



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



101/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:



*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano



CUSTODE:

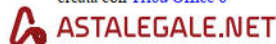
Avv. Luca D'Alba



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Alessandro Bonanno

CF:BNNLSN61A03C349X

con studio in CASTROVILLARI (CS) Corso Garibaldi 281

telefono: 09811980388

email: abstudio.ing@alice.it

PEC: alessandro.bonanno.c1181e@ingpec.eu



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CARIATI vai Marche snc, quartiere località Magarello per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La scelta di comprendere tutti gli immobili in un lotto unico, scaturisce dallo stato, anche catastale, in cui si essi si trovano. Infatti, sebbene al piano primo, a lavori ultimati siano previsti, come da progetto, due distinte unità abitative, attualmente esso è individuato catastalmente da un unico sub 2 (**ALLEGATO 3**). Inoltre i locali sottotetto (sub 4) non abitabili, non avrebbero un utilizzo autonomo, bensì connesso alle sottostanti abitazioni, ubicate al primo piano.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, è composto da quattro piani fuori terra, di cui l'ultimo, è previsto in progetto come un sottotetto praticabile ma non abitabile.

Non tutte le unità abitative previste in progetto sono state ultimate, alcune infatti si presentano ad oggi ancora non ultimate ed in corso di costruzione.

Dal progetto autorizzato emerge che al piano terra sono previsti locali deposito e box auto, ai piani primo e secondo sono previsti due appartamenti per piano, mentre l'ultimo piano mansardato a sottotetto praticabile ma non abitabile (**ALLEGATO 11**).

Il fabbricato è stato realizzato in forza di Permesso di costruire n. 16 del 31/05/2010.

Il fabbricato plurifamiliare ha una struttura portante in cemento armato ordinario, i solai sono del tipo misto cemento armato e laterizi. I tamponamenti sono in laterizi per uno spessore di 30cm., mentre i tramezzi interni sono realizzati con mattoni da 8 fori.

Esternamente si presenta con le finiture in corso di completamento e si presenta per buona parte allo stato rustico (**ALLEGATO 6** e **ALLEGATO 9**).

Inoltre il locale sottotetto non abitabile, non troverebbe un utilizzo autonomo se non al servizio e quindi legato alle sottostanti abitazioni.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, è composto da quattro piani fuori terra, di cui l'ultimo, sottotetto mansardato.

Il CORPO A è costituito dall'intero primo piano, in cui il progetto approvato prevede due appartamenti, ma che attualmente, trovandosi ancora in corso di costruzione, è individuato catastalmente dal solo sub 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1475 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: contrada Magarello, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.

B sottotetto non abitabile a CARIATI vai Marche snc, quartiere località Magarello per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il CORPO B è costituito dall'intero piano terzo sottotetto, previsto in progetto non abitabile, catastalmente individuato dal sub 4. Esso non avrebbe un utilizzo autonomo, bensì sarebbe al servizio delle sottostanti abitazioni, ubicate al primo piano. Motivo questo che ha indotto ad includerlo insieme al Corpo A, in un lotto unico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1475 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: contrada Magarello, piano: terzo , intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 68.397,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.137,71
Data di conclusione della relazione:	12/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili visionati sono in corso di costruzione, pertanto liberi e nella disponibilità del proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 10/05/2023 ai nn. 11135 Reg.part. e 14454 Reg.gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 13/02/2024 ai nn. 3853 Reg.Part. e 4671 Reg.Gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 25/07/2025 ai nn. 19001 Reg.Part. e 23399 Reg.Gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di assegnazione diritti reali (dal 02/02/2019), con atto stipulato il 20/02/2019 a firma di notaio Carlo Proto ai nn. 14.424Rep e 10.398Racc di repertorio, registrato il 22/02/2019 a Crotone ai nn. 760.

Atto di assegnazione in esecuzione di obbligo assunto in sede di cessazione degli effetti civili del matrimonio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/1939 fino al 20/05/2010), con atto stipulato il 28/12/1939 a firma di notaio Parisi , registrato il 16/01/1940 a Rossano ai nn. 460.

L'atto è riferito all'acquisto del terreno successivamente venduto ai coniugi [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di acquisto (dal 20/05/2010 fino al 20/02/2019), con atto stipulato il 20/05/2010 a firma di Notaio Cacchi Sergio ai nn. 5526Rep e 6836Reg di repertorio, registrato il 26/05/2010 a Ferrara ai nn. 3142 serie T, trascritto il 08/06/2010 a Cosenza ai nn. 18479Reg.Gen e 12798Reg.Paet..

L'atto è riferito all'acquisto del terreno su cui successivamente i coniugi [REDACTED] hanno edificato l'immobile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di acquisto (dal 20/05/2010 fino al 20/02/2019), con atto stipulato il 20/05/2010 a firma di notaio Cecchi ai nn. 55985rEP di repertorio, registrato il 26/05/2010 a Ferrara ai nn. 3142 serie 1T, trascritto il 08/06/2010 a Cosenza ai nn. 18479Reg.Gen e 12798Reg.Part.

L'atto è riferito all'acquisto del terreno su cui successivamente i coniugi [REDACTED] hanno edificato l'immobile

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 16, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione, presentata il 29/03/2010 con il n. 5007 prot. di protocollo, rilasciata il 31/05/2010 con il n. prot. Urb. 670 e prot. Gen. 5007 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona di Espansione



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

-a) per l'unità in oggetto sub 2 (CORPO A), rispetto al titolo abilitativo rilasciato, sono state rilevate lievi difformità di superficie che potrebbero rientrare nei limiti delle tolleranze previste dall'art.34bis del DL 69/2024 salva casa (ALLEGATO 5, ALLEGATO 11 e ALLEGATO 12). Catastalmente sarà necessario procedere all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, presentando una DOCFA per il frazionamento del sub 2 in due nuove unità, con un costo stimato, comprensivo delle spese tecniche, di circa €. 600.

Quanto alle altezze misurate, sono state rilevate allo stato attuale, cioè allo stato grezzo, in assenza di massetti, pavimentazioni ed intonaci e quindi non raffrontabili con quelle di progetto

-b) per l'unità in oggetto sub 4 (CORPO B), sono state rilevate difformità consistenti sia in una minore superficie coperta che in una diversa distribuzione interna, in quanto risultano essere stati realizzati divisori non previsti (ALLEGATO 8, ALLEGATO 11 e ALLEGATO 13).

Quanto alle altezze misurate, sono state rilevate allo stato attuale, cioè allo stato grezzo, in assenza di massetti, pavimentazioni ed intonaci e quindi non raffrontabili con quelle di progetto.

Poiché la destinazione di questo piano è ad uso non abitativo, la sua volumetria non è stata computata ai fini del rilascio del titolo abilitativo (ALLEGATO 11). Ne consegue che le difformità riscontrate possono essere sanate a condizione che a lavori ultimati vengano osservate le caratteristiche dimensionali (altezze interne) necessarie per il rispetto della destinazione d'uso consentita dal progetto approvato. Per cui sarà necessario, per il completamento dei lavori una Scia in sanatoria con un costo complessivo di circa €. 2.500 tra oneri, sanzioni e spese tecniche.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa superficie coperta e diversa distribuzione degli spazi interni
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti pratica edilizia, sanzioni e spese tecniche: €.2.000,00



Questa situazione è riferita solamente a unità sub 4 (CORPO B)



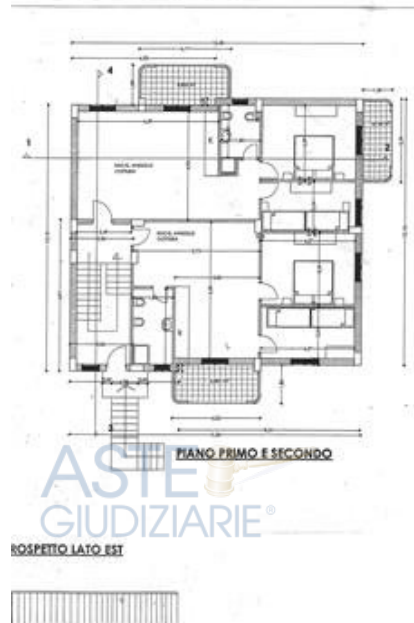
ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI FATTO
PIANO 1
SUB 2



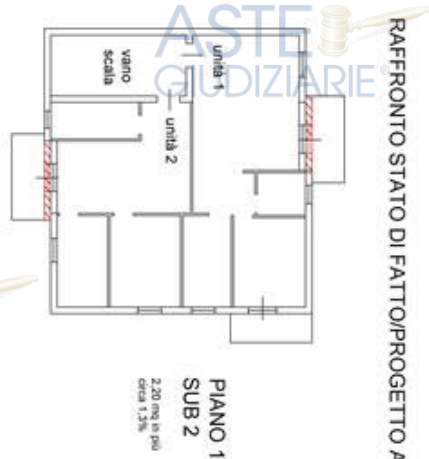
a1 pianta stato di fatto sub 2 (CORPO A)

ASTE
GIUDIZIARIE®



a2 pianta di progetto sub 2 (CORPO A)

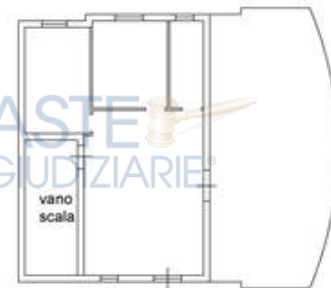
ASTE
GIUDIZIARIE®



a3 raffronto tra stato di fatto e progetto sub 2 (CORPO A)

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI FATTO
PIANO 3
SUB 4



b1 pianta stato di fatto sub 4 (CORPO B)

ASTE
GIUDIZIARIE®

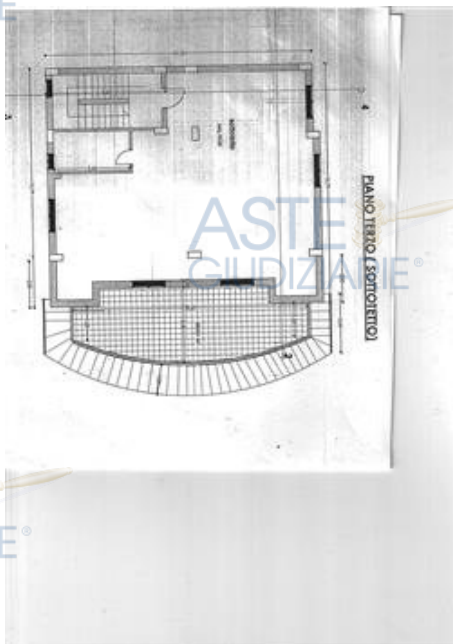
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

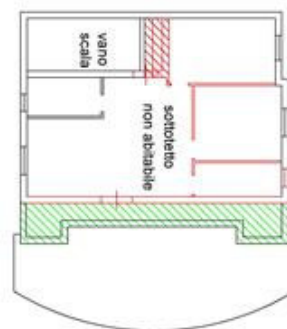
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

b2 pianta di progetto sub 4 (CORPO B)

ASTE
GIUDIZIARIE®PIANO 3
SUB 4

DIFFORMITÀ STATO DI FATTO/PROGETTO APPROVATO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione Docfa : €.600,00

Questa situazione è riferita solamente a unità sub 2 (CORPO A).

Pur continuando a mantenere il classamento in categoria F3, relativamente all'unità al piano primo (sub 2 - corpo A) è necessario procedere all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, mediante una Docfa per il frazionamento in due unità distinte.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CARIATI VAI MARCHE SNC, QUARTIERE LOCALITÀ MAGARELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARIATI vai Marche snc, quartiere località Magarello per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La scelta di comprendere tutti gli immobili in un lotto unico, scaturisce dallo stato, anche catastale, in cui si essi si trovano. Infatti, sebbene al piano primo, a lavori ultimati siano previsti, come da progetto, due distinte unità abitative, attualmente esso è individuato catastalmente da un unico sub 2 (**ALLEGATO 3**). Inoltre i locali sottotetto (sub 4) non

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

abitabili, non avrebbero un utilizzo autonomo, bensì connesso alle sottostanti abitazioni, ubicate al primo piano.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, è composto da quattro piani fuori terra, di cui l'ultimo, è previsto in progetto come un sottotetto praticabile ma non abitabile.

Non tutte le unità abitative previste in progetto sono state ultimate, alcune infatti si presentano ad oggi ancora non ultimate ed in corso di costruzione.

Dal progetto autorizzato emerge che al piano terra sono previsti locali deposito e box auto, ai piani primo e secondo sono previsti due appartamenti per piano, mentre l'ultimo piano mansardato a sottotetto praticabile ma non abitabile (**ALLEGATO 11**).

Il fabbricato è stato realizzato in forza di Permesso di costruire n. 16 del 31/05/2010.

Il fabbricato plurifamiliare ha una struttura portante in cemento armato ordinario, i solai sono del tipo misto cemento armato e laterizi. I tamponamenti sono in laterizi per uno spessore di 30cm., mentre i tramezzi interni sono realizzati con mattoni da 8 fori.

Esternamente si presenta con le finiture in corso di completamento e si presenta per buona parte allo stato rustico (**ALLEGATO 6 e ALLEGATO 9**).

Inoltre il locale sottotetto non abitabile, non troverebbe un utilizzo autonomo se non al servizio e quindi legato alle sottostanti abitazioni.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, è composto da quattro piani fuori terra, di cui l'ultimo, sottotetto mansardato.

Il CORPO A è costituito dall'intero primo piano, in cui il progetto approvato prevede due appartamenti, ma che attualmente, trovandosi ancora in corso di costruzione, è individuato catastalmente dal solo sub 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1475 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: contrada Magarello, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

estratto di mappa

ASTE
GIUDIZIARIE®

sovrapposizione aerofoto/catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il **CORPO A** è individuato dalle unità al primo piano (**p.lla 1475; sub 2**). si presenta allo stato grezzo, risultano essere stati realizzati i divisori, ma mancano gli impianti, i pavimenti e le opere di finitura nonché gli infissi interni ed esterni (**ALLEGATO 6**).

L'intero primo piano è stato accatastato con cat. F/3 (in corso di costruzione) con il sub 2 ed è individuabile dall'elaborato planimetrico presentato (**ALLEGATO 3**) (essendo stato denunciato in corso di costruzione, in catasto non è presente alcuna planimetria)

Poiché tale piano è stato diviso in due appartamenti, così come previsto dal progetto approvato, ad oggi è necessario, pur continuando a conservare la categoria F/3, procedere al suo frazionamento in due distinti appartamenti a cui attribuire altrettanti nuovi subalterni. Pertanto procedere alla redazione di un nuovo elaborato planimetrico

Dalla documentazione fornita dal comune di Cariati (**ALLEGATO 11**), emerge che rispetto al progetto approvato, a causa dello spostamento limitati tratti della tompagnatura, sarebbe stata realizzata un maggiore superficie di circa 2,20mq (**ALLEGATO 5 e ALLEGATO 12**)

La superficie commerciale, dell'unità abitativa, misurata in sede di sopralluogo, risulta essere complessivamente di 146 mq (circa) come da seguente calcolo:

DESCRIZIONE	FORMULA DI CALCOLO	SUPERFICIE LORDA escluso aree scoperte (balconi)	SUPERFICIE balconi ragguagliate	SUPERFICIE COMMERCIALE
<u>Foglio 15 – Particella 1475 – sub 2</u>				
Superfici coperte al lordo delle murature esterne ed interne - piano primo – (futura Unità 1)	100 %	76	2,5	78,5

Superfici coperte al lordo delle murature esterne ed interne - piano primo -(futura Unità 2)	100 %	66	1,5	67,5
TOTALE (circa)				146 mq

Si fa notare che, relativamente alla superficie dei balconi, essendone impedito l'accesso, sono state considerate quelle ricavabili dagli elaborati progettuali



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
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'analisi dei beni si è provveduto quindi all'analisi dei valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima ottenendo i seguenti valori.

Abitazioni in corso di costruzione, individuati in catasto al foglio 15 – part. 1475 – sub2

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato, tenendo sempre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, si è fatto riferimento inizialmente ai valori riportati dall'OMI (**ALLEGATO 15**). I valori così ottenuti sono stati corretti utilizzando opportuni coefficienti di merito e successivamente mediati con quelli ricavabili da indagini effettuate presso agenzie immobiliari e siti specializzati online, ricavando così in valore unitario di riferimento.

Si è poi tenuto conto dello stato di completamento dell'immobile, rapportando il valore ottenuto con le percentuali ricavabili dalle tabelle parametriche (**ALLEGATO 16**) DEI - Ed. Genio Civile

Infine si è considerato un abbattimento forfettario del valore del 15% per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la

assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi.

L'immobile, (fg. 15; p.la 1475 sub 2) ad uso abitativo (CORPO A), attualmente non ultimato ma in corso di costruzione, si trova allo stato rustico, privo degli impianti, dei pavimenti, delle rifiniture, degli infissi sia esterni che interni (**ALLEGATO 6**).

Tipologia	Fg	P.la	Sub	Categ.	Superf. Commer.	Valore Omi €/mq	Agenzie €/mq	Coeff. di merito	Valore di Mercato adottato	Valore IMMOBILE di Mercato (ultimato)	% stato costr. immobile	Spese per regolarizz catastale €.	Valore IMMOBILE di vendita (in c.t.) €.
Abitazione	15	1475	2	F/3	46 mq	580/850 = 715	840 €/mq	1	780m €/mq	€.113.880	43	600	48.368,40

Valore di stima dell'immobile: € 48.368,40 – € 7.255,2 (Abbattimento forfettario del valore del 15%) =

€ 41.113,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

48.968,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 48.968,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 48.968,40

BENI IN CARIATI VAI MARCHE SNC, QUARTIERE LOCALITÀ MAGARELLO

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO B

sottotetto non abitabile a CARIATI vai Marche snc, quartiere località Magarello per la quota di 1/1 di piena



proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il CORPO B è costituito dall'intero piano terzo sottotetto, previsto in progetto non abitabile, catastalmente individuato dal sub 4. Esso non avrebbe un utilizzo autonomo, bensì sarebbe al servizio delle sottostanti abitazioni, ubicate al primo piano. Motivo questo che ha indotto ad includerlo insieme al Corpo A, in un lotto unico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1475 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: contrada Magarello, piano: terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



estratto di mappa



sovrapposizione aerofoto/catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
luminosità:

nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità in oggetto (sub 4) (**CORO B**), si presenta allo stato grezzo, risultano essere stati realizzati alcuni divisori, ma mancano gli impianti, i pavimenti e le opere di finitura nonché gli infissi interni ed esterni (**ALLEGATO 9**).

L'intero terzo piano, sottotetto, è stato accatastato con cat. F/3 (in corso di costruzione) con il sub 4 ed individuabile dall'elaborato planimetrico presentato (**ALLEGATO 3**). Essendo stato dichiarato in corso di costruzione, non è stato possibile reperire in catasto, alcuna planimetria.

Dalla documentazione fornita dal comune di Cariatì (**ALLEGATO 11**), emerge che rispetto al progetto approvato, che prevedeva per questa unità un unico ambiente indiviso, sono stati invece realizzati alcuni tramezzi divisorii. Inoltre, sempre rispetto al progetto approvato, risulterebbe essere stata realizzata una diversa superficie coperta (**ALLEGATO 8 e ALLAGATO 13**)

La superficie commerciale, dell'unità abitativa, misurata in sede di sopralluogo, risulta essere complessivamente di 109 mq (circa) come da seguente calcolo:

DESCRIZIONE	FORMULA DI CALCOLO	SUPERFICIE LORDA escluso aree scoperte (balconi)	SUPERFICIE balconi/terrazza ragguagliate	SUPERFICIE COMMERCIALE
Foglio 15 – Particella 1475 – sub 4				
Superfici coperte al lordo delle murature esterne ed interne - piano terzo sottotetto	100 %	92	17	109
TOTALE (circa)				109 mq



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
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'analisi dei beni si è provveduto quindi all'analisi dei valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima ottenendo i seguenti valori.

Locale sottotetto non abitabile, in corso di costruzione, individuata in catasto al foglio 15 – part. 1475 – sub 4

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato, tenendo sempre conto delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, si è fatto riferimento inizialmente ai valori riportati dall'OMI (**ALLEGATO 15**). I valori così ottenuti sono stati corretti utilizzando opportuni coefficienti di merito e successivamente mediati con quelli ricavabili da indagini effettuate presso agenzie immobiliari e siti specializzati online, ricavando così in valore unitario di riferimento.

Infine si è tenuto conto dello stato di ultimazione dell'immobile, rapportando il valore ottenuto con le tabelle parametriche (**ALLEGATO 16**) DEI (Ed. Genio Civile)

Infine si è considerato un abbattimento forfettario del valore del 15% per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi.-b) L'immobile, (fg. 15; p.lla 1475 sub 4) ad uso non abitativo attualmente non ultimato ma in corso di costruzione, si trova allo stato rustico, privo degli impianti, dei pavimenti, delle rifiniture, degli infissi sia esterni che interni (**ALLEGATO 9**).

Tipolog	Fg	P.lla	Sub	Categ	Superf Comm.	Valore omi €/mq	Agenz. €/mq	Coeff. Rid. dest.uso	Valore di Mercato adottato	Valore IMMOBILE di Mercato ultimato)	% stato costr. immobile	Spese per regolariz. €.	Valore IMMOBILE di vendita (in c.t.) €.
Abitaz.	15	1475	4	F/3	109 mq	580/850 =715	840	0,60	470 €/mq	€.51.230	0,43	2.000	20.098,90

Valore di stima dell'immobile: €. 22.515,50 – €. 3.377,32 (Abbattimento forfettario del valore del 15%) =

€. 19.138,17

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

22.028,90

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 22.028,90

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 22.028,90

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima degli immobili in oggetto, poiché essi si trovano allo stato grezzo e in corso di costruzione, si è determinato il valore di beni immobili simili ma già ultimati e pronti per

essere immessi sul mercato, praticando successivamente una decurtazione del valore ottenuto, pari alla percentuale corrispondente alle lavorazioni mancanti per la loro ultimazione.

Il criterio di stima per gli immobili è stato quello di procedere ad utilizzare valutazioni sintetiche comparative su ciascun immobile consultando sia la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), predisposte dall'Agenzia delle Entrate e sia le valutazioni di immobili simili elaborate dalle agenzie immobiliari della zona anche con pubblicazioni online. In tale modo si potrà determinare un valore medio di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di stima, per poterlo applicare ad ogni singolo bene.

Tale metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente, che conoscono ed utilizzano valori sicuramente congrui ai fini della giustificazione del loro giudizio estimativo, mettendo in conto molteplici fattori.

Tale metodo permette anche al consulente estimatore di poter applicare al bene dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche dell'immobile quali ad esempio i livelli di finitura, di materiale, di consistenza, di tipologia edilizia, ed altri.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Ai sensi del DPR 138/98 allegato c, delle Norme UNI 10750-2005 e delle Linee guida per la valutazione degli immobili elaborate dall'ABI, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie dei balconi viene ragguagliata considerandola al 25%. La superficie complessiva viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, ufficio tecnico di Cariatì, agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Cariatì Cosenza

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	48.968,40	48.968,40
B	sottotetto non abitabile	0,00	0,00	22.028,90	22.028,90
				70.997,30 €	70.997,30 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 68.397,30

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e

€. 10.259,59



per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

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:

€ 58.137,71



data 12/02/2026

il tecnico incaricato
Alessandro Bonanno

