



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 19/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Alessandro PAONE

CUSTODE:

Avv. Mauro MITIDIERI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/09/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Caterina Sciarrotta**

CF:SCRCRN66D55D086O

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

telefono: 0983513091

fax: 0983513091

email: csciarrotta@virgilio.it

PEC: catia.sciarrotta@pec.it

tecnico incaricato: Caterina Sciarrotta

Pagina 1 di 24



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
19/2024

## LOTTO 1

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

**A** fabbricato unifamiliare a CASTROVILLARI via Pietro Toselli (già via S. Giovanni Vecchio) 5, quartiere centrale, della superficie commerciale di **250,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile in oggetto consiste in un Fabbricato unifamiliare costituito da tre livelli in elevazione: Piano Terra, Piano Primo e Secondo (mansardato), collegati tra loro da scala interna di proprietà di [redacted] per 1/2 in regime di separazione dei beni (Compravendita Rep. 47412 - Trascrizione n. 18065 .1/20023) e per 1/2 in regime di bene personale (Sentenza Rep. 1693 Cessione diritti reali a seguito di sentenza di separazione consensuale - Trascrizione n. 29385.1/2023))

Il bene risulta ubicato nel territorio del Comune di Castovillari (CS) alla via P. Toselli n. 5 (già via S. Giovanni Vecchio)

Castrovillari, cittadina della Calabria settentrionale, importante centro dell'area del Pollino, rappresenta uno dei più vasti e popolosi comuni della Calabria. La cittadina, per la sua vicinanza alle uscite dell'Autostrada A2 di Frascineto e Morano Calabro (rispettivamente circa 5,00 km e circa 7,00 Km), risulta ben collegata alla rete viaria nazionale.

L'immobile, risulta ubicato nel centro abitato di Castrovillari, in prossimità di principali vie (via Garibaldi, SP241); la zona centrale ma tranquilla, al riparo dal traffico e dai rumori della città, presenta destinazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato presenta forma in pianta regolare/rettangolare di dimensioni 11,50 x 7,75 mt. circa. Consta di un'unica unità abitativa dislocata su tre livelli: Piano terra, Piano 1° e Piano 2°.

#### Distribuzione degli ambienti ai piani:

**Piano terra** (rialzato) si compone essenzialmente di un Portico di accesso, di un atrio e del vano scala, ambienti comuni ai diversi piani; si compone, oltrecchè, di un disimpegno di distribuzione, di un w.c. e di n. tre vani. Più in particolare i tre vani, contraddistinti nella allegata planimetria dello stato di fatto con i simboli C1, C2, e C3 risultano uno di normali dimensioni (mq. 13,50); uno di piccole dimensioni (mq. 5,40), uno di grandi dimensioni (mq. 25,80). In dotazione al piano n. 1 Balcone.

**Piano Primo** ospita la zona giorno dell'unità abitativa si compone essenzialmente di n. 1 Disimpegno di distribuzione, n. 1 vano Cucina/Pranzo con annesso Ripostiglio, n.1 Bagno padronale, n.1 vano Soggiorno/Pranzo; in dotazione al piano n. 1 Balcone coperto a servizio del vano Cucina/Pranzo; n. 2 Balconi coperti a servizio dell'ambiente Soggiorno/Pranzo.

**Piano Secondo** (mansardato) ospita la zona notte dell'unità abitativa, il piano in questione del tipo mansardato, risulta composto essenzialmente da n. 4 vani, 3 dei quali attualmente utilizzati come camere da letto, 1 come studiolo/altro; in dotazione al piano n. 3 balconi scoperti.

Trattasi di Edificio Unifamiliare, dunque costituito di un'unica unità immobiliare, funzionalmente indipendente, che dispone di proprio accesso indipendente dall'esterno. Come tale non risulta far parte di alcun complesso edilizi, non risulta far parte di un condominio. non presenta parti comuni,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano terra rialzato; Piano primo; Piano secondo, ha un'altezza interna di P.T. 3.00; P.1° 2.80; P.2° mansardato h. m. 2,80..Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 476 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 482,89 Eur [redacted] Giovanni Vecchio n. 5, piano: Terra-Primo -Secondo, intestat [redacted] rivante da soppressione della p.lla con sez. fgl 34 - p.lla 440 - sub. 5 - per allineamento mappe  
Coerenze: NORD : p.lla 474; EST: p.lla 612 e p.lla 36; SUD: p.lla 810; OVEST: via P. Toselli  
Come meglio specificato nell'apposito paragrafo : Conformità Catastale del bene, il bene non risulta esattamente riportato/posizionato in mappa, mentre risulta coerente lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo con quanto rappresentato nelle Planimetrie Catastali

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	250,21 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 235.468,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 211.921,94
Data della valutazione:	25/09/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] famiglia.  
Da Certificato rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe [redacted]ari risultano iscritti all'indirizzo : Via Pietro Toselli n. 5 ( *Immobi*

[redacted] proprietaria del b [redacted] glie)

In sede di sopralluogo la sig.ra [redacted]  
familiare del sig. [redacted]  
anche se lo stesso [redacted] a.

La scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Castrovillari, n. prot. 0170845 del 13/08/2024, al fine di verificare l'esistenza di eventuali [redacted] sottoscritti tra i sig.ri [redacted]. Non avendo a tutt'oggi ricevuto ancora alcuna risposta.

La scrivente ha avvisato, in obbligo la parte esecutata di esimersi dal concedere l'immobile per un eventuale locazione considerata la procedura esecutiva 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 14/11/2023 a firma di tribunale di castrovillari, trascritta il 27/11/2023 a Cosenza ufficio di Pubblicità immobiliare ai nn. 37194/29385, a favore [REDACTED] r la quota di 1/2 del diritto di proprietà, derivante da CESSIONE DI DIRITTI REALI A SEGUITO DI SENTENZA DI SEPARAZIONE CONSENSUALE.

La formalità è riferita solamente a 1/2 di diritto di proprietà Fabbricato unifamiliare disposto su 3 livelli sito alla via P. Toselli n. 5 in Castrovillari, censito al catasto Fabbricati del Comune di castrovillari al foglio 34, p.la 476, sub. 5.

La trascrizione del 27/11/2023- reg. part. 29385; reg. Part. 37194 è relativa al verbale di 1° udienza del 14/11/2023, con cui i Sig. [REDACTED] hanno regolarizzato i loro rapporti patrimoniali, a cui ha fatto seguito la sentenza di omologa di separazione emessa il 23/11/2023 n. 1693.

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 26/09/2003 a firma di notaio [REDACTED] 47413 di repertorio, iscritta il 30/09/2003 a Cos [REDACTED] 3, a favore di BANCA INTESA SPA, con [REDACTED] r la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO del 26/09/2003.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato unifamiliare disposto su 3 livelli sito alla via P. Toselli n. 5 in Castrovillari, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castrovillari al foglio 34, p.la 400 sub. 5 attuale foglio 34, p.la 476, sub. 5. 34, p.la

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/09/2003 a firma di notaio [REDACTED] nn. 47413 di repe [REDACTED] 162/1513, a favore [REDACTED] er la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo in RINNOVAMENTO.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato unifamiliare disposto su 3 livelli sito alla via P. Toselli





n. 5 in Castrovillari, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castrovillari al foglio 34, p.la 476, sub. 5.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in RINNOVAMENTO

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

pignoramento, stipulata il 21/04/2017 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 898/2017 di repertorio, trascritta il 09/05/2017 a Cosenza ufficio di Pubblicità immobiliare ai nn.

[REDACTED] ore di BANCO DI NAPOLI SPA, [REDACTED]  
[REDACTED] quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, derivante da atto esecutivo o cautelare.  
[REDACTED] ta solamente a Fabbricato unifamiliare disposto su 3 livelli sito alla via P. Toselli n. 5 in Castrovillari, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castrovillari al foglio 34, p.la 400, sub. 5 attuale foglio 34, p.la 476, sub. 5..

Il Pignoramento di cui trattasi, Trascritto in data 09/05/2017 ai nn. 13931/11627 ha dato origine alla Procedura Esecutiva immobiliare n. 83/2017 R.G.E.I.; Procedimento estinto per inattività delle parti con provvedimento del 11/02/2021

pignoramento, stipulata il 28/02/2024 a firma di tribunale di castrovillar [REDACTED] a Cosenza ufficio di Pubblicità immobiliare ai nn. 7450/6139, a favore [REDACTED]

[REDACTED] ivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato unifamiliare disposto su 3 livelli sito alla via P. Toselli n. 5 in Castrovillari, censito al catasto Fabbricati del Comune di castrovillari al foglio 34, p.la 476, sub. 5.

Trattasi del Pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva 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: € 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

Ulteriori avvertenze:

L'area di ubicazione del fabbricato è interessata da Vincolo Paesaggistico - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Gli interventi edilizi sono soggetti ad Autorizzazione (D.Lgs. 42/2004; D.P.R. 31/2017) previo parere della Soprintendenza

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si premette quanto segue:

Foglio 34; p.la 476; **Sub. 5** costituita dalla soppressione della particella con sez.fgl 34 **p.la 440 sub 5** a seguito di **Variazione per Modifica identificativo** del 09/05/2008 - Pratica n. CS0207413 in atti dal 09/05/2008.

Foglio 34; p.la 400; **Sub. 5** costituita dalla soppressione delle particelle con sez.fgl 34 **p.la 440 sub 3 e sub. 4** a seguito di **Variazione per Fusione - in Corso di Costruzione - Finito** del 18/09/2003 - Pratica n. 396893 in atti dal 18/09/2003.





Foglio 34; p.lla 400; **Sub. 3 e Sub. 4** costituite dalla soppressione della particella con sez.fgl 34 **p.lla 440 sub 2** a seguito di **Variazione per Unità afferenti edificate in sopraelevazione - Cambio Destinazione d'uso** del 12/12/2000 - Pratica n. 243237 in atti dal 12/12/2000.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/09/2003 a firma [REDACTED] i nn. 7907 - 47412 di repertorio, registrato il 30/09/2003 a Castrovillari ai nn. 24207/18065, trascritto il 30/09/2003 a Cosenza ai nn. 24207/18065. Il titolo è riferito solamente a 1/2 Immobile sito nel Comune di Castrovillari(cs) alla via Pietro Toselli n. 5. in Catasto Fabbricati al Foglio n. 34 - particella n°400 - sub.5, Categ A/2 ( abitazioni di tipo civile) attuale Foglio 34, p.lla 476, sub. 5.

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di CESSIONE DIRITTI REALI A SEGUITO DI SENTENZA DI SEPARAZIONE CONSENSUALE (dal 14/11/2023), con atto stipulato il 14/11/2023, registrato il 23/11/2023 a Sentenza di omologa di separazione ai nn. 1693, trascritto il 27/11/2023 a Cosenza ai nn. 37194/29385.

Il titolo è riferito solamente a 1/2 Immobile sito nel Comune di Castrovillari(cs) alla via Pietro Toselli n. 5- in Catasto Fabbricati al Foglio n. 34 - particella n°476 - sub.5, Categ A/2 ( abitazioni di tipo civile.

La trascrizione del 27/11/2023- reg. part. 29385; reg. Part. 37194 è relativa al verbale di 1° udienza del 14/11/2023 , con cui i Sig.r [REDACTED] no regolarizzato i loro rapporti patrimoniali, a cui ha fatto seguito la sentenza di omologa di separazione emessa il 23/11/2023 n. 1693.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 07/09/1968 fino al 26/09/2003), con atto stipulato il 07/09/1968 a firma di Notaio MARINO ai nn. 22466 di repertorio, registrato il 16/01/1969.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito nel Comune di Castrovillari(cs) alla via S. Giovanni Vecchio- in Catasto Fabbricati al Foglio n. 34 - particella n°400- sub.2 Categ A/5 -.

L'immobile oggetto della Compravendita consiste in quello originario che a seguito di ampliamenti e fusioni ha dato origine all'immobile oggetto di procedura. Foglio 34- p.lla 440 - sub. 2 desunto da [REDACTED] 34, p.lla 476, sub; 5; Foglio 34, p.lla 440, sub. 2; sub. 3; sub. 4; sub. 5.

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/09/1968 fino al 26/09/2003), con atto stipulato il 07/09/1968 a firma di Notaio MARINO ai nn. 22466 di repertorio, registrato il 16/01/1969.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito nel Comune di Castrovillari(cs) alla via S. Giovanni Vecchio- in Catasto Fabbricati al Foglio n. 34 - particella n°400- sub.2 Categ A/5 -.

L'immobile oggetto della Compravendita consiste in quello originario che a seguito di ampliamenti e fusioni ha dato origine all'immobile oggetto di procedura. Foglio 34- p.lla 440 - sub. 2 desunto da Visura storica Foglio 34, p.lla 476, sub; 5; Foglio 34, p.lla 440, sub. 2; sub. 3; sub. 4; sub. 5.

[REDACTED] quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 07/09/1968 fino al 26/09/2003 fino al 14/11/2023), con atto stipulato il 26/09/2003 a firma di Notaio [REDACTED] nn. 47412 di rep./7907 di raccolta di repertorio, registrato il 30/09/2003 a Castrovillari, trascritto il 30/09/2003 a Cosenza ai nn. 24207/18065.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito nel Comune di Castrovillari(cs) alla via S. Giovanni Vecchio- in Catasto Fabbricati al Foglio n. 34 - particella n°400- sub.5, Categ A/2 ( abitazioni di tipo civile) attuale foglio 34, p.lla 476, sub. 5..

L'immobile oggetto della Compravendita consiste in quello oggetto di procedura, individuato all'epoca della Compravendita al Catasto Fabbricati al foglio 34, p.lla . 400 sub. 5 (Variazione Modifica Identificativo del 09/05/2008 Pratica n. CS0207413). Il sig. [REDACTED] ceduto in sede di separazione consensuale (R.G. n. 1029/2023 del Tribunale di Castrovillari), a titolo gratuito, alla propria coniuge, sig.ra [REDACTED] quota di 1/2 di proprietà dell'immobile in questione, sito in Castrovillari via S. Giovanni Vecchio n. 5) piani T,1,2, riportato in Catasto al foglio 34, p.lla 476, sub.5. Verbale di 1° udienza di separazione del 14/11/2023 Sentenza di omologa di separazione emessa il 23/11/2023 n. 1693.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di fabbricato unifamiliare disposto su tre livelli - Piano terra; Piano Primo e Piano Secondo (mansardato), la cui realizzazione è avvenuta in epoche differenti.

Per quanto si evince dalla Documentazione tecnica rinvenuta in Comune la costruzione dello stesso è stata legittimamente eseguita in data anteriore al 01/09/1967 per quanto attiene all'intero piano terra e parte del 1° e 2° piano.. In epoca successiva, negli anni 1972/1973 è stata realizzata in assenza di concessione edilizia la costruzione della restante parte del 1° e 2° piano. Per tali ampliamenti realizzati in assenza di titolo è stata presentata in data 30/09/1985 con prot. gen. n. 22857 domanda di Condonio Edilizio ai sensi della legge n. 47 /1985 e ottenuta Concessione Edilizia in SANATORIA n. 1650 rilasciata dal Comune di Castrovillari in data 09/04/2003.

In sintesi i passaggi più salienti che hanno contraddistinto il Rilascio della C..E. in Sanatoria n. 1650/2003.

- Inoltro di domanda di Condonio Edilizio da parte del sig. [REDACTED] enuta al Comune di Castrovillari in data 30.9.1986 corredata dalla docu [REDACTED] prot. n. 22856 (Pratica n. 1742/859);-

- Richiesta da parte dell'Ufficio Condonio di Castrovillari di Documentazione integrativa ai fini del Rilascio di C.E. in Sanatoria. - Prot. n. 34929 del 29/11/1995;

Istanza inoltrata al Comune da parte di [REDACTED] ente ad ottenere il Rilascio del NULLA OSTA Paesaggistico/Ambientale corredata dalla sottoelencata documentazione:

Relazione Tecnica; relazione tecnica/Ambientale, Planimetria generale scala 1:500; Particolare Planimetria scala 1:200; Piante; Sezioni e Prospetti; Documentazione fotografica;Stralcio planimetrico scala 1:5000; Stralcio planimetrico aerofotogrammetrico; Stralcio della normativa d'Attuazione del P.di F.;Stralcio Planimetrico del P.di F..

Rilascio da parte dell'apposito Ufficio Comunale di AUTORIZZAZIONE Paesistica n. 42 del 24/ott./2000.

Invio da parte del Comune con nota n. 27726 del 26/10/2000 della documentazione di cui sopra munita di Autorizzazione paesistica n.42 alla Soprintendenza di Cosenza acquisita in data 31/10/2000 con prot. n. 8535/P;

Richiesta da parte della Soprintendenza di documentazione integrativa - prot. n. 109/P del 05/01/2001 ;

Invio da parte di [REDACTED] data 02/05/2001 e s. 09/05/2001 - prot. 11928 della sottoelencata docum

Piante dell'immobile prima dell'abuso edilizio;Prospetti e Sezioni prima dell'abuso edilizio; Atto Notorio Attestante l'anno di costruzione dell'immobile;

Invio da parte del comune con nota n. 12901 del 14/05/2001 della documentazione di cui sopra alla soprintendenza che la acquisisce con prot. n. 4030/P del 18/05/2001.

Rilascio da parte della Soprintendenza di visto di Approvazione in data 22/giugno/2001- acquisito dal Comune di Castrovillari con prot. n. 17698 del 28/giugno/2001.

Invio da parte del [REDACTED] prot. n. 12857 del 07/05/2002 integrazione documentazione tecnica per rilascio in Sanatoria consistente in:

Dichiarazione stato dei luoghi; Planimetria aerofotogrammetrica; Visura catastale; Documentazione fotografica; Atto sostitutivo di notorietà (dichiarazione anno di realizzazione del fabbricato originario, anno realizzazione abuso).

- Rilascio da parte del Comune in data 09/04/2003 di Concessione Edilizia in SANATORIA n. 1650/2003.

Inoltro da parte [REDACTED] comunicazione Lavori di Completamento prot. 10864 del 14/04/2003 (non [REDACTED] ria illustrativa dei lavori Di completamento comunicati)

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in SANATORIA rilasciata ai sensi della L. n. 47/1985 N. **1792/1985**, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento - Domanda di Il titolo è riferito solamente a Ampliamento realizzato in assenza di titolo autorizzativo al 1° e 2° piano di un fabbricato realizzato in epoca precedente al 01/09/1967, quindi da ritenersi legittimamente realizzato..

Dalla Documentazione tecnica depositata in Comune risulta, per quanto attiene all'intero piano terra e parte del 1° e 2° piano, che detta parte di costruzione è da ritenersi legittimamente realizzata, in quanto edificata in data anteriore al 01/09/1967. Risulta, inoltre, che la costruzione della restante parte del 1° e 2° piano, sia stata realizzata in assenza di Titolo in epoca successiva, e più precisamente negli anni 1972/1973 - (Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà presente agli [REDACTED] mune rilasciata, in data 27/10/2000, dal precedente proprietario del ben [REDACTED] tali ampliamenti realizzati in assenza di titolo è stata presentata in data 30/09/1985 con prot. gen. n. 22857 domanda di Condonio Edilizio ai sensi della legge n. 47 /1985 e ottenuta concessione Edilizia in SANATORIA n. 1650 rilasciata dal Comune di Castrovillari in data 09/04/2003.

Certificato di Idoneità statica N. **2614 - serv. 75-E.S.**, intestata [REDACTED] per lavori di Ampliamento - Domanda di Il titolo è riferito solamente a Ampliamento realizzato in assenza di titolo autorizzativo al 1° e 2° piano di un fabbricato realizzato in epoca precedente al 01/09/1967, quindi da ritenersi legittimamente realizzato..

Attestazione Ufficio Genio civile di Cosenza avvenuto deposito certificato di Idoneità statica ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 68 del 13/03/1988.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di adozione del Consiglio Comunale n.1 del 12/12/1990 - Delibera di approvazione n. 4 del 20/02/1995, l'immobile ricade in zona DI COMPLETAMENTO CON SIMBOLO B2. Trattasi di aree prevalentemente edificate con un numero limitato di lotti liberi

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile non risulta dotato di Certificato di Abitabilità/Agibilità (normativa di riferimento): art. 24 D.P.R. 380/2001 (come modificato dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222 del 25/11/2016 e s.m.e.i.)



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Inoltro di Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di istruttoria e di segreteria : €52,00
- Spese tecniche comprensive di Iva e Cassa Professionista: €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra le Planimetrie Catastali in Atti presso L'Agenzia del Territorio- Catasto Fabbricati (All. n. 1) e la situazione di Fatto riscontrata in sede di Sopralluogo si rileva: - Al Piano Terra in Planimetria non risulta rappresentata una apertura tipo porta che di fatto dal vano individuato con simbolo C2 nella Planimetria dello Stato di Fatto (All. n. 7) permette l'accesso a porzione di vano sottoscale praticabile utilizzato come piccolo ripostiglio. - Al Piano 1° il vano Ripostiglio, annesso al vano Cucina/Pranzo e il vano Bagno risultano avere in sito una superficie, se pur di poco, inferiore a quella desumibile dalla lettura della Planimetria catastale, in quanto ivi le pareti disposte a ovest di entrambi i vani sono rappresentate traslate di alcune decine di cm. (normativa di riferimento: art. 29, comma 1-bis, L. 27 febbraio 1985 - n. 52, come aggiunto dal d.L. n. 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Inoltro Pratica DOCFA per variazione catastale - diversa distribuzione degli spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- Inoltro pratica DDOCFa per variazione catastale – diversa distribuzione degli spazi interni : €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Piano 1° fabbricato

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato non risulta correttamente inserito in Mappa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica PREGEO - TIPO MAPPALE per esatto inserimento in Mappa di Fabbricato

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

Costi di regolarizzazione:

- Inoltro Pratica PREGEO - Aggiornamento Tipo Mappale: €1.000,00

Si premette che l'area su cui risulta edificato il fabbricato oggetto della presente, distinto all'attualità al Catasto Fabbricati del Comune di Castrovillari al foglio 34; p.lla 476; sub. 5, ricade, secondo lo Strumento Urbanistico vigente (P.R.G.) in Zona Territoriale Omogenea con simbolo B2 - di Completamento. Trattasi di zona totalmente o parzialmente edificata, diversa dalle zone di Tipo A del centro storico, interessata negli anni passati da importanti interventi di trasformazione (Edificazioni; Demolizioni; Demolizioni e Ricostruzione) a seguito dei quali, non sempre il privato ha provveduto a predisporre apposito Tipo di aggiornamento al Catasto. Si mette in evidenza, a tal proposito, la presenza su Mappa Terreni della zona in questione di particelle (vedi anche la p.lla 36 confinante con la p.lla 476 in oggetto) contrassegnate dal simbolo # o campito con un particolare retino definito "scozzese" o "a quadretti fini", avente significato "manca il Tipo Mappale". Nel caso del Fabbricato oggetto della presente, a seguito delle trasformazioni operate nel tempo sul fabbricato

(Ampliamento di parte del Piano 1° e Piano 2°) pur avendo provveduto alla sua regolarizzazione al Catasto Fabbricati (presentazione di Planimetrie Catastali aggiornate allo stato dei luoghi) non si è provveduto a regolarizzare la sua errata rappresentazione in Mappa Terreni.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al Piano 1° realizzazione di opere ricadenti, ai sensi dell'art. 3, comma 1 lett. b) del d.P.R. 380/2001, tra gli "Interventi di Manutenzione Straordinaria leggera (opere che non comportano modifiche alle parti strutturali dell'edificio, non ne alterino il volume, e non ne mutino la destinazione d'uso) senza preventiva presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) - art. 6-bis d.P.R. 380/2001 (normativa di riferimento: Art. 3 comma 1 - lett. b) d.P.R. 380/2001; art. 6, comma 6, comma 7 d.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Inoltro di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in SANATORIA C.I.L.A.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione a titolo di oblazione: €1.000,00
- Diritti di segreteria e marche da bollo: €232,00
- Spese tecniche comprensive di Iva e cassa professionista : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Piano 1° del fabbricato oggetto di procedura.

La scrivente al fine di accertare la regolarità edilizia dell'entità immobiliare pignorata, preventivamente, inviava in data 19/07/2024, a mezzo pec, formale richiesta di accesso a documenti amministrativi all'ufficio tecnico del Comune di Castrovillari (CS), per il rilascio di copia di: - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1650 anno 2003 per "lavori di ampliamento dell'alloggio al piano 1° e 2° di Fabbricato riportato al Catasto fabbricato del Comune di Castrovillari al foglio 34; p.lla 400, sub. 5, rilasciata in data 09/04/2003 - Richiedente [REDACTED] ato a [REDACTED] gata Documentazione allegata alla Pratica edilizia; - Certificato di Agibilità/Abitabilità o Segnalazione Certificata di Agibilità. La stessa si recava giorno 01/08/2024, presso gli uffici del suddetto comune per visionare ed estrapolare copia della documentazione occorrente. Si recava, nuovamente, giorno 19/09/2024, per effettuare ulteriori accertamenti. Tra la documentazione presente agli atti del comune non si rinveniva Certificato di Agibilità/Abitabilità o Segnalazione Certificata di Agibilità. Dal confronto tra la documentazione tecnica reperita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Castrovillari (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1650/2003 del 09/04/2003) e lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di sopralluogo tenutosi in data 21/05/2024 si è avuto modo di constatare che nella planimetria allegata al Titolo Edilizio raffigurante il Piano 1° non risultano riportate alcun tipo di partizioni verticali interne (pareti), sulla stessa Planimetria risulta la dicitura "in corso di definizione"; Viceversa in sede di sopralluogo si è avuto modo di constatare che il piano risulta debitamente completato, che ivi risultano partizioni interne che definiscono debitamente: un disimpegno, un ampio locale Cucina/Pranzo e annesso ripostiglio, un ampio locale Soggiorno/Pranzo, un bagno padronale. Le opere realizzate sono, pertanto, state eseguite senza preventiva denuncia/segnalazione o, in ogni caso, non è stata depositata apposita Planimetria illustrativa delle opere di completamento realizzate.

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

BENI IN CASTROVILLARI VIA PIETRO TOSELLI (GIÀ VIA S. GIOVANNI VECCHIO)  
5, QUARTIERE CENTRALE

## FABBRICATO UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**fabbricato unifamiliare** a CASTROVILLARI via Pietro Toselli (già via S. Giovanni Vecchio) 5, superficie commerciale di **250,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

in un Fabbricato unifamiliare costituito da tre livelli in elevazione:  
Piano Terra (mansardato), collegati tra loro da scala interna di proprietà di [REDACTED] in regime di separazione dei beni (Compravendita Rep. 47412 - Tribunale di [REDACTED]) e per 1/2 in regime di bene personale (Sentenza Rep. 1693 Cessione diritti reali a seguito di separazione consensuale - Trascrizione n. 29385.1/2023))

Il bene risulta ubicato nel territorio del Comune di Castovillari (CS) alla via P. Toselli n. 5 (già via S. Giovanni Vecchio)

Castrovillari, cittadina della Calabria settentrionale, importante centro dell'area del Pollino, rappresenta uno dei più vasti e popolosi comuni della Calabria. La cittadina, per la sua vicinanza alle uscite dell'Autostrada A2 di Frascineto e Morano Calabro (rispettivamente circa 5,00 km e circa 7,00 Km), risulta ben collegata alla rete viaria nazionale.

L'immobile, risulta ubicato nel centro abitato di Castrovillari, in prossimità di principali vie (via Garibaldi, SP241); la zona centrale ma tranquilla, al riparo dal traffico e dai rumori della città, presenta destinazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato presenta forma in pianta regolare/rettangolare di dimensioni 11,50 x 7,75 mt. circa. Consta di un'unica unità abitativa dislocata su tre livelli: Piano terra, Piano 1° e Piano 2°.

### Distribuzione degli ambienti ai piani:

**Piano terra** (rialzato) si compone essenzialmente di un Portico di accesso, di un atrio e del vano scala, ambienti comuni ai diversi piani; si compone, oltretutto, di un disimpegno di distribuzione, di un w.c. e di n. tre vani. Più in particolare i tre vani, contraddistinti nella allegata planimetria dello stato di fatto con i simboli C1, C2, e C3 risultano uno di normali dimensioni (mq. 13,50); uno di piccole dimensioni (mq. 5,40), uno di grandi dimensioni (mq. 25,80). In dotazione al piano n. 1 Balcone.

**Piano Primo** ospita la zona giorno dell'unità abitativa si compone essenzialmente di n. 1 Disimpegno di distribuzione, n. 1 vano Cucina/Pranzo con annesso Ripostiglio, n.1 Bagno padronale, n.1 vano Soggiorno/Pranzo; in dotazione al piano n. 1 Balcone coperto a servizio del vano Cucina/Pranzo; n. 2 Balconi coperti a servizio dell'ambiente Soggiorno/Pranzo.

**Piano Secondo** (mansardato) ospita la zona notte dell'unità abitativa, il piano in questione del tipo mansardato, risulta composto essenzialmente da n. 4 vani, 3 dei quali attualmente utilizzati come camere da letto, 1 come studiolo/altro; in dotazione al piano n. 3 balconi scoperti.

Trattasi di Edificio Unifamiliare, dunque costituito di un'unica unità immobiliare, funzionalmente indipendente, che dispone di proprio accesso indipendente dall'esterno. Come tale non risulta far parte di alcun complesso edilizi, non risulta far parte di un condominio. non presenta parti comuni,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano terra rialzato; Piano primo; Piano secondo, ha un'altezza interna di P.T. 3.00; P.1° 2.80; P.2° mansardato h. m. 2,80..Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 476 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: Via S. Giovanni Vecchio n. 5, piano: Terra-



Primo -Secondo, intestato [REDACTED] a soppressione della p.lla con sez. fgl 34 - p.lla 440 - sub. 5 - per allineamento mappe  
Coerenze: NORD : p.lla 474; EST: p.lla 612 e p.lla 36; SUD: p.lla 810; OVEST: via P. Toselli  
Come meglio specificato nell'apposito paragrafo : Conformità Catastale del bene, il bene non risulta esattamente riportato/posizionato in mappa, mentre risulta coerente lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo con quanto rappresentato nelle Planimetrie Catastali

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

scuola elementare  
cinema  
polizia  
teatro  
farmacie



#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 5  
superstrada distante 10



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:







esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato accatastato con **Categoria A/2** abitazione di tipo civile costituiscono l'**IMMOBILE A** oggetto della presente Procedura. La **Superficie commerciale** misurata in sito mq. 250,21..

La costruzione del fabbricato ebbe inizio in data anteriore al 01/09/1967 per quanto attiene all'intero piano terra e parte del 1° e 2° piano,. In epoca successiva, negli anni 1972/1973 è stata realizzata in assenza di concessione edilizia la costruzione della restante parte del 1° e 2° piano. Per tali ampliamenti realizzati in assenza di titolo è stata presentata in data 30/09/1985 con prot. gen. n. 22857 domanda di Condonio Edilizio ai sensi della legge n. 47/1985 e ottenuta Concessione Edilizia in SANATORIA n. 1650 rilasciata dal Comune di Castrovillari in data 09/04/2003.

#### Accessi

L'intero fabbricato trae accesso da apertura posizionata su prospetto principale disposto a Ovest e prospiciente la pubblica via P. Toselli previo passaggio da contenuta gradonata di proprietà che conduce ad un Portico che immette in un contenuto atrio che funge da disimpegno agli ambienti del Piano Terra adibiti a studio e al vano scala che conduce ai piani primo e secondo adibiti a civile abitazione.

**Tipologia Costruttiva** Per quanto si evince dal Certificato d' idoneità Statica a firma dell'ing. V. Affuso, e per quanto verificabile in sede di sopralluogo, la struttura portante del fabbricato risulta realizzata in c.a. con pilastri di dim. 30x50 a tutti i piani. Le travi portanti hanno dimensioni di cm 30x55, quelle di collegamento di cm 50x21.

I solai sono del tipo misto con travetti in calcestruzzo armato precompressi, interposte pignatte in laterizio e sovrastante soletta collaborante in conglomerato di cemento gettata in opera e opportunamente dotata di armatura di ripartizione; i tramezzi divisorii in mattoni forati e malta cementizia.

Da quando è stato possibile accertare nel corso dell'ispezione la struttura non presenta segni,lesioni, o manchevolezze tali da creare dubbi sul suo corretto funzionamento e sulla staticità dell'intero corpo di fabbrica; pertanto, si ritiene l'immobile staticamente idoneo alla sua specifica destinazione.

**Tipologia Edilizia** del tipo:Fabbricato isolato singolo, pluripiano.

**Copertura** La copertura a falde inclinate presenta solai non spingenti del tipo misto, travetti in calcestruzzo armato precompressi, interposte pignatte in laterizio , soletta collaborante in conglomerato di cemento, sovrastante manto di copertura tipo coppi; la stessa risulta provvista delle relative opere di lattoneria ( grondaie, scossaline, convesse, discendenti).

**Facciate** L'edificio presenta a vista la sole Facciata Ovest (Prospetto Principale) e Facciata Sud ( Prospetto laterale). Tali due facciate sono rifinite ad intonaco civile liscio e allo stato risultano prive del successivo ciclo di finitura colorata (Tinteggiatura); inoltre sono debitamente personalizzate da alcuni elementi decorativi lapidei tipo pietra naturale.

#### Composizione e distribuzione dell'intero fabbricato

Accedendo al fabbricato, previo passaggio da portico posizionato sul Prospetto principale, ci si immette in un contenuto Atrio che disimpegna i vani collocati al Piano Terra in questione, e il vano scala che conduce al piano primo e al piano secondo.

I vani che compongono il piano terra presentano le caratteristiche proprie di studio/ufficio. In particolare accedendo da portoncino collocato nell'atrio comune, e previo passaggio da corridoio/disimpegno trovavi sulla sinistra un primo vano adibito attualmente ad ufficio,



frontalmente un secondo modesto vano adibito ad archivio, proseguendo ancora un Wc e un ulteriore vasto ambiente doppio, anche questo adibito attualmente ad uso ufficio/studio con annesso ripostiglio, ricavato nella parte praticabile del sottoscala.

Tramite scala si raggiunge il livello superiore dell'abitazione (Piano Primo).

#### **Piano 1°**

##### **Ospita la zona giorno dell'unità abitativa.**

Giunti al piano in questione, varcato il portoncino d'ingresso, ci si immette in un contenuto disimpegno, da qui, subito sulla sinistra trovasi, un accogliente e comodo vano che ospita la Cucina/Pranzo, con annesso ripostiglio.

L'ambiente risulta dotato di proprio balcone e presenta doppia apertura, uno di tipo porta finestra, uno di tipo finestra. Frontalmente trovasi la porta d'accesso al bagno padronale dell'unità abitativa; sulla destra invece tramite apertura priva di infisso di chiusura (porta) si accede all'ambiente soggiorno /Pranzo dell'abitazione, trattasi di un vasto ambiente dotato di doppio balcone, lo stesso presenta nel complesso tre aperture tutte di tipo porta finestra.

Tramite scala si raggiunge il livello superiore dell'abitazione (Piano Secondo).

#### **Piano 2° (mansardato)**

##### **Ospita la zona notte dell'unità abitativa.**

Trattasi di piano mansardato, quindi caratterizzato da una mancanza di uniformità volumetrica; in ogni caso i vari ambienti presentano altezze confortevoli, considerando che l'altezza minima consiste in mt. 2,20 e si riscontra solo nelle parti più basse delle quattro camere che compongono il piano, mentre il disimpegno ed il vano scala presentano altezze decisamente maggiori (h. max mt. 3,70);

Giunti al piano in questione, ci si ritrova subito nel disimpegno; la mancanza di un infisso di chiusura (porta d'ingresso al piano) favorisce una sensazione di maggiore spaziosità molto apprezzabile.

Tramite disimpegno si accede agli ambienti di cui consta il piano; trattasi di n. 4 camere di cui tre attualmente adibite a camere da letto ed una quarta attualmente utilizzata come studiolo/altro.. Ogni ambiente è dotata di propria apertura tipo porta finestra con affaccio su balcone.. Fa parte del piano anche un ambiente bagno avente altezza costante pari a mt. 2,80. Il locale risulta dotato di propria apertura tipo finestra che ne garantisce la naturale aereazione e illuminazione. Tutti li ambienti ivi presenti risultano gradevoli e accoglienti.

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

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 di tutti gli ambienti dell'unità immobiliare.

Buona l'esposizione di tutti gli ambienti.

Buona la panoramicità di tutti gli ambienti.

#### **Piano terra**

**La pavimentazione** dell'atrio d'ingresso è in piastrelle di gres ceramico dai colori chiari

**La pavimentazione** di tutti gli ambienti è in piastrelle di gres ceramico effetto parquet color ciliegio.

Buona la qualità delle opere di finitura ; Buono/ottimo lo stato di conservazione e manutenzione.

**Le pareti** sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiati a tempera; alcuni ambienti presentano pareti decorati a stucco tipo veneziano. I soffitti sono rifiniti ad intonaco civile liscio e tinteggiati a tempera dai colori chiari.

Nell'insieme gli interni risultano caratterizzati da pareti dai colori luminosi e freschi.

Buono lo stato di conservazione e manutenzione.

#### **Bagno P.T.**

Non risulta munito di propria apertura (finestra); è fornito di sistema di aereazione forzata.

Dotato di vaso e lavabo nonché di apposita rubinetteria presenta le pareti rivestite con piastrelle in ceramica dim. cm (20x20) per un'altezza complessiva di circa cm. 200; le pareti per la rimanente altezza ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

La pavimentazione del locale presenta piastrelle in ceramica di dim. cm (20x20) color nocciola, montate normalmente.

#### **Piano 1°**

**La pavimentazione** di tutti gli ambienti è in gres ceramico porcellanato di colore nocciola effetto bagnato di dim. cm 45x45.

**Le pareti** sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiati a tempera; alcuni ambienti presentano pareti decorati a stucco tipo veneziano (soggiorno /pranzo, cucina, ecc..)

**I soffitti** sono rifiniti ad intonaco civile liscio e tinteggiati a tempera dai colori chiari.

**Cucina/Pranzo** la porzione di parete tra il piano lavoro ed i pensili presenta fascia rivestita con piastrelle in ceramica di colore beige in parte del formato cm 10x10, in parte del formato cm 20x20 effetto (10x10), interrotte dalla posa di qualche piastrella decorata, discreta la qualità, buono lo stato di conservazione e manutenzione.

#### **Bagno principale**

Risulta munito di propria apertura (finestra).

Dotato di vaso, bidet, box docci, lavabo e di apposita rubinetteria presenta le pareti rivestite fino ad un'altezza di cm. 220 circa con piastrelle di dim. cm (33x25) in ceramica nei colori beige chiaro e marrone/amaranto, e così disposte a cominciare dal basso: funge da zoccolatura una prima fascia di altezza pari a circa 50 cm realizzata con piastrelle di ceramica colore scuro segue listello decorato, ampia fascia con piastrelle di colore beige chiaro, altro listello decorato, a coronamento fascia realizzata con fila di piastrelle colore chiaro; le pareti per la rimanente altezza ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di bianco.

La pavimentazione del locale presenta piastrelle dim. cm (33 x 33), di colore scuro (marrone/amaranto) montati normalmente.

#### **Piano 2°**

**La pavimentazione** di tutti gli ambienti è realizzata in parquet color ciliegio.

**Le pareti** sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiati a tempera; alcuni ambienti presentano pareti decorati a stucco tipo veneziano. Nell'insieme gli interni risultano caratterizzati da pareti dai colori luminosi e freschi.

**I soffitti** sono rifiniti ad intonaco civile liscio e tinteggiati a tempera dai colori chiari.

#### **Bagno P.2°**

Risulta munito di propria apertura (finestra).

Dotato di vaso, bidet, box doccia, lavabo e di apposita rubinetteria presenta le pareti rivestite fino ad un'altezza di cm. 220 circa con piastrelle di dim. cm (20x20) in ceramica nei colori nocciola e beige chiaro così disposte a cominciare dal basso: funge da zoccolatura una prima fascia di altezza pari a circa 40 cm realizzata con piastrelle di ceramica colore nocciola dim. cm (20x20) segue ampia fascia con piastrelle di colore beige chiaro dim (20x25); le pareti per la rimanente altezza ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di bianco.

La pavimentazione del locale presenta piastrelle dim. cm (20x20), di colore nocciola montati normalmente.

#### **La scala**

Funge da unico sistema di distribuzione verticale ai diversi piani dell'abitazione una scala interna posizionata centralmente a ridosso del muro di tombagno esposto a Ovest; realizzata in c.a. e muratura. La stessa presenta pianerottoli e gradini debitamente rivestiti in elementi di pietra naturale/marmo tipo perlinato dalle di colore charo tonalità; balaustra di protezione decorata con elementi lineari in ferro battuto, corrimano in legno.



Buona/ottima la qualità delle opere di finitura;  
buono/ottimo lo stato di conservazione e di manutenzione.



**Le porte interne** sono realizzate in legno tipo noce nazionale o similare di colore scuro.

Buona la qualità, buono lo stato di conservazione e manutenzione.

#### **Serramenti interni**

Gli infissi interni di balconi e finestre presentano telaio in PVC con finitura tipo legno, colore marrone chiaro e vetrocamera

Buona la qualità, buono/ottimo lo stato di conservazione e manutenzione

#### **Serramenti esterni**

Gli infissi esterni di balconi e finestre consistono alcuni in persiane a battenti tipo alla " veneziana" realizzati in PVC con finitura tipo legno, altri in tapparelle avvolgibili in PVC finitura color legno.

Buona la qualità; buono/ottimo lo stato di conservazione e manutenzione

I locali al Piano Terra presentano altezza di ml 3,00 circa.

I locali al Piano Primo presentano altezza di ml 2,80 circa.

I locali al Piano Secondo, trattandosi di piano mansardato, presentano altezza variabile; altezza minima non inferiore a ml. 2,20; altezza max ml 3,70 circa; altezza media non inferiore a ml. 2,80 circa.

In generale, da quanto visionato in fase di sopralluogo, l'immobile si presenta in buono/ottimo stato di manutenzione, di buona qualità sono i materiali utilizzati, di buona fattura le finiture montate.

#### **IMPIANTI**

Si rileva, inoltre, la presenza di impianto elettrico, di impianto idrico sanitario (adduzione e scarico), di impianto fognante e di impianto termico per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

##### **Impianto elettrico.**

Trattasi di impianto elettrico del tipo tradizionale sottotraccia, completo di punti luce e prese di corrente, funzionante e di buona fattura.

Buono/ottimo lo stato di conservazione e manutenzione.

Conformità non rilevabile.

##### **Impianto idrico- sanitario** (adduzione e scarico)

L'abitazione risulta dotata di impianto idrico-sanitario di adduzione e scarico, del tipo sottotraccia regolarmente collegato alla rete idrica e alla rete fognaria comunale.

L'impianto è perfettamente funzionante.

Buono lo stato di conservazione e manutenzione.

Conformità non rilevabile

##### **Impianto termico.**

Impianto di riscaldamento autonomo

L'unità abitativa risulta dotata di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti (termosifoni) in ghisa disposti in ogni ambiente.

#### **Piano Terra**

La zona risulta regolarmente raggiunta da rete cittadina di distribuzione del gas; Il generatore di calore consiste in una caldaia alimentata a metano del tipo murale posizionata su parete esterna, collegata alla rete del metano cittadino utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento.. Non si rinviene il libretto.

L'impianto è funzionante.

Buono lo stato di conservazione e manutenzione.

Conformità non rilevabile



### Piano Primo e Piano Secondo

Risulta installato un impianto Fotovoltaico di Potenza 4,5 KW

Impianto ibrido di riscaldamento alimentato da due diverse fonti di energia, Metano e Energia solare.

Qualora l'energia solare prodotta dall'impianto Fotovoltaico non dovesse essere sufficiente per il riscaldamento si attiva la modalità a metano

Caldaia ibrida marca Daikin Europa Modello EHYNOB33AA fornita di libretto

L'impianto è funzionante.

Buono /ottimo lo stato di conservazione e manutenzione.

### Certificazione Energetica.

L'immobile non è provvisto di attestato energetico, la certificazione APE

( Attestazione di Prestazione Energetica) potrà essere redatta da un professionista abilitato



Di seguito si riportano per ogni piano, espressa in metri quadrati, la superficie interna netta (al netto delle tramezzature interne e dei muri esterni ), indicata con il simbolo S.U.

S.U. P. T. : 65,15 mq (compreso vano scala)

S.U. P. 1° : 64,85 mq

S.U. P. 2° : 60,47 mq

La consistenza è stata calcolata in mq lordi commerciali secondo le istruzioni fornite dall'Agenzia delle Entrate facenti riferimento al criterio contenuto nel D P R 23/03/1998 n° 138 per la categoria INTERO EDIFICIO in cui risultano compresi gli Edifici di tipo Unifamiliare comprensivi quindi dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di cm 50, compresa la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (portici/balconi/terrazzi) computata al 30% fino a mq. 25,00, al 10% le eccedenze.

Il calcolo delle 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 Castrovillari e l'Agenzia del Territorio di Cosenza.

Le planimetrie risultanti sono riportate in allegato alla presente ( all. n. 6).

Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni:* porte realizzati in legno tipo noce nazionale

*infissi esterni:* realizzati in pvc pesante . finitura legno

*manto di copertura:* realizzato in tegole tipo coppi

*pareti esterne:* costruite in blocchi di cemento , il rivestimento è realizzato in intonaco liscio

*pavimentazione interna:* . Piano TERRA

*pavimentazione interna:* realizzata in Piano terra -gres ceramico effetto parquet

*pavimentazione interna:* realizzata in Piano 1° gres ceramico eggetto bagnato- color nocciolaa

*pavimentazione interna:* realizzata in Piano 2° parquet essenza ciliegio

Degli Impianti:

*elettrico:*

CONSISTENZA:

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



buono

ottimo

buono

buono

ottimo

ottimo

buono

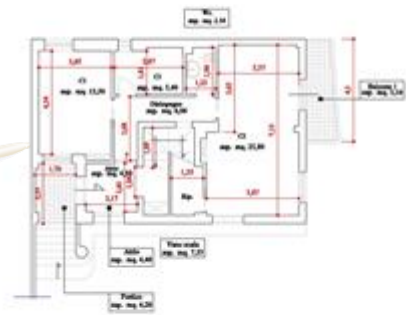
ottimo



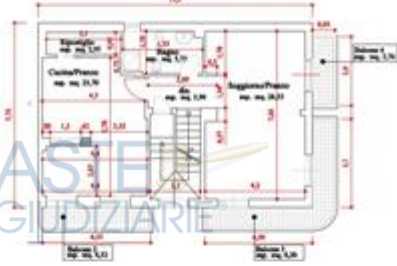
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra sup. Lorda	83,50	x	100 %	=	83,50
Piano Terra Sup. accessoria di ornamento	9,30	x	30 %	=	2,79
Piano 1° Sup. Lorda	79,80	x	100 %	=	79,80
Piano 1° Sup. acc. di ornamento	15,28	x	30 %	=	4,58
piano 2° sup.Lorda	77,50	x	100 %	=	77,50
Piano 2° sup.accessoria di ornamento	0,42	x	30 %	=	0,13
Piano 2° sup. accessoria di ornamento	19,08	x	10 %	=	1,91
<b>Totale:</b>	<b>284,88</b>				<b>250,21</b>

STATO DI FATTO  
PLANIMETRIA PIANO TERRA scala 1:100



STATO DI FATTO  
PLANIMETRIA PIANO 1° scala 1:100







ASTE GIUDIZIARIE®

STATO DI FATTO  
PLANIMETRIA PIANO 2° scala 1:100



ASTE GIUDIZIARIE®



#### 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: 05/08/2024

Fonte di informazione: <http://www.immobiliare.it/rif.331063>

Descrizione: Appartamento a Castrovillari

Indirizzo: Via Santi Medici - Centro

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 944,44 Euro/mq



##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/08/2024

Fonte di informazione: <http://www.immobiliare.it/rif.1030361476>

Descrizione: Appartamento Castrovillari zona centrale

Indirizzo: Via Jetticelle n. 7 castrovillari

Superfici principali e secondarie: 112



tecnico incaricato: Caterina Sciarrotta

Pagina 19 di 24





**Superfici accessorie:**

Prezzo: 85.000,00 pari a 758,93 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: CASTROVILLARI

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

Codice di Zona: B1

Microzona Catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione. Residenziale

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano nella sopra indicata zona territoriale omogenea Centrale del Comune di CASTROVILLARI 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 760,00 – Max 1.100,00 (euro/mq)

Detti valori unitari Min e Max per Superficie Lorda commerciale sono stati utilizzati per la determinazione del Valore Unitario normale ( Val OMI MAX + Val OMI MIN ) / 2 = Valore Unitario normale (€ 760,00 + € 1.100,00)/2 = € 930,00 (euro/mq).

Dalle opportune indagini e dagli accertamenti effettuati presso operatori economici del settore immobiliare, tecnici che operano in zona si è potuto accertare che detto Valore Unitario Normale trova riscontro nei prezzi medi praticati nel medesimo mercato immobiliare delle compravendite in Castrovillari effettuate nel recente passato ed in regime di libero mercato di beni simili aventi uno stato di conservazione Normale.

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 944,00 /mq; comparativo 2) euro 759,00 e comparativo 3) euro 930,00 Si ottiene un valore medio di euro 878,00.

**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

La superficie commerciale risulta quella determinata secondo le istruzioni contenute nel D P R 23/03/1998 n° 138 ed in particolare nell'Allegato C relativamente al GRUPPO R (R/2 Abitazioni in villino e in villa) Sc = 250,21 mq

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. 1,00

**CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:** (Prospetto/Affaccio o veduta - Coeff. di mer. 1,00) - ( Esposizione/Luminosità coeff. di merito 1,00)

**CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE /TECNOLOGICHE** (Età, qualità e stato di manutenzione dell'edificio - coeff. di merito 0,95);( Tipologia edilizia/Pertinenza comuni - coeff. di merito 1,00);( Coeff. Complessivo di Piano - coeff. di merito 0,95); (Livello manutentivo interni (buono/ottimo) - coeff. di merito 1,03); (Qualità Finiture /normali - coeff. di merito 1,00); (Riscaldamento Autonomo – coeff. di merito 1,05); (Impianti -qualità ( normali/ottimo) - coeff. di merito 1,05; Stato di conservazione (buono) - coeff. di merito 1,02); Servizi igienici- coeff. di merito 1,05)

**CARATTERISTICHE PRODUTTIVE** (Stato di occupazione- coeff. di merito 1,00) Coefficiente totale di ponderazione  $(1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,03 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,02 \times 1,05 \times 1,00) = 1,10$

Valore unitario corretto = val. unitario NORMALE x tot. coeff. Merito => € 878,00 x 1.10 = € 965,80

**Val. di mercato** = Valore unitario corretto x sup. comm. => € 965,80 x 250,21 = **€ 241,652,82**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 250,21 x 965,80 = **241.652,82**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 241.652,82**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 241.652,82**

## 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 effettuarne 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 €/m<sup>2</sup> 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.

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 **930,00 €/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 simili 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) **944,00 €/m<sup>2</sup>** e di quello del comparativo 2) **759,00 €/m<sup>2</sup>**, relativi ad immobili ubicati nello stesso Comune, in pari zona o simile, 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 878,00 €/m<sup>2</sup>**, 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 Castrovillari , in pari o simile 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 **1.10**

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 965,80.

Tenuto conto che la superficie commerciale del bene risulta di **mq 250,21**

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

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

**Val. di mercato** = euro 965,8 x 250,21 = euro **241 653,00**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Castrovillari, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari, agenzie: Immobiliare .it, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio, ed inoltre: 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

tecnico incaricato: Caterina Sciarrotta

Pagina 22 di 24







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	fabbricato unifamiliare	250,21	0,00	241.652,82	241.652,82
				<b>241.652,82 €</b>	<b>241.652,82 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	<b>0,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene, fabbricato composto da tre piani fuori terra, si configura come unità residenziale univocamente determinata.

Se pur il piano terra consta di ambienti utilizzabili ad uso studio, i tre piani, risultano tra loro complementari e rendono il fabbricato funzionalmente indipendente ed autonomo.

Si ritiene di risolvere la presente stima considerando l'intero bene come Unico Lotto di Vendita.

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

**€. 6.184,00**

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

**€. 235.468,82**

### 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:

**€. 23.546,88**

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:

**€. 211.921,94**

tecnico incaricato: Caterina Sciarrotta

Pagina 23 di 24







data 25/09/2024



il tecnico incaricato  
Caterina Sciarrotta



tecnico incaricato: Caterina Sciarrotta

Pagina 24 di 24

