



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

FIRE S.P.A.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Alessandro PAONE



CUSTODE:

Dott.ssa Laura Cinzia LONGO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/11/2024



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Geom. Antonio STABILE

CF:STBNTN72B18E919B

con studio in LAINO BORGO (CS) Corso Umberto I, IV Traversa, n. 2

telefono: 0981-82202

email: antonio.stabile.1802@gmail.com

PEC: antonio.stabile@geopec.it



tecnico incaricato: Geom. Antonio STABILE

Pagina 1 di 28



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
12/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PIETRAPAOLA Piazza De Mundo 4, frazione Marina (località Camigliano), della superficie commerciale di **110,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento ubicato al 3° piano (mansardato) di un fabbricato per civili abitazioni sviluppantesi su 5 livelli (piano seminterrato, Terra, 1°, 2° e 3°), con annessa circostante corte comune condominiale, sito al Viale De Mundo, n° 4, frazione marina, del Comune di Pietrapaola (CS).

L'accesso al fabbricato avviene, partendo dalla Strada Statale n° 106 Ionica (distante solo 150 m), da piazza De Mundo (attraverso un ingresso pedonale), da Viale De Mundo (attraverso un ingresso carrabile e un ingresso pedonale) e da via dei Martiri (attraverso 2 ingressi carrabili). Dalla corte comune, attraverso una scala esterna, si accede al vano scala condominiale.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto, completato nel 1977, è stato realizzato con struttura portante in muratura con blocchi di calcestruzzo pieni e malta cementizia dello spessore di cm. 50 al piano Terra e al piano 1°, di cm. 40 al piano secondo e terzo (mansardato). Le fondazioni sono state realizzate con travi continue di calcestruzzo, spinte in profondità su terreno idoneo e sufficiente a sopportare carichi unitari trasmessi dal fabbricato stesso. I solai di interpiano e di copertura (a due falde) sono del tipo misto in latero cemento con travi e pignatte dello spessore di cm. 20, incastrati a cordoli perimetrali marcapiano e di coronamento in c.a., dello spessore della muratura e dell'altezza di cm. 25, armati con n° 4 ferri diametro 16 staffati ogni 25 cm.

Le pareti interne sono state realizzate con mattoni forati dello spessore di cm. 8 posti a coltello. Tutte le pareti, interne ed esterne, e i cieli dei solai, sono stati rifiniti con intonaco civile liscio e doppio strato di pittura.

La scala condominiale, a due rampe, è pavimentata con marmo; le ringhiere della scala e dei balconi sono in ferro battuto e lavorato.

L'intero fabbricato è collegato alla rete idrica e fognaria comunale, nonché alla rete elettrica e alla rete di distribuzione del gas metano. Nella corte condominiale è inoltre presente una cisterna esterna, con autoclave, per sopperire alla carenza stagionale di acqua nella rete idrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 7, ha un'altezza interna di 2,32 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 122 sub. 7 (catasto fabbricati), partita 1000791, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 192,33 Euro, indirizzo catastale: Piazza De Mundo, snc, piano: 3 interno 7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE DELLA



DESTINAZIONE del 26/11/1997 in atti dal 26/11/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE DEFINITO (n.B06165.1/1997); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: I dati catastali e la planimetria dell'u.i.u. in oggetto SONO CONFORMI allo stato di fatto. CONFINI: lateralmente con vano scala condominiale (sub 8), appartamento u.i.u. sub 7 (altra proprietà), colonna d'aria della corte condominiale (sub 9); inferiormente con u.i.u. sub 5 (altra proprietà), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 (in parte) piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1991.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,41 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:	€. 68.448,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.180,80
Data della valutazione:	12/11/2024

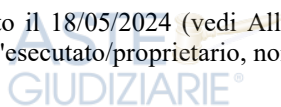


3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Più specificatamente, alla data del sopralluogo, avvenuto il 18/05/2024 (vedi Allegati - Verbale di sopralluogo n° 1), l'immobile risulta essere occupato dall'esecutato/proprietario, nonché dalla propria compagna convivente e da suo figlio (figlio del debitore).

Dalla certificazione di residenza e di stato di famiglia estratta dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente (ANPR) in data 13/09/2024, nell'immobile risulta essere residente soltanto l'esecutato.



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:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/03/2015 a firma di notaio Antonio BORROMEO della sede di Corigliano Calabro (CS) ai nn. 70463/27980 di repertorio, registrata il 23/03/2015 a Rossano (CS) ai nn. 514 Serie 1T, iscritta il 23/03/2015 a Cosenza ai nn. 6544/634 R.G./R.P., a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Società Cooperativa, con sede in Modena, Via S. Carlo n. 8/20, c.f. 01153230360, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 90.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00.

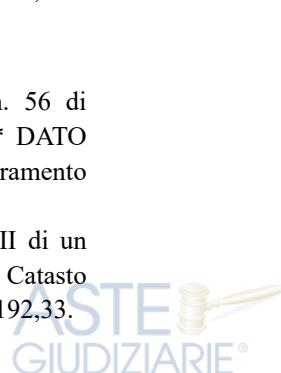
Durata ipoteca: 12 anni.

La formalità è riferita solamente a Appartamento uso civile abitazione ubicato al piano III di un fabbricato sito nel comune di Pietrapaola (CS) alla Piazza De Mundo, identificato al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 5, particella 122, sub 7, cat. A/3, classe 2, vani 4, R.C. € 192,33.

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

pignoramento, stipulata il 15/01/2024 a firma di Tribunale di Castrovillari (CS) ai nn. 56 di repertorio, trascritta il 23/02/2024 a Cosenza ai nn. 6009/4996 R.G./R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Appartamento uso civile abitazione ubicato al piano III di un fabbricato sito nel comune di Pietrapaola (CS) alla Piazza De Mundo, snc, identificato al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 5, particella 122, sub 7, cat. A/3, classe 2, vani 4, R.C. € 192,33.

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.****4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

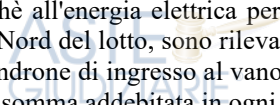
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 120,00

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

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

Ulteriori avvertenze:

L'u.i.u. in oggetto della presente Consulenza Estimativa Giudiziaria, fa parte di un fabbricato (Palazzina *****) sito al Viale De Mundo, n° 4, Frazione Marina del Comune di Pietrapaola (CS), dove, pur essendo presenti 6 abitazioni, **NON ESISTE** un condominio costituito nei modi e nei termini di legge e che **NON E' dotato** di Regolamento Condominiale e Tabelle Millesimali. Le parti condominiali presenti nell'immobile sono la corte circostante l'intero fabbricato (u.i.u. foglio 5 particella 122 sub 9: corte - bene comune non censibile a tutti i sub) nonché l'androne di ingresso e il vano scala (u.i.u. foglio 5 particella 122 sub 8: scale - bene comune non censibile ai sub dal 2 al 7 del fabbricato, rappresentati dalle abitazioni ai piani terra, primo, secondo e terzo), per cui la gestione, manutenzione e pulizia di dette parti comuni è gestita direttamente e in maniera proporzionale dai proprietari di tutte le u.i.u. presenti. Allo stesso modo il pagamento delle spese relative all'energia elettrica dell'androne di ingresso e del vano scala, nonché all'energia elettrica per il funzionamento dell'autoclave presente nella corte comune sullo spigolo Nord del lotto, sono rilevate con il contatore dedicato, intestato ad uno dei proprietari, presente nell'androne di ingresso al vano scale, ed avviene mediante la raccolta tra condomini, in quote uguali, della somma addebitata in ogni singola bolletta.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, bene personale, in forza di atto di donazioni (dal 28/12/1989), con atto stipulato il 28/12/1989 a firma di notaio Carlo VIGGIANI della sede di Oriolo (CS) ai nn. 16539/3874 di repertorio, registrato il 11/01/1990 a Amendolara (CS) ai nn. 58 Serie 1V, trascritto il 27/01/1990 a Cosenza (CS) ai nn. 2726/218500 R.G./R.P..

Il titolo è riferito solamente a Appartamento posto al piano terzo mansardato di un fabbricato sito nel comune di Pietrapaola (CS) alla Piazza De Mundo, identificato al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 5, particella 122, sub 7, cat. A/3, classe 2, vani 4, R.C. € 192,33.

Nell'atto di donazioni di che trattasi, la donazione in favore dell'Esecutato veniva effettuata da

***** DATO OSCURATO *****

e da ***** DATO OSCURATO *****

***** coniugi in regime di comunione legale. I donanti dichiaravano che quanto formante oggetto delle donazioni era stato costruito su terreno ad essi pervenuto con atto per notar Pietro LABONIA della sede di Rossano (CS) del 31/12/1973, registrato a Rossano (CS) il 21/01/1974 al n° 156, in conformità alla licenza di costruzione n° 13 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pietrapaola (CS) in data 23/08/1973, precisando che, relativamente alla donazione in favore dell'Esecutato, per quanto in oggetto era stata presentata in data 29/09/1986 protocollo n° 2150, al Sindaco del Comune di Pietrapaola (CS), domanda di condono per il rilascio della concessione in sanatoria, ai sensi dell'art. 40 comma 2 della legge 28/02/1985 n° 47, da intendersi accolta per gli effetti dell'art. 35 comma 12 della citata legge, essendo stata versata l'intera oblazione, senza accertamento nel termine di legge di somme dovute a conguaglio. In realtà la proprietà del terreno su cui si è edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto di donazione in favore dell'Esecutato, era stato acquistato, con atto di vendita per notaio Pietro LABONIA del 31/12/1973 Repertorio n° 27243, registrato a Rossano (CS) il 21/01/1974 al n° 156 e trascritto a Cosenza il 29/01/1974 al nn° 2851/67677 R.G./R.P., dal solo

***** DATO OSCURATO *****

*****, unico acquirente costituito nell'atto, quindi prima dell'entrata in vigore della riforma del diritto di famiglia (20/09/1975). Il regime legale dell'acquirente ** DATO OSCURATO ** era, pertanto, quello della separazione dei beni. Nello stesso atto di donazioni si dichiarava, inoltre: "Quanto dedotto in atto si intende trasferito nelle rispettive parti donatarie da oggi stesso, e ciò con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive inerenti e con le quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge, ed in particolare sulla corte circostante l'intero fabbricato.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di giusti titoli antecedenti il 1 gennaio 1963 (dal 01/01/1950 fino al 31/12/1973).

Il titolo è riferito solamente a originaria particella 4 del foglio di mappa 5 del Comune di Pietrapaola (CS), ed altre particelle.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/12/1973 fino al 28/12/1989), con atto stipulato il 31/12/1973 a firma di notaio Pietro LABONIA della sede di Rossano (CS) ai nn. 27243/12289 di repertorio, registrato il 21/01/1974 a Rossano (CS) ai nn. 156 Vol. 122, trascritto il 29/01/1974 a Cosenza ai nn. 2851/67677 R.G./R.P..

Il titolo è riferito solamente a lotto di terreno sito in agro di Pietrapaola (CS) contrada Camigliano, di natura seminativo e della superficie di mq. 900. Ha la forma di un quadrato con i lati di m. 30 ciascuno omissis Il su descritto lotto di terreno è riportato in catasto a nome del sig. [REDACTED]

██████ alla partita 205 ed è così distinto giusta le risultanze del tipo di frazionamento redatto dal geom. Tommaso Mazziotti, approvato dall'U.T.E di Cosenza ed allegato all'atto di vendita da me Notaio ricevuto il 27/07/1973, qui registrato il 9 agosto successivo al N. 1069; Foglio 5 - particella provv. 4-a-g e def. 122 - sem. I^a cl. are 9.00 - R.D. £. 21,60 e R.A. £. 6,75.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 13 del 23/08/1973, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione da erigersi in Contrada Camigliano del Comune di Pietrapaola (CS)", rilasciata il 23/08/1973 con il n. 13 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a realizzazione dell'originario fabbricato, costituito dal piano terra, primo e secondo con relativa soffitta al piano terzo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 1/2015 del 07/01/2015, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un'unità immobiliare, in difformità dalla Licenza Edilizia n. 13/1973, ubicata al quarto piano fuori terra (3° piano catastale) di un fabbricato in muratura, ad uso residenziale, sito in Pietrapaola - frazione marina, piazza De Mundo, presentata il 30/09/1986 con il n. 2150/86 n. progressivo 0702655112 di protocollo, rilasciata il 07/01/2015 con il n. 40/15 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a "appartamento posto al piano terzo (quarto fuori terra) di un fabbricato sito nel comune di Pietrapaola (CS) alla Piazza De Mundo, identificato al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 5, particella 122, sub 7".

Successivamente alla Licenza di Costruzione Edilizia n° 13 del 23/08/1973, che prevedeva la realizzazione di un fabbricato di soli tre piani fuori terra, l'immobile in oggetto veniva realizzato, in difformità al progetto originario, con una maggiore consistenza delle superfici utili e dei volumi: più precisamente 1) diversa distribuzione della struttura, sia in lunghezza che in larghezza; 2) diversa distribuzione interna e della scala interna; 3) realizzazione di un quarto piano fuori terra (piano terzo mansardato).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 16/06/2011, pubblicata sul B.U.R. Calabria n. 28 Parte III del 15/07/2011, l'immobile ricade in zona Omogenea TU-8 - "Ambito Urbanizzato con elevata dotazione di infrastrutture primarie e secondarie - Misto Turistico-Ricettivo-Residenziale", Zona Residenziale Saturata di natura prevalentemente turistica, totalmente edificata.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Unità territoriale organica elementare di riferimento: UTOE 5 - Frazione Marina SPECIFICAZIONE: Zona residenziale di natura prevalentemente turistica, totalmente edificata, comprendente le aree della marina di Pietrapaola a valle della ferrovia Taranto-Metaponto-Reggio Calabria, nella quale non è previsto un intervento di natura propriamente urbanistico, ma sono consentiti la sostituzione (demolizione e ricostruzione) ed il risanamento igienico-edilizio dei singoli edifici. Per i fabbricati catastalmente individuati sul foglio di mappa n° 5, particelle n° 435 (angolo Via Venezia/Via Pitagora) e n° 536 (Piazza De Mundo), potrà essere consentita la sola sopraelevazione, con la realizzazione del volume ancora realizzabile, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici di seguito riportati. Tanto al fine di poter uniformare i caratteri architettonici e l'inadeguata funzione residenziale dei fabbricati medesimi al contesto urbano circostante (Delibera C.C. n° 19 del 31.07.2009: "Piano Strutturale Comunale (PSC) - Esame osservazioni-controdeduzioni"). DESTINAZIONE DI ZONA **

Destinazione specifica: abitazioni ** Destinazione consentita: negozi, botteghe, ristoranti, alberghi, Bed & Breakfast, bar e pubblici servizi, magazzini e depositi, autorimesse pubbliche, grandi magazzini, uffici, edifici per lo svago e lo spettacolo, edifici di interesse pubblico, piccoli laboratori artigianali purché non producano rumori, esalazioni, scarichi dannosi, nocivi o comunque incompatibili con la destinazione specifica di zona. ** Destinazione esclusa: ogni altra destinazione. MODALITA' DI ATTUAZIONE L'edificazione, in caso di demolizione e ricostruzione, o di sopraelevazione dei fabbricati sopra evidenziati, è consentita mediante intervento diretto, previo rilascio di Permesso di Costruire, nel rispetto dei seguenti indici e parametri: *** Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.F.) = 1,50 mc/mq; *** Rapporto di copertura: 0,60; *** Altezza massima come definita dall'art. 4.26 = 10,50 m; *** Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m; *** Distanza dalla sede stradale: 5,00 m; *** Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 m. (*) Fatto salvo quanto prescritto dall'art. 4.29 del Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.). Il titolo è riferito solamente al area circostante piazza De Mundo, ove è sito il lotto su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto di Consulenza Tecnico Estimativa, sito alla frazione marina, Viale De Mundo, del Comune di Pietrapaola (CS), censito in catasto al foglio 5 particella 122.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Vigente P.S.C. con annesso R.E.U., approvato con D.C.G. n° 13 del 16/06/2011; Legge n° 1086 del 05/11/1971; Legge n° 64 del 02/02/1974; L.R. Calabria n° 7 del 27/04/1998; nuove N.T.C. (Norme Tecniche per le Costruzioni).)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento al piano terzo del fabbricato sito nel comune di Pietrapaola (CS) al Viale De Mundo, n° 4, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 122, sub 7.

Successivamente alla Licenza di Costruzione Edilizia n° 13 del 23/08/1973, che prevedeva la realizzazione di un fabbricato di soli tre piani fuori terra, l'immobile in oggetto veniva realizzato, in difformità al progetto originario, con una maggiore consistenza delle superfici utili e dei volumi: più precisamente 1) diversa distribuzione della struttura, sia in lunghezza che in larghezza; 2) diversa distribuzione interna e della scala interna; 3) realizzazione di un quarto piano fuori terra (piano terzo mansardato). L'appartamento in oggetto della presente Consulenza Estimativa Giudiziarie fa parte del quarto piano fuori terra (piano terzo mansardato) del fabbricato, realizzato in difformità all'originaria Licenza di Costruzione Edilizia n° 13 del 23/08/1973. In data 30/09/1986, Prot. n° 2150/86, n. progressivo 0702655112, è stata presentata domanda di Sanatoria di cui alla Legge 28/02/1985, n° 47. Il completamento dell'appartamento in oggetto è avvenuto conseguentemente alla Comunicazione (con allegata Perizia Giurata del 15/12/1990) presentata al Comune di Pietrapaola (CS) in data 17/12/1990, Prot. n° 2436, secondo quanto previsto dall'art. 35 comma 8 della Legge 28/02/1985, n° 47. In data 07/11/2014, Prot. n° 4389, si è trasmessa, al Comune di Pietrapaola (CS), documentazione integrativa per la definizione della pratica di cui alla domanda di Condono Edilizio di cui al Prot. n° 2150 del 30/09/1986. Tra la documentazione allegata vi è anche il Certificato d'Idoneità Statica relativo all'intero fabbricato sito alla Piazza De Mundo (ora toponomasticamente identificato al Viale De Mundo n° 4) redatto dall'Ing. Valerio Affuso da Castrovillari (CS), depositato presso la Regione Calabria, Assessorato ai Lavori Pubblici, Settore Tecnico Decentrato n° 34 di Cosenza (già ufficio del Genio Civile), in data 06/11/1998, Prot. n° 19629. In data 07/01/2015 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n° 1/2015, Prot. n° 40/2015 del 07/01/2015, relativo all'appartamento in

ASTE GIUDIZIARIE®
Pietrapaola (CS) al Viale

ASTE GIUDIZIARIE

[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

Le strutture sono state realizzate non in perfetta osservanza alla legge attuale per le bombe terroristiche di 2^a categoria.

Da alcune verifiche effettuate è stato accertato che le strutture sono idonee a sopportare l'incremento delle sollecitazioni previste dalla legge attuale in vigore. Le reti di sorveglianza sono state eseguite nelle prove sulla opere in c.a. con lo scieramento riscontrando dei carichi di rottura variabili da 140 kN/cm² a 160 kN/cm². Con dei saggi è stato possibile constatare la buona condizione delle murature e dei componenti cementizi soggetti con carichi di granulometria corretta, ben assorbita e senza traccia di fessure. Il ferro adoperato è quello del tipo normale ad alta resistenza e i carichi riscontrati sono sempre superiori a 1.400 kg/cm². I carichi sulle strutture sono al di sotto di quelli consentiti dai criteri di sicurezza. Nella verifica sono stati considerati tutti gli accorgimenti stabiliti nel D.M. del 15/05/1965 emanati in base al D.M. del 12/05/1965 e al D.M. del 28/09/1985. Sono stati adottati i valori di resistenza del calcestruzzo e dell'acciaio di progetto e di progetto.

La verifica delle strutture soggette ai carichi a cui sono state sottoposte l'assoluta mancanza di lesioni e di cedimenti di strutture.

ASTE GIUDIZIARIE STATO AU



STATO AUTORIZZATO – Certificato Idoneità Statica del
06/11/1998, Prot. numero 19629 - pagina 3



STATO AUTORIZZATO – Permesso di Costruire in
Sanatoria n. 1 del 07/01/2015

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Regio Decreto n° 1572 del 08/10/1931; Regio Decreto Legge n° 562 del 13/04/1939; D.P.R. n° 1149 del 01/12/1949; D.M. 04/12/1961; D.M. n° 28 del 02/02/1998; Legge 286/2006; D.L. n° 201 del 22/12/2011)

L'immobile risulta **conforme**.

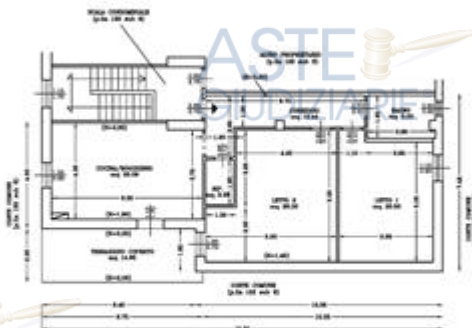
Questa situazione è riferita solamente a appartamento al piano terzo del fabbricato sito nel comune di Pietrapaola (CS) al Viale De Mundo, n° 4, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 122, sub 7



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

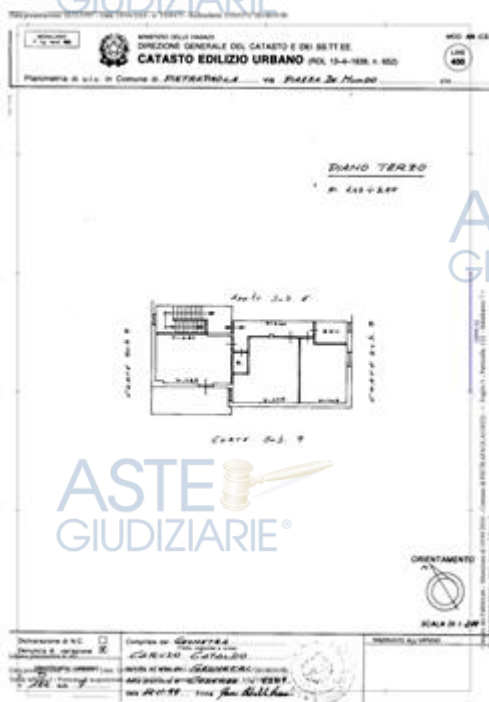
Tribunale di CASTROVILLARI (CS)
Procedura espropriazione immobiliare R.G.E. n° 12/2024
***** LOTTO 1 *****
Comune di Pietrapaola (CS) – Frazione Marina – Viale De Mundo, 4
Appartamento al P.3° – foglio 5 particella 122 sub 7

SCALA 1:100



DATI METRICI
Superficie lorda rustica (S.L.R.) mq. 106,31
Superficie utile rustica (S.U.) mq. 80,84
Superficie lorda inclinata o terrazi mq. 14,50

PIANTA PIANO 3°
(Hm=2,32)



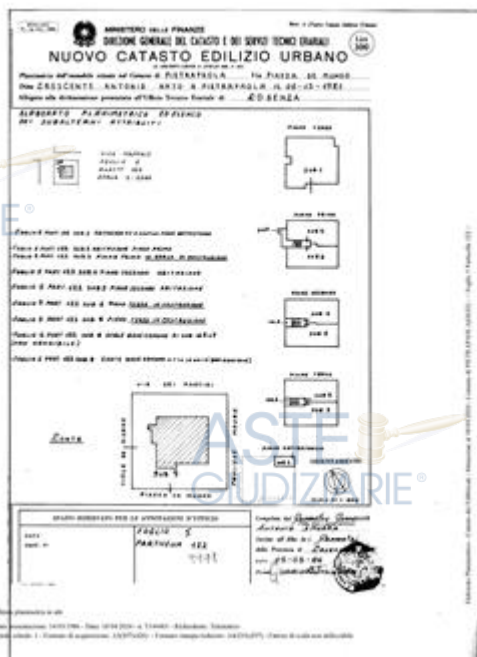
STATO DI FATTO - Pianta P.3° appartamento al Viale De Mundo n° 4, frazione Marina, del Comune di Pietrapaola (CS) - foglio 5 particella 122 sub 7

STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Planimetria catastale u.i.u. appartamento foglio 5 particella 122 sub 7 del Comune di Pietrapaola (CS)

Dis. prot. n. 10/10/1984 - Data 10/10/1984 - n. 11/10/1984 - Edizione: 10/10/1984

Ministero della Pubblica Istruzione
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI
Ufficio Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Cata. 100/00004
Cata. 10/10/1984
Numero 10/10/1984
Pag. 1 - Fine



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Elaborato Planimetrico foglio 5 particella 122 del Comune di Pietrapaola (CS)

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

NUM. SUBALTERNI	NUM. SUBALTERNI	NUM. SUBALTERNI	NUM. SUBALTERNI	NUM. SUBALTERNI	NUM. SUBALTERNI
1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42
43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54
55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66
67	68	69	70	71	72
73	74	75	76	77	78
79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96
97	98	99	100	101	102
103	104	105	106	107	108
109	110	111	112	113	114
115	116	117	118	119	120
121	122	123	124	125	126
127	128	129	130	131	132
133	134	135	136	137	138
139	140	141	142	143	144
145	146	147	148	149	150
151	152	153	154	155	156
157	158	159	160	161	162
163	164	165	166	167	168
169	170	171	172	173	174
175	176	177	178	179	180
181	182	183	184	185	186
187	188	189	190	191	192
193	194	195	196	197	198
199	200	201	202	203	204
205	206	207	208	209	210
211	212	213	214	215	216
217	218	219	220	221	222
223	224	225	226	227	228
229	230	231	232	233	234
235	236	237	238	239	240
241	242	243	244	245	246
247	248	249	250	251	252
253	254	255	256	257	258
259	260	261	262	263	264
265	266	267	268	269	270
271	272	273	274	275	276
277	278	279	280	281	282
283	284	285	286	287	288
289	290	291	292	293	294
295	296	297	298	299	300

Fonte: Informatica

STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Elenco Subalterni foglio 5 particella 122 del Comune di Pietrapaola (CS)

ASTE
GIUDIZIARIE®Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Terribile
Servizi CatastraliCatasto Fabbricati
Catasto 10840000
Catasto 1128/9
Numero Foglio: 118620004
Foglio 1 - SegueCatasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2024

Immobile di interesse giudiziario

Dati identificativi

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/04/2024

Dati identificativi

Comune di PIETRAPAOLA (CS)

Foglio 5 Particella 122 Subalterno 7

Classificazione

Rendita Euro 182,32

Rendita Lire 372,490

Categoria ADP - Classe 2, Consistenza 8 vani

Indirizzo PIAZZA DE MUNDO n. 4, interno 1 piano 3

Dati di superficie Totale 108 m² Totale include area scoperta 11 104 m²

Ultima atto di aggiornamento VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/11/1987 in via del 28/11/1987 del CONSORZIO DI COSTRUZIONE (EDIFICAZIONE, 00018, 11/10/1)

Annotazioni IN CORSO DI COSTRUZIONE, Chiusamento a rendita variabile

Dati identificativi

Comune di PIETRAPAOLA (CS) 108

Foglio 5 Particella 122 Subalterno 7

Indirizzo 5000791

Particelle corrispondenti al volume terreni

Comune di PIETRAPAOLA (CS) 108

Foglio 5 Particella 122

Indirizzo

PIAZZA DE MUNDO n. 4, interno 1 piano 3

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/11/1987 in via del 28/11/1987 in via del CONSORZIO DI COSTRUZIONE (EDIFICAZIONE, 00018, 11/10/1)

Annotazioni IN CORSO DI COSTRUZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Terribile
Servizi CatastraliCatasto Fabbricati
Catasto 10840000
Catasto 1128/9
Numero Foglio: 118620004
Foglio 2 - FineCatasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2024

Immobile di interesse giudiziario

Dati identificativi

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/04/2024

Dati identificativi

Comune di PIETRAPAOLA (CS)

Foglio 5 Particella 122 Subalterno 7

Classificazione

Rendita Euro 182,32

Rendita Lire 372,490

Categoria ADP - Classe 2, Consistenza 8 vani

Indirizzo PIAZZA DE MUNDO n. 4, interno 1 piano 3

Dati di superficie Totale 108 m² Totale include area scoperta 11 104 m²

Ultima atto di aggiornamento VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/11/1987 in via del 28/11/1987 del CONSORZIO DI COSTRUZIONE (EDIFICAZIONE, 00018, 11/10/1)

Annotazioni IN CORSO DI COSTRUZIONE, Chiusamento a rendita variabile

Dati identificativi

Comune di PIETRAPAOLA (CS) 108

Foglio 5 Particella 122 Subalterno 7

Indirizzo 5000791

Particelle corrispondenti al volume terreni

Comune di PIETRAPAOLA (CS) 108

Foglio 5 Particella 122

Indirizzo

PIAZZA DE MUNDO n. 4, interno 1 piano 3

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/11/1987 in via del 28/11/1987 in via del CONSORZIO DI COSTRUZIONE (EDIFICAZIONE, 00018, 11/10/1)

Annotazioni IN CORSO DI COSTRUZIONE

Dati di classamento

Rendita Euro 182,32

Rendita Lire 372,490

Categoria ADP - Classe 2, Consistenza 8 vani

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/11/1987 in via del 28/11/1987 in via del CONSORZIO DI COSTRUZIONE (EDIFICAZIONE, 00018, 11/10/1)

Annotazioni IN CORSO DI COSTRUZIONE, Chiusamento a rendita variabile

Dati di superficie

Totale 108 m²

Totale include area scoperta 11 104 m²

Superficie di impianto pubblico di 0,0110018

Dati relativi alla denominazione del 28/11/1987, art. 10, 108/108

Intestazione attuale dell'immobile - totale indicato: 1

1. CROSCENTE Muzio Vincenzo

CONDOMINIO

Indirizzo PIAZZA DE MUNDO n. 4, interno 1 piano 3

Indirizzo PIAZZA DE MUNDO n. 4, interno 1 piano 3

Indirizzo PIAZZA DE MUNDO n. 4, interno 1 piano 3

Indirizzo PIAZZA DE MUNDO n. 4, interno 1 piano 3

Indirizzo PIAZZA DE MUNDO n. 4, interno 1 piano 3

Indirizzo PIAZZA DE MUNDO n. 4, interno 1 piano 3

Indirizzo PIAZZA DE MUNDO n. 4, interno 1 piano 3

Indirizzo PIAZZA DE MUNDO n. 4, interno 1 piano 3

Indirizzo PIAZZA DE MUNDO n. 4, interno 1 piano 3

Indirizzo PIAZZA DE MUNDO n. 4, interno 1 piano 3

Indirizzo PIAZZA DE MUNDO n. 4, interno 1 piano 3

Indirizzo PIAZZA DE MUNDO n. 4, interno 1 piano 3

STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Visura catastale u.i.u.
appartamento foglio 5 particella 122 sub 7 del Comune di
Pietrapaola (CS) – pagina 1

STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Visura catastale u.i.u.
appartamento foglio 5 particella 122 sub 7 del Comune di
Pietrapaola (CS) – pagina 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Vigente P.S.C. con annesso R.E.U., approvato con D.C.G. n° 13 del 16/06/2011; Legge Regionale Calabria n° 19 del 16/04/2002; Legge n° 47 del 28/02/1985; Legge n° 724 del 23/12/1994; Legge n° 326 del 24/11/2003, D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii)

L'immobile risulta **conforme**.

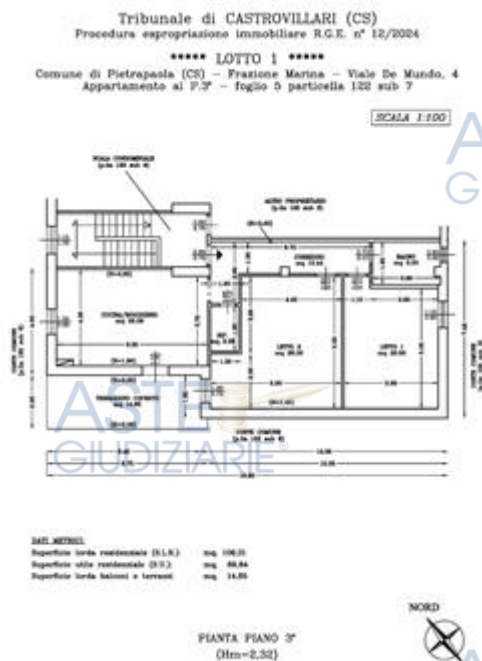
Questa situazione è riferita solamente a appartamento al piano terzo del fabbricato sito nel comune di Pietrapaola (CS) al Viale De Mundo, n° 4, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 122, sub 7.

Successivamente alla Licenza di Costruzione Edilizia n° 13 del 23/08/1973, che prevedeva la realizzazione di un fabbricato di soli tre piani fuori terra, l'immobile in oggetto veniva realizzato, in difformità al progetto originario, con una maggiore consistenza delle superfici utili e dei volumi; più precisamente 1) diversa distribuzione della struttura, sia in lunghezza che in larghezza; 2) diversa distribuzione interna e della scala interna; 3) realizzazione di un quarto piano fuori terra (piano terzo mansardato). L'appartamento in oggetto della presente Consulenza Estimativa Giudiziaria fa parte del quarto piano fuori terra (piano terzo mansardato) del fabbricato, realizzato in difformità all'originaria Licenza di Costruzione Edilizia n° 13 del 23/08/1973. In data 30/09/1986, Prot. n° 2150/86, n. progressivo 0702655112, è stata presentata domanda di Sanatoria di cui alla Legge 28/02/1985, n° 47. Il completamento dell'appartamento in oggetto è avvenuto conseguentemente alla Comunicazione (con allegata Perizia Giurata del 15/12/1990) presentata al Comune di Pietrapaola (CS) in data 17/12/1990, Prot. n° 2436, secondo quanto previsto dall'art. 35 comma 8 della Legge 28/02/1985, n° 47. In data 07/11/2014, Prot. n° 4389, si è trasmessa, al Comune di Pietrapaola (CS), documentazione integrativa per la definizione della pratica di cui alla domanda di Condono Edilizio di cui al Prot. n° 2150 del 30/09/1986. Tra la documentazione allegata vi è anche il Certificato d'Idoneità Statica

relative all'intero fabbricato sito alla Piazza De Mundo (ora toponomasticamente identificato al Viale De Mundo n° 4) redatto dall'Ing. Valerio Affuso da Castrovillari (CS), depositato presso la Regione Calabria, Assessorato ai Lavori Pubblici, Settore Tecnico Decentrato n° 34 di Cosenza (già ufficio del Genio Civile), in data 06/11/1998, Prot. n° 19629. In data 07/01/2015 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n° 1/2015, Prot. n° 40/2015 del 07/01/2015, relativo all'appartamento in oggetto, al piano terzo del fabbricato sito nel comune di Pietrapaola (CS) al Viale De Mundo, n° 4, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 122, sub 7. Il terrazzino accessibile dal vano "cucina/soggiorno" è stato successivamente coperto con una struttura di ferro costituita da montanti ancorati alla ringhiera e alla parete prospiciente la ringhiera stessa, con sovrastante orditura incrociata costituita da barre di ferro a sezione quadrata su cui è legato, con cordini, un telo impermeabile. Tale struttura può ritenersi come una aggiunta a parte di edificio preesistente come accessorio di protezione o riparo per spazi aperti, ed è esente dal regime del permesso di costruire. La tettoia infatti che ha una funzione di arredo o di protezione dalle intemperie non necessita del permesso di costruire. A confermarlo, è anche la sentenza n. 609/2022 del Tar Campania che specifica che le tettoie quando di ridotte dimensioni, conformate a manufatti di arredo e di riparo possono ritenersi liberamente edificabili. Ad ogni buon fine si evidenzia che la struttura realizzata ha sole funzioni ombreggianti ed è di facile e semplice rimozione.



STATO AUTORIZZATO – Permesso di Costruire in Sanatoria
n. 1 del 07/01/2015 – Elaborati Grafici – Tavola 5 –
Architettonici Stato Attuale - Pianta



STATO DI FATTO - Pianta P.3° appartamento al Viale De
Mundo n° 4, frazione Marina, del Comune di Pietrapaola
(CS) - foglio 5 particella 122 sub 7

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 8.4. CORRE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

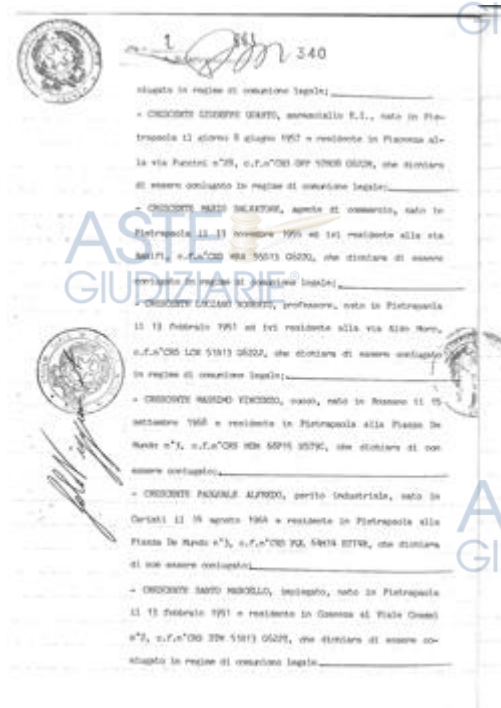
(normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Legge n° 47 del 28/02/1985 e ss.mm.ii.; Legge n° 52 del 27/02/1985; Legge n° 165 del 26/06/1990)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento al piano terzo del fabbricato sito nel comune di Pietrapaola (CS) al Viale De Mundo, n° 4, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 122, sub 7



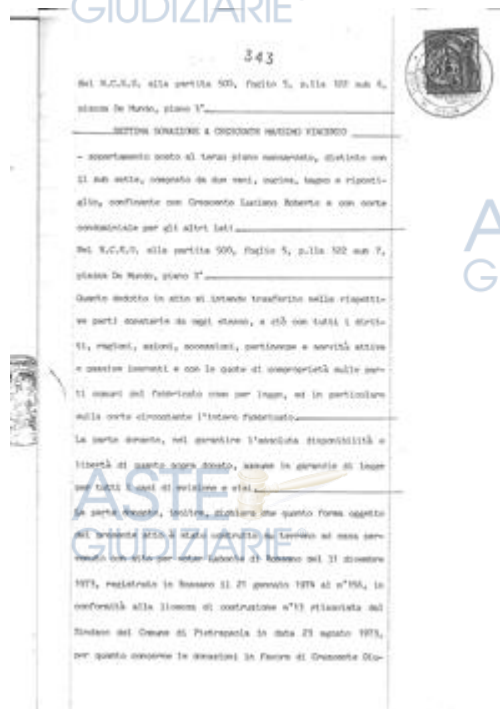
TITOLO DI PROVENIENZA – Atto notaio Carlo VIGGIANI del 28/12/1989 Repertorio n° 16539 – pagina 1



TITOLO DI PROVENIENZA – Atto notaio Carlo VIGGIANI del 28/12/1989 Repertorio n° 16539 – pagina 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

TITOLO DI PROVENIENZA – Atto notaio Carlo VIGGIANI del 28/12/1989 Repertorio n° 16539 – pagina 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

TITOLO DI PROVENIENZA – Atto notaio Carlo VIGGIANI del 28/12/1989 Repertorio n° 16539 – pagina 5 (parte con u.i.u. in oggetto di CTU)

ASTE
GIUDIZIARIE®

TITOLO DI PROVENIENZA – Atto notaio Carlo VIGGIANI del 28/12/1989 Repertorio n° 16539 – pagina 6

ASTE
GIUDIZIARIE®

TITOLO DI PROVENIENZA – Atto notaio Carlo VIGGIANI del 28/12/1989 Repertorio n° 16539 – pagina 5 (parte con trascrizione u.i.u. in oggetto di CTU)

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

tecnico incaricato: Geom. Antonio STABILE

Pagina 15 di 28

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge n° 46 del 05/03/1990 e ss.mm.ii.; D.M. n° 37 del 22/01/2008 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento al piano terzo del fabbricato sito nel comune di Pietrapaola (CS) al Viale De Mundo, n° 4, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 122, sub 7.

Per tutti gli impianti esistenti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento), non è stato possibile reperire, presso gli uffici del Comune di Pietrapaola (CS), i certificati di conformità. Non si è potuto inoltre accertare se il proprietario del fabbricato ne sia in possesso perché a specifica richiesta non è stata data risposta. Dalle verifiche a vista sui luoghi si è potuto rilevare che gli impianti esistenti sono stati realizzati, senza alcun dubbio, nel 1991, e che gli stessi sembrano essere conformi alle norme vigenti all'epoca di realizzazione. Sarebbe opportuno far provvedere alla verifica dell'impianto elettrico in oggetto, nonché degli altri impianti, a tecnici specializzati per poter poi far redigere i relativi Certificati di Conformità.

BENI IN PIETRAPAOLA PIAZZA DE MUNDO 4, FRAZIONE MARINA (LOCALITÀ CAMIGLIANO)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIETRAPAOLA Piazza De Mundo 4, frazione Marina (località Camigliano), della superficie commerciale di **110,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento ubicato al 3° piano (mansardato) di un fabbricato per civili abitazioni sviluppatosi su 5 livelli (piano seminterrato, Terra, 1°, 2° e 3°), con annessa circostante corte comune condominiale, sito al Viale De Mundo, n° 4, frazione marina, del Comune di Pietrapaola (CS).

L'accesso al fabbricato avviene, partendo dalla Strada Statale n° 106 Ionica (distante solo 150 m), da piazza De Mundo (attraverso un ingresso pedonale), da Viale De Mundo (attraverso un ingresso carrabile e un ingresso pedonale) e da via dei Martiri (attraverso 2 ingressi carrabili). Dalla corte comune, attraverso una scala esterna, si accede al vano scala condominiale.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto, completato nel 1977, è stato realizzato con struttura portante in muratura con blocchi di calcestruzzo pieni e malta cementizia dello spessore di cm. 50 al piano Terra e al piano 1°, di cm. 40 al piano secondo e terzo (mansardato). Le fondazioni sono state realizzate con travi continue di calcestruzzo, spinte in profondità su terreno idoneo e sufficiente a sopportare carichi unitari trasmessi dal fabbricato stesso. I solai di interpiano e di copertura (a due falde) sono del tipo misto in latero cemento con travi e pignatte dello spessore di cm. 20, incastrati a cordoli perimetrali marcapiano e di coronamento in c.a., dello spessore della muratura e dell'altezza di cm. 25, armati con n° 4 ferri diametro 16 staffati ogni 25 cm.

Le pareti interne sono state realizzate con mattoni forati dello spessore di cm. 8

posti a coltello. Tutte le pareti, interne ed esterne, e i cieli dei solai, sono stati rifiniti con intonaco civile liscio e doppio strato di pittura.

La scala condominiale, a due rampe, è pavimentata con marmo; le ringhiere della scala e dei balconi sono in ferro battuto e lavorato.

L'intero fabbricato è collegato alla rete idrica e fognaria comunale, nonché alla rete elettrica e alla rete di distribuzione del gas metano. Nella corte condominiale è inoltre presente una cisterna esterna, con autoclave, per sopperire alla carenza stagionale di acqua nella rete idrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 7, ha un'altezza interna di 2,32 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 122 sub. 7 (catasto fabbricati), partita 1000791, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 192,33 Euro, indirizzo catastale: Piazza De Mundo, snc, piano: 3 interno 7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/11/1997 in atti dal 26/11/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE DEFINITO (n.B06165.1/1997); Impianto meccanografico del 30/06/1987. Coerenze: I dati catastali e la planimetria dell'u.i.u. in oggetto SONO CONFORMI allo stato di fatto. CONFINI: lateralmente con vano scala condominiale (sub 8), appartamento u.i.u. sub 7 (altra proprietà), colonna d'aria della corte condominiale (sub 9); inferiormente con u.i.u. sub 5 (altra proprietà), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 (in parte) piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1991.



Vista generale fabbricato lato Nord-Ovest



Vista generale fabbricato lati Nord-Ovest e Sud-Ovest



Vista generale fabbricato lato Sud-Ovest



Vista generale fabbricato lati Sud-Ovest e Sud-Est

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista esterna appartamento al P.3° lati Nord-Ovest e Sud-Ovest

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista esterna appartamento al P.3° lato Sud-Est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Corigliano-Rossano; Comune di Cirò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La Chiesa di Santa Maria delle Grazie, le Grotte Basiliane, la Timpa del Castello, la Timpa di Don Giovanni, l'Arco del Colonnello, il Palazzo Urso, le Muraglie di Cersello e Annibale, la costa Ionica con le sue spiagge..

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista di inquadramento generale con Google Earth



Vista di dettaglio con Google Earth



Vista particolareggiata con Google Earth



Sovrapposizione della mappa catastale con foto satellitare

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



Chiesa Santa Maria delle Grazie

ASTE
GIUDIZIARIE®



Le grotte Basiliene

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

campo da tennis
centro commerciale
centro sportivo
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
parco giochi
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
spazi verde
supermercato
verde attrezzato

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m
autostrada distante 65,5 Km
ferrovia distante 5,3 Km
porto distante 45,7 Km

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento ubicato al 3° piano (mansardato) di un fabbricato per civili abitazioni sviluppantesi su 5 livelli (piano seminterrato, Terra, 1°, 2° e 3°), con annessa circostante corte comune condominiale, sito al Viale De Mundo, n° 4,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

frazione marina, del Comune di Pietrapaola (CS). Si compone di corridoio, cucina/soggiorno con annesso terrazzino coperto, n° 2 camere da letto, bagno e ripostiglio.

L'accesso al fabbricato avviene, partendo dalla Strada Statale n° 106 Ionica (distante solo 150 m), da piazza De Mundo (attraverso un ingresso pedonale), da Viale De Mundo (attraverso un ingresso carrabile e un ingresso pedonale) e da via dei Martiri (attraverso 2 ingressi carrabili). Dalla corte comune, attraverso una scala esterna, si accede al vano scala condominiale attraverso il quale si raggiungere l'appartamento in oggetto, al piano 3°.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto, completato nel 1977, è stato realizzato con struttura portante in muratura con blocchi di calcestruzzo pieni e malta cementizia dello spessore di cm. 50 al piano Terra e al piano 1°, di cm. 40 al piano secondo e terzo (mansardato). Le fondazioni sono state realizzate con travi continue di calcestruzzo, spinte in profondità su terreno idoneo e sufficiente a sopportare carichi unitari trasmessi dal fabbricato stesso. I solai di interpiano e di copertura sono del tipo misto in latero cemento con travi e pignatte dello spessore di cm. 20, incastrati a cordoli perimetrali marcapiano e di coronamento in c.a., dello spessore della muratura e dell'altezza di cm. 25, armati con n° 4 ferri diametro 16 staffati ogni 25 cm.

La copertura, a due falde, ha il manto costituito da tegole di laterizio del tipo "portoghesi", con canali di gronda in lamiera di acciaio zincato preverniciato di colore marrone testa di moro e tubi pluviali in PVC.

Le pareti interne sono state realizzate con mattoni forati dello spessore di cm. 8 posti a coltello. Tutte le pareti, interne ed esterne, e i cieli dei solai, sono stati rifiniti con intonaco civile liscio e doppio strato di pittura.

La scala condominiale, a due rampe, è pavimentata con marmo; le ringhiere della scala e dei balconi sono in ferro battuto e lavorato.

L'intero fabbricato, è collegato alla rete idrica e fognaria comunale, nonché alla rete elettrica e alla rete di distribuzione del gas metano. Nella corte condominiale è inoltre presente una cisterna esterna, con autoclave per sopperire alla carenza stagionale di acqua nella rete idrica.

L'appartamento si presenta comodo ed essenziale, adeguatamente distribuito e rifinito, in riferimento all'epoca di costruzione con le seguenti caratteristiche: pavimenti con piastrelle di ceramica, tranne quello del terrazzino che è costituito da piastrelle di klinker; rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura della cucina con piastrelle di ceramica; infissi esterni in PVC, con vetratura semplice e protetti persiane alla veneziana in PVC; portone di ingresso in legno con sopraelevato; porte interne in legno tamburato; bagno con tutti i pezzi sanitari necessari (lavabo, bidet, vaso igienico con cassetta di scarico a parete, piatto doccia); impianto di riscaldamento alimentato con caldaia murale a gas con corpi scaldanti costituiti da radiatori di alluminio. Nell'ambiente "letto 2" e nell'ambiente "cucina/soggiorno" è presente un condizionatore a parete tipologia split system freddo/caldo.

L'impianto idrico sanitario esistente è in buone condizioni, così come l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento.

Dati metrici dell'appartamento:

L'appartamento, che ha altezza media netta interna di m. 2,32 (altezza minima m. 1,45 e altezza massima m. 3,29), ha una superficie utile residenziale (S.U.) di mq. 89,64.



La superficie lorda complessiva dei vani principali e degli accessori diretti è pari a mq. 106,01; il terrazzino coperto ha superficie lorda pari a mq. 14,65.

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** complessiva dell'appartamento in oggetto di valutazione è data dalla somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti, **pari a mq. 106,01**, e della superficie ragguagliata del terrazzino coperto (mq. 14,65) **pari a mq. 4,395**, per un **TOTALE di mq. 110,405**.

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue costruite in calcestruzzo

strutture verticali: costruite in muratura

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera

balconi: costruiti in cemento armato

copertura: a falde costruita in solaio misto latero cemento

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente

travi: costruite in cemento armato

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non presente. (tegole tipo "portoghesi")

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno e vetro

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in plastica

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica

scale: interna con rivestimento in marmo

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in plastica

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia con alimentazione in con autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: non rilevabile



buono ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆



ASTE
GIUDIZIARIE®

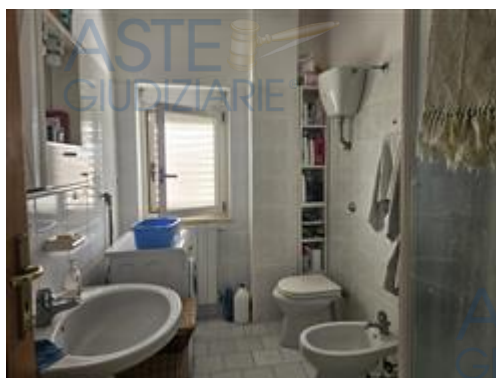
Vista interna appartamento - ambiente
"cucina/soggiorno"

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista terrazzino coperto accessibile dall'ambiente
"cucina/soggiorno"

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna appartamento - ambiente "corridoio"

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna appartamento - ambiente "bagno"

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna appartamento - ambiente "letto 1"

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna appartamento - ambiente "letto 2"

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
Superficie vani principali e accessori diretti	106,01	x	100 %	=	106,01
Superficie balconi e terrazzi	14,65	x	30 %	=	4,39

tecnico incaricato: Geom. Antonio STABILE

Pagina 22 di 28

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:

120,66

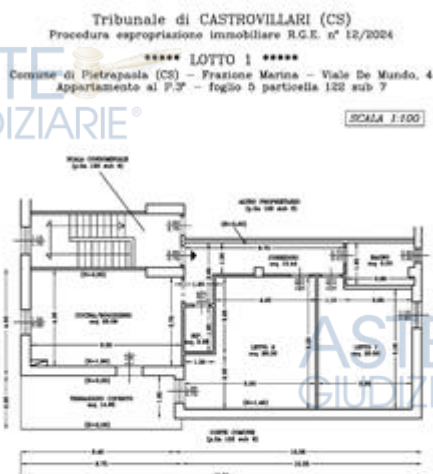
110,41



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Estratto di mappa Comune di Pietrapaola (CS), foglio 5 particella 122



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Planimetria catastale u.i.u. appartamento foglio 5 particella 122 sub 7 del Comune di Pietrapaola (CS)



DATI METRICI
Superficie lorda residenziale (S.L.R.) mq. 106,01
Superficie utile residenziale (S.U.) mq. 60,84
Superficie lorda balconi e terrazzi mq. 14,85

PIANTA PIANO 3°
(Hm=2,32)

STATO DI FATTO - Pianta P.3° appartamento al Viale De Mundo n° 4, frazione Marina, del Comune di Pietrapaola (CS) - foglio 5 particella 122 sub 7

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.***OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

tecnico incaricato: Geom. Antonio STABILE

Pagina 23 di 28



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/02/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 103/2018

Descrizione: Appartamento della superficie commerciale di mq. 78,50 porto al primo piano di un fabbricato a tre piani fuori terra. In catasto al fg. 5, p.lla 161, sub. 6, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2., 1

Indirizzo: Piazza De Mundo Pietrapaola, CS

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.034,00 pari a 443,47 Euro/mq

Valore Ctu: 40.375,00 pari a: 511,08 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.710,94 pari a: 287,48 Euro/mq

Distanza: 80.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/09/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 71/2023 - Codice asta: B2281808

Descrizione: Appartamento in Mandatoriccio, in catasto al foglio 4, p.lla 840, sub 9 graffato al sub 35

Indirizzo: Contrada Aprocella - via Emilia Parrotta 65 - 87060 - Mandatoriccio (CS)

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.912,00 pari a 296,50 Euro/mq

Valore Ctu: 43.882,06 pari a: 395,33 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.911,55 pari a: 296,50 Euro/mq

Distanza: 4,000.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: Immobile residenziale

Indirizzo: Comune di Pietrapaola (CS)

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 833,33 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2023





Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: Immobile residenziale

Indirizzo: Comune di Pietrapaola (CS)

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie: 17

Prezzo: 26.000,00 pari a 426,23 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2023

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: Immobile residenziale

Indirizzo: Comune di Pietrapaola (CS)

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie: 22

Prezzo: 80.000,00 pari a 629,92 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/01/2023

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: Immobile residenziale

Indirizzo: Comune di Pietrapaola (CS)

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 370,37 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/05/2023

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: N° 6 immobili residenziali

Indirizzo: Comune di Pietrapaola (CS)

Superfici principali e secondarie: 676

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 369,82 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO Immobiliare - Stima Online (16/09/2024)

Domanda: Valutazione statistica dell'immobile in oggetto della superficie commerciale di mq 110,40

Offerta: valore minimo € 66.958,00, valore medio € 79.348,00; valore massimo € 91.738,00

Valore minimo: 606,50

Valore massimo: 830,96

Note: i valori sopraindicati sono da considerarsi puramente indicativi perché calcolati, sulla superficie di mq 110,40, in modo



automatizzato da software di pre-valutazione.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un mediocre dinamismo dell'attuale mercato immobiliare, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, manutenzione, accessibilità, dimensioni, ecc.), quelle estrinseche (vicinanza ad uffici, negozi, mercati, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolare Concessione Edilizia, esistenza del certificato di Agibilità, conformità edilizia ed urbanistica, eventuali servitù, mutui ipotecari, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario dei beni.

La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Nella determinazione del valore unitario si è inoltre tenuto in particolare considerazione l'accessibilità dell'immobile dalla rete viaria principale, la Strada Statale n° 106 Ionica (distante solo 150 m), attraverso piazza De Mundo, Viale De Mundo e via dei Martiri, e la comodità dell'area condominiale di pertinenza. Si è inoltre adeguatamente valutata la mancanza dell'ascensore nel vano scale (elemento che avrebbe eventualmente valorizzato l'immobile essendo lo stesso ubicato al P.3°).

Allo stesso tempo si è tenuto conto anche del grado delle finiture e della vetustà dell'immobile, considerato che l'appartamento è stato completato nel 1991.

Infine, ma non meno importante elemento di valutazione, c'è stata una attenta ed accurata valutazione delle condizioni del mercato immobiliare della città e dell'area (condizionato dal più dinamico mercato immobiliare del non lontano comune di Corigliano-Rossano), approfondita attraverso numerose valutazioni fatte da altri tecnici e dall'incrocio dei dati recepiti e reperiti attraverso notizie ed informazioni dirette con i dati tabellari ricavati da altre fonti, tra cui, in particolare, l'OMI con la consultazione dei valori immobiliari dichiarati).

Considerando altresì la destinazione d'uso dell'u.i.u. (appartamento per civile abitazione di tipo economico), dalla comparazione dei dati acquisiti ed elaborati si stima il più probabile valore di mercato pari ad € 500,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	110,40	x	620,00	=	68.448,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 68.448,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 68.448,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori, in base al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nella fattispecie il criterio per la determinazione del più probabile valore è, secondo il codice civile, quello dell'attribuzione del valore venale dei beni.

Il valore venale è il valore che un bene assume nel mercato; è quindi compito del perito estimatore cercare i più probabili valori attribuibili al bene in oggetto di stima da parte di ordinari acquirenti ed ordinari venditori.

Nella scelta del metodo di stima, da adottare per la procedura di che trattasi, è da escludersi che possa applicarsi l'appartamento in oggetto di valutazione il metodo analitico; ciò poiché nell'attuale situazione del mercato immobiliare locale (la cui dinamicità, così come risulta dalle fonti, risulta essere medio-alta) non c'è rispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente. Sussiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato che, attualmente, è anch'esso difficilmente individuabile.

IL CRITERIO DI STIMA adottato per l'immobile in oggetto è quello della stima comparativa con procedimento sintetico, metodo basato sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

Attraverso tale procedimento si arriva ad ottenere risultati attendibili perché il confronto è fatto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e similmente situati, e con valori recenti di mercato e contrattazioni effettuate.

Per poter applicare tale metodo di stima sono state eseguite indagini di mercato, sia nella zona in cui è ubicato l'immobile che nelle zone limitrofe ed in quelle assimilabili, attraverso la Consultazione dei valori immobiliari dichiarati OMI.

Sono state assunte, inoltre, informazioni dirette e si sono effettuate varie consultazioni presso uffici ed Enti Pubblici del territorio e presso altri soggetti privati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di Pietrapaola (CS), agenzie: presenti nel territorio ove ricade l'immobile e nei comuni limitrofi (Studio Immobiliare Ab Real Estate di Blaconà Antonella; Pisano Case Giuseppe Pisano; Rizzo Case di Rizzo Davide); e sul WEB (immobiliare.it; casa.it; idealista.it; ecc.), osservatori del mercato immobiliare OMI con riferimento agli anni 2020, 2021, 2022 e 2023; OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati, ed inoltre: informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare (costruttori), altri tecnici (geometri, ingegneri, architetti, ecc.) operanti sul territorio e vari proprietari di abitazioni e appartamenti dell'area

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	110,40	0,00	68.448,00	68.448,00
				68.448,00 €	68.448,00 €

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

€ 0,00



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

€. 68.448,00



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:

€. 10.267,20

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:

€. 58.180,80



data 12/11/2024



il tecnico incaricato
Geom. Antonio STABILE

