



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 137/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BELVEDERE S P V. S.r.l.



DEBITORE:

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



GIUDICE:

Dott. Alessandro PAONE



CUSTODE:

Dott.ssa Laura Cinzia LONGO



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2024



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

**Caterina Sciarrotta**

CF:SCRCRN66D55D0860

con studio in ROSSANO (CS) VIALE L.DE ROSIS, 62 - SCALO

telefono: 0983513091

fax: 0983513091

email: csciarrotta@virgilio.it

PEC: catia.sciarrotta@pec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
137/2023

## LOTTO 1



### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a LUNGRO Corso SKANDEMBERG snc, quartiere centrale, della superficie commerciale di **74,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di Appartamento tipo mansarda, posto al 3° ed ultimo piano di un Fabbricato di ben maggiore consistenza ubicato nel territorio del Comune di Lungro, in zona centrale; lo stesso si raggiunge dalla Principale Via Scandemberg, percorrendo strada privata di pertinenza del fabbricato previo passaggio da Area condominiale; l'accesso si ha da atrio condominiale posizionato su prospetto Ovest del fabbricato.

Per la natura e le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali : altezza media ponderale, praticabilità del solaio, modalità di accesso e esistenza di adeguate aperture finestre e/o portefinestre, presenta i presupposti di abitabilità pur non essendone attualmente provvisto a livello autorizzativo urbanistico – edilizio

Ancora in corso di completamento, risulta composto, essenzialmente, da ingresso, ampia zona giorno, con annesso angolo cottura, dotata di balcone e terrazzo, bagno e camera; parte di quest'ultimo ambiente presenta altezza irrisoria , minore di mt.1,40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° piano sottotetto , ha un'altezza interna di media ponderale 2,50 mt. circa. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1181 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 3 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: CORSO SKANDEMBERG snc, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Nord: Foglio 11- p.lla 1181 - sub. 15 Vano scala Est: Area condominiale Sud: Area condominiale Ovest Foglio 11- p.lla 1181 - sub. 18 Vano scala

Sup. cat. Totale : 79 mq – Totale: escluse aree scoperte 77 mq Terrazzo di pertinenza esclusiva dell'immobile non risulta riportato sulla Planimetria Catastale,

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1997.



### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>74,89 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>€. 25.655,05</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 23.089,55</b>
Data della valutazione:	<b>26/05/2024</b>





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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile, ancora in fase di completamento, alla data del sopralluogo risulta libero e nella disponibilità della parte esecutata, in parola, dal sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Da quanto si è avuto modo di accertare non esistono contratti di fitto o locazione a terzi in essere. Comunque, la scrivente perito, in obbligo, ha avvisato la parte esecutata di esimersi nel concedere l'immobile per una eventuale locazione considerata la procedura civile in corso.

### 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:

convenzione matrimoniale, stipulata il 18/09/2007 a firma di Notaio GUERRIERO Nicola ai nn. 41961/9267 di repertorio, trascritta il 19/10/2007 ai nn. 37115/23646, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione di Fondo Patrimoniale.

La formalità è riferita solamente a Appartamento a Lungro (CS) Foglio 11, P.lla 1181, sub. 16, e immobile in Tortona Foglio 45, p.lla 1329, sub. 1 graffate foglio 45,p.lla 1329 sub. 5.

Il sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (debitore) e la sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contraggono matrimonio in data 19/04/1986 in regime di comunione legali dei beni. Gli stessi coniugi in data 18/09/2007, ( dopo l'acquisto del bene oggetto di procedura avvenuto in data 02/02/2007 - trascritto in data 08/02/2007 ainn. 35304/13037) scelgono il regime di separazione dei beni e costituiscono, in pari data, il fondo patrimoniale rep. n. 41961/9267 - trascritto il 19/10/2007 ai nn. 37115/23646 a favore e contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.avente ad oggetto il bene oggetto di procedura - bene personale del \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.ed altro bene sopra identificato, estraneo alla procedura in oggetto.

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**, stipulata il 02/02/2007 a firma di notaio Sergio CAPPELLI ai nn. 35305/13038 di repertorio, iscritta il 08/02/2007 a Cosenza ufficio di Pubblicità immobiliare ai nn. 5473/925, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO del 02/02/2007.

Importo ipoteca: 106000.

Importo capitale: 53000.

Durata ipoteca: 10 anni.



La formalità è riferita solamente a Appartamento a Lungro (CS) Foglio 11, P.lla 1181, sub. 16, Ctg. A/3 (Abitazione di tipo economica) per la quota di 1/1

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/03/2008 ai nn. 36289 di repertorio, iscritta il 03/04/2008 a Cosenza ufficio di Pubblicità immobiliare ai nn. 10293/1670, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLI.

Importo ipoteca: 49 473,74.

Importo capitale: 24 736,87.

La formalità è riferita solamente a Appartamento a Lungro (CS) Foglio 11, P.lla 1181, sub. 16, Ctg. A/3 (Abitazione di tipo economica) per la quota di 1/1

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

pignoramento, stipulata il 17/12/2015 a firma di tribunale di castrovillari ai nn. 2548 di repertorio, trascritta il 25/01/2016 a Cosenza ufficio di Pubblicità immobiliare ai nn. 1421/1196, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Appartamento a Lungro (CS) Foglio 11, P.lla 1181, sub. 16, Ctg. A/3 (Abitazione di tipo economica) per la quota di 1/1.

Dall'esame dei Registri informatizzati della Cancelleria delle procedura Esecutive del TRIBUNALE DI CASTROVILLARI risulta che tale Pignoramento ha dato origine alla Proc. Es.n.2/2016 RGEI Procedimento estinto ex art. 631 – bis con provvedimento dell'11/02/2020

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di tribunale di castrovillari ai nn. 1622 di repertorio, trascritta il 11/12/2023 a Cosenza ufficio di Pubblicità immobiliare ai nn. 38750/30640, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE .

La formalità è riferita solamente a Appartamento a Lungro (CS) Foglio 11, P.lla 1181, sub. 16, Ctg. A/3 (Abitazione di tipo economica) per la quota di 1/1.

Trattasi del Pignoramento oggetto della presente

#### 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: €. 63,67

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1.698,55

Millesimi condominiali: **Tabella "A" 20,877**

Ulteriori avvertenze: **- Tabella "B"**

**42,040**

La scrivente inviava all'Amministratore – pro tempore del Condominio "Palazzo

NOCITI", tramite Pec del 13/03/2024, richiesta inerente le spese Condominiali (All.n. 2)

A tale richiesta, il Dott\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, quale amministratore del condominio, forniva, RENDICONTO - spese condominiali dal 01/01/2023 al 31/12/2023 e relativo PIANO DI RIPARTO CONSUNTIVO quote periodo al 31/12/2023.

Il suddetto rendiconto si compone delle spese condominiali Ordinarie e di quelle Straordinarie di "Manutenzione patrimonio ripristino viabilità ed accesso al condominio e ripristino condizioni di stabilità statica muro di contenimento"; lavori deliberati in data 18/11/2022 -Verbale 02/2022, con



Contratto stipulato in data 2/dic./2022.

Dai due documenti si desume che l'importo delle spese condominiali ordinarie relative all'annualità 2023 consiste in Euro 63,269; che le spese condominiale straordinarie insolute consistono in Euro 1 635,281, per un totale di Euro 1 698,55.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 02/02/2007), con atto stipulato il 02/02/2007 a firma di Notaio Sergio CAPPELLI ai nn. 35304/13037 di repertorio, trascritto il 08/02/2007 a Cosenza ai nn. 5472/4053.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito nel Comune di Lungro (cs) alla via Scandemberg SNC Piano 3°, in Catasto Fabbricati al Foglio n. 11 - particella n°1181 - sub.16, Categ A/3 ( abitazioni di tipo economico).

Il sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, ha acquistato da Società\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, con sede legale in Lungro (CS) c.f. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota di 1/1 come bene personale.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA sotto forma di scrittura privata Autenticata nelle firme del 30/08/1996 (dal 30/08/1996 fino al 02/02/2007), con atto stipulato il 30/08/1996 a firma di Notaio FERRARI GRAZIADIAO Maria ai nn. 111964 di repertorio, trascritto il 07/09/1996 a Cosenza ai nn. 18953/15572.

Il titolo è riferito solamente a IL TERRENO su cui venne edificato il Fabbricato ove l'immobile trova ubicazione riportato all'epoca dei fatti AL CATASTO TERRENI del Comune di LUNGRO al Foglio 11; ex p.lla 1103.

Scrittura privata di permuta autenticata nelle firme dal Notaio FERRARI Graziadio Maria con la quale i\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, nata a Castrovillari il 21/04/1956 e\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, nato a Lungro il 12/08/1961 hanno venduto alla \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, il Terreno edificabile sul quale è stato costruito il fabbricato di cui l'immobile oggetto di procedura risulta far parte (ex part.lla 1103 C.T.). Inoltre, le parti, relativamente al lotto di terreno di proprietà dei sig.ri \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, foglio 11 part.lla 1119 di mq. 657, confinante con la particelle venduta, hanno convenuto, sinteticamente, quanto segue: a) resta gravato da servitù permanente di passaggio in favore del lotto venduto alla\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.; b) resta urbanisticamente asservito al lotto venduto ( pertanto l'intera sua superficie è utilizzabile per il calcolo della volumetria edificabile del fabbricato

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. n.5 /1993 , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato per civile abitazione, rilasciata il 20/05/1993 con il n. prot.156 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato di maggiore consistenza ove risulta ubicato l'immobile oggetto di procedura

Concessione Edilizia in VARIANTE N. n.1/1997, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un Fabbricato per civile abitazione, rilasciata il 11/03/1997 con il n. 3971/93 di



protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato di maggiore consistenza ove risulta ubicato l'immobile oggetto di procedura.

Richiedente: geom. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, intestata, a seguito di richiesta del 13/06/1997, alla \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.con sede in Lungro alla via Skanderberg

Denuncia Inizio Attività N. **4935**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento fabbricato di cui all C.E. In VARIANTE n. 1/1997, presentata il 28/11/2005 con il n. prot. Gen. n.4935 di protocollo

Nulla Osta ( Autorizzazione per Inizio Lavori) N. **20050**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Fabbricato a n. tre piani oltre seminterrato e Sottotetto, rilasciata il 11/12/1992

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 04/05/1983 N. 19 - approvato con Decreto del Presidente Regione Calabria n. 1558 del 10/10/1984,, l'immobile ricade in zona DI COMPLETAMENTO CON SIMBOLO B1

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal confronto tra i dati catastali e i dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento relativi agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, la sottoscritta, non rileva alcuna difformità.

Più precisamente non si rileva alcuna difformità relativamente ai dati di riferimento da assumere ai fini della verifica di conformità in oggetto: Comune censuario; Foglio; Particella e Subalterno catastale. I dati di altro tipo (Rendita Catastale; Classamento; ecc..) presentano delle imprecisioni non pertinenti ai fini della presente verifica

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Uso non abitativo del Piano Sottotetto La Concessione Edilizia n. 5/1993; la Concessione Edilizia in variante n. 1/1997 e la successiva D.I.A. prot. n. 4935 del 28/11/2005, titoli in virtù dei quali è stato realizzato il fabbricato di maggiore consistenza ove l'immobile oggetto di procedura risulta ubicato, non prevedono l'uso abitativo del Sottotetto - (3° Piano), livello di ubicazione dell' immobile oggetto di procedura (All. n.3 ). Tra gli elaborati grafici a corredo del Titolo abilitativo del Fabbricato – C.E. in Variante n. 1/1997 e della successiva D.I.A ) Prot. Gen. n° 4935 del 28/11/2005, non risulta la Planimetria del piano in oggetto. L'esistenza del Piano di cui trattasi è in ogni caso rilevabile dai prospetti e dalle sezioni. Ciò implica che l'intero Piano di cui trattasi è da intendersi quale Piano sottotetto ad uso non abitativo. La normativa di riferimento in Calabria per il recupero dei sottotetti è la Legge Regionale n. 25 del 07/Luglio/2022. Ai fini dell'applicabilità della suddetta Legge Regionale, - l'altezza media ponderale ( intesa come rapporto tra il Volume interno Lordo e la superficie interna dei locali abitabili) è fissata in non meno di 2,40 mt., ridotta a 2,20 mt. per i comuni montani o nei territori montani dei comuni parzialmente montani; - l'altezza delle pareti è fissata in non meno di 1,60 mt., ridotta a 1,40 per i comuni montani o nei territori montani dei comuni parzialmente montani; - è necessario che risulti osservato il requisito di aeroilluminazione naturali dei locali, ossia, nel particolare caso specifico, che il rapporto tra superficie finestrata e superficie pavimento vani abitabili risulti di almeno 1/16. . Premesso che il Comune di Lungro risulta classificato come Comune Montano, la norma nel caso specifico, risulta



applicabile in quanto: - l'altezza media ponderale dell'immobile risulta essere di mt. 2,50, ben maggiore di quella minima fissata, per i Comuni montani, in non meno di 2,20 mt; - ogni ambiente risulta dotato di uno o più superfici finestrate che assicurano l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali. Le difformità, potranno essere sanate, ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 DPR n. 380 del 6/6/2001 e s. m. e i. e l'art. 7, L. R. n. 25 del 07/07/2022 (Norme per il recupero dei sottotetti, seminterrati ed interrati) tramite l'inoltro di Pratica Edilizia del tipo Permesso a costruire in sanatoria per cambio di destinazione d'uso/recupero sottotetto con realizzazione di opere e per modifiche di facciata. Costi per rilascio Permesso di Costruire in Sanatoria In relazione ad i costi da sostenere l'art. 36 comma 2 del DPR n. 380 del 6/6/2001 e s. m. e i. prevede che il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16. Costi di regolarizzazione: Sanzione amministrativa in misura minima - € 516,00; Contributo di Costruzione (CC), ovvero (CCC) Contributi sul Costo di Costruzione e Oneri Urbanistici (in misura doppia) - € 1 217,90; Diritti di segreteria + marche da bollo € 103,29 + 2\* € 16,00 = € 135,29 Spese tecniche comprensive di Cassa e IVA = € 2 300,00 Il costo si ritiene possa consistere in Euro 4 169,19 Mancanza di Certificato di Collaudo Statico In caso di opere in c.a. occorre produrre il COLLAUDO STATICO della Struttura. Agli atti del comune di Lungro e agli atti alla Regione Calabria Dip. N.6 SETTORE n°1 Vigilanza Normativa Tecnica sulle Costruzioni e supporto tecnico AREA SETTENTRIONALE – Cosenza non risulta depositato questo tipo di documento. Pertanto, risulta necessario predisporre opportuna pratica da inoltrare al competente ufficio regionale comprensiva di una serie di documenti che dimostrino, in questo caso a distanza di anni, la regolarità strutturale dell'opera. Costi di regolarizzazione Trattandosi di Difformità che interessa il Fabbricato per intero, per la determinazione dei costi di regolarizzazione si è individuata la più probabile Quota parte spettante all'immobile oggetto di procedura. Quota parte per il rilascio del certificato di Collaudo Statico – tutto compreso, Spese Tecniche comprensive di Iva e Cassa e Oneri e quanto altro necessario (eventuali prove di carico, prove dei materiali, verifiche, ecc.) € 800,00 (normativa di riferimento: 'art. 36 DPR n. 380 del 6/6/2001 e s. m. e i. - l'art. 7, L. R. n. 25 del 07/07/2022 - )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA  
SEGNALAZIONE CERTIFICATO DI AGIBILITÀ REDAZIONE CERTIFICATO DI COLLAUDO  
STATICO

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso a costruire in sanatoria per cambio di destinazione d'uso/recupero sottotetto con realizzazione di opere e per modifiche di facciata: € 4.169,19
- Quota parte Certificato di Collaudo Statico: € 800,00
- Segnalazione Certificata d'Agibilità: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a Piano 3° Sottotetto DEL FABBRICATO

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra la Planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate (All. n. 1) e la situazione di fatto riscontrata in sede di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità: Si rileva una diversa disposizione di elementi di partizione interni (pareti); più precisamente nella suddetta planimetria catastale non risultano riportati n.1 piccolo tramezzo che funge da filtro tra zona ingresso e zona soggiorno/pranzo dell'appartamento; n. 1





piccolo tramezzo che funge da filtro tra l'angolo cottura e la zona soggiorno/pranzo dell'appartamento. Si rileva un ampliamento di superficie, più precisamente un terrazzo di pertinenza esclusiva dell'immobile non risulta riportato sulla Planimetria Catastale, (risulta riportato in Elaborato planimetrico di piano). (normativa di riferimento: dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA per variazione catastale – diversa distribuzione degli spazi interni / ampliamento di superficie.

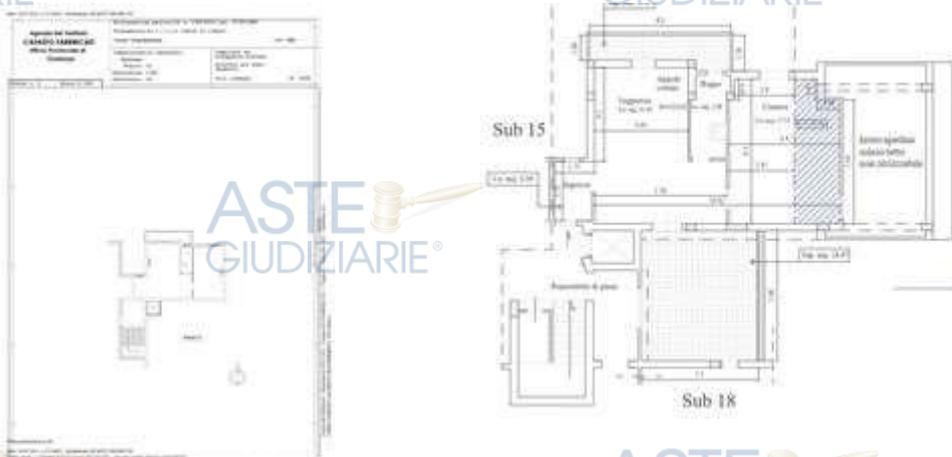
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Inoltrata pratica DDOCFa per variazione catastale – diversa distribuzione degli spazi interni / ampliamento di superficie: € 600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Fa parte della Vendita TERRAZZO di pertinenza Esclusiva dell'immobile oggetto di procedura, NON RIPORTATO sulla Planimetria Catastale, NON MENZIONATO sull'atto di Provenienza del bene



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LUNGRO CORSO SKANDEMBERG SNC, QUARTIERE CENTRALE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LUNGRO Corso SKANDEMBERG snc, quartiere centrale, della superficie commerciale di **74,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Trattasi di Appartamento tipo mansarda, posto al 3° ed ultimo piano di un Fabbricato di ben maggiore consistenza ubicato nel territorio del Comune di Lungro, in zona centrale; lo stesso si raggiunge dalla Principale Via Scandemberg, percorrendo strada privata di pertinenza del fabbricato previo passaggio da Area condominiale; l'accesso si ha da atrio condominiale posizionato su prospetto Ovest del fabbricato.



Per la natura e le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali : altezza media ponderale, praticabilità del solaio, modalità di accesso e esistenza di adeguate aperture finestre e/o portefinestre, presenta i presupposti di abitabilità pur non essendone attualmente provvisto a livello autorizzativo urbanistico – edilizio

Ancora in corso di completamento, risulta composto, essenzialmente, da ingresso, ampia zona giorno, con annesso angolo cottura, dotata di balcone e terrazzo, bagno e camera; parte di quest'ultimo ambiente presenta altezza irrisoria , minore di mt.1,40.

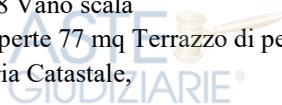
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° piano sottotetto , ha un'altezza interna di media ponderale 2,50 mt. circa. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1181 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 3 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: CORSO SKANDEMBERG snc, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Nord: Foglio 11- p.lla 1181 - sub. 15 Vano scala Est: Area condominiale Sud: Area condominiale Ovest Foglio 11- p.lla 1181 - sub. 18 Vano scala

Sup. cat. Totale : 79 mq – Totale: escluse aree scoperte 77 mq Terrazzo di pertinenza esclusiva dell'immobile non risulta riportato sulla Planimetria Catastale,

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1997.

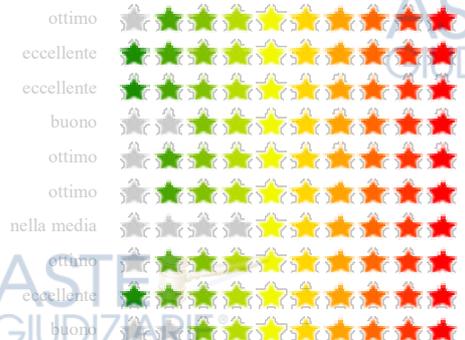


#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- scuola per l'infanzia
- spazi verde
- supermercato



#### COLLEGAMENTI





superstrada distante 20 km



Buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

ottimo

luminosità:

ottimo

panoramicità:

eccellente

impianti tecnici:

ottimo

servizi:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, tipo Mansarda, risulta ubicato al Piano Terzo (Piano sottotetto) di un fabbricato edilizio di ben maggiore consistenza costituito da due piani seminterrati e da quattro piani in elevazione ( Piano Terra- Piano 1°- Piano - 2° Piano – Piano 3° Sottotetto), sito nel territorio del Comune di Lungro, provincia di Cosenza, alla Via Skandemberg in zona centrale della piccola cittadina.

Fa parte della Vendita TERRAZZO di pertinenza Esclusiva dell'immobile oggetto di procedura, NON RIPORTATO sulla Planimetria Catastale, NON MENZIONATO sull'atto di Provenienza del bene

Si precisa che per documentazione tecnica presente in Comune trattasi di SOTTOTETTO NON ABITABILE, pertanto da un punto di vista Urbanistico/Edilizio si è di fronte ad un CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO con realizzazione di opere NON AUTORIZZATO.

L'unità immobiliare di che trattasi, presenta il lato Sud e il lato Est completamente liberi, il lato Nord in parte libero, parte costruito in aderenza con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato (p.lla 15), e parte con vano scala; il lato Ovest, in parte costruito in aderenza con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato (sub 18) e parte con vano scala.

L'Unità immobiliare, ubicata al 3° ed ultimo piano sottotetto, ha accesso da porta caposcala posizionata su pianerottolo di Piano, previo passaggio da atrio Condominiale posizionato su Prospetto Est del fabbricato ( 2° Piano Seminterrato).

**Presenta le seguenti caratteristiche:**

Trattasi di sottotetto, ossia di spazio compreso tra il tetto e il solaio di copertura delle unità immobiliari poste all'ultimo piano del fabbricato (2° Piano); tale spazio generato dall'inclinazione delle falde del tetto non comporta uniformità volumetrica presentando zone dalla volumetria più cospicua in corrispondenza della parte centrale del tetto, e zone meno fruibili, dove la falda del tetto scende.

Per la natura e le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali : altezza, praticabilità del solaio, modalità di accesso e esistenza di adeguate aperture finestre e/o portefinestre, presenta i presupposti di abitabilità pur non essendone attualmente provvisto a livello autorizzativo urbanistico – edilizio.

L'altezza media ponderale, intesa come il rapporto tra il volume del sottotetto avente altezza maggiore di 1,40 m ( Normativa di riferimento Legge Regionale Calabria n. 25 del 07/07/2022 ) per la relativa superficie utile risulta essere di metri 2,50 circa.

La superficie relativa agli spazi con altezza inferiore a 1,40 m non utilizzabili ai fini abitativi, sarà, evidentemente, conteggiata ai fini del calcolo della superficie commerciale, utilizzando appropriati coefficienti di ragguaglio.

L'appartamento risulta ancora in fase di completamento , si constata, essenzialmente, la mancanza di serramenti esterni ( Persiane ) e di infissi interni (porte); si constata la presenza dell' impianto elettrico del tipo sottotraccia ( tubazioni e cavi elettrici) sprovvisto di placche/mascherine per interruttori e prese non messo in esercizio; si constata la presenza dell'impianto termico sprovvisto ancora di corpi scaldanti e della caldaia, si constata la presenza dell'impianto idrico del tipo sottotraccia, linea di distribuzione e di scarico, sprovvisto, fatta eccezione del piatto doccia, degli elementi utilizzatori (sanitari), e dunque di apposita raccorderie, della rubinetteria, dei necessari ulteriori accessori affinché possa essere ritenuto funzionante.



Accedendo all'appartamento ci si immette, tramite ingresso avente solaio di copertura orizzontale, altezza utile pari a m. 2,80 e propria finestra per aereazione e illuminazione naturale, alla zona giorno, consistente in ampio locale con annesso angolo cottura che adempie dunque alla funzione di soggiorno/pranzo e cucina dotato di proprio balcone e terrazzo, l'ambiente in questione presenta altezza massima di 3,57 e minima 2,55/2,15 metri.

Il terrazzo presenta affaccio libero sul solo lato Sud ove risulta montata apposita ringhiera di protezione in ferro; proseguendo risulta il bagno dell'appartamento dotato di propria finestra per aereazione e illuminazione naturale, ed a seguire ancora si trova l'unica camera dell'appartamento.

Quest'ultima, benchè dotata di proprio finestra, presenta un'altezza modesta, in parte inferiore ad 1,40 mt.; da quest'ultimo vano, piccola varco al momento privo di alcun elemento di chiusura (infisso) posizionata sulla parete disposta a sud, di h.90 cm immette in ulteriore spazio/vano non praticabile per l'irrisoria altezza; trattasi essenzialmente di (intercapedine allo stato di rustico).

La superficie interna netta (al netto delle tramezzature interne e dei muri esterni) risulta pari a mq 70,82, la superficie complessiva di balcone e terrazzo risulta pari a mq. 36,27, per come meglio specificata nella sotto riportata tabella

La consistenza è stata calcolate in mq lordi commerciali secondo le istruzioni contenute nel D P R 23/03/1998 n° 138 ed in particolare nell'Allegato B Gruppo R (R1)

Il calcolo delle suddette superfici risulta dalle misurazioni effettuate in loco in sede di sopralluogo e tenuto conto delle planimetrie in scala reperite presso l'U. T. C. di Lungro e l'Agenzia del Territorio di Cosenza.

La planimetria risultante è riportata in appendice alla presente ( All. n. 6)

La costruzione in cui è inserita l'unità immobiliare in esame, è stata realizzata con fondazioni continue a travi rovesce e struttura portante in elevazione costituita da intelaiatura di travi e pilastri in c.a. gettati in opera ai vari livelli., il tamponamento esterno risulta in laterizio, il rivestimento esterno è ad intonaco del tipo a civile e successiva pitturazione.

La copertura è del tipo a tetto "a due falde" realizzate in latero-cemento e sovrastante manto di copertura in tegole tipo marsigliesi. Vi risultano anche porzioni di copertura del tipo a lastricato solare per la maggior parte pavimentate con piastrelle di gres ceramico di dimensione 30 cm x 30 cm ( terrazzi di proprietà esclusiva).

Da quando è stato possibile accertare nel corso dell'ispezione, la struttura realizzata tra la fine degli anni '90 e i primi anni del 2000, non presentava segni, lesioni, o manchevolezze tali da creare dubbi sul suo corretto funzionamento e sulla staticità dell'intero corpo di fabbrica.

Discreto/Buono risulta, in generale, lo stato di manutenzione e conservazione delle facciate esterne e della copertura.

Si rileva la presenza di ascensore, dalle informazioni raccolte mai entrato in funzione.

#### **Caratteristiche interne dell'unità immobiliare**

Si premette che pur descrivendo lo stato dei luoghi (incompleto) accertato in fase di sopralluogo, nel dare una valutazione allo stato di conservazione e manutenzione delle opere di finitura (da realizzare) ci si esprimerà con il giudizio Nuovo/Ottimo, così che il Valore di Mercato determinato, al netto dei costi necessari alla realizzazione di tali opere di completamento, possa rappresentare il più probabile Valore di Mercato del bene, (All. n. 4 Computo metrico lavori di Completamento).

Relativamente alle caratteristiche interne dell'immobile si rileva quanto segue:

Funzionale ed efficiente risulta la distribuzione degli ambienti.

Buona l'illuminazione naturale e l'aereazione dell'unità immobiliare.

Il rapporto areoilluminante (RAI) assicura luce e ricambio d'aria sufficiente all'interno dei locali.

**la pavimentazione di tutti gli ambienti** è in gres ceramico del formato 30x30, di qualità medio/buona, buono lo stato di conservazione e manutenzione

**le pareti** sono intonacate al civile e tinteggiate;

**i soffitti inclinati** risultano caratterizzati da rivestimento in legno color ciliegio tipo perlinato a doghe. Media/discreta la qualità; alcune parti risultano scollate, ma presenti in loco, in generale buono lo stato di conservazione e manutenzione

Tutti gli ambienti risultano tinteggiati con pittura di colore chiaro/bianco.

Lo stato di conservazione e manutenzione in fase di Stima sarà considerato NUOVO / OTTIMO.

#### **Il bagno**

Risulta dotato di propria apertura (finestra) dotato di serramenti interni in pvc; risulta privo dei



serramenti esterni di chiusura.

Le pareti sono rivestite, fino ad un'altezza di cm. 175, con piastrelle in ceramica di colore bianco e formato 33 x 25 cm, per la rimanente altezza risulta tinteggiato; la pavimentazione è la stessa utilizzata per l'intero locale, entrambe le opere di finitura descritte risultano di qualità. Buono, ottimo lo stato di conservazione e di manutenzione.

**L'impianto idrico DA COMPLETARE** manca di apparecchi utilizzatori e rubinetteria, risulta posto in opera il solo piatto doccia.

**gli infissi interni (porte NON PRESENTI)**

L'immobile risulta attualmente privo di porte e relativi telai e cornici.

Porte occorrenti:

- n. 2 porte (2,00 x 0,80);
- n. 1 piccola porta a misura (1,00 x 80)

Si computeranno porte interne di media – buona qualità;

Lo stato di conservazione e manutenzione in fase di Stima sarà considerato NUOVO / OTTIMO

**Serramenti esterni – tipo persiane (NON PRESENTI)**

L'immobile risulta attualmente privo di serramenti esterni di chiusura.

Serramenti occorrenti:

- n. 2 porte – finestre ( 1,30 x 2,10)
- n.1 finestre (0,70 x 1,30)
- n. 2 finestra a misura (circa mq 1,10)

Si computeranno serramenti del tipo “ infissi in pvc tipo persiane “di qualità medio- buona.

Lo stato di conservazione e manutenzione in fase di Stima sarà considerato NUOVO / OTTIMO

Si rileva, inoltre, la presenza, di impianto elettrico, di impianto idrico sanitario (adduzione e scarico) e impianto per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, in particolare:

**Impianto elettrico DA COMPLETARE**

Risulta realizzata tutta la condotta sottotraccia, dal punto di consegna alla colonna montante interna all'appartamento e fino ai vari ambienti, completa di infilaggio cavi, di cassette di derivazione, scatole portafrutti, prese, interruttori, punti luce, coperchi di chiusura cassette, risulta carente di: placche/mascherine per interruttori e prese.

Sarà, dunque, necessaria una revisione dell'impianto, l'eventuale integrazione di componenti mancanti e/o deteriorati dal mancato utilizzo, ove si dovesse rendere necessario, e la messa in esercizio dello stesso.

In seguito al completamento, l'installatore provvederà a rilasciare dichiarazione di conformità dell'impianto ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37

Lo stato di conservazione e manutenzione in fase di Stima sarà considerato NUOVO / OTTIMO

**Impianto idrico (adduzione e scarico) DA COMPLETARE**

L'impianto di adduzione e scarico risulta essere costituito da tubazioni interamente murate e sottotraccia/sottopavimento dal punto di distribuzione e fino alla ubicazione dei diversi apparecchi di utilizzo, privo degli apparecchi di utilizzo ( tranne il piatto doccia), della necessaria raccorderia, della rubinetteria.

In seguito al completamento, l'installatore provvederà a rilasciare dichiarazione di conformità dell'impianto ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37

Lo stato di conservazione e manutenzione in fase di Stima sarà considerato NUOVO / OTTIMO

**Impianto termico DA COMPLETARE**

Impianto di riscaldamento autonomo a gas/metano

Risulta realizzata tutta la condotta sottotraccia, tubi di mandata e di ritorno che dal collettore si distribuiscono nei vari ambienti, privo di raccorderie, del sistema di produzione calore (caldaia), del sistema di trasmissione calore (radiatori).

In seguito al completamento, l'installatore provvederà a rilasciare dichiarazione di conformità dell'impianto ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37

Lo stato di conservazione e manutenzione in fase di Stima sarà considerato NUOVO / OTTIMO

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* persiane realizzati in pvc. lo stato di

eccellente





conservazione considerato si riferisce allo stato dei luoghi ad opere completate

*pavimentazione interna:* realizzata in gres ceramico formato 30x30

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in gres ceramico - colore chiaro, formato 33x25

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia. lo stato di conservazione considerato si riferisce allo stato dei luoghi ad opere completate

*idrico:* sottotraccia. lo stato di conservazione considerato si riferisce allo stato dei luoghi ad opere completate

*termico:* sottotraccia. lo stato di conservazione considerato si riferisce allo stato dei luoghi ad opere completate

Delle Strutture:

*scale esterne:* soletta in c.a. costruite in granito , il servoscala è ringhiera in ferro



eccellente

eccellente

eccellente

eccellente



eccellente

ottimo





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Totale parziale senza camera	49,50	x	100 %	=	49,50
camera	33,00	x	50 %	=	16,50
balcone + terrazzo	25,00	x	30 %	=	7,50
balcone + terrazzo	13,90	x	10 %	=	1,39
<b>Totale:</b>	<b>121,40</b>				<b>74,89</b>





DESCRIZIONE VANI	SC. SECT. A SC. MQ	SC. LONGA SC. MQ	CORP. %	SC. COMPLESSIVA SC. MQ
Impianto	3,30			
Seggiolone privato cucina	11,30			
Bagno	3,30			
Totale parziale	17,90	19,30	100%	37,20
Cantina	28,10	11,30	10%	39,40
Totale esposta	46,00	30,60		76,60
Balcone + terrazzo	20,07 + 7,30	10,40 + 1,40	100% + 100% (100% terrazzo)	37,77
TOTALE CONVENIENZA				114,37



**VALUTAZIONE:**



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 14/05/2024  
Fonte di informazione: <http://www.immobiliare.it/10172488/>  
Descrizione: Appartamento in Lungro CS  
Indirizzo: vico Skandemgerg n.112  
Superfici principali e secondarie: 125  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 45.000,00 pari a 360,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 14/05/2024  
Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/29498939/>  
Descrizione: Edificio unifamiliare su due piani  
Indirizzo: Via Simeone Orazio Carapelli  
Superfici principali e secondarie: 288





Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 486,11 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il caso in oggetto, per il tipo di dati rintracciati, valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato si è ritenuto opportuno procedere avvalersi del metodo Sintetico Comparativo per punti di merito nella sua variante del modello moltiplicativo (dove appunto il totale dei coefficienti dei punti di merito è rappresentato dal prodotto dei singoli coefficienti).

Il suddetto metodo prevede la determinazione del più probabile valore unitario di mercato del bene oggetto di stima (riferito al parametro economico €/m2 di superficie commerciale) sulla base dei prezzi unitari di immobili aventi destinazione e caratteristiche simili e attraverso l'utilizzo di coefficienti di merito attribuiti alle caratteristiche proprie del bene da stimare.

Il prezzo di mercato di un immobile risulta, infatti, in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dello stesso.

Tali caratteristiche immobiliari rappresentano gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale ed ambientale.

Uno dei prezzi unitari per il confronto è stato estrapolato dalla Banca Dati dell'OMI : *Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* . che riporta i valori di Compravendita e i canoni di Locazione di immobili di vari Comuni d'Italia, fornendo una

CLASSIFICAZIONE :per articolazione territoriale; per Destinazione d'Uso –RESIDENZIALE – COMMERCIALE – TERZIARIO; per Tipologia Edilizia - ABITAZIONE CIVILI -ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICA...; per Stato di conservazione – OTTIMO - NORMALE –SCADENTI..

Si desumono valori unitari MIN e Max per superficie lorda commerciale

Nel caso specifico:

Provincia : COSENZA

Comune: LUNGRO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE,...

Codice di Zona: B1

Microzona Catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione. Residenziale

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano nella sopra indicata zona territoriale omogenea Centrale/LUNGRO del Comune di LUNGRO un' intervallo minimo /massimo per unità di superficie in euro al mq dei valori di mercato per la tipologia immobiliare aventi Tipologia: abitazioni civili - destinazione: Residenziale stato di conservazione NORMALE:

Valori unitari: Min 385,00 – Max 500,00 (euro/mq)

**DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI**

Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione dei valori normali dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27/12/2006, n. 296 Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = valore normale unitario x superficie ( mq)

Lo stesso provvedimento fornisce al punto 1.2 la formula la cui applicazione determina il valore normale unitario degli immobili residenziali.

Valore normale unitario = Val. OMI MIN + ( Val OMI MAX- Val OMI MIN) x K

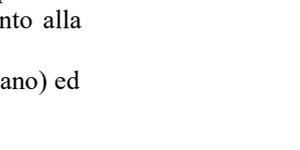
Dove Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolata sulla base della seguente formula:

$K = (K1 + 3K2)/4$ , con

k1 Superficie = 0,50 (superficie compresa tra 70 e 120 mq)

k2 Piano = 0,8 (piano ultimo)





#### VALORE UNITARIO NORMALE

Valore normale unitario = Val. OMI MIN + ( Val OMI MAX- Val OMI MIN) x K

Valore normale unitario = 385,00 + (500,00 - 385,00) x K

$K = (K1 + 3K2)/4 = (0,5 + 3 * 0,80)/4 = 0,725$

Valore normale unitario = 385,00 + (500,00 - 385,00) x 0,725 = 385,00 + 83,37 = € 468,37/mq

Detto valore unitario a cui si è pervenuti risulta confermato dalle informazioni assunte sui prezzi di vendita di beni analoghi, in particolare aventi destinazione d'uso residenziale, dalle indagini e analisi dirette effettuate sugli operatori del mercato immobiliare, altri tecnici, imprese, agenzie immobiliari.

I valori unitari sopra indicati, non possono intendersi sostitutivi della stima, ma solo di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea: NORMALE

Si procede con il confronto con i valori unitari del comparativo 1) e comparativo 2) effettuando la media dei tre valori di prezzi unitari a disposizione

**comparativo 1)** euro 360,00 /mq; **comparativo 2)** euro 486,00 e **comparativo 3)** euro 468,37

Si ottiene un valore medio di **euro 438,00**

#### Coefficiente correttivo o di ponderazione totale

In seguito ad un'attenta e meticolosa individuazione delle caratteristiche tecniche ed economiche, ossia di tutti gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile oggetto di stima considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale ed ambientale, si è proceduto ad attribuirvi appropriati coefficienti di merito o di ponderazione.

Il coefficiente correttivo o di ponderazione totale risulta per aver considerato tutte le caratteristiche proprie dell'immobile, ossia le **caratteristiche locazionali o posizionali estrinseche**, le **caratteristiche posizionali intrinseche**, le **caratteristiche tipologiche o tecnologiche** (qualità edilizia del fabbricato, nonché, dell'unità immobiliare oggetto di stima), le **caratteristiche economiche o di produttività** e, ad altri eventuali fattori specifici.

Nell'attribuzione i diversi coefficienti di merito relativi alle diverse caratteristiche del bene oggetto di stima si è tenuto in debito conto dello stato di conservazione **Normale** degli immobili utilizzati per il confronto

Nell'attribuzione i coefficienti di merito relativi allo stato di conservazione e manutenzione delle opere da completare si è tenuto conto di un grado Nuovo/Ottimo, così che il Valore di Mercato che ne scaturisce al netto dei costi necessari alla realizzazione di tali opere possa rappresentare il più probabile Valore di Mercato del bene.

La superficie commerciale risulta quella determinata secondo le istruzioni contenute nel D P R 23/03/1998 n° 138 ed in particolare nell'Allegato B relativamente al GRUPPO R (R/1 Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui) **Sc = 74,89 mq**

La camera per la sua irrisoria altezza ( h. max 2,10 mt-h. min. 0,90mt) verrà considerata alla stregua di una pertinenza accessoria direttamente comunicante con i vani principali pertanto la sua superficie computata nella misura del 50%.

Per la calibrazione del valore unitario di mercato sono stati applicati coefficienti di merito in funzione delle caratteristiche immobiliari del bene da stimare.

**CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:** Ubicazione, Accessibilità, Parcheggio, Trasporti Coeff. di mer. **1,05**

**CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:** (Prospetto/Affaccio o veduta - Coeff. di mer. **1,10**) - ( Esposizione/Luminosità coeff. di merito **1,05**)

**CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE /TECNOLOGICHE** (Età, qualità e stato di manutenzione dell'edificio coeff. di merito **0,92**);( Tipologia edilizia/Pertinenza comuni coeff. di merito **1,00**);( Coeff. Complessivo di Piano: 5° piano con ascensore non funzionante coeff. di merito **1,02**) (Livello manutentivo interni (ottimo) coeff. di merito **1,10**); (Qualità Finiture /normali coeff. di merito **1,00**); ( Riscaldamento Autonomo coeff- di merito **1,05**); (Impianti -qualità normali coeff. di merito **1,00** ; stato di conservazione nuovi coeff. di merito **1,05**); Servizi igienici coeff. di merito **1,00**)

**CARATTERISTICHE PRODUTTIVE** (Stato di occupazione coeff. di merito **1,00**) Coefficiente totale di ponderazione  $(1,05 * 1,10 * 1,05 * 0,92 * 1,00 * 1,02 * 1,10 * 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,00) =$





1.38

Valore unitario corretto = val. unitario NORMALE x tot. coeff. Merito => € 438,00 x 1.38 = € 604,44

Val. di mercato = Valore unitario corretto x sup. comm. => € 604,44 x 74,89 = € 45.266,51

Valore di Mercato Lotto Unico) € 45.266,51

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,89 x 604,44 = 45.266,51

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di completamento impianto elettrico	-1.000,00
opere di completamento impianto termico	-3.000,00
opere di completamento impianto idrico	-1.000,00
fornitura e posa in opera sanitari e relativa rubinetteria	-941,87
fornitura e posa in opera di porte interne porta bagno, porta camera, porticina intercapedine	-1.827,00
Fornitura e posa in opera serramenti esterni tipo persiane n. 2 portafinestre, n.3 finestre ad un anta, n. 1 finestra camera	-4.273,40
opere varie di muratore	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 32.724,24

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 32.724,24

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato attentamente lo stato dei luoghi, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato si è ritenuto opportuno per effettuare la stima avvalersi del metodo **Sintetico Comparativo per punti di merito** nella sua variante del modello moltiplicativo (dove appunto il totale dei coefficienti dei punti di merito è rappresentato dal prodotto dei singoli coefficienti).

Il suddetto metodo prevede la determinazione del più probabile valore unitario di mercato del bene oggetto di stima (riferito al parametro economico €/m2 di superficie commerciale) sulla base dei prezzi unitari di immobili aventi destinazione e caratteristiche similari e attraverso l'utilizzo di coefficienti di merito attribuiti alle caratteristiche proprie del bene da stimare. Il prezzo di mercato di un immobile risulta, infatti, in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dello stesso.

Tali caratteristiche immobiliari rappresentano gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale ed ambientale.

Un prezzo unitario per il confronto è stato estrapolato dalla Banca Dati dell'OMI : **Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** , che riporta i valori di Compravendita e i canoni di Locazione di immobili di vari Comuni d'Italia.

Nello specifico, si desumono valori unitari MIN e Max per superficie lorda commerciale utili per la determinazione del **Valore unitario normale** Pertanto, seguito apposito procedimento, il Valore



unitario normale è risultato pari a 468,37 €/m<sup>2</sup>

I valori unitari così individuati non possono intendersi sostitutivi della stima, ma solo di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Per una buona stima occorre effettuare opportune indagini e accertamenti presso operatori economici del settore immobiliare, tecnici che operano in zona e altre fonti attendibili al fine di verificare per ogni caso specifico il giusto riscontro tra il valore Normale unitario così individuato ed i prezzi medi praticati nel medesimo mercato immobiliare nelle compravendite effettuate nel recente passato ed in regime di libero mercato, di beni similari aventi uno Stato di Conservazione NORMALE.

A tal fine sono stati così individuati altri due valori unitari da prendere in considerazione per giungere all'individuazione del più probabile Valore di Mercato del bene oggetto di procedura.

Trattasi del prezzo unitari del comparativo 1) 360,00 €/m<sup>2</sup> e di quello del comparativo 2) 486,11 €/m<sup>2</sup>., relativi ad immobili ubicati nello stesso Comune, in pari zona o similare, aventi la stessa destinazione d'uso e tipologia edilizia. Si è dunque provveduto ad operare la media dei prezzi unitari delle tre consultazioni; il valore ottenuto pari a euro **438,00**, in considerazione delle indagini di mercato svolte, delle varie consultazioni ed interrogazioni presso uffici e altri soggetti privati è stato ritenuto accettabile e rispondente al prezzo unitario medio per immobili ubicati nel Comune di Lungro, in pari o similare zona e uno **stato conservativo normale**.

#### **Coefficiente correttivo o di ponderazione totale**

In seguito ad un'attenta e meticolosa individuazione delle caratteristiche tecniche ed economiche, ossia di tutti gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile oggetto di stima considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale ed ambientale si procede all'attribuzione di appropriati coefficienti di merito o di ponderazione.

**Il coefficiente correttivo o di ponderazione totale** risulta per aver considerato tutte le variabili proprie dell'immobile, ossia delle caratteristiche locazionali o posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tipologiche o tecnologiche (qualità edilizia del fabbricato, nonché, dell'unità immobiliare oggetto di stima), le caratteristiche economiche o di produttività e, ad altri eventuali fattori specifici tutti attentamente valutati.

Nel caso specifico il coefficiente correttivo totale risulta pari a **1.38**

La procedura da luogo all'individuazione del **Valore unitario corretto** dello specifico bene oggetto di stima; ne consegue il **Valore di Mercato** quale prodotto di detto Valore unitario corretto per la superficie Commerciale. Nel caso specifico il valore unitario corretto risulta pari a euro **604,44**.

Tenuto conto che la superficie commerciale del bene risulta di mq **74,89**

Valore unitario corretto = val. unitario NORMALE x tot. coeff. Merito

**Val. di mercato** = val. unitario corretto x sup. comm.

**Val. di mercato** = euro 604,44 x 74,89 = **euro 45 266,51**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di lungro cs - Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Lungro cs, osservatori del mercato immobiliare borsino immobiliare.it - OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Informazioni presso operatori del settore immobiliare : costruttori e tecnici.

#### 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	74,89	0,00	32.724,24	32.724,24
				<b>32.724,24 €</b>	<b>32.724,24 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.069,19**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.655,05**



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

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.565,51**

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: **€. 23.089,55**



data 26/05/2024



il tecnico incaricato  
Caterina Sciarrotta

