione degli spazi interni, molto simili all'abitazione in oggetto è possibile



rintracciare un prezzo unitario per superficie intorno a € 600.00/mq.

Dopo aver eseguito tutte le indagini descritte in precedenza, aver effettuato tutte le valutazioni opportune, posso affermare che il più probabile prezzo di mercato al mq degli immobili oggetto della procedura e riferito all'appartamento in oggetto è di euro 600 al mq.

CONFRONTO CON LA BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (EX AGENZIA DEL TERRITORIO)

APPARTAMENTO Il valore stimato analiticamente per l'appartamento (pari ad euro 600 al mq), pur nelle considerazioni espresse in precedenza per gli immobili oggetto della valutazione, è in linea a quanto riportato dai valori (quotazioni medie al mq) riferiti al 1° semestre del 2024, indicati dalla Banca dati quotazioni immobiliari pubblicati sul sito dall'Agenzia del Territorio per la zona di riferimento B1, area Centrale e aree limitrofe , con destinazione residenziale, del Comune di Morano a con tipologia abitazione civili (appartamenti) con stato conservativo "Normale", quindi con caratteristiche inferiori a quello oggetto di valutazione con stato conservativo "Alto", ove vengono suggeriti i seguenti prezzi al mq: min 415 max €/mq 600. Dunque il valore massimo di € 600,00 mq in virtù delle considerazioni espresse in precedenza, dello stato dell'immobile valutato, è uguale a quello scaturito dalla ricerca di mercato condotta sul posto.

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Il calcolo del valore dell'immobile utilizza la norma UNI 10750/2005 e successive (UNI 11558/2014 e UNI11612/2015)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE VENDIBILE DEGLI IMMOBILI

- Calcolo della superficie convenzionale vendibile dell'immobile oggetto di stima:

1. appartamento Superficie lorda unità: mq 170,20 x 100% = mq 170,20

2. balconi Superficie lorda unità: mq 22,10 x 30 % = mq 6,63

3. scala cond. sup. lorda a unità: mq 17,60 x 75 % = mq 13,20

Sommano mq 190,03

sommano Tot. Sup.conv. lorda in c.t. mq 190,00

(vedi tavole allegate con rilievo stato di fatto e calcolo della superficie lorda vendibile)

Dalla sommatoria dei prodotti tra le superfici lorde dell'immobile ed un coefficiente in percentuale di valore attribuito ad ogni singola categoria omogenea, viste in precedenza scaturisce la superficie convenzionale vendibile. Moltiplicando, infine la superficie complessiva (mq 190,00) per il valore unitario medio unitario(€ 600.00 /mq) ricercato in precedenza si ottiene il valore complessivo di mercato dell'immobile in oggetto.

Tot. Sup.conv. lorda mq 190.00 X € 600,00/mq = € 114.000,00

Totale VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE euro 114.000,00

A detrarre SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' euro 4.000,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO

E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA euro 110.000,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	190,00	0,00	114.000,00	114.000,00
				114.000,00 €	114.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.000,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.000,00**

data 13/02/2025

il tecnico incaricato
Costantino Oliverio

