



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 124/2020



PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



DEBITORE:

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



GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIANA GAUDIANO



CUSTODE:

Dott.ssa Rosa Sallorenzo



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/03/2025



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

**Costantino Oliverio**

CF:LVRCTN65D12F519F

con studio in MONTEGIORDANO (CS) Via Aldo Moro

telefono: 0981935150

email: arkoliver@libero.it



tecnico incaricato: Costantino Oliverio

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
124/2020**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A****villa singola** a MONTEGIORDANO Contrada Padula 4 per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto, costituito catastalmente dal cespite ubicato in agro di Montegiordano al foglio di mappa n. 19, particella n 231, sub 1 è composto da un edificio a destinazione residenziale articolato su tre piani fuori terra. Lo stesso è posizionato sul lato ovest, all'interno del lotto interessato che ha una superficie catastale e reale ( verificata ) di mq 720. Per accedere all'abitazione in oggetto si procede dalla via pubblica attraverso un viale pedonale e carrabile coperto in parte da una pergola ombreggiante che conduce, attraverso un'area porticata addossata al fabbricato all'ingresso del piano terra.

PIANO TERRA – L'intero piano è formato in planimetria da due zone contigue. Una costruzione di superficie di forma rettangolare di ml 10,20 di larghezza e di ml 7,20 di profondità ( che si sviluppa poi superiormente agli altri due livelli ) e da una costruzione ( addossata sul lato ovest della prima ) che presenta un'area di superficie quadrangolare di ml 6,20 di larghezza e ml 5,90 di profondità che si sviluppa al solo piano terra. La prima costruzione ha la destinazione residenziale con ambienti "a giorno " dell'intero immobile. Troviamo infatti un ambiente unico destinato a ingresso soggiorno cucina e sala. All'interno dello stesso troviamo un locale igienico e una scala in legno che conduce al piano primo, l'altezza netta di piano è di ml 2,80. La costruzione contigua è formata da un unico ambiente con destinazione rimessa e lavanderia con copertura a falda unica inclinata in lamiera grecata con pannello coibentato. La stessa costruzione si estende ulteriormente lungo il lato ovest sconfinando sulla p.lla 219 di proprietà dello stesso debitore esecutato.

Vedere planimetria piano terra allegata.

PIANO PRIMO – L'intero piano si sviluppa sulla sagoma della parte anteriore del piano terra visto in precedenza. L'accesso al piano è duplice. Internamente da una scala che si sviluppa dal soggiorno del piano terra sottostante e/o in alternativa da una scala esterna che parte dalla corte esterna del piano terra. Il piano è composto da un ambiente destinato a zona giorno con soggiorno pranzo ed angolo cottura e da due stanze da letto con disimpegno e locale igienico. L'altezza netta di piano è pari a ml 2,70. Continuando nella descrizione del piano sono presenti due terrazzi con accesso, il più grande dalla zona giorno e quello di dimensioni minori dalla stanza da letto padronale. All'esterno del lato est del piano troviamo una loggia porticata, destinata ad accesso esterno al piano, dove è situata una piccola scala a chiocciola che conduce al secondo piano – sottotetto.

Vedere planimetria piano primo allegata.

PIANO SECONDO. Il piano identificato come sottotetto è costituito da una mansarda abitabile con copertura a falde con colmo centrale di altezza netta di ml 3,00 e falde sul lato est ed ovest con altezza netta sulla linea di gronda di ml 2.00. All'interno trovano spazio due stanze da letto un locale igienico ed un ambiente destinato a soggiorno pranzo e angolo cottura.

Vedere planimetria piano secondo allegata.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE COSTRUZIONE**

L'immobile in oggetto presenta una struttura costruttiva principale con struttura mista in cemento

armato e muratura, i tamponamenti esterni hanno uno spessore di ml cm 50 ( probabilmente realizzati con mattoni pieni in tufo , molto utilizzati all'epoca della costruzione) i divisori interni in mattoni forati intonacati per uno spessore di cm 10,00. I solai realizzati probabilmente con un sistema di travetti gettati in opera e pignatte, hanno uno spessore di circa 20,00 cm. Le pareti esterne ed interne, sia verticali che orizzontali, sono tutte intonacate e pitturate. Gli infissi sono costituiti da un sistema composto nella parte interna da ante in alluminio anodizzato ( a "Taglio Freddo" ) e nella parte esterna in parte da persiane in alluminio ed in parte da avvolgibili con tapparelle in plastica. Le pavimentazioni e i rivestimenti sono in materiale ceramico. La copertura formata da due falde contrapposte ha una struttura portante con un sistema di travi ed impalcato in legno lamellare sormontato da un insieme di tegole. Sono presenti gli impianti principali ad esclusione dell'impianto termico. E' presente per ogni piano un camino. Nell'insieme la costruzione in oggetto si presenta in uno stato di conservazione sufficiente. Le rifiniture che sono discrete per il piano terra ed in parte per il primo piano sono in linea con l'anno di fabbricazione della costruzione e con interventi edilizi avvenuti successivamente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-3, ha un'altezza interna di 2,80 -2,70 -hm 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 231 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 2, categoria A/7, classe U, consistenza 9 vani, rendita 906,38 Euro, indirizzo catastale: Montegiordano, Contrada snc , piano: piano T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>0,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 154.336,00</b>      |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 154.336,00</b>      |
| Data di conclusione della relazione:   | <b>17/03/2025</b>         |

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

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

Al momento del sopralluogo con inizio delle operazioni peritali, avvenuto in data 26/11/2024 l'immobile in oggetto risultava occupato dal debitore unitamente alla coniuge. Dai riscontri effettuati all'Ufficio Anagrafe del comune di Montegiordano risulta che il debitore, unitamente alla coniuge, è residente dal 16/01/1997, nell'immobile in oggetto, ubicato in C.da Padula n. 4 nel comune di Montegiordano.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per come risultante da ispezione telematica, del 06/12/2024 ( allegata ), per immobile in oggetto ubicato nel Comune di Montegiordano Foglio 19, p.la 231 sub 1, sono presente dall'elenco degli omonimi e dall'elenco sintetico delle formalità :

- a) Trascrizione contro del 13/01/2021, Registro Particolare 567, Registro Generale 707. Verbale di Pignoramento immobili. Pubblico Ufficiale: Tribunale di Castrovillari – repertorio n. 1632 del 23/11/2020
- b) Iscrizione contro del 10/03/2021, Registro Particolare n. 516 – Registro Generale 6018. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo. Pubblico Ufficiale Tribunale di Castrovillari, repertorio n. 4 del 07/01/2020
- c) Trascrizione contro del 30/07/2021, Registro Particolare n. 16763, Registro Generale n. 20998. Verbale di Pignoramento immobili. Pubblico Ufficiale : Tribunale di Castrovillari, Repertorio n. 1183 del 21/07/2021.

#### **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 **giudiziale**, stipulata il 07/01/2020 ai nn. 4 di repertorio, iscritta il 10/03/2021 a Cosenza ai nn. 6018/516, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

La formalità è riferita solamente a Immobile nel Comune di Montegiordano Foglio 19, p.la 231 sub 1..

**IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/11/2020 ai nn. 1632 di repertorio, trascritta il 11/12/2024 ai nn. 707/567, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Immobili nel Comune di Montegiordano Foglio 19, mappali 291 sub. 1, 231 sub 1, e 232.

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

pignoramento, stipulata il 30/07/2021 a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale del 21/07/2021 ai nn. 1183 di repertorio, trascritta il 21/07/2021 a Cosenza ai nn. 20998/16763, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Immobile nel Comune di Montegiordano Foglio 19, p.la 231 sub 1..

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



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:

Non esistono agli atti passaggi di proprietà dell'immobile in oggetto.



### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100%, in forza di Concessione Edilizia del 19/05/1980 prot. n. 138 Pratica Edilizia n. 37 del 1979.

Il titolo è riferito solamente a Immobile nel Comune di Montegiordano Foglio 19, p.lla 231 sub 1.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **37/1979 prot. n. 138 del 19/05/1980**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "Costruzione di una casa colonica in agro del comune di Montegiordano località Padula", presentata il 07/10/1979 con il n. 37/79 di protocollo, rilasciata il 19/05/1980 con il n. 138/80 di protocollo

Approvazione Ufficio del Genio Civile di Cosenza N. **22540 del 18/01/1980**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 18/01/1980 con il n. 22540 di protocollo



### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione Consiliare n. 32 del 28/03/89 e n. 39 del 14.04.1989 con Adozione del Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio, l'immobile ricade in zona Parzialmente edificate distinte in ZONA B



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



**STATO DI LEGGITIMITA' COSTRUTTIVA**

Dalle indagini effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di Montegiordano con accesso Atti del 19/11/2024 prot. n. 2643 ( vedere relativo allegato ) abbiamo avuto modo di verificare che per l'immobile in oggetto è stata rilasciata dal comune di Montegiordano una Concessione Edilizia prot. n. 138 del 19.05.1980 riferita alla pratica edilizia n. 37 del 1979 ( vedere relativo allegato con stralcio progetto approvato ) con inizio lavori entro la data del 18/05/1981 e termine entro la data del 17/05/1984.

La pratica in oggetto si riferisce alla costruzione del committente ed oggi debitore, di un immobile residenziale avente il titolo di " Lavori di costruzione di una casa colonica in agro di Montegiordano Località Padula". Dalla lettura del progetto annesso al titolo edilizio in esame riscontriamo che si tratta di una piccola costruzione ad un solo piano e a carattere residenziale ubicata all'interno del lotto oggi coincidente con la p.lla 231 sub 1 oggetto della presente CTU. Dai dati della Concessione Edilizia, dal progetto annesso, riscontriamo che l'immobile da realizzare con Indice di Fabbricabilità agricolo di 0.03 sviluppa un fabbricato di mq 106 di superficie ad un solo piano con altezza di ml 3,00 con una superficie realizzabile e da realizzare con il progetto approvato di mc 318,00.

Nello specifico il titolo edilizio si riferisce ad una costruzione che si sviluppa su un solo piano e articolata su due aree superficiali contigue di forma quadrata l'una destinata a zona giorno con soggiorno pranzo e cucina e l'altra a zona notte con due stanze da letto e due locali igienici. ( vedere progetto allegato ). La costruzione oggi presente da valutare non è per niente conforme al progetto presentato sia per caratteristiche superficiali ( il piano terra ha forma diversa da quello autorizzato) sia soprattutto per caratteristiche volumetriche ( fabbricato di tre piani realizzato in luogo di un solo piano autorizzato). Dall'esito delle indagini comunali non emerge , sul fabbricato in oggetto, altra documentazione, per come si evince dall'attestato che si allega dell'Ufficio Tecnico di Montegiordano con prot. n. 2979 del 30.12.2024, che comunica l'esito negativo alla ulteriore richiesta allo stesso Ufficio Tecnico del comune di Montegiordano, del sottoscritto CTU con pec del 24.12.2024 per individuare negli archivi comunali altra documentazione ( concessioni, domande di condono ed altro ) oltre a quella già rilasciata

Dal rilascio della documentazione comunale, pertanto, non emerge altro dato sulla costruzione oggi presente, non risultando al contempo alcuna istanza di condono, ordini di demolizioni e altro e non potendo allo stesso modo relazionare sulle spese condominiali e sul finanziamento pubblico dell'immobile comunque da escludere vista la situazione in atti.

**Alla luce di quanto sopra dichiarato possiamo affermare che l'immobile in oggetto è stato costruito senza alcun titolo autorizzativo essendo la concessione edilizia visionata completamente difforme a quanto realizzato e oggi coincidente con la particella 231 sub 1 oggetto della presente perizia tecnica.**

**STATO DI FATTO CARATTERISTICHE DIMENSIONALI IMMOBILE REALIZZATO****SUPERFICIE LORDA REALIZZATA**

PIANO TERRA: Appartamento mq 73,00 – lavanderia mq 33,50 – porticati mq 27,50

PIANO PRIMO: Appartamento mq 87,00 – porticato mq 12,00 – balconi mq 18,40

PIANO SECONDO: Appartamento mq 73,00 – porticati mq 24,50

**VOLUME REALIZZATO (Superficie per altezza)**

Piano Terra (mq 73,00 x h ml3.00) + (mq 33.50 x h ml 3.00) = mc 219 + mc 105,5 = mc 319,5

Piano Primo (mq 87,00 x h ml 2.90) = mc 252,30

Piano Primo (mq 73,00 x h ml 2.40) = mc 175,20

SOMMANO TOTALE MC REALIZZATI = MC 747,00

**DATI URBANISTICI ATTUALI**

Per quanto attiene la capacità volumetrica del lotto di cui fa parte la p.lla in oggetto si tiene conto del Piano Regolatore Generale del Comune di Montegiordano adottato con Delibera Consiliare n 32 del 28.03.1989 e n. 39 del 14.04.1989 e approvato dalla Regione Calabria nel 1991, nel lotto di cui fa parte la p.lla in oggetto che ha un'estensione di mq 720,00 è possibile realizzare, secondo le le Norme Tecniche di Adozione (N.T.A.) annesse al piano urbanistico ( indice di fabbricabilità 2,50 mc/mq – altezza massima consentita ml 10 –rapporto di copertura 50 %) :

Volume totale realizzabile mq 720,00 x 2,50 = mc 1.800,00

Altezza massima di ml 10,00 corrispondente a tre livelli

Una copertura massima dell'edificio pari a mq 720/2 = mq 360,00

Secondo quanto previsto nel Piano Strutturale Associato (PSA) adottato con Delibera del Consiglio Comunale nel 2018 la stessa area è classificata come area urbanizzata a destinazione residenziale.

Abbiamo visto in precedenza i caratteri salienti della costruzione realizzata e possiamo dunque affermare che gli stessi rientrano abbondantemente nei parametri attuali secondo le NTA del PRG.

Stessa cosa non è possibile affermare al momento di realizzazione della costruzione avvenuta negli anni ottanta sicuramente prima dell'approvazione del PRG in regime di Programma di Fabbricazione (Pd F) dove nell'area con indice agricolo (0.03) non era certamente, possibile costruire l'immobile in oggetto.

Secondo il Testo Unico per regolarizzare un immobile nello stato illegittimo è necessaria la doppia conformità.

**La conseguenza è che l'immobile realizzato privo di autorizzazione edilizia non può essere regolarizzato.**

La doppia conformità, infatti, è il requisito fondamentale per ottenere la sanatoria edilizia, vale a dire il provvedimento amministrativo che consente la regolarizzazione di situazioni in cui un immobile, nel suo stato attuale, non è conforme allo stato di progetto inizialmente autorizzato attraverso i permessi di costruzione depositati presso l'autorità comunale competente. Di conseguenza, l'immobile si trova in stato di abuso edilizio.

In termini pratici, la doppia conformità implica la dimostrazione all'amministrazione competente che l'intervento soggetto a sanatoria sia conforme alle normative urbanistico-edilizie sia al momento in cui sono stati eseguiti i lavori, sia al momento della presentazione della richiesta di sanatoria.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

(normativa di riferimento: regolamento Edilizio Comunale)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a intero immobile in oggetto costituito dalla p.lla 231 sub 1 del foglio n. 19

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: ALTA**

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a primo piano ed al piano mansarda

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

BENI IN MONTEGIORDANO CONTRADA PADULA 4

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a MONTEGIORDANO Contrada Padula 4 per la quota di 100/100 di piena proprietà (

L'immobile in oggetto, costituito catastalmente dal cespite ubicato in agro di Montegiordano al foglio di mappa n. 19, particella n 231, sub 1 è composto da un edificio a destinazione residenziale articolato su tre piani fuori terra. Lo stesso è posizionato sul lato ovest, all'interno del lotto interessato che ha una superficie catastale e reale ( verificata ) di mq 720. Per accedere all'abitazione in oggetto si procede dalla via pubblica attraverso un viale pedonale e carrabile coperto in parte da una pergola ombreggiante che conduce, attraverso un'area porticata addossata al fabbricato all'ingresso del piano terra.

PIANO TERRA – L'intero piano è formato in planimetria da due zone contigue. Una costruzione di superficie di forma rettangolare di ml 10,20 di larghezza e di ml 7,20 di profondità ( che si sviluppa poi superiormente agli altri due livelli ) e da una costruzione ( addossata sul lato ovest della prima ) che presenta un'area di superficie quadrangolare di ml 6,20 di larghezza e ml 5,90 di profondità che si sviluppa al solo piano terra. La prima costruzione ha la destinazione residenziale con ambienti "a giorno " dell'intero immobile. Troviamo infatti un ambiente unico destinato a ingresso soggiorno cucina e sala. All'interno dello stesso troviamo un locale igienico e una scala in legno che conduce al piano primo, l'altezza netta di piano è di ml 2,80. La costruzione contigua è formata da un unico ambiente con destinazione rimessa e lavanderia con copertura a falda unica inclinata in lamiera grecata con pannello coibentato. La stessa costruzione si estende ulteriormente lungo il lato ovest sconfinando sulla p.lla 219 di proprietà dello stesso debitore esecutato.

Vedere planimetria piano terra allegata.

PIANO PRIMO – L'intero piano si sviluppa sulla sagoma della parte anteriore del piano terra visto in precedenza. L'accesso al piano è duplice. Internamente da una scala che si sviluppa dal soggiorno del piano terra sottostante e/o in alternativa da una scala esterna che parte dalla corte esterna del piano terra. Il piano è composto da un ambiente destinato a zona giorno con soggiorno pranzo ed angolo cottura e da due stanze da letto con disimpegno e locale igienico. L'altezza netta di piano è pari a ml 2,70. Continuando nella descrizione del piano sono presenti due terrazzi con accesso, il più grande dalla zona giorno e quello di dimensioni minori dalla stanza da letto padronale. All'esterno del lato est del piano troviamo una loggia porticata, destinata ad accesso esterno al piano, dove è situata una piccola scala a chiocciola che conduce al secondo piano – sottotetto.

Vedere planimetria piano primo allegata.

PIANO SECONDO. Il piano identificato come sottotetto è costituito da una mansarda abitabile con copertura a falde con colmo centrale di altezza netta di ml 3,00 e falde sul lato est ed ovest con altezza netta sulla linea di gronda di ml 2,00. All'interno trovano spazio due stanze da letto un locale igienico ed un ambiente destinato a soggiorno pranzo e angolo cottura.

Vedere planimetria piano secondo allegata.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE COSTRUZIONE

L'immobile in oggetto presenta una struttura costruttiva principale con struttura mista in cemento armato e muratura, i tamponamenti esterni hanno uno spessore di ml cm 50 ( probabilmente realizzati con mattoni pieni in tufo , molto utilizzati all'epoca della costruzione) i divisori interni in mattoni forati intonacati per uno spessore di cm 10,00. I solai realizzati probabilmente con un sistema di travetti gettati in opera e pignatte, hanno uno spessore di circa 20,00 cm. Le pareti esterne ed interne, sia verticali che orizzontali, sono tutte intonacate e pitturate. Gli infissi sono costituiti da un sistema composto nella parte interna da ante in alluminio anodizzato ( a "Taglio Freddo" ) e nella parte esterna in parte da persiane in alluminio ed in parte da avvolgibili con tapparelle in plastica. Le pavimentazioni e i rivestimenti sono in materiale ceramico. La copertura formata da due falde contrapposte ha una struttura portante con un sistema di travi ed impalcato in legno lamellare sormontato da un insieme di tegole. Sono presenti gli impianti principali ad esclusione dell'impianto termico. E' presente per ogni piano un camino. Nell'insieme la costruzione in oggetto si presenta in uno stato di conservazione sufficiente. Le rifiniture che sono discrete per il piano terra ed in parte per il primo piano sono in linea con l'anno di fabbricazione della costruzione e con interventi edilizi avvenuti successivamente.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-3, ha un'altezza interna di 2,80 -2,70 - hm 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 231 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 2, categoria A/7, classe U, consistenza 9 vani, rendita 906,38 Euro, indirizzo catastale: Montegiordano, Contrada snc , piano: piano T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### PROCESSO DI VALUTAZIONE

Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio del compendio immobiliare in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

#### METODO DI STIMA ADOTTATO /metodologia diretta - prezzo di mercato unitario

Il metodo di stima adoperato è quello sintetico comparativo. Si tratta di un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene che utilizza la seguente proporzione in cui la sommatoria dei beni simili a quello oggetto della valutazione è proporzionale alla sommatoria dei parametri dei beni a quello oggetto della valutazione, come l'incognita del valore del bene oggetto di valutazione è proporzionale al parametro che nel nostro caso è la superficie.

Il sottoscritto CTU, nel procedimento in oggetto, ritiene, infatti, di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato, in quanto da un



attento esame del mercato nella zona per beni simili, è stato possibile rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobile da valutare. Per quanto riguarda le offerte immobiliari si è compiuta un'accurata ricerca in loco, con la consultazione di esperti e tecnici nel settore delle vendite immobiliari, al fine di raccogliere casi di offerte che si riferiscono a immobili situati nella zona, con caratteristiche simili intrinseche ed estrinseche e che siano di recente compravendita.

La nostra valutazione si è concentrata sul mercato immobiliare della località c.da Padula nel comune di Montegiordano, con indagine condotta su compravendite di edifici simili, riferito alla tipologia dell'immobile oggetto della procedura ville e villini con destinazione residenziale con tipologia prevalente di tipo economico, con tagli di superficie medi situati nelle aree consolidate rispetto all'abitato cittadino con domanda di mercato prevalentemente interna. Allo stesso tempo, si è fatta un'accurata indagine sul web sui siti di agenzie immobiliari che si occupano di compravendite di beni simili. Si è analizzato il mercato locale riscontrando una favorevole tendenza per soluzioni immobiliari di questo genere, ovvero casa isolata ( villetta) all'interno di un comparto di natura agricola e dotato di notevole spazio esterno di pertinenza. Si è anche valutato in maniera positiva la distribuzione dell'immobile in oggetto, composta da un'unica unità immobiliare che si sviluppa su tre piani ma con la possibilità nello stato di fatto e senza opere aggiuntive di ottenere tre appartamenti, piano terra-piano primo e piano mansarda, essendo i vari piani indipendenti per accesso e distribuzione interna dei vani.

Per quanto riguarda lo specifico, per le ragioni espresse in precedenza e per come emerge dalle indagini effettuate sul posto, risulta, che nella località di Montegiordano, il mercato immobiliare residenziale riferito alle case in vendita, con caratteristiche tipologiche e morfologiche, per finiture, dotazione di impianti, consistenza e distribuzione degli spazi interni, molto simili all'abitazione in oggetto si è rintracciato il prezzo unitario per superficie intorno a € 800.00/mq.

Dopo aver eseguito tutte le indagini descritte in precedenza, aver effettuato tutte le valutazioni opportune, posso affermare che il più probabile prezzo di mercato al mq degli immobili oggetto della procedura e riferito all'appartamento in oggetto è di euro 800 al mq.

**CONFRONTO CON LA BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (EX AGENZIA DEL TERRITORIO)**

Il valore stimato analiticamente per l'appartamento ( pari ad euro 800 al mq ), pur nelle considerazioni espresse in precedenza per gli immobili oggetto della valutazione, è in linea a quanto riportato dai valori ( quotazioni medie al mq ) riferiti al 1° semestre del 2024, indicati dalla Banca dati quotazioni immobiliari pubblicati sul sito dall'Agenzia del Territorio per la zona di riferimento suburbana / Montegiordano Marina, con destinazione residenziale, del Comune di Montegiordano a con tipologia abitazione civili ( ville e villini) con stato conservativo "Normale", quindi con caratteristiche simili a quelle in oggetto di valutazione, ove vengono suggeriti i seguenti prezzi al mq: min 740 max €/mq 980 e dunque valore medio di  $(740 + 980) / 2 = € 860,00$

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE VENDIBILE DELL'IMMOBILE ( S.C.L.)**

Una volta rintracciato il valore unitario per superficie (mq) riferito al mercato visto in precedenza e pari a € 800,00/ mq si è proceduto al calcolo della superficie vendibile ( superficie convenzionale lorda ) che è data dalla sommatoria dei prodotti tra le superfici lorde dell'immobile ed un coefficiente in percentuale di valore attribuito ad ogni singola categoria omogenea.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **192.920,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione   | importo    |
|---|------------|
| RIDUZIONE PER IRREGOLARITA' PER LA MANCANZA DI TITOLI ABITATIVI | -38.584,00 |



RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 154.336,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 154.336,00</b> |



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Una volta rintracciato il valore unitario per superficie (mq) riferito al mercato e visto in precedenza, pari a **€ 800,00/ mq** si è proceduto al calcolo della superficie vendibile (superficie convenzionale lorda) che è data dalla sommatoria dei prodotti tra le superfici lorde dell'immobile ed un coefficiente in percentuale di valore attribuito ad ogni singola categoria omogenea, per come emerge nelle norme prima richiamate.

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE VENDIBILE DEGLI IMMOBILI

(per come si evince nel dettaglio nelle allegate planimetrie di stima, con rilievo dello stato di fatto, relativa al lotto in generale, al piano terra ed al primo piano ed al piano secondo.)

- Calcolo della superficie convenzionale vendibile dell'immobile oggetto di stima:

1. Area esterna di pertinenza S.C.L. = mq 39,75
2. Fabbricato al Piano terra S.C.L. = mq 121,80
3. Fabbricato al Piano primo S.C.L. = mq 111,30
4. Fabbricato al Piano secondo S.C.L. = mq 68,30

**sommano Tot. Superficie Convenzionale Lorda (S.C.L.) mq 241,15**

(vedi tavole allegate con rilievo stato di fatto e calcolo della superficie lorda vendibile)

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Moltiplicando, infine la superficie complessiva (mq 241,15) per il valore unitario medio unitario (€ 800,00 /mq) ricercato in precedenza si ottiene il valore complessivo di mercato dell'immobile in oggetto.

Tot. Sup.conv. lorda mq 241,15 X € 800,00/mq = € 192.920,00

### RIDUZIONE PER IRREGOLARITA' DOVUTA AD IMMOBILE COMPLETAMENTE ABUSIVO

Per le ragioni espresse in precedenza (immobile totalmente abusivo) nella nostra CTU, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra (comparazione di beni simili) si propone un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura che in ragione delle circostanze del caso di specie è pari al 20% del valore di mercato. Tale decurtazione, che viste le circostanze è applicata nel valore massimo ("misura, in ogni caso, compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato") ha il fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

### RIDUZIONE DEL 20% SUL VALORE DI MERCATO RINTRACCIATO

Al valore rintracciato in precedenza si applica una riduzione del 20% ottenendo un valore a base d'asta pari:

|                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| valore di mercato      | € 192.920,00                        |
| Riduzione del 20%      | € 38.584,00                         |
| Restano per differenza | € 154.336,00 (valore a base d'asta) |

Il valore della decurtazione pari ad € 38.584,00, scaturito dalla riduzione del 20% sul valore di mercato è in linea con quanto rintracciato per il ripristino dello stato regolare con la demolizione dell'immobile abusivo. La demolizione del fabbricato, ha il costo per il mercato locale di € 37.000,00 come da preventivo da ditta specializzata nel settore che opera nella zona che si allega e per come si evince da computo metrico con listino della Regione Calabria anno 2024, allegato alla presente, per un ammontare complessivo di € 42.778,55 (a cui sottrarre ribasso generalmente applicato).

VALORE DELL'IMMOBILE





Il valore dell'immobile, oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati del comune di Montegiordano identificato catastalmente al Foglio n. 19, particella 231, subalterno 1, , zona cens. 2, appartamento di categoria A/7, classe U, consistenza 9 vani catastali rendita euro 906,38 ( vedere visura catastale storica allegata) costituito da un fabbricato per civile abitazione composto da tre piani fuori terra e ubicato in Contrada Padula, nel comune di Montegiordano provincia di Cosenza è pari a € 154.336,00 ( valore a base d'asta)

#### CONCLUSIONI

L'unità immobiliare della procedura esecutiva n. 24/2020, ubicata nel comune di Montegiordano, oggetto di stima, per le ragioni precedentemente esplicitate, viste le condizioni del mercato locale, visto l'osservatorio del mercato immobiliare e viste tutte le condizioni generali hanno il seguente valore specifico:

#### VALORE A BASE D'ASTA

**€154.336,00 ( centocinquantaquattromilatrecentotrentasei/00)**



#### 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  | villa<br>singola | 0,00        | 0,00            | 154.336,00          | 154.336,00          |
|    |                  |             |                 | <b>154.336,00 €</b> | <b>154.336,00 €</b> |

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

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:

**€. 154.336,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€. 0,00**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 154.336,00

data 17/03/2025



il tecnico incaricato  
Costantino Oliverio

