



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FIRE S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

Dott. ALFREDO ROMANELLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. DOMENICO LA GAMMA

CF:LGMDNC66C31D086F

con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA DEI GERANI, 8

telefono: 098146313

fax: 0

email: mimmolg@libero.it

PEC: domenico.lagamma@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
43/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CROSIA Via Salvador Allende 24, frazione Mirto, della superficie commerciale di **173,81** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

PREMESSA. Il sottoscritto geom. Domenico La Gamma, iscritto al n.2242 dell'Albo dei Geometri della prov. di Cosenza, nominato esperto stimatore nella Procedura Esecutiva N. 43/2024 R.G.E. presso il Tribunale di Castrovillari, acquisite le cognizioni di merito dell'incarico ricevuto, dava inizio, in data 12/07/2024, alle operazioni peritali di sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura, sito nel Comune di Crosia, frazione di Mirto, in via S. Allende, n.24, durante le quali ha effettuato ispezione interna ed esterna, eseguendo rilievi fotografici e prendendo nota di misurazioni e caratteristiche dell'unità immobiliare in questione, oltre ad acquisire le opportune dichiarazioni del debitore. Di ciò è stato redatto "verbale di sopralluogo" alla presente unito (ALLEG. A).

DESCRIZIONE. Il lotto oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento residenziale sito nel Comune di Crosia, alla Via Salvador Allende, civico n.24, disposto agli ultimi due piani (2° e 3°) di un modesto fabbricato condominiale, strettamente collegati tra loro da propria scala interna, tale da costituire una unica ed imprescindibile unità immobiliare urbana.

Tale unità, ricade, precisamente, nella frazione di Mirto, importante agglomerato urbano di consolidato impianto che si affaccia sul litorale ionico, sviluppatosi a ridosso della strada statale n.106 e della linea ferroviaria statale, le più importanti vie di comunicazione della costa ionica. La località risulta dotata delle opere di urbanizzazione, nonché di importanti infrastrutture pubbliche e private, come scuole, uffici pubblici, supermercati, banche, etc., oltre alla presenza di varie attività commerciali ed artigianali, il tutto a garanzia di un buon comfort urbano.

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento in questione, occupandone interamente gli ultimi due piani, è complessivamente composto da quattro piani fuori terra, con il piano terra destinato a magazzino e piano primo ad abitazione; presenta struttura portante in muratura ed è servito da vano scala comune da piano terra fino al piano secondo; le caratteristiche costruttive e di finitura, di qualità di tipo economico, non presentano criticità e si trovano complessivamente in normale stato conservativo.

Coordinate geografiche dell'immobile: Latitudine (X) 39,605130; Longitudine (Y) 16,778050

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° e 3°, ha un'altezza interna di mt. 2,80 (al p.2°) e mt. 2,67, di media (al p.3°).Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 129 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: Via Salvador Allende Gossens, piano: 2-3, intestato a [REDACTED]

Coerenze: L'appartamento confina con via Salvador Allende, con altro fabbricato (p.la 156), con spazio d'isolamento, sul retro, e con altro fabbricato (p.la 131).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	173,81 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.166,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.991,86
Data della valutazione:	06/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In sede di sopralluogo, il debitore [REDACTED] ha dichiarato e sottoscritto che l'appartamento pignorato risulta occupato [REDACTED] nel quale hanno la residenza anagrafica, mentre l'altro debitore [REDACTED] per come risulta agli atti di procedura).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.1 insistono le seguenti formalità:

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 06/03/2007 a firma di Not. Apa Elisa ai nn. 21010/7612 di repertorio, iscritta il 08/03/2007 a Ufficio Prov. di Cosenza - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare ai nn. n.9476 r.g. - n.1820 r.p., a favore di [REDACTED]

derivante da Atto di Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 96.000,00.

Importo capitale: 64.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Crosia, Via S. Allende - in Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 129, sub.5.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/04/2024 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 726 (rep) di repertorio, trascritta il 23/05/2024 a Ufficio Prov. di Cosenza - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare ai nn. n.15741 r.g. - n.12986 r.p., a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Crosia, Via S. Allende - in Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 129, sub.5..

Il Pignoramento è stato eseguito fino alla concorrenza di € 30.103,90 oltre interessi e spese.

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: **€. 100,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **inesistenti**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: inesistenti
Ulteriori avvertenze:

Si precisa, anche in virtù di quanto dichiarato e sottoscritto dal debitore Sonia Russo, relativamente sia all'appartamento oggetto di esecuzione che al fabbricato di cui fa parte, quest'ultimo composto complessivamente da tre unità immobiliari (un magazzino a piano terra e due abitazioni ai sovrastanti piani 1°, 2° e 3°), con vano scala comune di accesso, che:

- il fabbricato costituisce di fatto un piccolo condominio ma non è legalmente costituito ed è privo di tabelle millesimali;

- delle pertinenze (vano scala e corti) che agli atti del Catasto risultano comuni all'intero fabbricato, il vano scala è l'unica dotazione di natura condominiale esistente, mentre le corti non costituiscono dotazioni condominiali, in quanto la piccola corte antistante è da molto tempo irreversibilmente occupata dal marciapiede comunale e la piccola corte retrostante è da molto tempo in possesso solo del titolare del piano terra;

- i proprietari delle unità immobiliari del fabbricato provvedono personalmente, di comune accordo tra loro, alle minime spese comuni esistenti, relative alla luce e pulizie del vano scale; tali spese possono essere quantificate presuntivamente in circa € 100/anno;

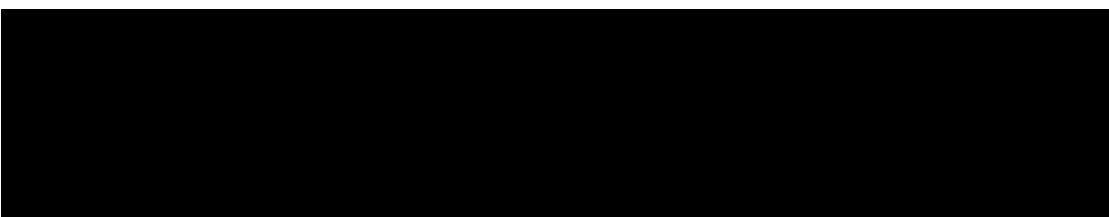
- sul fabbricato e sull'appartamento non gravano spese condominiali attuali e pregresse non pagate, di

qualsiasi genere e titolo, e non vi sono pesi, limitazioni d'uso e procedimenti giudiziari in corso;
- l'appartamento è privo del certificato di agibilità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

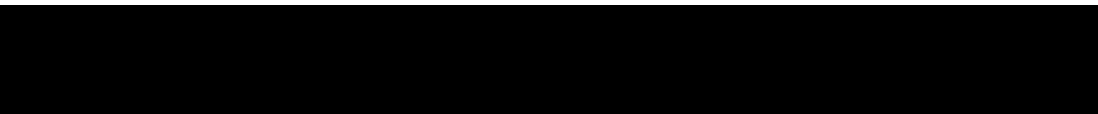
Si precisa che il diritto reale di proprietà piena indicato nell'atto di pignoramento, in capo agli esecutati [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno sul bene pignorato, corrisponde a quello in titolarità degli stessi esecutati, in forza del relativo atto d'acquisto trascritto in loro favore, compravendita per nota [REDACTED] (ALLEG. B).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

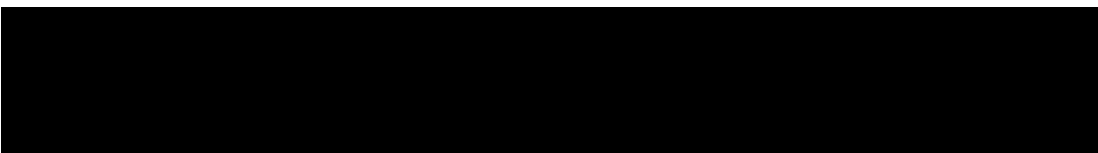


Il titolo è riferito solamente a Immobile in Crosia, Via S. Allende - in Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 129, sub.5.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Il titolo è riferito solamente a Acquisto del terreno distinto in Catasto nel Comune di Crosia, foglio 2, p.lla 129 (ex 64) di are 1,22, su cui, poi, è stato edificato il fabbricato cui fa parte l'unità pignorata, sempre identificato con lo stesso numero di p.lla 129..



Il titolo è riferito solamente a Immobile in Crosia, Via S. Allende - in Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 129, sub. 3 (piano 2°) e sub.4 (piano 3°)..

Si precisa che con variazione catastale di fusione, presentata il 22/02/2007 presso il Catasto di Cosenza, i suddetti subb. 3-4, citati nell'atto, sono stati soppressi ed è stato costituito l'attuale sub. 5, raffigurante l'unità immobiliare a piano 2° e 3° pignorata.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle indagini, eseguite presso il Comune di Crosia, sulla conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata, è emerso che agli atti del medesimo Comune risulta che:

1) Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato edificato senza titolo edilizio ma per lo stesso è stata presentata domanda di sanatoria edilizia prot.7668/1986, ai sensi della Legge n.47/85, presso il Comune di Crosia, il quale, esaminati gli atti prodotti, ha rilasciato, ai sensi della medesima legge, la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.333 del 26/01/1998** (ALLEG. C), attestante

la regolarità edilizia del fabbricato sito in Crosia, Via S. Allende, composto complessivamente da quattro piano fuori terra, distinto in Catasto al foglio 2, p.lla 129, anno di costruzione 1967; tra la documentazione agli atti della predetta Concessione Edilizia, si rileva la "Dichiarazione dello Stato dei Lavori", con allegate fotografie, del fabbricato oggetto di condono edilizio (ALLEG. D), dalla quale si evince l'epoca costruttiva (1965/67) e lo stato dei lavori ultimato per l'intero edificio tranne il 3° ed ultimo piano (mansarda) che trovasi allo stato rustico, ed il "Certificato d'Idoneità Statica" del fabbricato (ALLEG. E), depositato presso la Regione Calabria - Settore Tecnico decentrato di Cosenza (ex Genio Civile) con prot. n.15373/1997, con il quale è stata certificata l'idoneità statica dell'intero fabbricato, con individuazione ed accertamento dell'effettiva consistenza. ----- Successivamente, tale fabbricato è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, giusta **Denuncia agli atti del Comune di Crosia con prot. n.7623 del 24/05/1999** (ALLEG. F), depositata ai sensi della Legge n.662/1996 (ex DIA); dagli elaborati progettuali ivi allegati, si evince che l'appartamento pignorato, situato ai piani 2° e 3° del fabbricato, sarebbe stato rinnovato e modificato nelle opere, impianti e finiture interne, con evidente ultimazione dell'ultimo piano, precedentemente dichiarato al rustico, senza modificare la sagoma e destinazione d'uso dell'edificio e senza arrecare pregiudizio alla statica dello stesso.

2) Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, ricade in zona urbanistica definita "**Bm di ristrutturazione e risanamento**" dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Crosia (Piano Regolatore Generale), che ricomprende quelle aree edificate, della frazione di Mirto, di impianto consolidato e formatesi originariamente a ridosso della trafficata ed importante strada statale n.106 e della linea delle Ferrovie dello Stato, con punto focale la stazione ferroviaria di Mirto-Crosia. Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA), del citato P.R.G., prevedono che in tale zona, definita satura totalmente edificata, è attuato un apposito piano di recupero per intervento edilizio diretto, quale ristrutturazione o demolizione e ricostruzione dell'esistente; si allega alla perizia "Stralcio zonizzazione del P.R.G. con stralcio NTA" (ALLEG. G).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 **N. 333/1998**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione fabbricato abusivo, oggetto della domanda di condono edilizio, presentata il 30/09/1986 con il n. 7668 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato a quattro piani f.t. sito in Crosia, Via S. Allende, n.24 - censito in Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 129, subb.1-2-3-4..

Si precisa che l'unità pignorata situata al 2° e 3° piano, ora censita in Catasto al Comune di Crosia, foglio 2, p.lla 129, sub. 5, deriva dalla fusione catastale dei subb. 3-4.

Denuncia Inizio Attività ai sensi della L. n. 662/1996, art. 2, c. 60/7 **N. 7623/1999 (D.I.A.)**, intestata a [REDACTED] per lavori di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e variazione di opere interne, presentata il 24/05/1999 con il n. 7623 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato a quattro piani f.t. sito in Crosia, Via S. Allende, n.24 - censito in Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 129, subb.1-2-3-4..

Si precisa che l'unità pignorata situata al 2° e 3° piano, ora censita in Catasto al Comune di Crosia, foglio 2, p.lla 129, sub. 5, deriva dalla fusione catastale dei subb. 3-4.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto di approvazione n.963 del 21.07.1986, l'immobile ricade in zona Bm di ristrutturazione e risanamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: previsto intervento edilizio diretto. Il fabbricato in esame non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITÀ RILEVATE. Nel caso di specie, come già detto, si può procedere alla regolarizzazione sia edilizia e sia catastale dell'immobile, così come oggi si presenta, previo :

- a) presentazione al Comune di Crosia di pratica edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, per la regolarizzazione delle opere eseguite senza titolo edilizio, comportante spese tecnico-amministrative di € 3.000,00 circa, per compensi professionali, sanzioni, diritti, etc.;
- b) presentazione all'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza di pratica Docfa di variazione catastale per la regolarizzazione della situazione attuale, comportante spese tecnico-amministrative di €1.000,00 circa, per compensi professionali di redazione pratica e tributi.

Tali costi di regolarizzazione assumeranno una valenza negativa nella stima finale del lotto, ipotizzando che siano lasciati a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra lo stato di fatto e quello autorizzato si rileva la diversa sistemazione degli ambienti interni, con un diverso posizionamento delle tramezzature ed aperture, sia a piano 2° che a piano 3°, e lieve modifica del prospetto su via Allende, mediante la chiusura di una finestra per piano. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

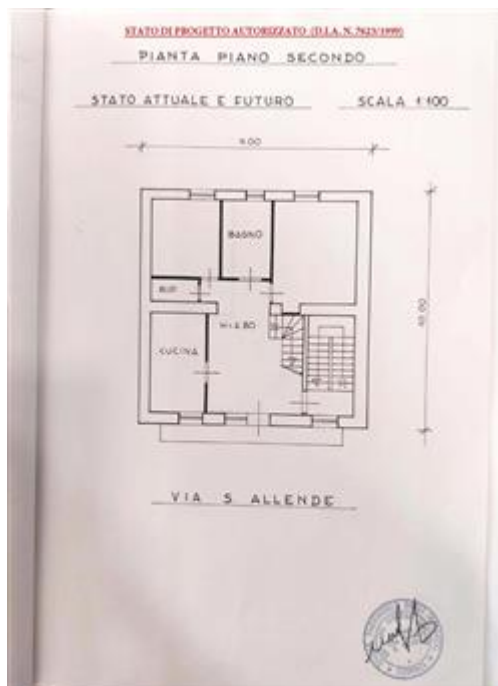
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Crosia
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche, diritti e sanzione, per la presentazione presso il Com. di Crosia di pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, per la regolarizzazione delle opere eseguite senza titolo edilizio. : €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a intera unità immobiliare a piano 2° e 3°.

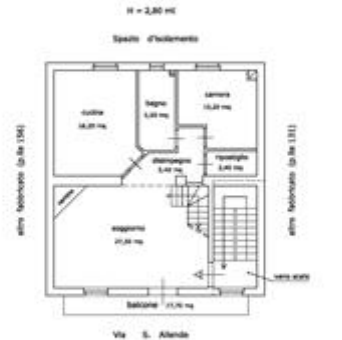
Per tali opere edilizie, non conformi a quanto depositato in atti, si deduce che sono state eseguite successivamente alla stesura dei documenti depositati agli atti del Comune, relativamente all'ultima pratica edilizia presentata (anno 1999), ma prima della stesura della planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati (anno 2007), in quanto ivi presenti, tranne una tramezzatura al piano 3° eseguita per ricavare la terza camera da letto, non presente sulla planimetria catastale. Non avendo rinvenuto, poi, presso il comune di Crosia, alcuna denuncia edilizia successiva e pertinente, si può affermare che le opere attuali sono state eseguite senza titolo abilitativo edilizio e che, quindi, costituiscono una difformità edilizia.



PLANIMETRIA APPARTAMENTO PIGNORATO sc. 1:100

COMUNE DI CROSIA - Via S. Allende, n.24

STATO DI FATTO PIANO SECONDO

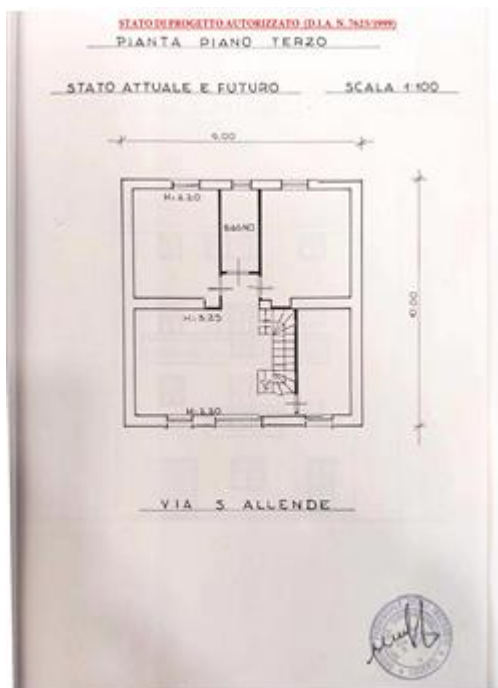


DATI METRICI APPARTAMENTO A PIANO 2°

- Superficie utile	mq. 67,20
- Superficie lorda	mq. 84,80
- Superficie balcone	mq. 17,70



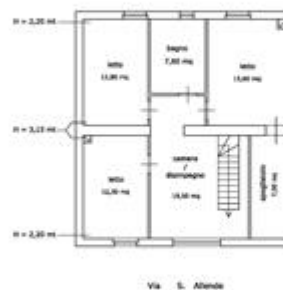
R.C.T.G.
Geom. D. La Gamma



PLANIMETRIA APPARTAMENTO PIGNORATO sc. 1:100

COMUNE DI CROSIA - Via S. Allende, n.24

STATO DI FATTO PIANO TERZO (mansardato)



DATI METRICI APPARTAMENTO A PIANO 3°

- Superficie utile	mq. 74,80
- Superficie lorda	mq. 93,00



R.C.T.G.
Geom. D. La Gamma

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli ambienti interni ed imperfetta rappresentazione planimetrica di elementi costruttivi, sia a piano secondo che a piano terzo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e diritti catastali per la presentazione presso il Catasto Fabbricati di Cosenza di

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CROSIA VIA SALVADOR ALLENDE 24, FRAZIONE MIRTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CROSIA Via Salvador Allende 24, frazione Mirto, della superficie commerciale di **173,81** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

PREMESSA. Il sottoscritto geom. Domenico La Gamma, iscritto al n.2242 dell'Albo dei Geometri della prov. di Cosenza, nominato esperto stimatore nella Procedura Esecutiva N. 43/2024 R.G.E. presso il Tribunale di Castrovillari, acquisite le cognizioni di merito dell'incarico ricevuto, dava inizio, in data 12/07/2024, alle operazioni peritali di sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura, sito nel Comune di Crosia, frazione di Mirto, in via S. Allende, n.24, durante le quali ha effettuato ispezione interna ed esterna, eseguendo rilievi fotografici e prendendo nota di misurazioni e caratteristiche dell'unità immobiliare in questione, oltre ad acquisire le opportune dichiarazioni del debitore. Di ciò è stato redatto "verbale di sopralluogo" alla presente unito (ALLEG. A).

DESCRIZIONE. Il lotto oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento residenziale sito nel Comune di Crosia, alla Via Salvador Allende, civico n.24, disposto agli ultimi due piani (2° e 3°) di un modesto fabbricato condominiale, strettamente collegati tra loro da propria scala interna, tale da costituire una unica ed imprescindibile unità immobiliare urbana.

Tale unità, ricade, precisamente, nella frazione di Mirto, importante agglomerato urbano di consolidato impianto che si affaccia sul litorale ionico, sviluppatosi a ridosso della strada statale n.106 e della linea ferroviaria statale, le più importanti vie di comunicazione della costa ionica. La località risulta dotata delle opere di urbanizzazione, nonché di importanti infrastrutture pubbliche e private, come scuole, uffici pubblici, supermercati, banche, etc., oltre alla presenza di varie attività commerciali ed artigianali, il tutto a garanzia di un buon comfort urbano.

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento in questione, occupandone interamente gli ultimi due piani, è complessivamente composto da quattro piani fuori terra, con il piano terra destinato a magazzino e piano primo ad abitazione; presenta struttura portante in muratura ed è servito da vano scala comune da piano terra fino al piano secondo; le caratteristiche costruttive e di finitura, di qualità di tipo economico, non presentano criticità e si trovano complessivamente in normale stato conservativo.

Coordinate geografiche dell'immobile: Latitudine (X) 39,605130; Longitudine (Y) 16,778050

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° e 3°, ha un'altezza interna di mt. 2,80 (al p.2°) e mt. 2,67, di media (al p.3°).Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 129 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: Via Salvador Allende Gossens, piano: 2-3, intestato a

ciascuno proprietario per 1/2, in regime di comunione dei beni tra loro

Coerenze: L'appartamento confina con via Salvador Allende, con altro fabbricato (p.lla 156),

con spazio d'isolamento, sul retro, e con altro fabbricato (p.lla 131).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1999.

PARTICOLARI FOTOGRAFICI ESTERNI DELL'APPARTAMENTO
PROSPETTO APPARTAMENTO FINESTRATO SU VIA S. ALLENDE
(foto al piano 2° e 3° di via S. Allende, civico n.24)



PARTICOLARE FOTOGRAFICO ESTERNO DELL'APPARTAMENTO
PROSPETTO APPARTAMENTO FINESTRATO SU VIA S. ALLENDE
(foto al piano 2° e 3° di via S. Allende, civico n.24)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Rossano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

STRALCIO ORTOFOTO

Appartamento sito nel Comune di Crosia – Località Mirto – Via S. Allende, n.24

COORDINATE GEOGRAFICHE:

Latitudine (X) = 39,605130 - Longitudine (Y) = 16,778050



STRALCIO ORTOFOTO [sviluppo]

Appartamento sito nel Comune di Crosia – Località Mirto – Via S. Allende, n.24



STRALCIO MAPPA CATASTALE (Com. Crosia – Foglio 2 – P.lla 129)



SOVRAPPORZIONE ORTOFOTO - MAPPA CATASTALE



PARTICOLARE FOTOGRAFICO

VIA S. ALLENDE – LOC. MIRTO – COMUNE DI CROSIA

con indicazione dell'appartamento pignorato sito in
Comune di Crosia – Località Mirto – Via S. Allende, n.24



SERVIZI

asilo nido
campo da calcio
farmacie
municipio
negozi al dettaglio

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 300 mt	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 160 mt	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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:

L'unità immobiliare residenziale pignorata, ricadente nella frazione di Mirto del comune di Crosia, è situata ai piani 2° e 3° del fabbricato di via S. Allende, n.24, e risulta costituita da:

- l'intero secondo piano dell'edificio, destinato a zona giorno dell'appartamento, composto da soggiorno, cucina, una camera, un bagno, un ripostiglio ed un piccolo disimpegno; presenta un'altezza utile di mt.2,80, una superficie utile di mq.67,20 ed una superficie lorda di mq.84,80, oltre annesso balcone di mq.17,70, che si affaccia su via Allende;

- l'intero terzo ed ultimo piano, del tipo mansardato a due falde e destinato a zona notte; collegato al sottostante 2° piano da scala interna posta nel soggiorno, è composto da un ampia camera/disimpegno, tre camere da letto, uno spogliatoio ed un bagno; presenta un'altezza massima di mt.3,15, al centro, e minima di mt.2,20, sui lati anteriore e posteriore, una superficie utile di mq.74,80 ed una superficie lorda di mq.93,00.


Le caratteristiche costruttive, di finitura ed impiantistiche, complessivamente in normale stato conservativo, sono le seguenti:


strutture verticali portanti in muratura e solai in latero-cemento; pavimenti in piastrelle di ceramica; intonaci esterni del tipo civile fratazzato; intonaci interni del tipo civile liscio e pitturato; pareti dei servizi igienici rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80 da terra; porta d'ingresso del tipo blindata, rivestita con pannelli lisci effetto legno; porte interne in legno listellare; infissi esterni ad ante a doppio infisso, in alluminio/vetro all'interno con persiane esterne in alluminio con lamelle orientabili; impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) del tipo sottotraccia, funzionanti (si precisa che è presente l'impianto di riscaldamento, composto da caldaia a gas esterna collegata a radiatori ad elementi in alluminio, sistemati nei vani dell'appartamento, ma che risulta attualmente distaccato dalla rete metanifera pubblica; inoltre, l'acqua calda viene fornita da scaldino elettrico, sistemato nel bagno, mentre la cucina è munita della tradizionale bombola a gas).

Delle Componenti Edilizie:


infissi esterni: doppio infisso ad ante realizzati in	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infisso interno in alluminio/vetro con persiane		
esterne in alluminio		


[illegible]

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

PARTICOLARI FOTOGRAFICI INTERNI APPARTAMENTO PIGNORATO

VANO SCALA DI ACCESSO COMUNE AL FABBRICATO



ZONA INGRESSO - SOGGIORNO A PIANO 2°



BAGNO A PIANO 2°



CAMERA A PIANO 3°



PARTICOLARI FOTOGRAFICI INTERNI APPARTAMENTO PIGNORATO

CUCINA A PIANO 2°



CAMERA A PIANO 2°



PARTICOLARI FOTOGRAFICI INTERNI APPARTAMENTO PIGNORATO

CAMERA DA LETTO A PIANO 3°



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*

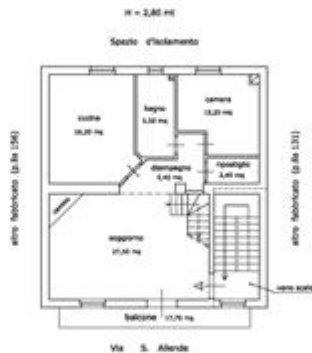
descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

appartamento a piano 2° (zona giorno)	84,80	x	100 %	=	84,80
appartamento a piano 3° (zona notte mansardata)	93,00	x	90 %	=	83,70
balcone a piano 2°	17,70	x	30 %	=	5,31
Totale:	195,50				173,81

PLANIMETRIA APPARTAMENTO PIGNORATO sc. 1:100

COMUNE DI CROSIA - Via S. Allende, n.24

STATO DI FATTO PIANO SECONDO



DATI METRICI APPARTAMENTO A PIANO 2°

- Superficie utilemq. 67,20
- Superficie lordamq. 84,80
- Superficie balconemq. 17,70



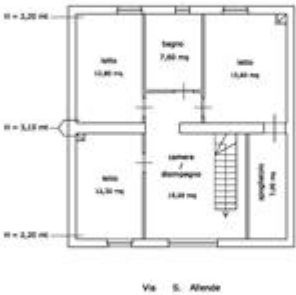
E.C.T.A.

Geom. G. La Gamma

PLANIMETRIA APPARTAMENTO PIGNORATO sc. 1:100

COMUNE DI CROSIA - Via S. Allende, n.24

STATO DI FATTO PIANO TERZO (mansardato)



DATI METRICI APPARTAMENTO A PIANO 3°

- Superficie utilemq. 74,80
- Superficie lordamq. 93,00



E.C.T.A.

Geom. G. La Gamma

ALLEGATI ALLA PERIZIA (Proc. Espr. n. 43/2024 rge presso il Tribunale di Castelfranco)

Alleg. A - Verbale di sopralluogo
Alleg. B - Atto Compravendita Federico-Russo del 06.03.2007 Not. Apa, rep. n. 21009
Alleg. C - Concessione Edilizia in Sanzione n. 333-1999
Alleg. D - Dichiarazione Stato Lavori Fabbricato allegata alla C.E. in San. n. 333-1999
Alleg. E - Certificato d'identità Statica Fabbricato
Alleg. F - Pratica Edilizia D.I.A. Prot. n. 7623-1999
Alleg. G - Stralci zonizzazione PRG e stralcio NTA
Alleg. H - Stralci Ortofoto e Sovrapposizione Ortofoto-Mappa catastale
Alleg. I - Mappa Catastale Com. Crosia-Foglio 2-P.Ia 129
Alleg. L - Visura Catastale storica appartamento Com. Crosia-Fog. 2-P.Ia 129-sub.5
Alleg. M - Planimetria Catastale appartamento Com. Crosia-Fog. 2-P.Ia 129-sub.5
Alleg. N - Planimetria Appartamento - Stato di Fatto Piano 2°
Alleg. O - Planimetria Appartamento - Stato di Fatto Piano 3°
Alleg. P - Valori di Mercato Banca CMB Anno 2024, 1° Sem. - Crosia-Mirto
Alleg. Q - Documentazione Fotografica dell'immobile

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore venale dell'immobile oggetto di stima, è stato applicato il cosiddetto metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio accertato. Sono state eseguite indagini di mercato nella zona in cui è ubicato l'immobile, ma anche in altre zone e a questa assimilabili, e sono state assunte relative informazioni da agenzie del settore immobiliare, operanti sul territorio, da altre consulenze immobiliari giudiziarie eseguite in zona e dalla banca delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Sul mercato, l'attenzione è stata rivolta a quegli immobili quanto più simili a quello da valutare, per condizioni intrinseche ed estrinseche, allo scopo di conoscerne o determinarne il valore unitario medio di mercato praticato al momento di stima ed espresso per unità di misura, vale a dire al metro quadrato (mq), apportando le dovute variazioni di prezzo in virtù delle differenze oggettive riscontrate. Dalle indagini condotte è emerso che il mercato edilizio risulta al momento di mediocre dinamismo e che per unità immobiliari simili a quella da valutare (quanto più simili per caratteristiche costruttive, epoca realizzativa e stato conservativo), fatti i dovuti riscontri, il prezzo di riferimento medio è risultato di **€ 460,00/mq** di superficie commerciale.

D'altro canto, nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'AdE, relativamente all'ultimo periodo disponibile del 1° semestre 2024, nel Comune di Crosia, nella zona sub-urbana (località Mirto, ove ricade l'immobile in esame), per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo (tra le quali si può annoverare l'abitazione in esame), risultano pubblicati un valore di mercato minimo di € 440/mq e massimo di € 640/mq, di superficie lorda, da cui si ottiene un prezzo medio di **€ 540,00/mq** di superficie lorda.

Pertanto, da un'attenta analisi di tutti gli elementi presi in considerazione, per la stima dell'unità

immobiliare oggetto della presente perizia si ritiene adeguato assumere il prezzo unitario di riferimento derivante dalla media dei due valori medi sopra accertati, arrotondato per difetto, pari ad **€ 500/mq** di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 173,81 x 500,00 = **86.905,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.905,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 86.905,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore venale dell'immobile oggetto di stima, è stato applicato il cosiddetto metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio accertato. Sono state eseguite indagini di mercato nella zona in cui è ubicato l'immobile, ma anche in altre zone e a questa assimilabili, e sono state assunte relative informazioni da agenzie del settore immobiliare, operanti sul territorio, da altre consulenze immobiliari giudiziarie eseguite in zona e dalla banca delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Crosia, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), ed inoltre: mercato locale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	173,81	0,00	86.905,00	86.905,00
				86.905,00 €	86.905,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di stima, composto da un appartamento residenziale disposto agli ultimi due piani (2° e 3°) di un modesto fabbricato condominiale, strettamente collegati tra loro da propria scala interna, per tipologia e proprie caratteristiche costruttive, costituisce una unica ed imprescindibile unità immobiliare urbana, tant'è che si presenta, senza alcun dubbio, non comodamente divisibile.

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:	€. 1.738,10
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:	€. 81.166,90

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€. 12.175,04
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:	€. 68.991,86

data 06/02/2025

il tecnico incaricato
Geom. DOMENICO LA GAMMA