



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**47/2024**

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana GAUDIANO

CUSTODE:

Dott. Francesco Gentile

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Cataldo Saverio Muraca**

CF:MRCCCLD60E10D184R

con studio in CROSIA (CS) VIA TIRRENO, 1

telefono: 0983524737

email: saveriomuraca@libero.it

PEC: cataldo.saverio.muraca@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

47/2024

**LOTTO 1**

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

**A CASA UNIFAMILIARE** a TERRANOVA DA SIBARI via Siris 8, della superficie commerciale di **306,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**CASA UNIFAMILIARE** - con Garage - Tavernetta e accessori al Piano Terra e abitazione al Piano Primo e Secondo, ubicato a TERRANOVA da SIBARI, via Siris, n. 8 (ex via Mileto n.8), della superficie commerciale linda complessiva di mq 286,50 circa, più mq.34 di balconi e terrazzi per un totale di mq. 320,50; di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ), per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da un piano terra, da un piano primo e secondo con accesso da via Siris. L'immobile pignorato, è realizzato con strutture portanti in muratura, ed elementi in cemento armato. Il Piano terra è composto da un magazzino della superficie linda di mq. 47; da un vano uso tavernetta con annesso un bagno, un ripostiglio sottoscala e corridoio, per una superficie linda di mq. 44. L'U.I. posta al piano primo e secondo è suddivisa in **zona giorno** al Primo Piano costituito da Sala, Cucina , Ripostiglio e balcone terrazzo coperto; la **zona notte, Piano Secondo** sottotetto è composto da n. 3 stanze da letto, una stireria, un bagno un terrazzino e un balcone. Le rifiniture interne si presentano in ottime condizioni, i pavimenti sono in monocottura, la scala di accesso che porta ai vari livelli è rivestita in marmo; le pareti sono pitturate; i bagni sono rivestiti con piastrelle in monocottura, il terrazzo della zona giorno è in parte coperto dalla pensilina del secondo piano in parte è coperto da una tettoia con struttura in legno. Esternamente il fabbricato è pitturato per due lati, la facciata principale lato strada e facciata laterale lato sinistro, mentre le altre due facciate, il lato opposto e il lato destro confinante con altro fabbricato sono allo stato rustico, senza intonaco, per come si evince dalle foto (allegato 03) . La porta del magazzino è del tipo a serranda avvolgibile in lamiera zincata, gli infissi esterni finestre e balconi sono in alluminio con vetro camera, le porte interne in legno tamburato. Le rifiniture del magazzino presentano delle tracce di umidità nella parete a sinistra, e una criticità strutturale nel pilastro angolo cucina della tavernetta (allegato 03A ); le rifiniture del piano Primo e Secondo sono di buona qualità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - Primo - Secondo, ha un'altezza interna di 3,70 - 2,70 - variabile 2,00/3,00. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 726 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 179,88 Euro, indirizzo catastale: via Mileto, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 14/10/1998 in atti dal 14/10/1998 (n. B05447.1/1998).

Coerenze: Confina, con Via Siris, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED]



- foglio 30 particella 726 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Mileto, 8 , piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 08/11/2006 Pratica n. CS0222086 in atti dal 08/11/2006  
Coerenze: Confina, con Via Siris, con proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2005.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>306,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 89.390,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 89.390,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/03/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Esso è ubicato nel Comune di Terranova da Sibari, in via Siris n.8, composto da tre piani fuori terra, di cui il piano terra è adibito in parte ad uso magazzino e in parte ad uso tavernetta con relativi accessori (bagno ripostiglio e corridoio); e da un piano Primo e Secondo adibito ad abitazione.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Ipoteca Volontaria n. 9940 del 12/12/2006 favore: BANCA DEI DUE MARI DI CALABRIA – CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L., con sede in Terranova Da Sibari (CS), (domicilio ipotecario eletto: Terranova Da Sibari - Corsomargherita) e contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Terranova Da Sibari (CS) il [REDACTED] e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Terranova Da Sibari (CS) il [REDACTED] per Euro 286.000,00 di cui 160.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 12 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , Notaio in Corigliano Calabro (CS), in data 23/11/2006 rep. 60869.**



**Ipoteca Volontaria n. 4871 del 26/07/2010 favore:** BANCA DEI DUE MARI DI CALABRIA – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Terranova Da Sibari (CS), (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede legale) e **contro:** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Terranova Da Sibari (CS) il [REDACTED] e

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Terranova Da Sibari (CS) il [REDACTED] per Euro 293.000,00 di cui 195.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , Notaio in Rossano (CS), in data 21/07/2010 rep. 23429/9622.

**Ipoteca legale n. 1256 del 14/07/2014 favore:** EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via XXIV Maggio Pal. - Cosenza) e **contro:** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Terranova Da Sibari (CS) il [REDACTED] per Euro 53.441,14 di cui Euro 26.720,57 per capitale, derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973), Pubblico Ufficiale: Equitalia Sud S.P.A. con sede in Roma (RM), in data 20/06/2014 rep. 1120/3414.

**Pignoramento Immobiliare n. 5288 del 16/03/2016 favore:** BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO SPA con sede in Roma (RM), (Richiedente: Zazzera Rosa per Avv. Salvatore Giammaria) e **contro:** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Terranova Da Sibari (CS) i [REDACTED] e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Terranova Da Sibari (CS) il [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Tribunale di Castrovilli U.N.E.P. (CS), in data 25/02/2016 rep. 390.

- **Pignoramento Immobiliare n. 12816 del 22/05/2024 favore:** BCC NPLS 2019 SRL con sede in Conegliano (TV), (Richiedente: Avv. Salvatore Giammaria – Bari – Via Garruba n.57) e **contro:** [REDACTED]

[REDACTED] nato a Terranova Da Sibari (CS) il [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Castrovilli (CS), in data 19/04/2024 rep. 768.

#### **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: *Nessuna*.

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



4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Atto di Compravendita, [REDACTED] Notaio in Rossano Rep. n.18548 del 18/04/2005, reg.to a Rossano il 19/04/2005 al n.641 Serie 1T; Trascritto a Cosenza il 20/04/2005 R.g. n.14665; R.p. n.7844.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

1 - Piano Terra costruito antecedente il 1 settembre1967;

2 - Permesso di Costruire n. 13 rilasciato dal Comune di Terranova da Sibari per lavori relativi a sopraelevazione.

Il Permesso di Costruire è stato rilasciato per la sopraelevazione del piano Primo e Secondo, su un fabbricato a Piano Terra realizzato antecedente il 1967. Attualmente il fabbricato non è conforme al Permesso di costruire n. 13 del 2005, in quanto ci sono delle difformità interne che riguardano una diversa distribuzione dei vani, in tutti e tre i piani, la modifica di aperture esterne,(finestre), la realizzazione di una copertura in legno sul balcone - terrazzo al Piano Primo, e un terrazzino al Piano Secondo. Tali difformità comportano una regolarizzazione urbanistica per mezzo di un permesso di Costruire in sanatoria sia per modifiche interne che prospettiche. Inoltre la struttura del fabbricato non rispettando la normativa sismica, necessita di un adeguamento alle norme vigenti in materia.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 13, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di Sopraelevazione , presentata il 14/03/2005 con il n. Prot. n. 1398 di protocollo, rilasciata il 28/04/2005

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La costruzione del fabbricato in sopraelevazione è stata realizzata in difformità al permesso di costruire n. 13 rilasciato dal Comune di Terranova da Sibari in data 28/04/2005. Tale difformità riguardano una diversa distribuzione interna, la modifica dei prospetti, in quanto sono state modificate le aperture esterne. Inoltre la struttura del fabbricato non rispettando la normativa sismica, in quanto essendo una struttura in muratura portante, è carente di muri portanti trasversali. Per questi motivi è stato chiesto un preventivo alla ditta RESISTEST per la verifica della struttura. Per quanto



riguarda le schede catastale, quelle che risultano in banca dati sono difformi rispetto allo stato attuale e allo stato di progetto, per cui è necessario redigere le nuove planimetrie per come risultano allo stato attuale, con la diversa distribuzione rispetto al progetto originario.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di una tavernetta, bagno, corridoio, apertura di una finestra; Diversa distribuzione interna al piano Primo e secondo con modifica di pareti divisorie, modifica di aperture esterne.

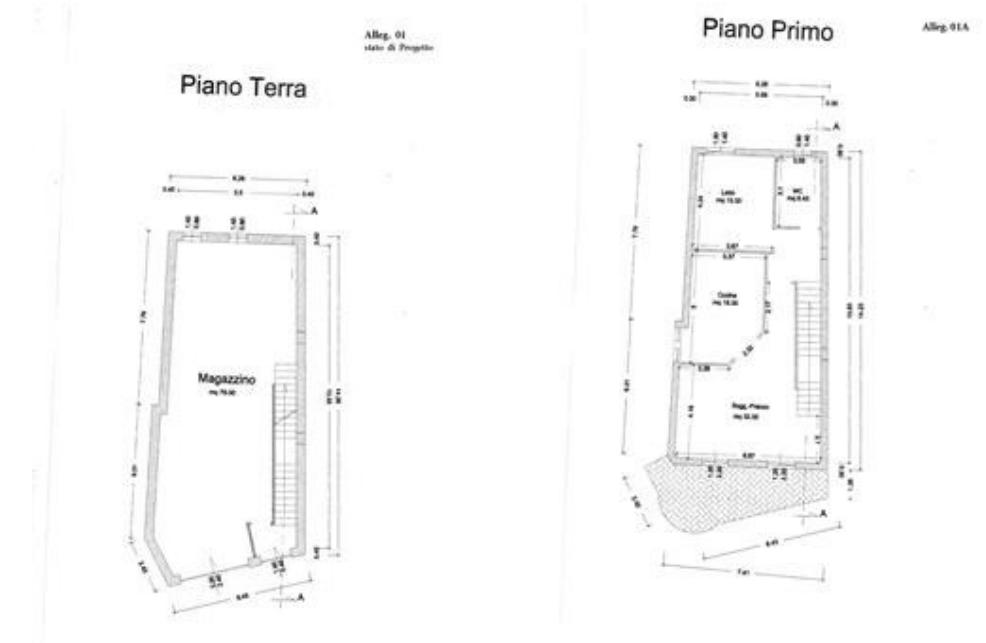
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per Permesso di Costruire in Sanatoria art.36 del DPR 380/2001: €.5.000,00
- Diritti di segreteria rilascio PdC in sanatoria: €.103,00
- numero due marche da bollo da €16,00: €.32,00
- Costo di Costruzione e Oneri di Urbanizzazione: €.1.100,00
- Carotaggi, prove e ripristino sulla struttura per la verifica dei materiali necessari al progettista strutturale, come da preventivo Laboratorio Resistest, (Alleg. : €.3.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



**Piano Secondo**

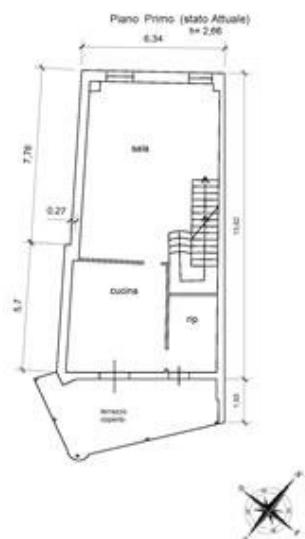
Alleg. 01B



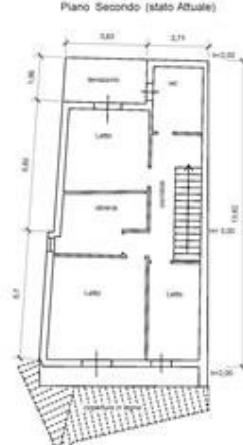
Alleg. 02



Alleg. 05A



Alleg. 02B



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Scheda U.I. Sub 1 e scheda U.I. Sub 4 del foglio 30 particella 726

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale



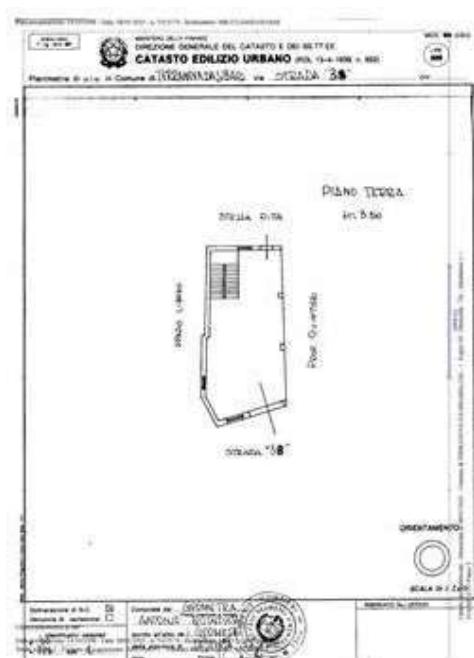
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Catastale comprensivo di spese Tecniche: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30.

La variazione comporterà la redazione delle nuove planimetrie, così come oggi l'immobile è suddiviso, a seguito del permesso di costruire in sanatoria.



Scheda P.T sub 1



Scheda P1-2 Sub 4

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**BENI IN TERRANOVA DA SIBARI VIA SIRIS 8**  
**CASA UNIFAMILIARE**  
**DI CUI AL PUNTO A**

**CASA UNIFAMILIARE** a TERRANOVA DA SIBARI via Siris 8, della superficie commerciale di **306,80 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**CASA UNIFAMILIARE** - con Garage - Tavernetta e accessori al Piano Terra e abitazione al Piano Primo e Secondo, ubicato a TERRANOVA da SIBARI, via Siris, n. 8 (ex via Mileto n.8), della superficie commerciale lorda complessiva di mq



286,50 circa, più mq.34 di balconi e terrazzi per un totale di mq. 320,50; di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ), per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da un piano terra, da un piano primo e secondo con accesso da via Siris. L'immobile pignorato, è realizzato con strutture portanti in muratura, ed elementi in cemento armato. Il Piano terra è composto da un magazzino della superficie linda di mq. 47; da un vano uso tavernetta con annesso un bagno, un ripostiglio sottoscala e corridoio, per una superficie linda di mq. 44. L'U.I. posta al piano primo e secondo è suddivisa in **zona giorno** al Primo Piano costituito da Sala, Cucina , Ripostiglio e balcone terrazzo coperto; la **zona notte, Piano Secondo** sottotetto è composto da n. 3 stanze da letto, una stireria, un bagno un terrazzino e un balcone. Le rifiniture interne si presentano in ottime condizioni, i pavimenti sono in monocottura, la scala di accesso che porta ai vari livelli è rivestita in marmo; le pareti sono pitturate; i bagni sono rivestiti con piastrelle in monocottura, il terrazzo della zona giorno è in parte coperto dalla pensilina del secondo piano in parte è coperto da una tettoia con struttura in legno. Esteriormente il fabbricato è pitturato per due lati, la facciata principale lato strada e facciata laterale lato sinistro, mentre le altre due facciate, il lato opposto e il lato destro confinante con altro fabbricato sono allo stato rustico, senza intonaco, per come si evince dalle foto (allegato 03) . La porta del magazzino è del tipo a serranda avvolgibile in lamiera zincata, gli infissi esterni finestre e balconi sono in alluminio con vetro camera, le porte interne in legno tamburato. Le rifiniture del magazzino presentano delle tracce di umidità nella parete a sinistra, e una criticità strutturale nel pilastro angolo cucina della tavernetta (allegato 03A ); le rifiniture del piano Primo e Secondo sono di buona qualità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - Primo - Secondo, ha un'altezza interna di 3,70 - 2,70 - variabile 2,00/3,00. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 726 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 179,88 Euro, indirizzo catastale: via Miletto, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 14/10/1998 in atti dal 14/10/1998 (n. B05447.1/1998).

Coerenze: Confina, con Via Siris, con proprietà [REDACTED]

- foglio 30 particella 726 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Miletto, 8 , piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 08/11/2006 Pratica n. CS0222086 in atti dal 08/11/2006

Coerenze: Confina, con Via Siris, con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2005.



Alleg. 05



Vista Interna: Piano Terra

Alleg. 03A



Alleg. 03B



Foto Interno: Piano Secondo:

Alleg. 03C





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## COLLEGAMENTI

autobus

nella media



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarsa



panoramicità:

scarsa



livello di piano:

scarsa



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

molto scarsa



qualità degli impianti:

nella media



qualità dei servizi:

scarsa



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ha una superficie Lorda commerciale di circa mq. 320, di cui il piano terra p.t = mq. 105,50, compreso (magazzino, tavernetta ed ingresso scala); Piano Primo mq. 94,00 terrazzo coperto mq. 21; Piano Secondo mq. 87,00, balcone e terrazzino mq. 13,00: di seguito si elencano gli ambienti con la rispettiva superficie netta:

**Piano Terra:**

Magazzino mq. 37,50;

Tavernetta mq. 25,80;



WC mq. 3,00;  
 Rip. sottoscala mq. 2;  
 Corridoio mq. 3,60;  
 Ingresso scala mq. 7,40;

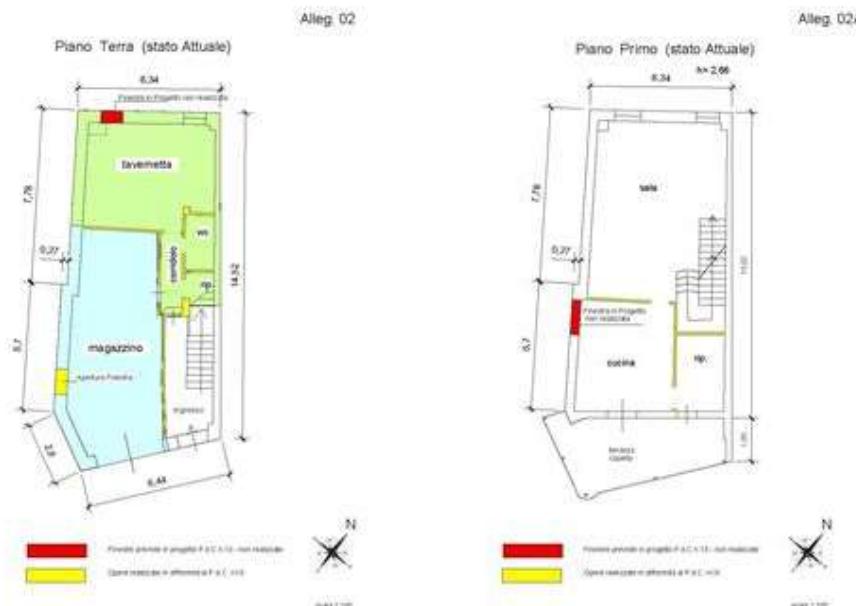
**Piano Primo:**

Sala mq. 41,50;  
 Cucina mq. 21,00;  
 Ripostiglio mq. 7,40;  
 Terrazzo coperto mq. 21,00;

**Piano Secondo:**

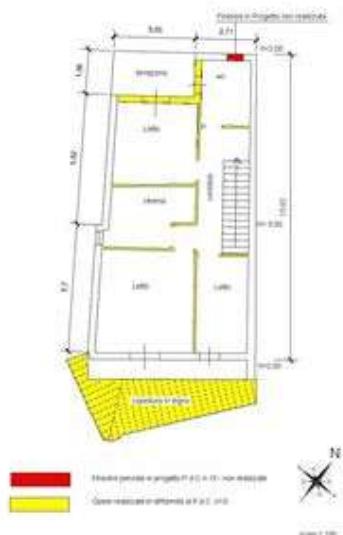
WC mq. 6,40;  
 Corridoio mq. 9,10;  
 Letto mq. 9,80;  
 Letto mq. 19,50;  
 Stireria mq. 9,40;  
 Letto mq. 13,30;  
 Terrazzino mq. 5,60;  
 Balcone mq. 6,00.

Nel complesso, l'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo, si presenta all'interno in buone condizioni di manutenzione, tranne che nella zona magazzino dove sono evidenti tracce di umidità nella parete a Sx, mentre nella zona della tavernetta il pilastro presenta evidenti segni di degrado. Tutto ciò comporterà una verifica strutturale sia del pilastro e degli elementi in cemento armato, nonché una verifica sismica in quanto il fabbricato realizzato in muratura ordinaria, non corrisponde alla normativa sismica vigente.



Aleg. 028

Piano Secondo (stato Attuale)



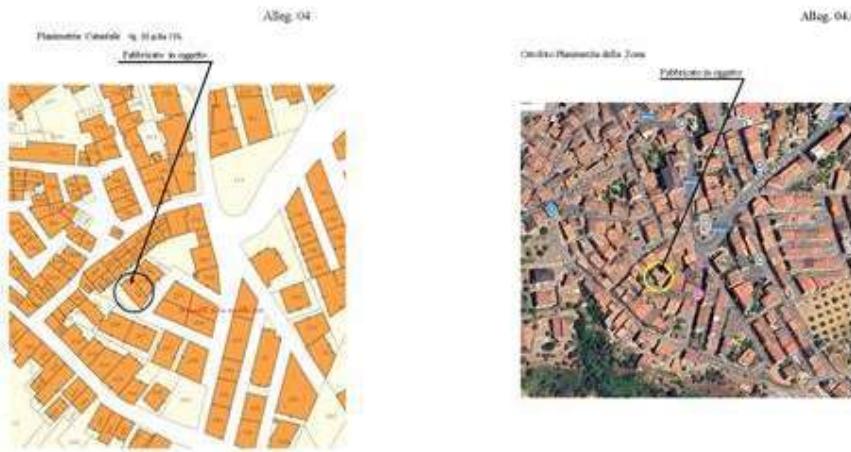
#### **CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
MAGAZZINO	47,00	x	100 %	=	47,00
TAVERNETTA co accessori	43,70	x	100 %	=	43,70
INGRESSO - P.T.	14,70	x	100 %	=	14,70
ABITAZIONE - Piano 1 e 2	181,00	x	100 %	=	181,00
Terrazzi e balconi	34,00	x	60 %	=	20,40
<b>Totale:</b>	<b>320,40</b>				<b>306,80</b>





Planimetria Catastale Fg. 30 p.la 726

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: O.M.I

Descrizione: Magazzino con Tavernetta ed accessori

Indirizzo: via Siris

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.025,00 pari a 275,00 Euro/mq

Valore Ct: 25.025,00 pari a: 275,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.025,00 pari a: 275,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: ABITAZIONE piano 1-2

Indirizzo: via Siris n.8



Superfici principali e secondarie: 181

Superfici accessorie: 20

Prezzo: 80.400,00 pari a 400,00 Euro/mq

Valore Ctu: 80.400,00 pari a: 400,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 80.400,00 pari a: 400,00 Euro/mq

#### Sviluppo Valutazione:

La valutazione è stata effettuata tenendo conto dello stato di fatto dell'immobile, così come rappresentato nei disegni grafici (alleg. 2 - 2A - 2B); Il Piano Terra è suddiviso in parte a magazzino, in parte ad uso Tavernetta con annesso un bagno, un ripostiglio sottoscala, un corridoio; ed un ingresso con scala per accedere ai piani superiori. Il Piano Primo e Secondo (uso Abitazione) è suddiviso in zona giorno il piano 1°, e zona notte il piano 2°.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>105.425,00</b>
-----------------	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 105.425,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 105.425,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che si vuole considerare in rapporto al motivo della stima. Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui ricercare il più probabile valore è, secondo il codice civile, quello del valore venale dei beni. Il valore venale è il valore che il bene assume sul mercato e, quindi, è compito del perito ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori. Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludersi che possa applicarsi il metodo analitico per i fabbricati, poiché la situazione di mercato è tale che attualmente non esiste rispondenza ordinata 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, anch'esso difficilmente individuabile. Si è proceduto, quindi, alla stima dell'unità immobiliare in oggetto con il metodo di confronto che si esplica attraverso informazioni assunte, nella individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi e nell'attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti e prendendo anche in considerazione le quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate. I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza scelta che, in riferimento all'unità immobiliare in oggetto, è il metro quadrato. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., agenzie immobiliari, ed inoltre, informazioni in loco. Si è tenuto conto dell'ubicazione del fabbricato, essendo lo stesso ubicato in una zona priva di parcheggio, della tipologia della struttura e di tutti quei fattori intrisechi ed estrinsechi. Il risultato delle varie fonti di informazioni conduce a stimare congruo un prezzo di mercato pari a € 105.425,00.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I

## DICHIAZARO 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	CASA UNIFAMILIARE	306,80	0,00	105.425,00	105.425,00
				<b>105.425,00 €</b>	<b>105.425,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Essendo una casa unifamiliare, si consiglia la vendita in blocco delle due unità immobiliare, riferita al magazzino e tavernetta al piano terra ed abitazione al primo e secondo piano.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.035,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.390,00**

**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**

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: **€. 89.390,00**

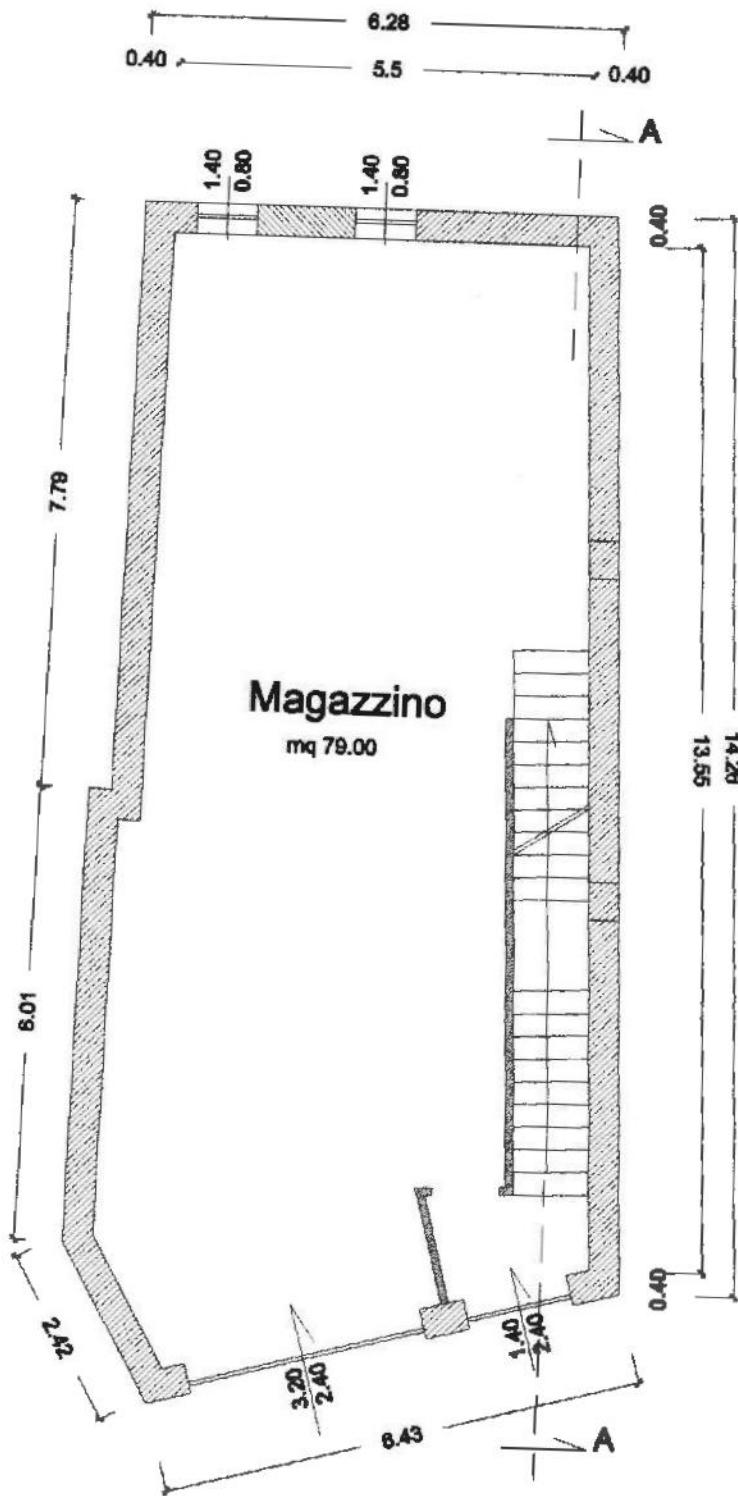
data 15/03/2025



il tecnico incaricato  
Cataldo Saverio Muraca

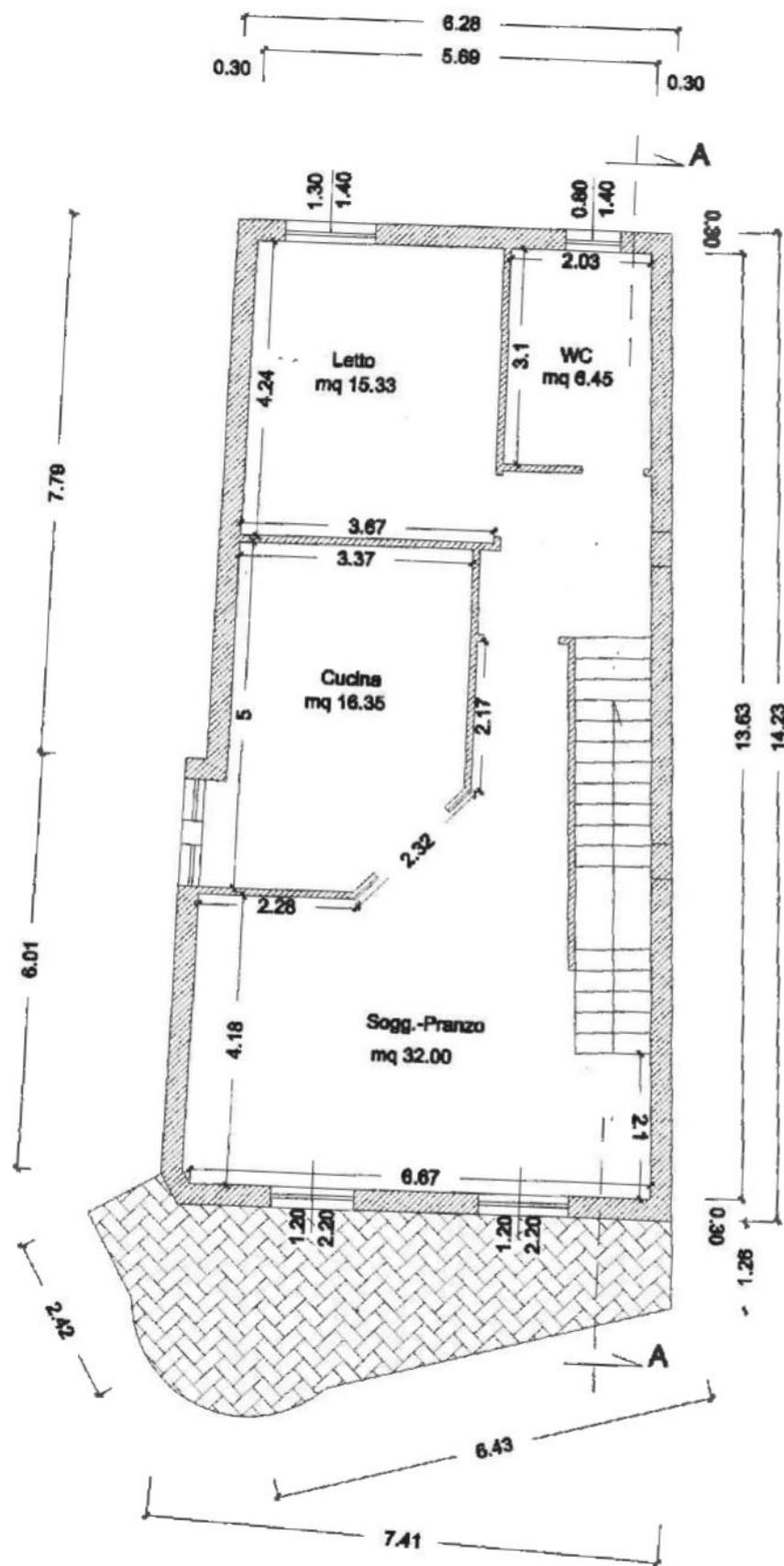


# Piano Terra

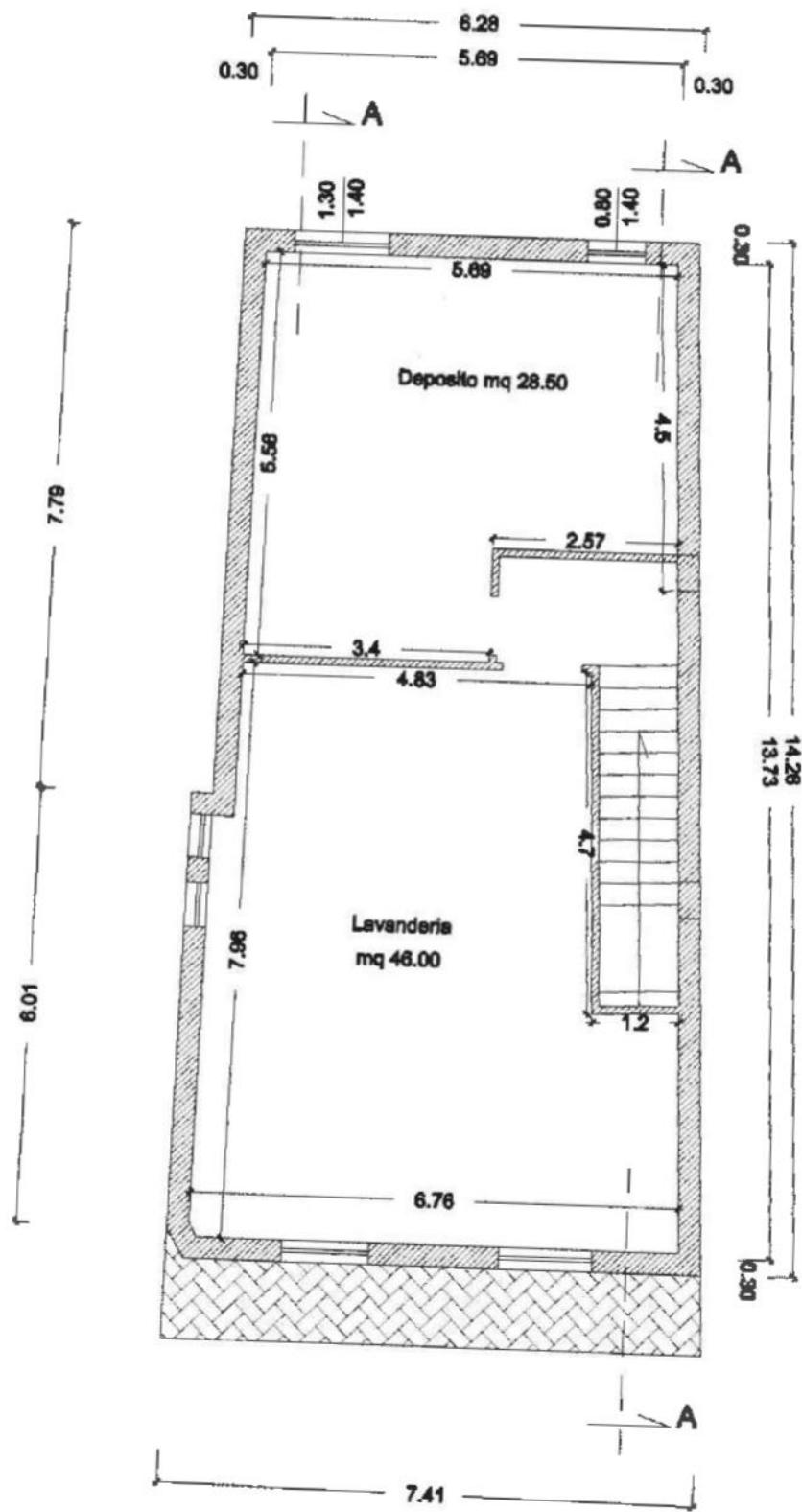


# Piano Primo

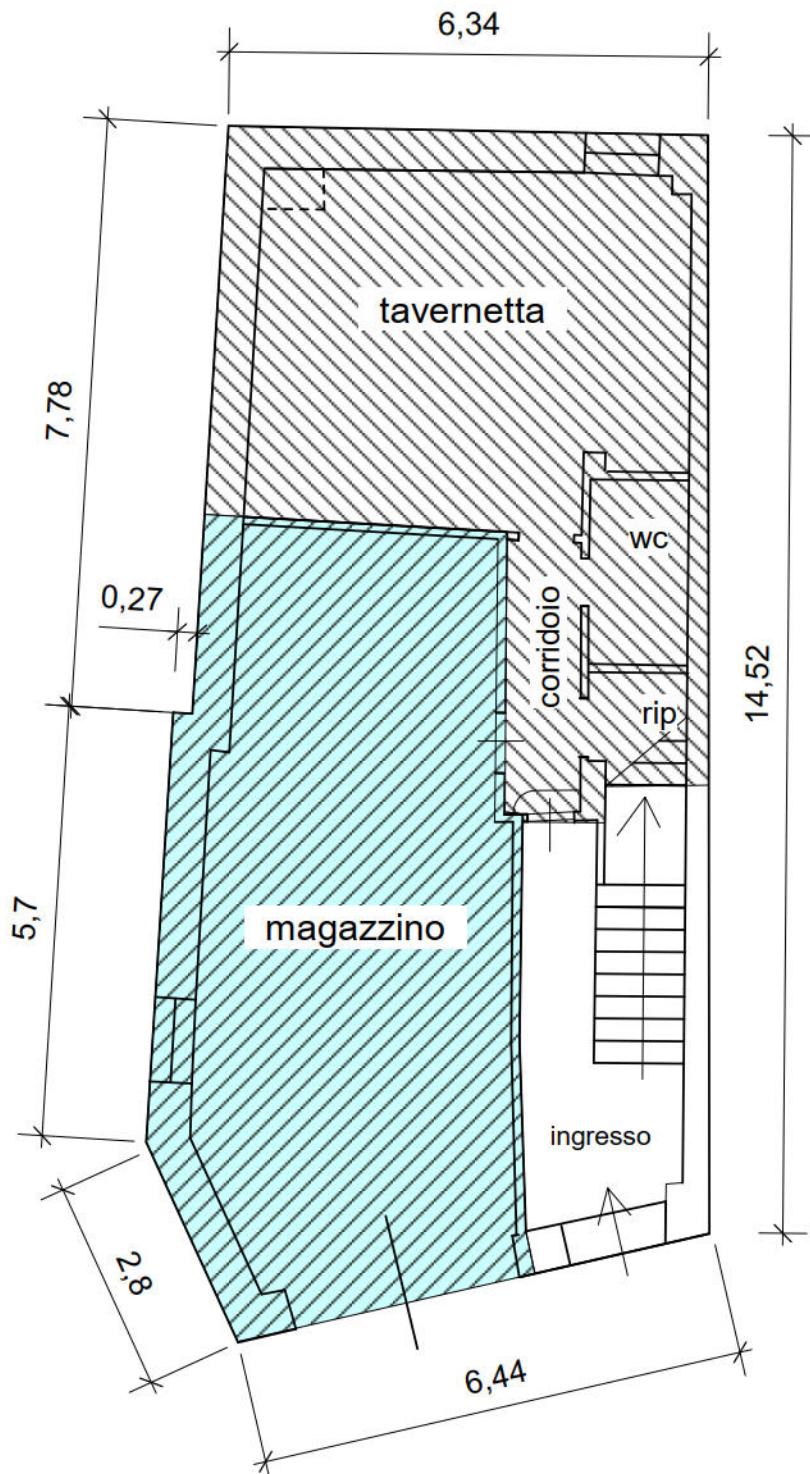
Alleg. 01A



## Piano Secondo



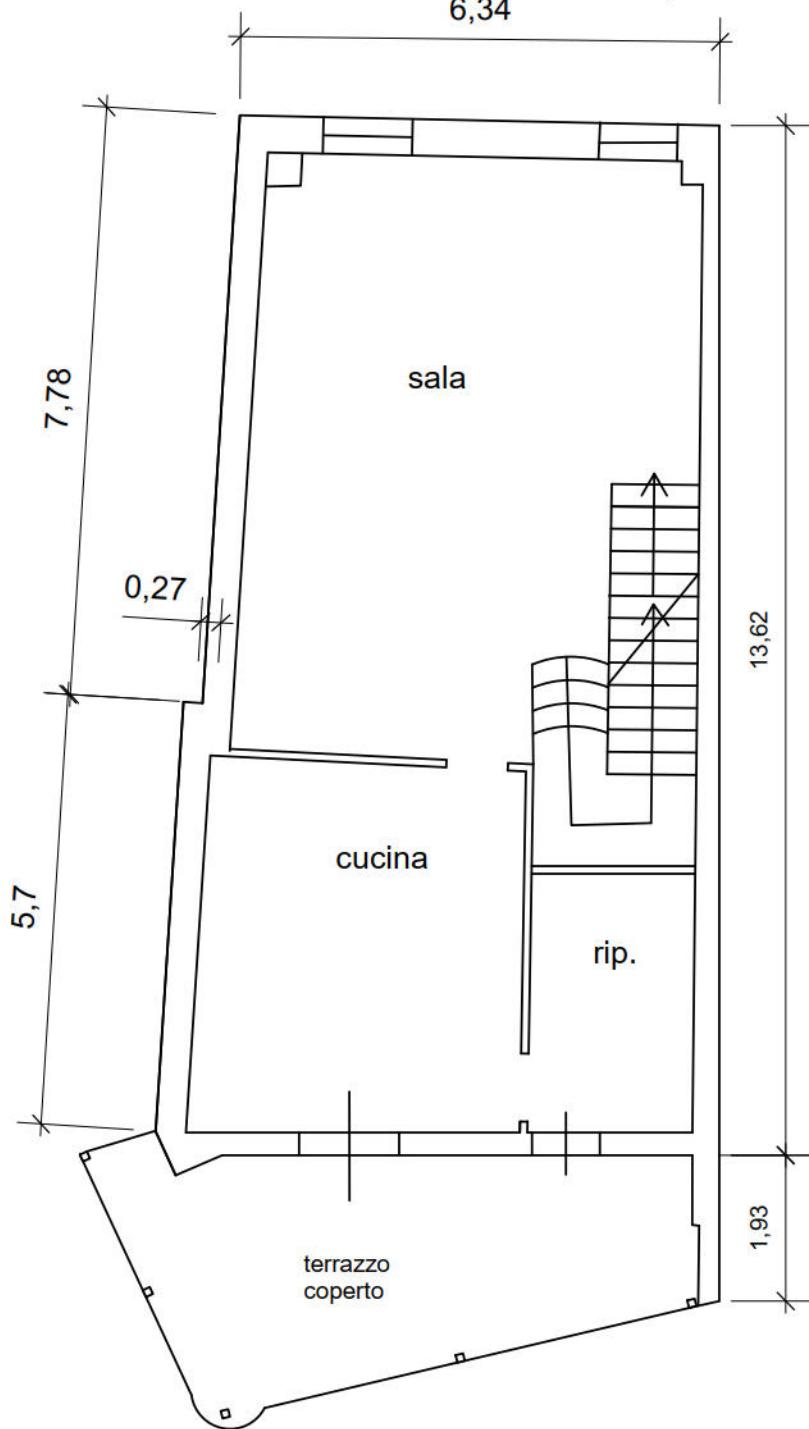
Piano Terra (stato Attuale)



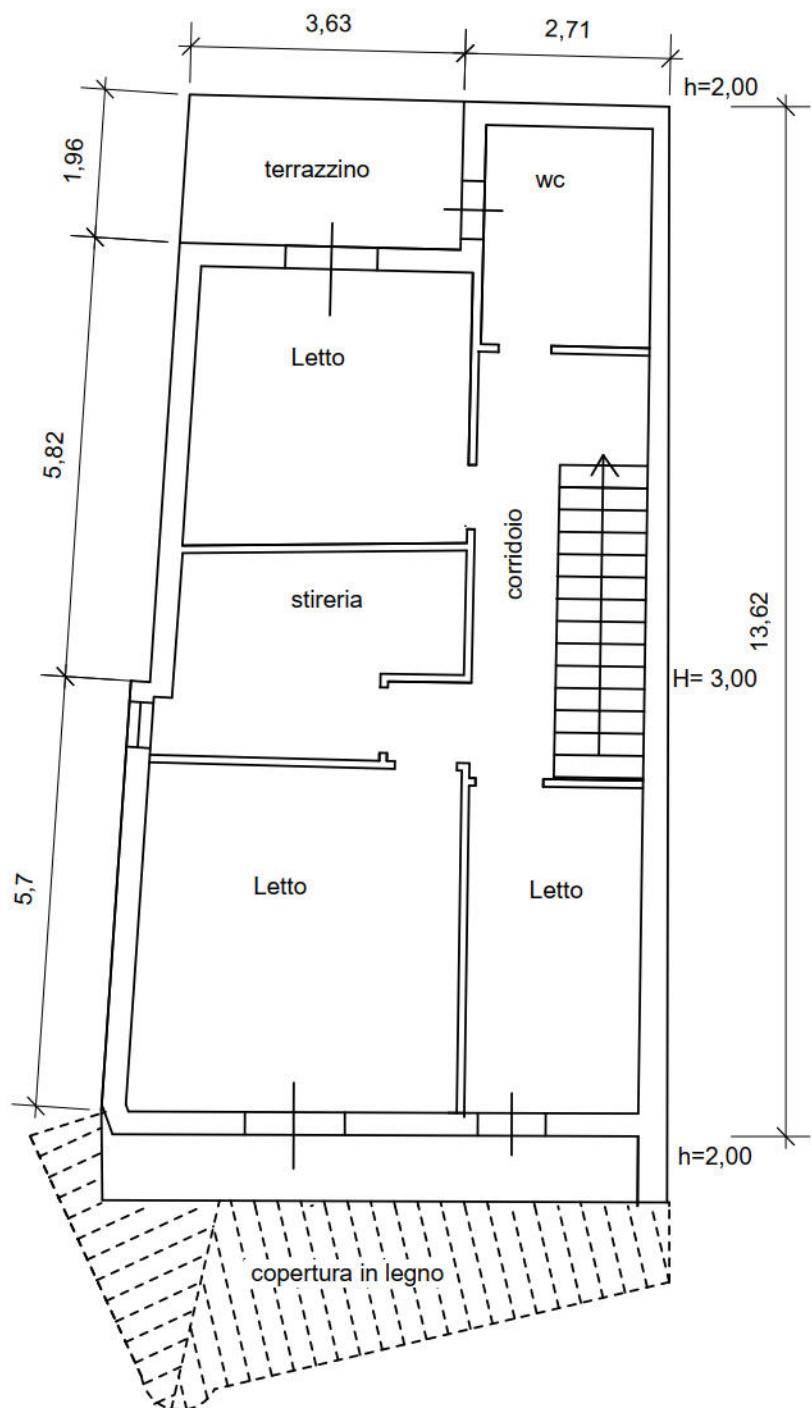
Piano Primo (stato Attuale)

$h = 2,66$

6,34



## Piano Secondo (stato Attuale)



scala 1:100



FOTO ESTERNO

Foto 1 Lato Ingresso

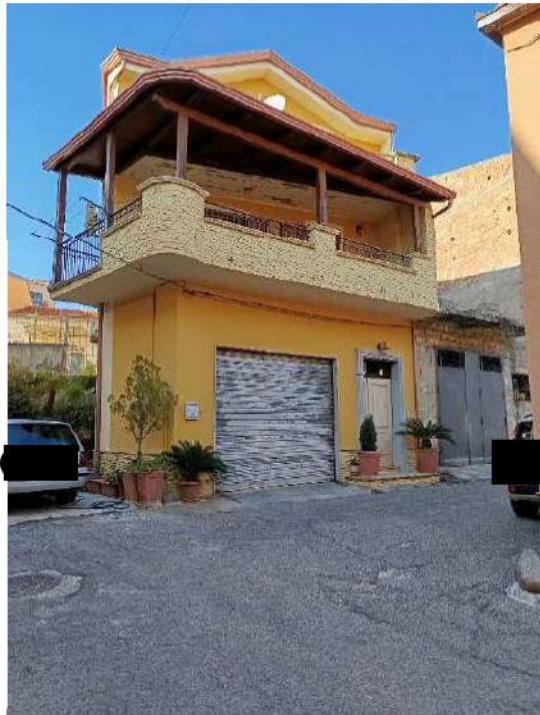


Foto 2 Lato Opposto

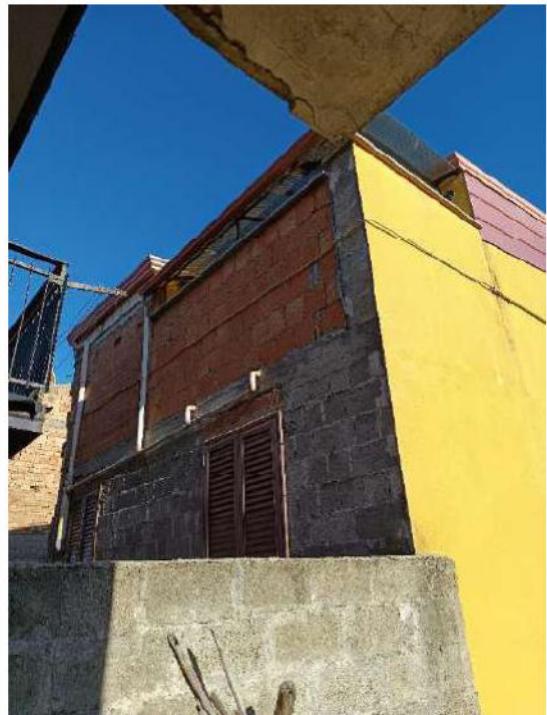


Foto 3 lato Sx



Foto 4 lato Dx



Foto Magazzino Piano Terra



Foto Magazzino Piano Terra



Foto Tavernetta (zona Criticità Strutturale) Piano Terra



Foto Tavernetta Piano Terra



Foto Bagno Tavernetta Piano Terra

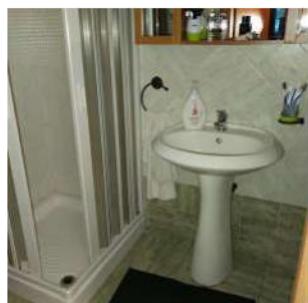


Foto Corridoio Tavernetta Piano Terra



## **Alleg. 03B**

Foto Interne Piano Primo

Foto interno Ingresso da Piano Terra



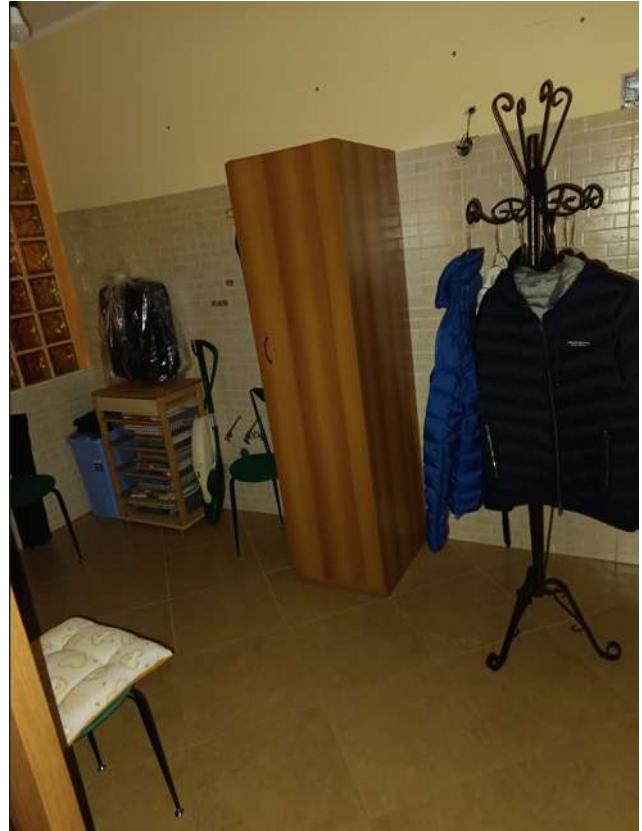
Foto Salone Piano Primo



Foto Cucina Piano Primo



Foto Ripostiglio Piano Primo



## **Alleg. 03C**

Foto Interno Piano Secondo

Foto Corridoio Piano Secondo

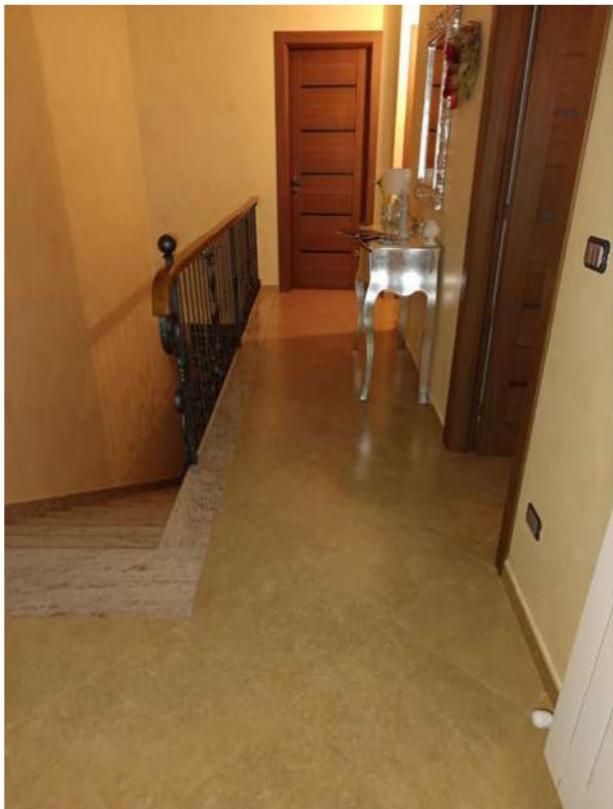


Foto Bagno Piano Secondo



Foto Stanza Piano Secondo



Foto Stanza Piano Secondo



**Alleg. 03 C1**

Foto Interno Piano Secondo

Foto Ripostiglio Stireria Piano Secondo



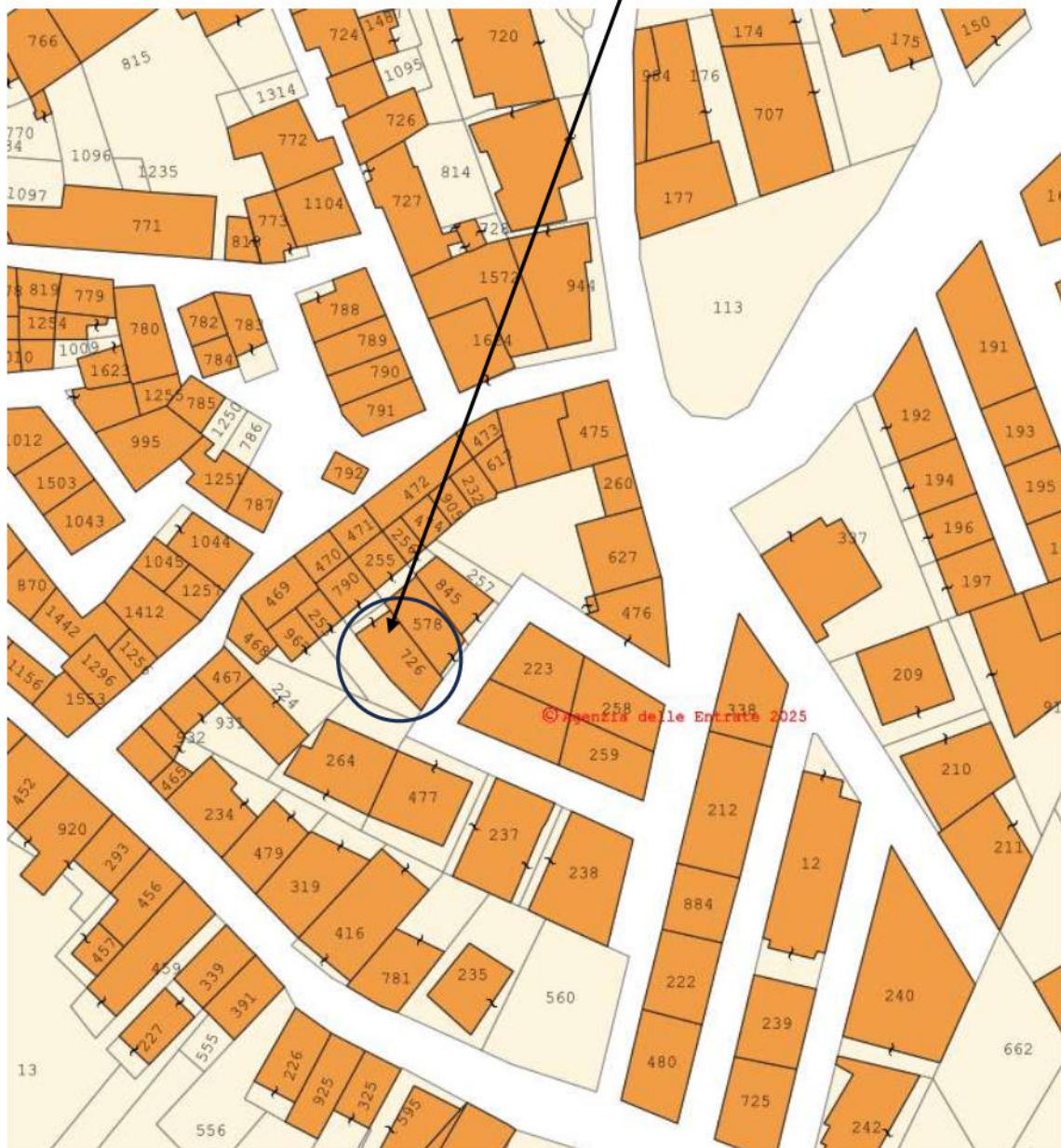
Foto Stanza Piano Secondo



Alleg. 04

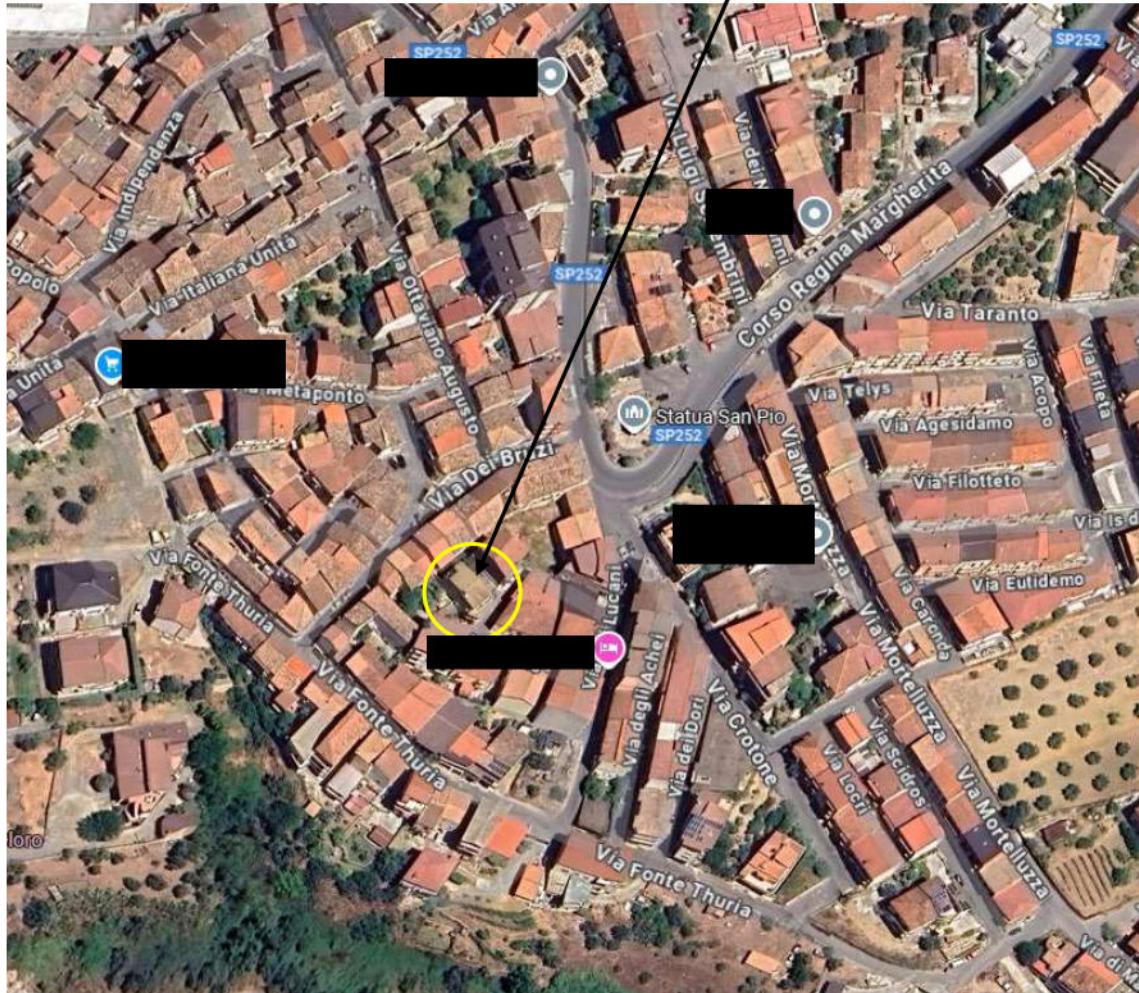
Planimetria Catastale Fg. 30 p.lla 726

## Fabbricato in oggetto



Ortofoto Planimetria della Zona

Fabbricato in oggetto



**COMUNE DI TERRANOVA DA SIBARI**  
**Area Tecnica - Sezione Edilizia Privata**



Prot. N. 1398

data, 28.04.2005

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. 13**

**IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE**

Vista la domanda prot. N. 1398 del 14.03.2005 presentata da [REDACTED] diretta ad ottenere il permesso di costruire per lavori edili relativi a sopraelevazione di un fabbricato in muratura, sito in Terranova da Sibari, Via Siris in Catasto al foglio n. 30 p.la n. 726.

Accertato che il richiedente ha titolo per ottenere il predetto permesso, come risulta dalla documentazione esibita;

- Vista la documentazione tecnico – grafica allegata all'istanza;
- Visti i pareri: Ufficio Tecnico Comunale;
- Visti i Regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia urbana e tutela delle strade, con annesse norme di attuazione e strumento urbanistico, nonché dichiarazione sulla conformità dei richiedenti;
- Vista la Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la Legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- Vista la L.R. 27/12/1978, n. 71 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la Legge 28/02/1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la L. R. n. 37 del 10.08.1985 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Visto l'O.R.E.L. 29/10/1955, n. 6 e relativo regolamento 29/10/1957, n. 3;
- Viste le disposizioni sancite dal codice civile, libro terzo in materia di proprietà edilizia;
- Viste le Legge sulla prevenzione infortuni 27/04/1955, n. 457; 07/01/1956, n. 164 e 19/03/1956, n. 302;
- Visto il T.U. Edilizia n. 380/2001 recante "Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

rilascia il

**PERMESSO DI COSTRUIRE**

[REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di cui in premessa, in conformità al progetto allegato e sotto l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- 1) che siano ottemperate le vigenti disposizioni di edilizia, igiene e polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte, perché la costruzione riesca solida, igienica, decorosa ed idonea alla sua destinazione;
- 2) che siano salvi, riservati i diritti di terzi;
- 3) chi fabbrica non deve ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo a persona e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;



- 4) il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree e spazi pubblici, a norma del Regolamento Edilizio vigente, capo IV;
- 5) per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale responsabile;
- 6) Ogni manufatto di pertinenza pubblica deve essere rimesso in pristino;
- 7) Gli assiti di cui al paragrafo 5 devono essere imbiancati a tutta altezza e muniti di lanterna rossa da tenere accesa dal tramonto al levar del sole e collocata in punti ben visibili;
- 8) l'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti la costruzione, saranno forniti dal Funzionario dell'Ufficio Tecnico e saranno stabiliti, previo sopralluogo, unitamente al Direttore dei Lavori;
- 9) E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle più gravi sanzioni comminate dalla legge;
- 10) CHE SIA COMUNICATA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE LA DATA DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI;
- 11) A NORMA DI LEGGE, IL TERMINE PER L'INIZIO DEI LAVORI NON PUO' ESSERE SUPERIORE AD ANNI UNO, MENTRE QUELLO DI ULTIMAZIONE NON PUO' ESSERE SUPERIORE AD ANNI TRE DAL RILASCIO DELLA PRESENTE.

ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA €. 396,23  
ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA €. 176,63  
DIRITTI DI SEGRETERIA €. 207,00  
CONTRIB. AL COSTO DI COSTRUZIONE €. 1.470,55

NOTE:

- 1) I materiali inerti provenienti da attività di scavi e/o demolizioni, privi di rifiuti pericolosi, dovranno essere conferiti presso apposite discariche autorizzate, a cura e spese del concessionario.

Dalla Residenza Municipale di Terranova da Sibari, li 28.04.2025

PER ACCETTAZIONE

LA DITTA

[REDAZIONE]

IL DIRIGENTE

(Arch. Luigi MILILLO)



**COMUNE DI  
TERRANOVA DA SIBARI  
PROVINCIA DI COSENZA**

**OGGETTO :** Sopraelevazione di un Fabbricato in Muratura

**ALLEGATI :**

Plante, Sezioni e Prospetti  
( Stato Attuale )

**UBICAZIONE**

Via Siris

**SIRIO ASSOCIATI**

STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
DI PROGETTAZIONE E RILEVAMENTO  
TOPOGRAFICO

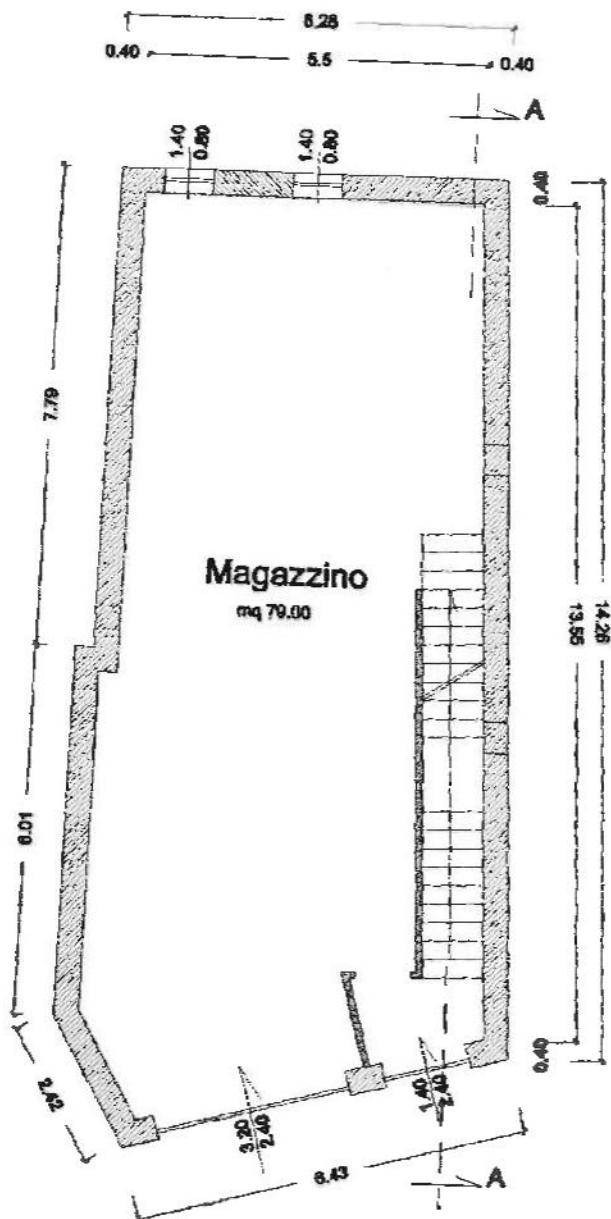
**COMMITTENZA :** [REDACTED]

IL Progettista

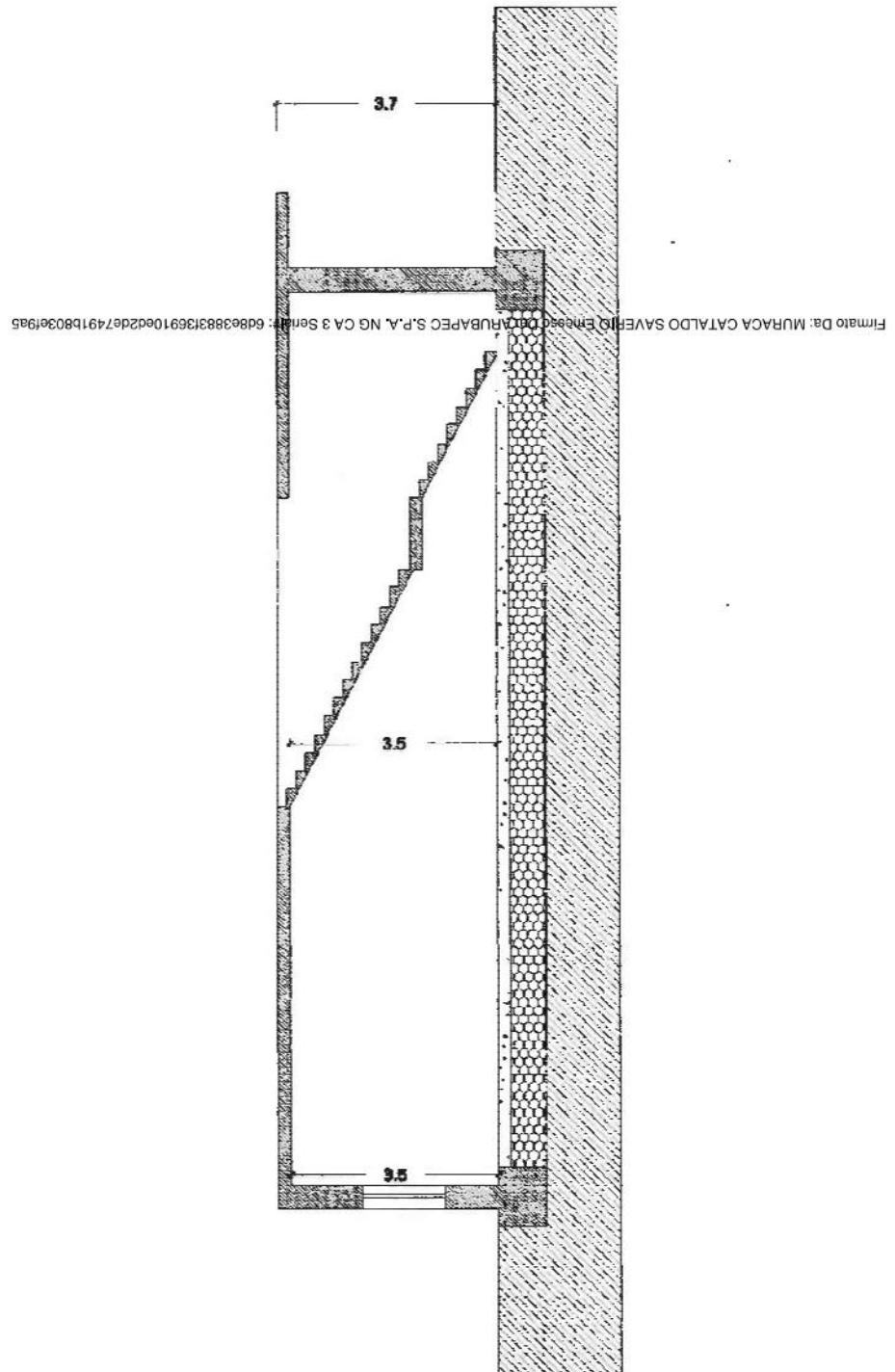
Geom. Antonio Quintieri



Piano Terra

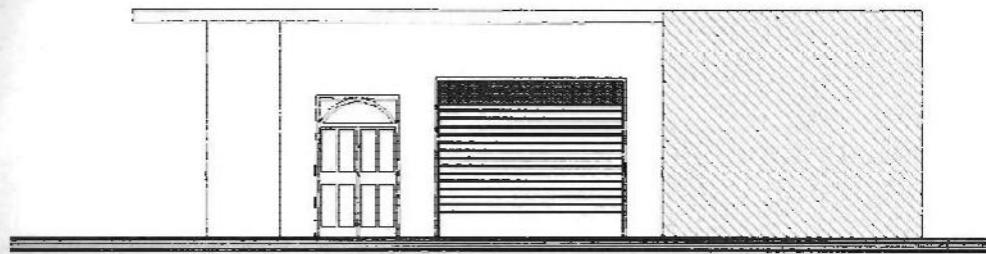


## Sezione A-A

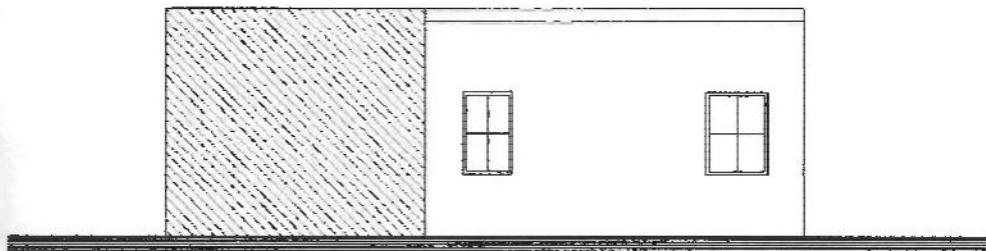


A-A studio2

### Prospetto Principale



### Prospetto Anteriore



**COMUNE DI  
TERRANOVA DA SIBARI  
PROVINCIA DI COSENZA**

**OGGETTO :** Sopraelevazione di un Fabbricato in Muratura

**ALLEGATI :**

Piante, Sezioni e Prospetti  
( Stato Futuro)

**SIRIO ASSOCIATI**

STUDIO TECNICO ARUBAPEC  
DI PROGETTAZIONE E RILEVAMENTO  
TOPOCARTOGRAFICO

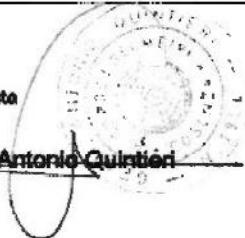
**COMMITTENZA :** [REDACTED]

**UBICAZIONE**

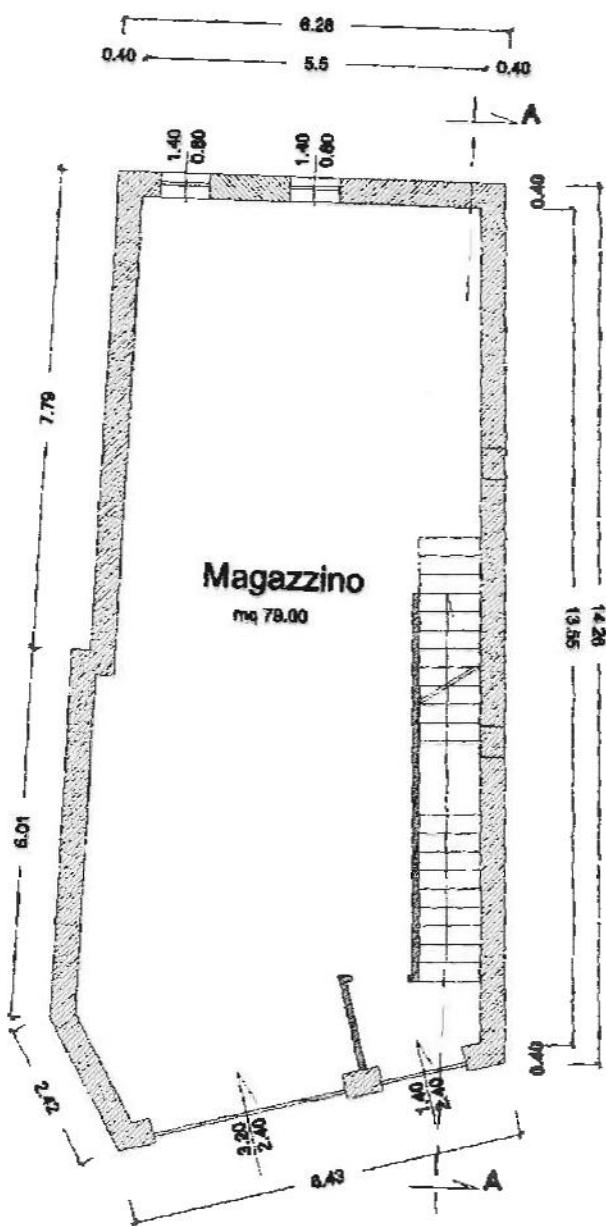
Via Siris

IL Progettista

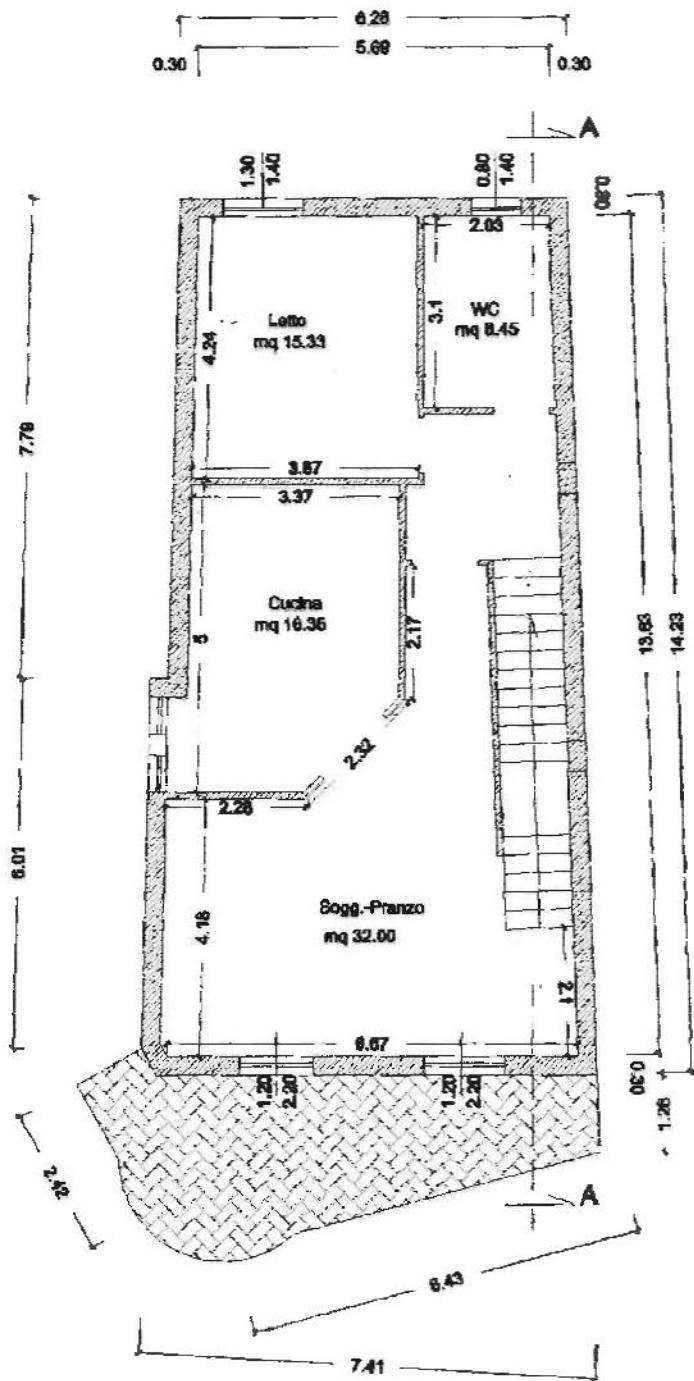
Geom. Antonio Quintieri



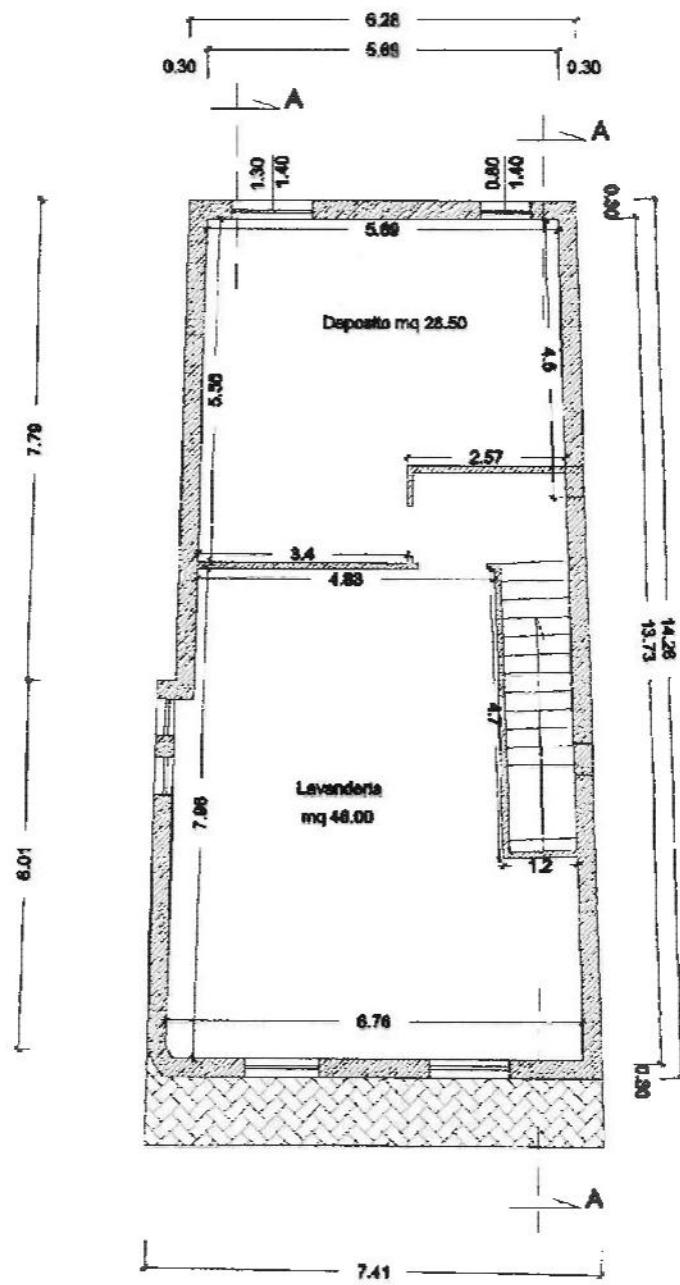
Piano Terra



# Piano Primo



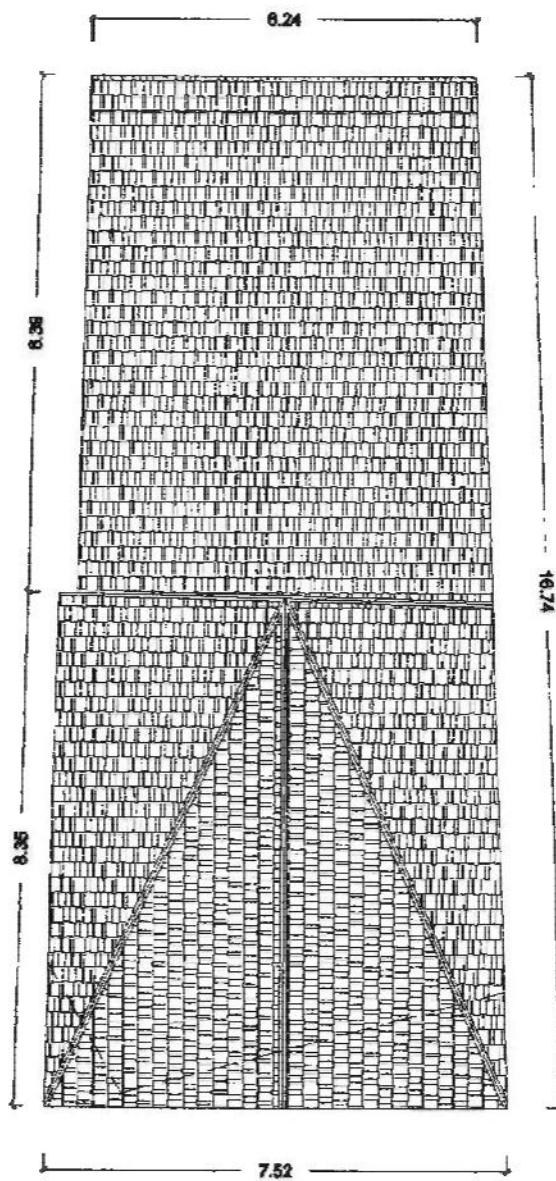
## Piano Secondo



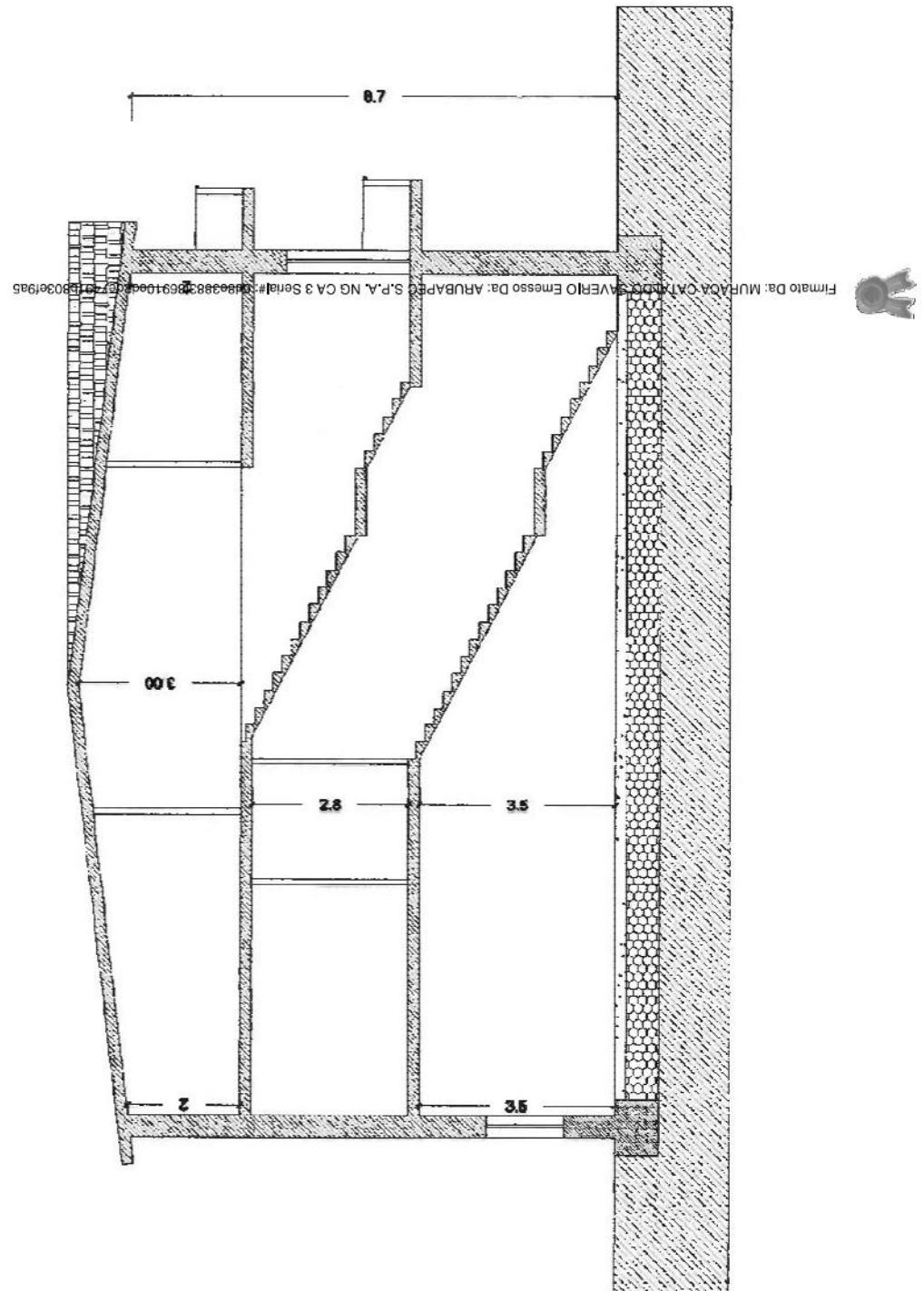
Firmato da: MURACA CATALDO SAVERIO Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d8e388336910cd2de7491b803ef9a5



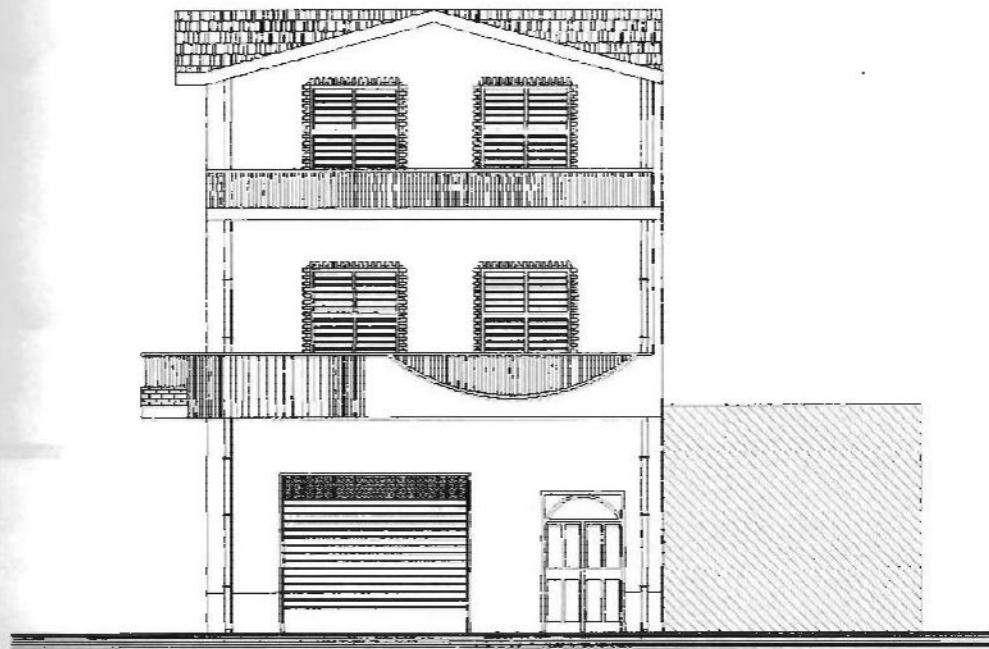
# Pianta Copertura



## Sezione A-A



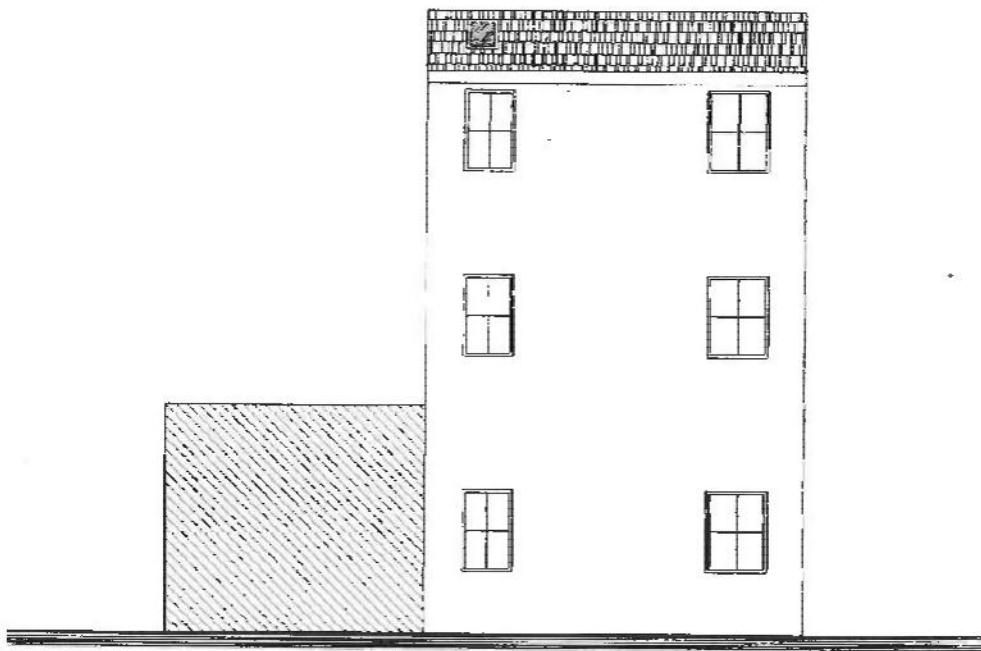
## Prospetto Principale



Firmato Da: MURACA CATALDO SAVERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6d8e3883136910ed2de7491b803ef9a5



## Prospetto Anteriore



MODULARIO  
F. rig. rand. 487

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. B (CEU)

LIRE  
500

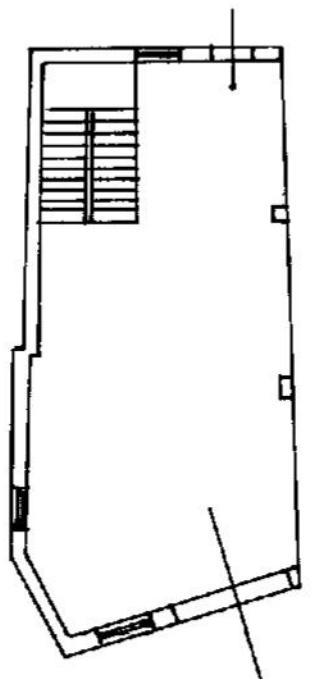
Pianimetria di u.i.u. in Comune di TERRANOVA DA SIBARI.. via ...STRADA "38"..... civ....

PIANO TERRA

STESSA DITTA

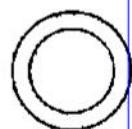
H= 3.50

SPAZIO LIBERO



P202

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione 

Ultima pianimetria in atti

Identificativi catastali

Data presentazione: 14/10/1998 - Data: 08/01/2025 - n. T415176 - Richiedente: MRCCCLD60E10D184R

Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A4(210x297) Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 126 sub 1

Compilata da: GEOMETRA

(Titolo cognome e nome)

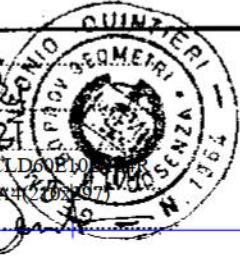
ANTONIO QUINTIERI

GEOMETRA

della provincia di CROTONE

data:

Firma:



RISERVATO ALL'UFFICIO



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0222086 del 08/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terranova Da Sibari

Via Milet

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 726

Subalterno: 4

Compilata da:

Quintieri Antonio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Cosenza

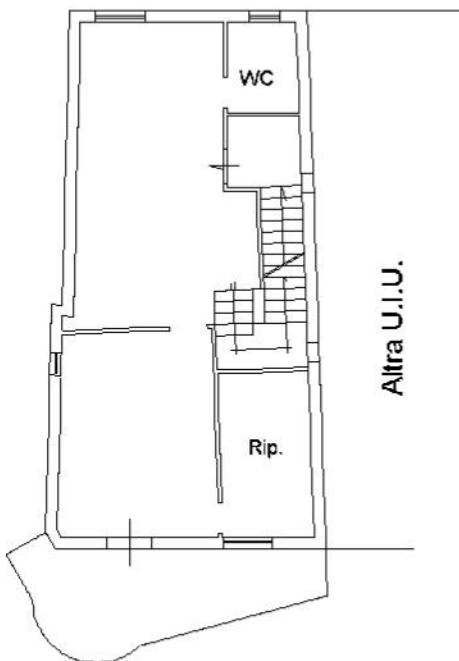
N. 1964

Scheda n. 1 Scala 1:200

Lotto Libero Altra Proprietà

Piano Primo

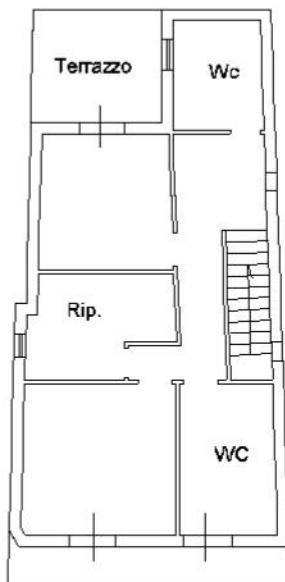
H= 2.80



Via Milet

Piano Secondo

H= 2.70



## CLIENTE

Geom. Cataldo Saverio Muraca

P.IVA: IT000000000000

Via Tirreno 1

87060 - Crosia (CS) - IT

PEC: cataldo.saverio.muraca@geopec.it

## PRODOTTI E SERVIZI

NR	CODICE	DESCRIZIONE	QUANTITA'	PREZZO	IMPORTO	IVA	NATURA IVA
1		Prove di carico su muratura, con doppio martinetto piatto, per la determinazione del modulo elastico, della resistenza a compressione	2	NR	800,00 €	1.600,00 €	22 %
2		Scavo con mezzo meccanico e messa a nudo della fondazione fino a piano di posa . Sono compresi: il ripristino , la movimentazione nell'ambito del cantiere dei materiali provenienti dagli scavi ed il relativo carico su automezzo meccanico, le eventuali opere di protezione (sbatacchiature), il trasporto a discarica del materiale eccedente e del cls con i relativi oneri , inoltre, rinterro e ripristino pavimentazione dello strato superficiale adoperam e quanto altro occorre per dare l'opera finita.	1	NR	600,00 €	600,00 €	22 %
3	12	Prelievo di carote da strutture in c.a. con carotatrice elettrica (diametro max 100), previo pacometria pilota per la sola individuazione dei ferri darmatura (fino a max 3mt di altezza dal piano di calpestio) - Escluso scavo in fondazione- Escluso ripristino con malta tixotropica - Escluso conferimento in discarica -Escluso rifacimento intonaco	2	NR	100,00 €	200,00 €	22 %
4		Ripristino dei fori con malta fibrorinforzata a ritiro contrastato	2	NR	8,00 €	16,00 €	22 %
5		Rifacimento intonaco (esclusa tinteggiatura)	2		8,00 €	16,00 €	22 %
6	12.A	Prova a compressione compreso la preparazione dei campioni(taglio con disco diamantato e rettifica)	2	NR	20,00 €	40,00 €	22 %
7	13	Prelievo barre di armatura da strutture in c.a , compreso del scalpellatura, fino ad una lunghezza max di 85cm, il taglio delle barre ed il successivo ripristino mediante saldatura di nuova barra sostitutiva, (fino a max 3mt di altezza dal piano di calpestio) -Escluso scavo in fondazione- Escluso conferimento in discarica -Escluso rifacimento intonaco	2	NR	110,00 €	220,00 €	22 %
8		Ripristino del coprifero con malta fibrorinforzata a ritiro contrastato	2	NR	25,00 €	50,00 €	22 %
9		Rifacimento intonaco (esclusa tinteggiatura)	2		15,00 €	30,00 €	22 %
10	2	Prove di trazione su campioni d'acciaio per c.a., compreso preparazione provini e individuazione marchio	2	NR	10,00 €	20,00 €	22 %
11		Indagine pacometrica, su strutture in c.a. per l'individuazione di armature metalliche con valutazione del numero di barre,diametro e	5		25,00 €	125,00 €	22 %

## PRODOTTI E SERVIZI

NR	CODICE	DESCRIZIONE	QUANTITA'	PREZZO	IMPORTO	IVA	NATURA IVA
		profondità coprifero, intendendosi per indagine la scansione, contenuta nella schermata di cm 60xcm60					
12		Elaborazione dati pacometrie mediante restituzione grafica e diritti di certificazione	1	50,00 €	50,00 €	22 %	-
13		Saggi ispettivi per messa a nudo armature consistente in rimozione coprifero su strutture (TRAVE-PILASTRO) (5cm x 30cm)	4 NR	25,00 €	100,00 €	22 %	-
14		Ripristino coprifero saggi ispettivi con malta tixotropica	4	18,00 €	72,00 €	22 %	-
15		Rifacimento intonaco (esclusa tinteggiatura)	4	13,00 €	52,00 €	22 %	-
16		Diritti di certificazione (Quantità stimata)	4 NR	10,00 €	40,00 €	22 %	-
17		Ulteriore sconto su fattura	1 NR	-34,28 €	-34,28 €	22 %	-
18		Restano a carico del richiedente: La fornitura d'acqua , energia elettrica, eventuale tinteggiatura, la pulizia interna degli ambienti oggetto d'intervento e la messa in sicurezza degli ambienti di lavoro, Permessi, accessi ai luoghi di intervento , autorizzazioni varie.	0	0,00 €	0,00 €	22 %	-

## METODO DI PAGAMENTO

NR RATA	MODALITÀ	PAGAMENTO	BANCA	IBAN	BIC/SWIFT	DATA SCADENZA	IMPORTO
1	Bonifico	Pagamento in unica soluzione				23/01/2025	3.900,00 €

## REGIME FISCALE

- REGIME FISCALE  
RF01 - Ordinario

## DATI AGGIUNTIVI

### ALLEGATI

NOME ALLEGATO	DESCRIZIONE
Lettera di richiesta - STRUTTURA ESISTENTE.doc	

### CAUSALE DOCUMENTO

Descrizione causale 1: Prove strutturali su un fabbricato in muratura mista con elementi in C.A., sito nel Comune di Terranova da Sibari  
 Descrizione causale 2: Tecnico: Geom. Cataldo Saverio Muraca, in qualità di CTU, nella Proc. E.I. n.47/2024, Tribunale di Castrovilli - cell 347 3735802

## RIEPILOGO IVA

IVA	NATURA	NORMATIVA	ESIGIBILITA'	IMPONIBILE	IMPOSTA
22%				3.196,72 €	703,28 €

## CALCOLI PREVENTIVO

Importo prodotti o servizi	3.196,72 €
Totale imponibile	3.196,72 €
Totale IVA	703,28 €
<b>Totale documento</b>	<b>3.900,00 €</b>
 <b>Netto a pagare</b>	 <b>3.900,00 €</b>

## PER ACCETTAZIONE (Timbro e Firma)

\_\_\_\_\_

Da restituire debitamente firmato all'indirizzo mail : info@resistest.it riportando nell'oggetto "Accettazione preventivo".