



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone



CUSTODE:

Avv. Angelina Stella



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/04/2025



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Ing. Fedele Maradei

CF:MRDFDL61A15C002A

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) vico IV Francesco Bruno, 6

telefono: 0981-71365

fax: 0981-71365

email: archingstudio@libero.it

PEC: fedelemario.maradei@ingpec.eu



tecnico incaricato: Ing. Fedele Maradei

Pagina 1 di 14



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
109/2024**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Villetta a CORIGLIANO-ROSSANO area Rossano c/da Marinetta 3, della superficie commerciale di mq **120,95**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.1 è costituito da una villetta con annessa piccola corte di pertinenza, facente parte di un fabbricato ubicato in contrada Marinetta del comune di Corigliano-Rossano area Rossano. L'area è prossima alla spiaggia del mare Ionio località Faro Trionto. L'intero fabbricato è costituito da un piano terra oltre un piano sottotetto; ha struttura in cemento armato, copertura a falde inclinate. Allo stato il fabbricato è composto da tre unità immobiliari. Per l'intero fabbricato, ricadente in territorio agricolo, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 7/95 dal comune di Rossano in data 18/01/1995 (Allegato n.5) per la costruzione di un fabbricato a destinazione rurale a servizio del fondo agricolo. Allo stato il fabbricato è suddiviso in tre unità immobiliari a destinazione residenziale, appartenenti a soggetti diversi. Di conseguenza, il fabbricato non rispecchia la destinazione d'uso assentita con la concessione edilizia rilasciata.

L'accesso al Lotto n.1 avviene dalla strada comunale Marinetta attraverso un cancello in ferro che immette in una stradina sterrata comune che serve anche altre proprietà. L'alloggio è del tipo duplex ed è costituito al piano terra dalla zona giorno e al piano sottotetto dalla zona notte (Allegato n.4). Il piano terra è composto da un ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura e da un bagno. Il piano sottotetto è composto da tre camere, un bagno e un disimpegno. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 100 oltre il porticato di mq 28 e il balcone di mq 3. La superficie utile è pari a mq 83.

La corte esclusiva misura una superficie di circa mq 300; è recintata ed è fornita di cancello in ferro scorrevole. In un angolo della corte a sinistra del cancello per chi entra, si trova la fossa settica dove sono convogliate le acque nere.

Nel complesso le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Corigliano-Rossano area Rossano in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1 (Allegati nn.1-2-3),

- **folio 15 particella 134 sub 2 graffata alla p.lla 134 sub 5**, sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 156,23 Euro, indirizzo catastale: contrada Marinetta n.33, piano: terra e primo,

Coerenze:

Il Lotto n.1 confina con la stradina sterrata comune di accesso, con la p.lla 134 sub 1 graffata alla p.lla 134 sub 4 e con la p.lla 147 di proprietà *** DATO OSCURATO *** , con la p.lla 134 sub 8 di proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Situazione urbanistica:

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 ricadeva all'epoca e ricade tuttora in zona agricola. Per lo stesso è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.7/95 dal comune di Rossano in data 18/01/1995 con destinazione **fabbricato rurale a servizio del fondo agricolo** (Allegato n.5). La destinazione attuale e lo stato di fatto (Allegato n.4) non corrispondono allo stato di progetto. Da unico fabbricato a



destinazione rurale a servizio del fondo agricolo, oggi lo stesso si presenta frazionato in più unità immobiliari, con annesse porzioni dell'originario fondo agricolo, aventi destinazione residenziale.

Di conseguenza, ai sensi dell'art.51 della legge urbanistica della Regione Calabria n.19 del 16 aprile 2002 e s.m.i., essendosi eseguito un frazionamento del fondo agricolo a scopo edificatorio con realizzazione di più immobili di proprietà di soggetti diversi, di fatto si è realizzata una lottizzazione abusiva del fondo agricolo stesso. In definitiva, l'immobile pignorato è da ritenere abusivo e non sanabile. A questo si aggiunge il fatto che il piano sottotetto, previsto in progetto come semplice sottotetto, nella realtà è stato adibito a zona notte senza alcun titolo abilitativo.

Per il Lotto n.1 non sono stati emessi ordini di demolizione.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto del Lotto n.1 rispetto alla planimetria catastale presenta una diversa distribuzione interna (Allegati nn.3-4). La difformità è regolarizzabile con la presentazione della variazione della planimetria mediante procedura telematica Docfa.



Coordinate geografiche:

latitudine 39°37'14.36"

longitudine 16°45'4.95"



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.620,00
Data di conclusione della relazione:	06/04/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il Lotto n.1 è occupato dal sig. *** DATO OSCURATO *** e dalla sua famiglia con contratto di comodato gratuito trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Rossano il 10/11/2023 della durata di anni nove, ovvero fino al 10/11/2032 (Allegato n.9).



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 (Allegato n.7):



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 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo redatto in data 14/12/2000 dal notaio Guglielmo Labonia rep. 5164, iscritta il 16/12/2000 ai nn. 24741 RG e 3732 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 82.633,10 (€ 160.000.000)

Importo capitale: € 41.316,55 (€ 80.000.000)

durata ipoteca anni 10.

Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario redatto in data 24/05/2005 dal notaio Calabrò Umberto rep. 187, iscritta il 31/05/2005 ai nn. 20793 RG e 8401 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 150.000,00

Importo capitale: € 75.000,00

durata ipoteca anni 10.

Ipoteca legale derivante da atto *** DATO OSCURATO *** rep. 2202/34, iscritta il 12/03/2007 ai nn. 10188 RG e 2047 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 57.753,14

Importo capitale: € 28.876,57

Ipoteca legale derivante da atto *** DATO OSCURATO *** rep. 793/3413 del 08/04/2013, iscritta il 30/04/2013 ai nn. 10997 RG e 891 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 1.186.331,38

Importo capitale: € 593.165,69

Ipoteca della Riscossione ingiunzione fiscale derivante da atto *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** rep. 108940/1 del 30/03/2022, iscritta il 11/04/2022 ai nn.10487 RG e 793 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 50.363,32

Importo capitale: € 25.181,66

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento del Tribunale di Castrovillari del 10/09/2024 rep. 1772, trascritto il 23/10/2024 ai nn. 31511 RG e 26132 RP, 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:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.1 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.8):

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.1 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** con atto redatto in data 14/12/2000 dal notaio Guglielmo Labonia rep.5163. trascritto il 16/12/2000 ai nn. 24740 RG e 18566 RP.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1, ricadente in territorio agricolo, è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia n.7/95 rilasciata dal comune di Rossano in data 18/01/1995 alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** per la realizzazione di un fabbricato rurale a servizio del fondo agricolo (Allegato n.5).

Lo stato di fatto, però, non corrisponde allo stato di progetto. In particolare dagli elaborati grafici di progetto (Allegato n.5) si rileva che:

- il terreno agricolo asservito per la realizzazione dell'intero fabbricato è rappresentato dalla originaria p.lla 80 di mq 16.080;
- l'intero fabbricato in progetto è costituito da un unico alloggio al piano terra, con annesso magazzino per deposito attrezzi agricoli, oltre un piano sottotetto praticabile ma non abitabile.

A tutt'oggi la zona urbanistica in cui ricade il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1, sia nel Piano Regolatore vigente che nel Piano Strutturale Associato adottato, è a destinazione agricola (Allegato n.6). Allo stato, il fabbricato è suddiviso in più unità immobiliari con annesse relative corti di pertinenza, a destinazione residenziale, di proprietà di più soggetti. Il terreno agricolo asservito di fatto è stato frazionato in più particelle tra cui la p.lla 134 su cui insiste il fabbricato, della estensione complessiva di mq 1.870.

La legge urbanistica della Calabria del 16 aprile 2002, n.19 e smi, all'art.51 (interventi in zona agricola) comma 3 recita: **...3. Nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata:**

a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;

b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già





lottizzazione di fatto);



c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione..".

Di conseguenza, ai sensi della suddetta Legge Regionale, nel caso specifico si è avuta una lottizzazione di fatto, in quanto il fabbricato, rispetto a quanto assentito, non è a servizio del fondo agricolo, e il terreno è stato frazionato a scopo edificatorio.

A questo si aggiunge il fatto che il piano sottotetto, previsto in progetto come semplice sottotetto, nella realtà è stato adibito a zona notte senza alcun titolo abilitativo.

In definitiva, il Lotto 1 è da ritenersi abusivo e non sanabile.

Per il Lotto n.1 non sono stati emessi ordini di demolizione.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1. pratiche edilizie. In particolare si ribadisce che sia nel Piano Regolatore Generale vigente che nel Piano Strutturale Associato adottato, la zona in cui ricade il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è a destinazione agricola (Allegato n.6). Pertanto, ai sensi della legge urbanistica della Calabria del 16 aprile 2002, n.19 e smi, all'art.51 (interventi in zona agricola) comma 3, poichè il fabbricato non è a servizio del fondo agricolo e il terreno di fatto è stato frazionato a scopo edificatorio, si rientra nel caso di lottizzazione abusiva con la conseguenza che l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è da ritenere abusivo.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Come detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è difforme dagli elaborati grafici di progetto. Il progetto assentito prevedeva un fabbricato rurale a servizio del fondo agricolo (Allegato n.5). Nella realtà si è in presenza di un fabbricato composto da più immobili a destinazione residenziale. Di fatto, essendo in territorio agricolo sia all'epoca della realizzazione e sia oggi (Allegato n.6), si è perpetrata una lottizzazione abusiva del terreno,

Infatti, ai sensi della legge urbanistica della Calabria del 16 aprile 2002, n.19 e smi, all'art.51 (interventi in zona agricola) comma 3, il fabbricato, assentito con destinazione rurale a servizio del fondo agricolo è stato suddiviso in più unità immobiliari annettendo ad ognuna una porzione del terreno asservito. Di fatto si è proceduto a frazionare il terreno a scopo edificatorio e quindi a eseguire una lottizzazione abusiva. L'intero fabbricato è da ritenersi abusivo. Il Lotto n.1, quanto porzione del suddetto fabbricato è anch'esso abusivo e non sanabile. A questo si aggiunge il fatto che il piano sottotetto, previsto in progetto come semplice sottotetto, nella realtà è stato adibito a zona notte senza alcun titolo abilitativo.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Lo stato di fatto del Lotto n.1 rispetto alla planimetria catastale presenta una diversa distribuzione interna (Allegati nn.3-4). La difformità è regolarizzabile con la presentazione della variazione della planimetria catastale mediante procedura telematica Docfa. I costi per la regolarizzazione catastale sono pari a € 800,00 comprensivi di diritti catastali, spese tecniche e oneri fiscali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 ricade in zona agricola sia secondo le previsioni del



Piano Regolatore Generale vigente che del Piano Strutturale Associato adottato. Ai sensi della legge urbanistica della Calabria del 16 aprile 2002, n.19 e smi, all'art.51 (interventi in zona agricola) comma 3, si è proceduto a eseguire un frazionamento a scopo edificatorio del terreno agricolo. Di fatto, quindi, è stata eseguita una lottizzazione abusiva. L'intero fabbricato è da ritenere abusivo. Il Lotto n.1, in quanto porzione del suddetto fabbricato è da ritenere abusivo e non sanabile.

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO C/DA MARINETTA 33

VILLETTA

DI CUI AL PUNTO A

Villetta a CORIGLIANO-ROSSANO area Rossano c/da Marinetta 3, della superficie commerciale di mq **120,95**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.1 è costituito da una villetta con annessa piccola corte di pertinenza, facente parte di un fabbricato ubicato in contrada Marinetta del comune di Corigliano-Rossano area Rossano. L'area è prossima alla spiaggia del mare Ionio località Faro Trionto. L'intero fabbricato è costituito da un piano terra oltre un piano sottotetto; ha struttura in cemento armato, copertura a falde inclinate. Allo stato il fabbricato è composto da tre unità immobiliari. Per l'intero fabbricato, ricadente in territorio agricolo, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 7/95 dal comune di Rossano in data 18/01/1995 (Allegato n.5) per la costruzione di un fabbricato a destinazione rurale a servizio del fondo agricolo. Allo stato il fabbricato è suddiviso in tre unità immobiliari a destinazione residenziale, appartenenti a soggetti diversi. Di conseguenza, il fabbricato non rispecchia la destinazione d'uso assentita con la concessione edilizia rilasciata.

L'accesso al Lotto n.1 avviene dalla strada comunale Marinetta attraverso un cancello in ferro che immette in una stradina sterrata comune che serve anche altre proprietà. L'alloggio è del tipo duplex ed è costituito al piano terra dalla zona giorno e al piano sottotetto dalla zona notte (Allegato n.4). Il piano terra è composto da un ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura e da un bagno. Il piano sottotetto è composto da tre camere, un bagno e un disimpegno. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 100 oltre il porticato di mq 28 e il balcone di mq 3. La superficie utile è pari a mq 83.

La corte esclusiva misura una superficie di circa mq 300; è recintata ed è fornita di cancello in ferro scorrevole. In un angolo della corte a sinistra del cancello per chi entra, si trova la fossa settica dove sono convogliate le acque nere.

Nel complesso le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Corigliano-Rossano area Rossano in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1 (Allegati nn.1-2-3),

- **foglio 15 particella 134 sub 2 graffata alla p.lla 134 sub 5**, sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 156,23 Euro, indirizzo catastale: contrada Marinetta n.33, piano: terra e primo,

Coerenze:

Il Lotto n.1 confina con la stradina sterrata comune di accesso, con la p.lla 134 sub 1 graffata alla p.lla 134 sub 4 e con la p.lla 147 di proprietà *** DATO OSCURATO *** , con la p.lla 134 sub 8 di proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Situazione urbanistica:

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 ricadeva all'epoca e ricade tuttora in zona agricola. Per lo

ASTE
GIUDIZIARIE®

stesso è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.7/95 dal comune di Rossano in data 18/01/1995 con destinazione **fabbricato rurale a servizio del fondo agricolo** (Allegato n.5). La destinazione attuale e lo stato di fatto (Allegato n.4) non corrispondono allo stato di progetto. Da unico fabbricato a destinazione rurale a servizio del fondo agricolo, oggi lo stesso si presenta frazionato in più unità immobiliari, con annesse porzioni dell'originario fondo agricolo, aventi destinazione residenziale.

Di conseguenza, ai sensi dell'art.51 della legge urbanistica della Regione Calabria n.19 del 16 aprile 2002 e s.m.i., essendosi eseguito un frazionamento del fondo agricolo a scopo edificatorio con realizzazione di più immobili di proprietà di soggetti diversi, di fatto si è realizzata una lottizzazione abusiva del fondo agricolo stesso. In definitiva, l'immobile pignorato è da ritenere abusivo e non sanabile. A questo si aggiunge il fatto che il piano sottotetto, previsto in progetto come semplice sottotetto, nella realtà è stato adibito a zona notte senza alcun titolo abilitativo.

Per il Lotto n.1 non sono stati emessi ordini di demolizione.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto del Lotto n.1 rispetto alla planimetria catastale presenta una diversa distribuzione interna (Allegati nn.3-4). La difformità è regolarizzabile con la presentazione della variazione della planimetria mediante procedura telematica Docfa.

Coordinate geografiche:

latitudine 39°37'14.36"

longitudine 16°45'4.95"

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



fossa settica



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.1 è ubicato vicino al mare Ionio, in zona rurale in area agricola.



Ortofoto



catastale su ortofoto



cancello di accesso alla stradina sterrata dalla strada comunale

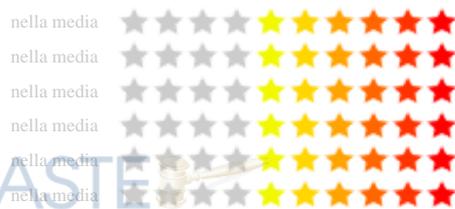


cancello di accesso al Lotto n.1



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.1 è costituito da una villetta con annessa piccola corte di pertinenza, facente parte di un



fabbricato ubicato in contrada Marinetta del comune di Corigliano-Rossano area Rossano. L'area è prossima alla spiaggia del mare Ionio località Faro Trionto. L'intero fabbricato è costituito da un piano terra oltre un piano sottotetto. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, copertura a falde inclinate. Per l'intero fabbricato è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 7/95 dal comune di Rossano in data 18/01/1995 (Allegato n.5), per la realizzazione di un fabbricato rurale a servizio del fondo agricolo. Rispetto al progetto assentito, il fabbricato si presenta suddiviso in più unità immobiliari con annesse corti di pertinenze staccate dal fondo agricolo, a destinazione residenziale, appartenenti a soggetti diversi. Il fabbricato, quindi, non è a destinazione rurale a servizio del fondo agricolo, ma è del tipo plurifamiliare, a destinazione residenziale. L'area urbanistica interessata ricadeva all'epoca e ricade tuttora in zona agricola (sia secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente che del Piano Strutturale Associato adottato - Allegato n.6). Di conseguenza, ai sensi della legge urbanistica della Calabria del 16 aprile 2002, n.19 e smi, all'art.51 (interventi in zona agricola) comma 3, di fatto si è proceduto a eseguire un frazionamento di un fondo agricolo a scopo edificatorio, ovvero si è proceduto a eseguire una lottizzazione abusiva. Ne consegue che l'intero fabbricato è da ritenere abusivo. Il Lotto n.1, in quanto porzione del suddetto fabbricato, è da ritenere abusivo e non sanabile. A questo si aggiunge il fatto che il piano sottotetto dell'immobile pignorato, previsto in progetto come semplice sottotetto, nella realtà è stato adibito a zona notte senza alcun titolo abilitativo.

L'accesso al Lotto n.1 avviene dalla strada comunale Marinetta attraverso un cancello in ferro che immette in una stradina sterrata che serve anche altre proprietà. L'alloggio è del tipo duplex ed è costituito al piano terra dalla zona giorno e al piano sottotetto dalla zona notte (Allegato n.4). In particolare, attraverso un cancello in ferro scorrevole, dalla stradina comune, si accede nella corte esclusiva del Lotto n.1. Il piano terra è composto da un ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, da un bagno e da un porticato. Dall'ingresso-soggiorno-pranzo mediante una scala a chiocciola in ferro si accede al piano sottotetto, composto da tre camere un bagno e un disimpegno. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane esterne, le porte interne sono in legno tamburato, la pavimentazione è in monocottura, l'impianto elettrico è sottotraccia, l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico, il riscaldamento avviene con elementi radianti in alluminio alimentati da termocamino situato nell'ingresso-soggiorno-pranzo. L'impianto idrico è alimentato da un pozzo. Le acque nere sono convogliate nella fossa settica posizionata nella corte. Il porticato presenta infiltrazioni d'acqua piovana proveniente dalla copertura. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 100 oltre il porticato di mq 28 e il balcone di mq 3. La superficie utile è pari a mq 83 così distribuita:

- piano terra: ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura mq 32.80, bagno mq 9.50;
- piano sottotetto: camera mq 9.80, camera mq 9.50, camera mq 5, bagno mq 6.40, disimpegno mq 10.

La corte esclusiva misura una superficie di circa mq 300, è recintata con muretto e sovrastanti pannelli prefabbricati in cls. Un cancello in ferro scorrevole consente l'accesso sulla stradina sterrata comune. In un angolo della corte a sinistra del cancello per chi entra, si trova la fossa settica.

Nel complesso le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: in ferro del tipo scorrevole

nella media

infissi esterni: in alluminio forniti di persiana

nella media

pavimentazione interna: in monocottura

nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media

fognatura: lo smaltimento avviene in fossa settica

nella media

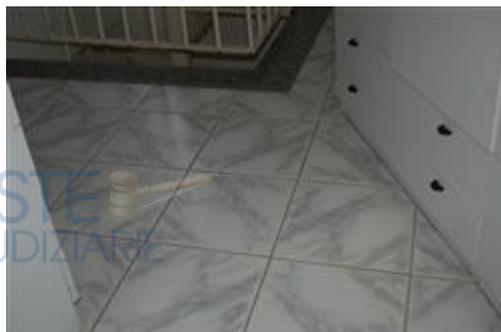
idrico: alimentazione avviene da un pozzo

nella media

Delle Strutture:



strutture: in cemento armato



CONSISTENZA:

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

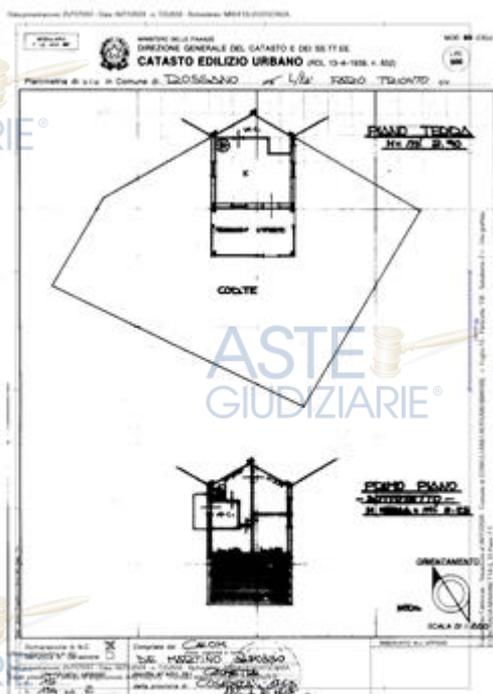
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

alloggio	100,00	x	100 %	=	100,00
porticato	28,00	x	40 %	=	11,20
balcone	3,00	x	25 %	=	0,75
corte esclusiva fino alla superficie dell'alloggio	100,00	x	5 %	=	5,00
corte esclusiva oltre la superficie dell'alloggio	200,00	x	2 %	=	4,00
Totale:	431,00				120,95

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo planimetrico

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come detto nel criterio di stima, essendo il Lotto n.1 da considerare abusivo e non sanabile dal punto di vista edilizio-urbanistico, il suo valore si ottiene decurtando opportunamente il valore dello stesso considerato regolare in un mercato immobiliare ordinario. Per la determinazione di quest'ultimo valore, come detto nel criterio di stima, si adotta il criterio analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi che l'immobile stesso può fornire.

Per la valutazione de Lotto n.1 considerato regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, è congruo ritenere un canone mensile medio pari a € 250,00 che porta ad un reddito lordo annuo pari a € 3.000,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, si assume un saggio di capitalizzazione medio pari al 5 %. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 25%. Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = € 3.000,00 - € 3.000,00 \times 0,25 = € 2.250,00$$

Capitalizzando al tasso del 5% si ha:

$$V = V_{mt} = € 2.250,00 / 0,05 = € 45.000,00$$

Per quanto detto nel criterio di stima, il valore trovato viene decurtato in percentuale per tener conto che il Lotto è da ritenere abusivo e non sanabile. E' congruo ritenere per lo stesso un deprezzamento dell'ordine del 60% del valore, ovvero:

$$€ 458.000,00 - 60\% (€ 45.000,00) = € 18.000,00$$

In definitiva il valore del Lotto n.1 è pari a €18.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	18.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 18.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 18.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Lotto 1 è costituito da un appartamento con corte di pertinenza poco distante dal mare Ionio. Come detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie, con la diversa suddivisione del fabbricato in più unità immobiliari con annesse porzioni esclusive frazionate dal fondo agricolo si è di fatto eseguita una lottizzazione abusiva del fondo. Il fabbricato è da ritenere abusivo e, di conseguenza, il Lotto n.1, in quanto porzione dello stesso è da ritenere abusivo e non sanabile. Inoltre, rispetto a quanto assentito, il piano sottotetto del bene pignorato è stato adibito a sottotetto abitabile senza alcun titolo abilitativo. Per il Lotto n. 1 non vi sono state emesse ordinanze di demolizione. Di conseguenza, il valore del Lotto n.1 è fortemente penalizzato da tale aspetto. In tale condizione il valore deve subire una congrua decurtazione in percentuale del valore che lo stesso avrebbe se fosse totalmente regolare dal punto di vista urbanistico, avendo pur sempre il bene medesimo un valore d'uso, derivante dall'utilità che può ritrarsi dal suo godimento.

In questo caso, tenuto conto che si è in presenza di un alloggio realizzato in prossimità della spiaggia, è congruo ritenere un abbattimento del valore variabile tra il 60 e 70 per cento.

Il valore del bene considerato commerciabile regolarmente in un mercato immobiliare ordinario può essere determinato eseguendo una stima del tipo analitico, ovvero basata sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili simili. La stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione: $V_m = V_{mt} = R_n / r$ dove R_n = reddito netto annuo costante, r = saggio di capitalizzazione. Il reddito netto si ottiene generalmente dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 15% e il 25%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, le spese per ammortamento, le spese di assicurazione, le spese di amministrazione e servizi, le quote per sfitti e inesigibilità, le spese per imposte. Il saggio di capitalizzazione r mediamente oscilla tra il 3% ed il 6%, a seconda che si tratti di unità immobiliari di lusso o di unità immobiliari economiche-popolari. Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano-Rossano, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate



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	villetta	120,95	0,00	18.000,00	18.000,00
				18.000,00 €	18.000,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.200,00**

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: **€. 2.580,00**

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: **€. 14.620,00**

data 06/04/2025



il tecnico incaricato
Ing. Fedele Maradei

