



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Giuliana GAUDIANO

CUSTODE
Avv. Sonia GABELLONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO

Domenico STELLA

CFSTLDNC66E13H579Q

con studio in CROSLA (CS) VIA NAZIONALE, 15

telefono: 0983480101

fax: 0983480101

email: ing.domenicostella@ingpec.it

PEC: domenico.stella.c3744b@ingpec.it

tecnico incaricato: Domenico STELLA

Pagina 1 di 38

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
4/2025**LOTTO 1**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CASSANO ALLO IONIO via della SIBARITIDE - Complesso turistico-residenziale "ESPLANADA" 222/B, frazione SIBARI , quartiere LAGHI DI SIBARI , della superficie commerciale di **54,72 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, denominato Blocco H, di n°2 p.f.t. + seminterrato, facente parte di un complesso turistico-ricettivo. E' composto da 3,5 vani così articolati: un soggiorno con superficie utile di **19,20mq**, un corridoio di **2,10 mq**, una camera da letto di **12,30mq**, un bagno dalla superficie calpestabile di **4.10mq**, due balconi/terrazzi: i cosiddetti n°1 e n°2 dalla superficie di **10,20mq** cadauno. La superficie utile complessiva dell'unità abitativa è dunque di **37,70mq**, quella coperta lorda di **48,60mq**; mentre l'altezza utile di piano è di 2,85ml. Si completa con due terrazzi/balconi, con affaccio sui lati stretti dell'appartamento: est ed ovest, dalla superficie complessiva di: $(10.20 + 10.20) \text{ mq} = 20.40\text{mq}$. La superficie lorda commerciale dell'appartamento è dunque di **54,70mq** con quota di proprietà esclusiva di 1/1, *** DATO OSCURATO *** per l'Esecutato *** DATO OSCURATO *** . Appartamento arredato.

Coerenze: Confina con il vano-scala comune e con altre U.I.U. del fabbricato Blocco H di maggior consistenza, riportate in catasto con il subalterno n°14 ed il subalterno al n°16; ad est con strada privata d'accesso al fabbricato H, ad ovest con spazio e con la corte del complesso turistico Esplanada. Inferiormente con il vano-scala ed i camminamenti comuni al piano seminterrato; mentre superiormente con un'altra unità abitativa.

Anno di costruzione : 1987

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 153 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 262,10 Euro, indirizzo catastale: via della SIBARITIDE n°222 - CASSANO ALLO IONIO , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanogr. del 01.01.1989 - superf. impianto pubbl. 09.11.2015 - Dati planim. 27/01/1988 prot. 120 - DECRETO AUTORIZZAZIONE del 03.05.2010 Tribunale Castrovillari rep. n°424 - DECRETO TRASFERIMENTO. Trascriz. 277/2010 prat. CS0125361 del 23.06.15
- Coerenze: Confina con vano-scala, con unità immobiliare riportata in catasto urbano al subalterno n°14 e con unità immobiliare urbana riportata al subalterno n°16 del N.C.E.U. del Comune di Cassano allo Ionio.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,72 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.244,01
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.307,41
Data di conclusione della relazione:	05/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dopo un primo tentativo d'accesso andato a vuoto, svoltosi il 14.04.2025, con il secondo tentativo, avvenuto in data 16/05/2025, previo avviso a mezzo pec del 12.05.25 da parte del custode giudiziario, si è avuto accesso all'appartamento di cui al LOTTO 1, alla presenza del Custode Giudiziario: avv. Sonia Gabellone e del sig. ****DATO OSC****. Quest'ultimo dichiarava nell'occasione di essere stato delegato dal Debitore, a consentire l'accesso, quale custode delle chiavi del B.I. "de quo". Nel corso dell'accesso l'appartamento è risultato libero: si è accertato infatti che il Debitore non occupa suddetto immobile, in quanto risiede, ***** DATO OSCURATO ***** concordemente a quanto risulta dal certificato di residenza storica che s'allega. Inoltre risiede ***** DATO OSCURATO *****. In particolare **DATO OSC** custodisce le chiavi del B. I. e detiene all'interno dell'appartamento alcuni mobili e suppellettili vari, che si è impegnato, con il custode giudiziario a rimuovere al più presto ed a consegnare le chiavi dell'appartamento allo stesso custode giudiziario. (alleg. n°1)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/10/2018 a firma di Notaio Tommaso Gaeta ai nn. 36799/7010 di repertorio, iscritta il 26/11/2018 a TERRITORIO SERVIZIO PUBBLICITA' ai nn. 30404/3370, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Importo ipoteca: 172.800,00 euro

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 14/12/2024 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 2365 di repertorio, trascritta il 09/01/2025 a TERRITORIO SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE ai nn. 569/517, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 250,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.641,12
Millesimi condominiali:	43,90
Ulteriori avvertenze:	

Il CTU ha accertato che il fabbricato di maggior consistenza, cosiddetto Blocco H, in cui è ubicato il LOTTO 1 in trattazione, fa parte di un complesso turistico-residenziale, denominato ESPLANADA, costituito da n°6 palazzine complessive, legalmente costituito in condominio presso l'Agenzia delle Entrate con il nominativo di: Condominio ESPLANADA, c. f. n°93002500788, gestito in qualità di amministratore pro-tempore, da Serv. Imm. di Armando Garofalo, con sede in via dei Martiri n°1799 in Castrovillari e con P. Iva n°03821020785. L'appartamento al LOTTO 1, riportato al n°222/B del fabbricato H, per quanto concerne la tabella A - fondamentale, relativa alla gestione di: Aree condominiali verde condominiale, passaggi, illuminazione esterna e servizi generali è costituito da **7,48 millesimi** di proprietà. Mentre secondo la cosiddetta **Tabella B** - per la ripartizione delle spese di ricostruzione e manutenzione delle singole palazzine, il LOTTO 1, individuato al **n°222/B** di suddetto fabbricato H, è composto da **43,90 millesimi**. La rata annuale media per la gestione delle spese ordinarie condominiali dell'appartamento è di circa **250,00€**.

Per quanto attestato dall'amministratore pro-tempore, Garofalo (cfr. allegato n°5), l'Esecutato risulta essere debitore per l'appartamento al LOTTO 1, nei confronti del condominio per la gestione delle spese ordinarie, dagli anni dal 2019 sino a tutto il 2024, del seguente importo: (254,76 + 1.733,19)€ = **1.987,95euro**.

INTEGRAZIONE - Ai sensi dell'art. n°63 disp. att. C. C. e del quesito n°11, comma 3, il CTU evidenzia che le spese condominiali scadute e non pagate, relative agli ultimi due anni di Gestione condominiale, anteriori alla data della perizia: 2023 e 2024, per l'appartamento al piano primo interno n°222/B, che individua il LOTTO 1, ammontano ad un debito pari a: (195,91 + 254,76)€ = **450,67€**, come da schema rilasciato dall'amministratore pro-tempore del condominio.

Successivamente, per come segnalati dal Custode giudiziario, a mezzo pec del 23.09.2025, l'associazione Laghi di Sibari, in data 17.04.2025, interveniva nella Procedura Esecutiva in oggetto, in qualità di creditore senza titolo esecutivo, chiedendo il pagamento delle quote associative del Debitore: ***** DATO OSCURATO *****. Nello specifico l'Associazione chiede al Debitore, per le due U.I.U. una somma di complessive **8.118,85€**: composta da due rate associative + una rata per il canone idrico, oltre la mora al tasso del 6%, a partire dall'anno 2019 e fino alla prima rata del 2025.

Nel merito, dall'esame dello Statuto è emerso che, trattasi di un'associazione, senza scopo di lucro, che oltre all'attività di promozione di attività culturali, sportive, pubblicitarie per il centro nautico:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Laghi di Sibari, svolge altresì anche quella di fornitura e distribuzione del servizio idrico, per tutti gli associati, proprietari di immobili nei diversi complessi turistico-ricettivi, presenti in località Laghi di Sibari.

Tutto ciò premesso, il CTU ha ritenuto opportuno, contemplare, ai sensi dell'art. n°63 disp. att. c.c. e del suddetto quesito n°11 comma 3, tra le spese scadute e non pagate, anche dette spese, non pagate all'Associazione, relative agli ultimi due anni, precedenti alla redazione della presente consulenza tecnica. In base all'estratto conto, prodotto dall'Associazione Laghi di Sibari, dette spese, per le due unità immobiliari, per il 2023 ammontano a: $(389,13 + 379,78 + 476,45)€ = 1.245,36€$; mentre per il 2024 sommano a: $(368,57 + 359,16 + 407,81)€ = 1.135,54€$.

Pertanto, per tutto il biennio 2023/2024, sommando le due quote si ha: $(1.245,36 + 1.135,54) € = 2.380,90€$. Da cui dividendo per 2 si ottiene naturalmente il debito relativo ai singoli appartamenti. Per il LOTTO 1: $2.380,90/2 = 1.190,45€$. In conclusione, sommando le spese scadute e non pagate al Condominio Esplanada con quest'ultime, non pagate all'associazione Laghi di Sibari si ha: $(450,67 + 1.190,45)€ = 1.641,12€$.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/2018), con atto stipulato il 24/10/2018 a firma di notaio dott. Gaeta Tommaso ai nn. rep. 36798/7009 di repertorio, trascritto il 26/11/2018 a CONSERVATORIA COSENZA ai nn. 30402/23623

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILE (dal 03/05/2010), con atto stipulato il 03/05/2010 a firma di TRIBUNALE CASTROVILLARI ai nn. 424 di repertorio, trascritto il 10/12/2010 a AGENZIA ENTRATE ai nn. 39661/27724

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di rettifica (dal 03/05/2010), trascritto il 11/03/2011 a TERRITORIO SERVIZIO PUBBL. IMM. ai nn. 7551/5193

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per esecuzione di lavori edili N. **4085/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un Complesso turistico-residenziale composto da n°78 unità immobiliari, rilasciata il 25/10/1985 con il n. 4085 di protocollo

Variante alla concessione edilizia per l'esecuzione lavori edili N. **4494/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione del Complesso edilizio turistico-residenziale condominiale cosiddetto "Esplanada", rilasciata il 11/11/1987 con il n. 4494 di protocollo



Nulla-Osta dell'ex Ufficio del Genio civile di Cosenza N. **12980/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un complesso turistico -residenziale costituito da n°6 corpi di fabbrica in conglomerato cementizio armato, rilasciata il 27/09/1985 con il n. 12980 di protocollo

COLLAUDO STATICO (Ai sensi dell' ex art. n°7 della Legge n°1086/1971 e s.m.i.) - struttura in c.c.a. N. **COLLAUDO STATICO**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di n°6 corpi di fabbrica in c.c.a. di cui al complesso turistico -residenziale - denominato Esplanada , rilasciata il 06/03/1989

AUTORIZZAZIONE AD ABITABILITA' N. **ABITABILITA'**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un complesso turistico/residenziale costituito da n°6 corpi di fabbrica in conglomerato cementizio armato , rilasciata il 16/03/1990

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n°912 del 26.07.1985 , l'immobile ricade in zona Zona di Espansione turistico-residenziale . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Vecchio P.R.G. vigente all'epoca di realizzazione del Complesso residenziale condominio "Esplanada" Il cui Piano di lottizzazione è stato realizzato (1986/1987) in conformità alle Norme tecniche ed agli indici relativi alla Zona d'Espansione "C" di suddetto vecchio P.R.G. Attualmente nel Comune di Cassano Allo Ionio è vigente in nuovo Piano Strutturale Associato che è stato adottato nell'Ottobre del 2023 con Deliberazione del Consiglio Comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

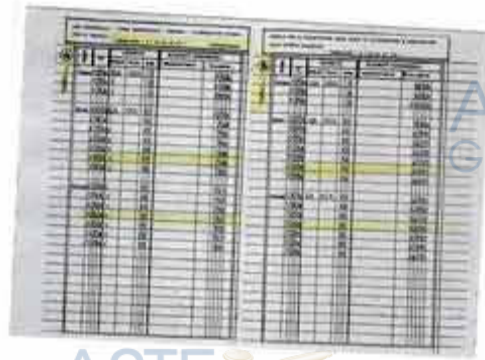
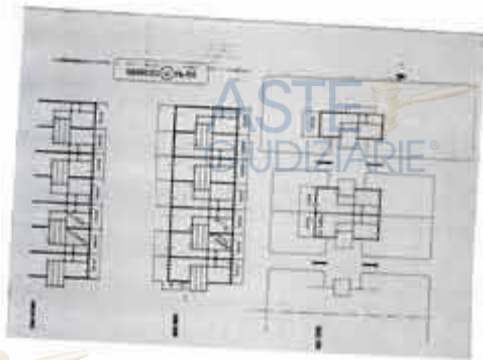
(normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia - D.P.R. N°380/2001 e s.m.i. di cui al D. L. (Decreto Semplificazione) n °76.2020 ed alla Legge n°105.2024 -)

L'immobile risulta **conforme**.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PALAZZINA BLOCCO H

TAB. A E TAB. B



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1 - BAGNO

LOTTO 1 - ANGOLO COTTURA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESSE SPA 1004/2025 R.O. - DEL TRIBUNALE DI CASTRONUOVO - LOTTO I - APPARTAMENTO AL PRIMO P.
INTERNO: SOGGIORNO - VIA DELLA RINNOVATA 22 - 07030 DI BIANCO

LOTTO I - SOGGIORNO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D. L. N°78/2010 convertito in Legge n°122/2010 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ESSE SPA 1004/2025 R.O. - DEL TRIBUNALE DI CASTRONUOVO - LOTTO I - APPARTAMENTO AL PRIMO P.
INTERNO: CAMERA - VIA DELLA RINNOVATA 22 - 07030 DI BIANCO



ESSE SPA 1004/2025 R.O. - DEL TRIBUNALE DI CASTRONUOVO - LOTTO I - APPARTAMENTO AL PRIMO P.
INTERNO: CORRIDOIO E SCALINATA - VIA DELLA RINNOVATA 22 - 07030 DI BIANCO

LOTTO I - STANZA LETTO

LOTTO I - VANO-SCALA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Domenico STELLA

Pagina 8 di 38

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INFISSI I IN LEGNO TERRAZZO

LOTTO 1 INGR + SOGGIORNO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto elettrico per appartamento regolarmente realizzato con dotazione di interruttore generale di tipo differenziale 0,003A ma privo di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte (normativa di riferimento: D. M. N°37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Acquisizione di dichiarazione di conformità impianto elettrico, previa verifica tecnica, da parte di ditta installatrice certificata

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

Costi di regolarizzazione:

- manutenzione straordinaria di impianto elettrico e rilascio della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi del D. M. 37/2008 : € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA DELLA SIBARITIDE - COMPLESSO
TURISTICO-RESIDENZIALE "ESPLANADA" 222/B, FRAZIONE SIBARI, QUARTIERE
LAGHI DI SIBARI

APPARTAMENTO

tecnico incaricato: Domenico STELLA

Pagina 9 di 38

appartamento a CASSANO ALLO IONIO via della SIBARITIDE - Complesso turistico-residenziale "ESPLANADA" 222/B, frazione SIBARI , quartiere LAGHI DI SIBARI , della superficie commerciale di **54,72 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, denominato Blocco H, di n°2 p.f.t. + seminterrato, facente parte di un complesso turistico-ricettivo. E' composto da 3,5 vani così articolati: un soggiorno con superficie utile di **19,20mq**, un corridoio di **2,10 mq**, una camera da letto di **12,30mq**, un bagno dalla superficie calpestabile di **4.10mq**, due balconi/terrazzi: i cosiddetti n°1 e n°2 dalla superficie di **10,20mq** cadauno. La superficie utile complessiva dell'unità abitativa è dunque di **37,70mq**, quella coperta lorda di **48,60mq**; mentre l'altezza utile di piano è di 2,85ml. Si completa con due terrazzi/balconi, con affaccio sui lati stretti dell'appartamento: est ed ovest, dalla superficie complessiva di: $(10.20 + 10.20) \text{ mq} = 20.40\text{mq}$. La superficie lorda commerciale dell'appartamento è dunque di **54,70mq** con quota di proprietà esclusiva di 1/1, in regime di separazione legale dei beni, per l'Esecutat ****DATO OSCUR***. Appartamento arredato.

Coerenze: Confina con il vano-scala comune e con altre U.I.U. del fabbricato Blocco H di maggior consistenza, riportate in catasto con il subalterno n°14 ed il subalterno al n°16; ad est con strada privata d'accesso al fabbricato H, ad ovest con spazio e con la corte del complesso turistico Esplanada. Inferiormente con il vano-scala ed i camminamenti comuni al piano seminterrato; mentre superiormente con un'altra unità abitativa.

Anno di costruzione : 1987

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 153 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 262,10 Euro, indirizzo catastale: via della SIBARITIDE n°222 - CASSANO ALLO IONIO , piano: 1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Impianto meccanogr. del 01.01.1989 - superf. impianto pubbl. 09.11.2015 - Dati planim. 27/01/1988 prot. 120 - DECRETO AUTORITA' del 03.05.2010 Tribunale Castrovillari rep. n°424 -DECRETO TRASF. Trascriz. 277/2010 prat. CS0125361 del 23.06.15

Coerenze: Confina con vano-scala, con unità immobiliare riportata in catasto urbano al subalterno n°14 e con unità immobiliare urbana riportata al subalterno n°16 del N.C.E.U. del Comune di Cassano allo Ionio.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1 - APPARTAMENTO AL PIANO F IN VIA DANTE 1022
LADRI DI SERRA - COMUNE DI CASANOVA LIGURE

LOTTO 1 - RILIEVO FOTOGRAFICO



ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1 - RILIEVO FOTOGRAFICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1 - Rilievo fotografico interno appartamento

LOTTO 1 - Rilievo fotografico interno appartamento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CORIGLIANO ROSSANO - TREBISACCE). Il traffico nella zona è locale, i par *** DATO OSCURATO *** inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MARINA DI SIBARI - LAGHI DI SIBARI - SCAVI ARCHEOLOGICI DI SIBARI.



LAGHI DI SIBARI



SCAVI DI SIBARI



MARINA DI SIBARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SERVIZI

piscina
asilo nido
municipio
campo da calcio
parco giochi
verde attrezzato
supermercato
scuola media inferiore
scuola elementare
musei
farmacie
centro sportivo
palazzetto dello sport
negozi al dettaglio

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1km
porto distante 0km - il complesso s'affaccia su
porto turistico
autostrada distante 13km
ferrovia distante 4km
autobus distante 5km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

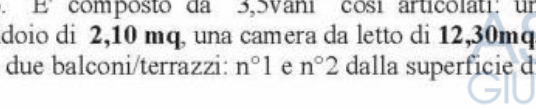
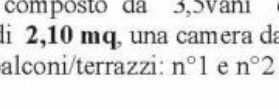
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza di n°2 p.f.t. + seminterrato, facente parte di un complesso turistico-ricettivo. E' composto da 3,5vani così articolati: un soggiorno con superficie utile di **19,20mq**, un corridoio di **2,10 mq**, una camera da letto di **12,30mq**, un bagno dalla superficie calpestabile di **4.10mq**, due balconi/terrazzi: n°1 e n°2 dalla superficie di **10,20mq** cadauno.

La superficie utile complessiva è dunque di **37,70mq**, quella coperta lorda dell'appartamento è di **48,60mq**, mentre l'altezza utile di piano è di 2,85ml. Si completa con due terrazzi/balconi, con affaccio sui lati stretti dell'appartamento: est ed ovest, dalla superficie complessiva di: $(10.20 + 10.20) \text{ mq} = 20.40\text{mq}$. La superficie lorda commerciale dell'appartamento è dunque di **54,70mq** con quota di proprietà esclusiva di 1/1 per l'Esecutato: ***** DATO OSCURATO *****

***** DATO OSC.***** Alloggio arredato.

Coerenze: Confina con il vano-scala comune e con altre due U.I.U. del fabbricato, detto Blocco H di maggior consistenza, riportate in catasto con il subalterno n°14 ed il subalterno al n°16; ad est con strada privata d'accesso al fabbricato H, ad ovest con spazio e corte aperta del complesso turistico, Esplanada. Inferiormente con il vano-scala ed i camminamenti comuni al piano seminterrato; mentre



superiormente con un'altra unità abitativa dello stesso blocco H.

Anno di costruzione : 1987

Caratteristiche costruttive: L'immobile di maggior consistenza, cosiddetto H composto da n°2 piani fuori terra + seminterrato è stato realizzato con una struttura in conglomerato cementizio armato, con i solai dei piani di tipo misto in latero-cemento e travetti di tipo prefabbricato. Il vano-scala condominiale è privo di ascensore.

Opere di finiture: Esternamente il fabbricato si presenta intonacato, privo di tinteggiatura, in condizioni di manutenzione appena accettabili, nonostante la vetustà (1987). I parapetti dei balconi necessitano di spicconatura delle parti ammalorate di intonaco. Più in generale le facciate necessitano di un intervento di ripristino complessivo.

Internamente l'appartamento presenta porte interne in legno tamburato, portoncino d'ingresso di tipo in massello, pareti e soffitti sono completamente intonacati e successivamente tinteggiati con idro-pittura bianca in appena sufficiente stato di manutenzione. Gli infissi interni sono del tipo in legno ad ante doppie con vetri doppi; le persiane esterne, anch'esse in legno, a doppie ante. L'intero appartamento è pavimentato in grès-ceramico. Il bagno presenta pareti rivestiti con piastrelle in ceramica di tipo commerciale fino ad un'altezza di circa 2,30ml. Complessivamente l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione appena accettabili, verosimilmente non è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia né di manutenzione straordinaria nel corso degli anni e si trova verosimilmente nelle medesime condizioni dell'epoca di realizzazione, risalente al 1987/1988.

Impianto elettrico: è dotato di un quadretto con a monte un interruttore differenziale, da 0,003A, seguito a cascata da altri interruttori magneto-termici a protezione delle singole linee, separate per l'illuminamento e la forza motrice con prese a spine, con condutture in pvc, montate a parete sottotraccia. L'impianto elettrico è funzionante, ma privo di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte, così come previsto dal D.M. n°37/2008.

Impianto termico: Non è presente alcun impianto di riscaldamento fatta eccezione di uno split in soggiorno ad inverter per il riscaldamento/raffrescamento.

L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), CLASSE G, ai sensi del D. L. n°63.2013 ed al D.M. 26.06.2015 e s.m.i., rilasciato dal geom. Carmine Covucci e depositato in Regione Calabria, a mezzo di invio pec da carmine.covucci@geopec.it a cert.energetica@pec.regione.calabria.it, dell'11.09.2018, secondo le modalità vigenti all'epoca di redazione dell' A.P.E. Si fa rilevare che su detto APE è riportato correttamente l'individuazione catastale: fg. n°68, particella n°153 subalterno n°15, mentre è riportato erroneamente l'indirizzo: viale Sibaritide n°324/B, piano 2, anziché: viale Sibaritide n°222/B piano 1A.

L'appartamento presenta condizioni di aerazione ed illuminazione in grado di fornire un corretto ricambio d'aria naturale ed un adeguato grado d'illuminazione naturale. Tutti i vani sono dotati di aperture verso l'esterno.

Nel corso dell'accesso lo stato di manutenzione è apparso buono; ma non sono presenti tracce di muffe miste ad infiltrazioni di umidità e/o d'acqua su pareti/soffitti dell'appartamento. In generale non sono necessari lavori urgenti di manutenzione straordinaria.

A seguito delle verifiche tecniche, compiute presso l'ufficio tecnico comunale, il CTU ha accertato, ai sensi della Legge n°178 del 30.12.2020, che il fabbricato di maggior consistenza, denominato blocco H, sito in viale Sibaritide, in località LAGHI DI SIBARI, Comune di CASSANO ALLO IONIO, di cui fa il B. I. in oggetto, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata, né è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche.

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento interno: posto in pavimentazione realizzato in grès ceramico
infissi esterni: persiane realizzati in legno
portone di ingresso: massello realizzato in legno

Delle Strutture:



ASTE
GIUDIZIARIE®

scale interne: scala in c.c.a. interne a due rampe realizzate in conglomerato cementizio armato; il servoscala è NO

strutture verticali: costruite in conglomerato cementizio armato

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

Degli impianti:

idrico: con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in condutture in polipropilene conformità:

elettrico: conformità: non conforme al D. M. 37/2008

CLASSE ENERGETICA:



[278,81 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. invio pec da carmine.covucci@geopec.it a cert.energetica@pec.regione.calabria.it registrata in data 11/09/2018

ASTE
GIUDIZIARIE®

media media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

media media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

media media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

media media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

media media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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
LOTTO 1 - Appartamento al piano primo (Superficie lorda coperta)	48,60	x	100 %	=	48,60
balconi/terrazzi	20,40	x	30 %	=	6,12
Totale:	69,00				54,72

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 1 - PLANIMETRIA CATASTALE



ESTRATTO MAPPA LAGHI DI SIBARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 1 - Pianta Stato di Fatto

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Domenico STELLA

Pagina 16 di 38

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/03/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it - RIF. 113763917

Descrizione: unità abitativa su due livelli al piano terra e piano primo

Indirizzo: Complesso turistico residenziale - Cormorano Laghi di Sibari - CASSANO ALLO IONIO

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 992,31 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/05/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it rif. 42961875

Descrizione: Unità abitativa al piano rialzato + piano primo in edificio di n°3 piani fuori terra

Indirizzo: Località LAGHI D SIBARI - CASSANO ALLO IONIO

Superfici principali e secondarie: 126

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.000,00 pari a 1.015,87 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/04/2025

Fonte di informazione: Idealista.it annuncio AG-3-4568 Gallo Case

Descrizione: unità abitativa in complesso Tamerici su due livelli: piano terra + primo

Indirizzo: Laghi di Sibari - CASSANO ALLO IONIO

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 1.026,09 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2025

Fonte di informazione: idealista.it - rif. cod. n°22798373 -

Descrizione: Appartamento al piano terra + primo, 3 vani

Indirizzo: laghi di Sibari - CASSANO ALLO IONIO

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.062,50 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:





Osservatorio Mercato Immoiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) (08/05/2025)

Domanda: mediocre

Offerta: buona

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Pur essendo il B. I. accatastato in categoria catastale A/3, si sono presi a riferimento, i prezzi espressi per la categoria A/2, visto i prezzi alti riportati per gli altri "comparabili", a destinazione turistica ricettiva della zona presi in esame.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando la metodologia valutativa comparativa: mono-parametrica, di seguito descritta, il CTU nel primo step dell'indagine di mercato, ha proceduto alla selezione di n°4 "comparabili", da cui si è determinato il seguente valore medio del prezzo di compravendita: $(992,31 + 1.015,87 + 1.026,09 + 1.062,50)€/mq / 4 = 4.096,77€/mq/4 = 1.024,19€/mq$.

Con un secondo step di indagine, si è riscontrato che l'Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, per il Comune di CASSANO ALLO IONIO, per il periodo II semestre 2024, nella fascia suburbana: SIBARI - MARINA DI SIBARI - LAGHI DI SIBARI - BRUSCATE GRANDE, BRUSCATE PICCOLO, Codice di zona: E2 - Destinazione: residenziale - Tipologia edilizia prevalente: (A/2) Abitazione di tipo civile in condizioni normali, ha pubblicato i seguenti valori di mercato: valore minimo **720€/mq** e valore max: **1050€/mq**. Visti i prezzi di mercato riscontrati, il CTU ha ritenuto più equo prendere come riferimento i prezzi per le abitazioni di tipo civile (A/2); da cui scaturisce un valore medio pari a: $(720 + 1.050)€/mq/2 = 885,00€/mq$. (cfr. valori O.M.I. allegato n°8 e n°11). Procedendo all'interpolazione tra i dati O.M.I. con quelli ricavati dall'indagine del mercato immobiliare, si è determinato il seguente valore finale medio: $(885,00 + 1.024,19)€/mq/2 = 954,59€/mq$.

Infine applicando l'ulteriore "aggiustamento", con l'introduzione dei seguenti coefficienti adattivi, alle caratteristiche intrinseche del B.I. si ha:

- | | |
|--|-------|
| 1) - Coefficiente di panoramicità: | 1,0; |
| 2) - Coefficiente tipologia costruttiva - c.c.a.: | 0,99; |
| 3) - Coefficiente qualità di opere di finiture interne: | 0,98; |
| 4) - Coefficiente di piano: 1° piano con vano-scala senza ascensore: | 0,98; |
| 5) - Coefficiente livello impiantistica: | 0,98; |
| 6) - vetustà: | 0,98; |
| 7) - stato di manutenzione generale: | 0,98; |

Da cui si ottiene il seguente coefficiente globale: $1,0 \times 0,99 \times 0,98 \times 0,98 \times 0,98 \times 0,98 \times 0,98 = 0,895$

$0,895 \times 954,59€/mq = 854,24€/mq$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale:	54,72	x	854,24	=	46.744,01
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 46.744,01
---	-------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 46.744,01
--	-------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

tecnico incaricato: Domenico STELLA

Pagina 18 di 38

La presente relazione tecnica è stata redatta in conformità alle Norme 11612/2015. La valutazione del Bene Immobile è stata effettuata con il metodo comparativo mono-parametrico, ossia per confronto con altri beni, aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite, situate nella medesima zona, per addivenire al più probabile valore di mercato. Al fine di avere parametri di confronto attendibili, l'analisi comparativa è stata condotta in due fasi: un primo step, che ha riguardato l'indagine dei canali degli annunci pubblicitari, di riviste di aste giudiziarie e/o di siti internet specializzati in compravendite immobiliari. Sono state altresì acquisite informazioni dirette, presso agenzie immobiliari della zona. L'ampio range con cui è stato condotto il primo step dell'indagine di mercato, ha consentito di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da elementi non rappresentativi del bene immobile in trattazione. L'indagine di mercato è proseguita con un secondo step, che ha riguardato l'acquisizione delle quotazioni riportate dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, O.M.I. per il Comune di CASSANO ALLO IONIO. Il CTU ha quindi effettuato un'interpolazione tra i valori riscontrati nell'indagine di mercato della zona, con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

Infine si è provveduto con un'ulteriore "aggiustamento" della stima effettuata, con l'introduzione di alcuni coefficienti adattivi, delle caratteristiche intrinseche del Bene Immobile in trattazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA, ufficio del registro di CASTROVILLARI, conservatoria dei registri immobiliari di COSENZA, ufficio tecnico di CASSANO ALLO IONIO, agenzie: CASSANO ALLO IONIO, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Agenzie immobiliari di Cassano Allo ionio

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	54,72	0,00	46.744,01	46.744,01
				46.744,01 €	46.744,01 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In generale il concetto di comoda divisibilità di un immobile, richiamato dall'art. n°720 del Codice Civile, postula che la divisibilità di un bene immobile è attuabile quando è possibile ottenere tante porzioni separate, ciascuna delle quali suscettibili di un autonomo godimento da parte di ciascun convivente, secondo l'ordinaria funzione dell'intero. Nel caso in trattazione, si ha un Debitore unico, con quota (1/1) in regime di separazione dei beni. In ogni caso, considerata la collocazione dell'ingresso rispetto al vano-scala condominiale, la distribuzione dei vani interni, la superficie (minimale) e la sagoma stessa dell'U.I.U., il CTU può asseverare che il Bene Immobile NON sarebbe comunque divisibile. Dunque



non sarebbe possibile procedere alla vendita di un'eventuale sua porzione.

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

€. 500,00

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

€. 46.244,01

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 6.936,60

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 39.307,41



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
4/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B appartamento a CASSANO ALLO IONIO Via della SIBARITIDE 324, frazione SIBARI , quartiere LAGHI DI SIBARI , della superficie commerciale di **57,72 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano secondo, di un fabbricato, cosiddetto Blocco H, di maggior consistenza di n°2 p.f.t. + seminterrato, facente parte di un complesso turistico-ricettivo. E' composto da 3,5 vani così articolati: un soggiorno dalla superficie utile di **19,20mq**, un corridoio dalla superficie calpestabile **2,10 mq**, un ripostiglio dalla superficie di **3,50mq**, una camera da letto dalla superficie utile di **12,30mq**, un bagno dalla superficie calpestabile di **4,10mq**. La superficie complessiva netta è dunque di **41,20mq**, quella coperta lorda dell'appartamento è di **51,60mq**; mentre l'altezza utile media di copertura: min/media/max è di: **2,40/2,80/3,20ml**. Si completa con due terrazzi/balconi, posti sui due lati stretti: est ed ovest, dalla superficie complessiva di **20,40mq**. La superficie lorda commerciale dell'appartamento è dunque di **57,70mq**, con quote di proprietà pari ad 1/1 per l'Esecutato: *** DATO OSCURATO *** Alloggio arredato.

Coerenze: L'appartamento confina con il vano-scala e con altri appartamenti del fabbricato H di maggior consistenza, censiti in catasto ai subalterni n°19 e n°21, ad est con spazio d'isolamento e con strada privata d'accesso al complesso turistico, ad ovest con spazio destinato a verde privato, camminamenti e corte comune dell'edificio al BLOCCO H, del complesso turistico-ricettivo denominato: Esplanada.

Anno di costruzione: 1987

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,80 media
Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 153 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 262,10 Euro, indirizzo catastale: via DELLA SIBARITIDE 324 - CASSANO ALLO IONIO , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanogr. del 01.01.1989 - superficie impianto pubbl. 09.11.2015 - Dati planimetria del 27/01/1988 - DECRETO AUTORIZZA' del 03.05.2010 Tribunale Castrovillari rep. n°425 -DECRETO TRASF. volt. n10762/2015 prat. CS0125361del 23.06.15
Coerenze: Confinante con vano-scala, con unità abitativa riportata in catasto urbano al subalterno n°19 ed U.I.U. riportata al subalterno n°21 del Comune di Cassano allo Ionio

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,72 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.811,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.489,65
Data di conclusione della relazione:	05/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dopo un primo tentativo d'accesso andato a vuoto, svoltosi il 14.04.2025, nel secondo tentativo, avvenuto in data 16/05/2025, previo avviso a mezzo pec del 12.05.25 da parte del custode giudiziario, si è avuto accesso all'appartamento di cui al LOTTO 2, alla presenza del Custode Giudiziario: avv. Sonia Gabellone e del ****DATO OSCUR***. Quest'ultimo dichiarava nell'occasione di essere stato delegato dal Debitore, a consentire l'accesso agli scriventi, quale custode delle chiavi del B.I. "de quo". Nel corso dell'accesso l'appartamento è risultato libero; si è accertato infatti che il Debitore non occupa suddetto immobile, in quanto risiede, come abitazione primaria a **** DATO OSCURATO** concordemente a quanto risulta dal certificato di residenza storica che s'allega. Inoltre risiede all'estero per motivi di lavoro. In particolare ****DATO** custodisce le chiavi del B. I. e detiene all'interno dell'appartamento alcuni mobili e suppellettili vari, che si è impegnato, con il custode giudiziario a rimuovere al più presto ed a consegnare le chiavi dell'appartamento allo stesso custode giudiziario. (alleg. n°1)



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/10/2018 a firma di Notaio Tommaso Gaeta ai nn. 36799/7010 di repertorio, iscritta il 26/11/2018 a TERRITORIO SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE ai nn. 30404/3370, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Importo ipoteca: 172.800,00 euro





4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 14/12/2024 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 2365 di repertorio, trascritta il 09/01/2025 a TERRITORIO SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE ai nn. 569/517, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

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:	€. 250,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.651,84
Millesimi condominiali:	46,25
Ulteriori avvertenze:	

Il CTU ha accertato che il fabbricato di maggior consistenza, cosiddetto H, in cui è ubicato il LOTTO 2 in trattazione, fa parte di un complesso turistico-residenziale, denominato ESPLANADA, costituito da n°6 palazzine complessive, legalmente costituito come condominio, presso l'Agenzia delle Entrate con il nominativo di: Condominio ESPLANADA, c. f. n°93002500788, gestito in qualità di amministratore pro-tempore, da Serv. Imm. di Armando Garofalo, con sede in via dei Martiri n.1799 in Castrovillari e con P. Iva n°03821020785. L'appartamento al LOTTO 2, riportato al n°324/B del fabbricato detto, Blocco H, per quanto concerne la tabella A fondamentale, per la gestione di: Aree condominiali verde condominiale, passaggi, illuminazione esterna e servizi generali è individuato da **7,57 millesimi** di proprietà. Mentre secondo la cosiddetta Tabella B - per la ripartizione delle spese di ricostruzione e manutenzione delle singole palazzine il LOTTO 2, individuato al n°324/B è composto da **46,25 millesimi**. La rata annuale media complessiva per la gestione delle spese ordinarie condominiali dell'appartamento è di circa **250,00€**. Per quanto attestato dall'amministratore pro-tempore, sig. Garofalo (cfr. allegato n°5), l'Esecutato risulta essere debitore nei confronti del condominio per la gestione delle spese ordinarie relative agli anni che vanno dal 2019 fino a tutto l'anno 2024, per il LOTTO 2, del seguente importo: (261,39 + 1.589,44)€ = **1.850,83euro**.

INTEGRAZIONE - Ai sensi dell'art. n°63 disp. att. C. C. e del quesito n°11, comma 3, il CTU evidenzia che le spese condominiali scadute e non pagate, relative agli ultimi due anni di Gestione condominiale: 2023 e 2024, anteriori alla data della perizia, per l'appartamento al piano secondo piano, interno n°324/B, che individua il LOTTO 2, ammontano ad un debito pari a: (200,00 + 261,39)€ = **461,39€**, come da schema rilasciato dall'amministratore pro-tempore del condominio.

Successivamente, per come segnalatomi dal Custode giudiziario, a mezzo pec del 23.09.2025, l'associazione Laghi di Sibari, in data 17.04.2025, interveniva nella Procedura Esecutiva in oggetto, in qualità di creditore senza titolo esecutivo, chiedendo il pagamento delle quote associative del Debitore *** DATO OSCURATO *** Nello specifico l'Associazione chiede al Debitore, per le due unità immobiliari urbane, una somma di complessive **8.118,85€**: composta da due rate associative + una rata per il canone idrico, oltre la mora al tasso del 6%, a partire dall'anno 2019 e fino alla prima rata del 2025.

Nel merito, dall'esame dello Statuto è emerso che, trattasi di un'associazione, senza scopo di lucro, che oltre all'attività di promozione di attività culturali, sportive, pubblicitarie per il centro nautico: Laghi di Sibari, svolge altresì anche quella di fornitura e distribuzione del servizio idrico, per tutti gli



associati, proprietari di immobili nei diversi complessi turistico-ricettivi, presenti in località Laghi di Sibari.

Tutto ciò premesso, il CTU ha ritenuto opportuno, contemplare, ai sensi dell'art. n°63 disp. att. c.c. e del suddetto quesito n°11 comma 3, tra le spese scadute e non pagate, anche dette spese, non pagate all'Associazione, relative agli ultimi due anni, precedenti alla redazione della presente consulenza tecnica.

In base all'estratto conto, prodotto dall'Associazione Laghi di Sibari, dette spese, per le due unità immobiliari, per il 2023 ammontano a: $(389,13 + 379,78 + 476,45)€ = 1.245,36€$; mentre per il 2024 sommano a: $(368,57 + 359,16 + 407,81)€ = 1.135,54€$.

Pertanto, per tutto il biennio 2023/2024, sommando le due quote si ha: $(1.245,36 + 1.135,54) € = 2.380,90€$. Da cui dividendo per 2 si ottiene naturalmente il debito relativo ai singoli appartamenti.

Per il LOTTO 2: $2.380,90/2 = 1.190,45€$. In conclusione, sommando le spese scadute e non pagate al Condominio Esplanada con quest'ultime, non pagate all'associazione Laghi di Sibari si ha: $(461,39 + 1.190,45)€ = 1.651,84€$.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/2018), con atto stipulato il 24/10/2018 a firma di notaio dott. Tommaso Gaeta ai nn. rep.36798/7009 di repertorio, trascritto il 26/11/2018 a AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. n°30403/23624

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di rettifica (dal 03/05/2010), trascritto il 11/03/2011 a TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBL. IMMOB. ai nn. 7552/5194

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO TRIBUNALE CASTROVILLARI (dal 03/05/2025), con atto stipulato il 03/05/2010 a firma di TRIBUNALE CASTROVILLARI ai nn. 425 di repertorio, trascritto il 10/12/2010 a AGENZIA ENTRATE ai nn. 39662/27725

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per esecuzione di lavori edili N. **4085/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un complesso turistico/residenziale costituito da n°6 corpi di fabbrica in conglomerato cementizio armato, rilasciata il 25/10/1985 con il n. 4085 di protocollo

Concessione per esecuzione lavori edili in **VARIANTE N. 4494/87 - VARIANTE** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un complesso turistico/residenziale costituito da n°6 corpi di fabbrica, rilasciata il 11/11/1987 con il n. 4494 di protocollo

Nulla-Osta SISMICO ai sensi della Legge n°1086/1971 N. **12980/1985 Nulla-Osta Sismico**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un complesso turistico/residenziale costituito da n°6 corpi di fabbrica in c.c.a. , rilasciata il 27/09/1985 con il n. 12980 di protocollo

COLLAUDO STATICO (Ai sensi dell'art. n°7 dell'ex Legge n°1086.1971 e s.m.i. N. **COLLAUDO STATICO** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un complesso turistico/residenziale costituito da n°6 corpi di fabbrica in conglomerato cementizio armato, rilasciata il 06/03/1989

ABITABILITA' N. **ABITABILITA'** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un complesso turistico/residenziale costituito da n°6 corpi di fabbrica in c.c.a., rilasciata il 16/03/1990

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera P.R.G. vigente all'epoca di edificazione (1987) approvata con Deliberazione della G. C. n°921 del 26/07/1985 ., Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il Piano di Lottizzazione con cui è stato realizzato il complesso residenziale condominio Esplanada è risultato conforme alle Norme tecniche ed agli indici urbanistici, relativi al "vecchio" P.R.G. e del suo Regolamento edilizio, vigenti all'epoca di realizzazione del complesso edilizio: 1986/1987. Attualmente nel Comune di Cassano allo Jonio è vigente il nuovo Piano Strutturale Associato (P.S.A.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale nell'Ottobre del 2023.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

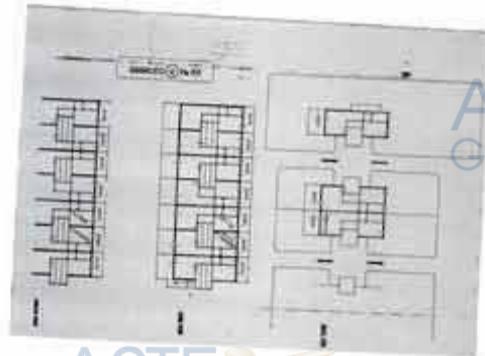
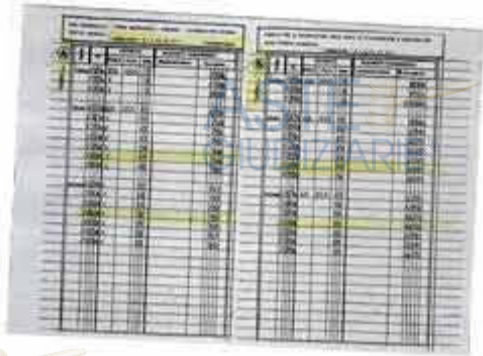
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. di cui al Decreto Semplificazione (D. L. n°76/2020) e Legge n°105/2024)

L'immobile risulta **conforme**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TABELLE MILLESIMALI e B

PALAZZINA BLOCCO H - P.L. 153

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D. L. N°78.2010 convertito in Legge n°122.2010 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2 APPARTAMENTO PIANO 2

LOTTO 2 - APPARTAMENTO PIANO 2

tecnico incaricato: Domenico STELLA

Pagina 26 di 38

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2- TERRAZZO LATO OVEST

LOTTO 2 - APPART. PIANO 2°

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto elettrico è privo di Dichiarazione di conformità alla regola dell'arte (normativa di riferimento: D. M. n°37/2008 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- manutenzione straordinaria di impianto elettrico e rilascio della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi del D. M. 37/2008 da parte di ditta installatrice certificata :
€ 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA DELLA SIBARITIDE 324, FRAZIONE SIBARI,
QUARTIERE LAGHI DI SIBARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

tecnico incaricato: Domenico STELLA

Pagina 27 di 38



appartamento a CASSANO ALLO IONIO Via della SIBARITIDE 324, frazione SIBARI , quartiere LAGHI DI SIBARI , della superficie commerciale di **57,72 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano secondo, di un fabbricato, cosiddetto Blocco H, di maggior consistenza di n°2 p.f.t. + seminterrato, facente parte di un complesso turistico-ricettivo. E' composto da 3,5 vani così articolati: un soggiorno dalla superficie utile di **19,20mq**, un corridoio dalla superficie calpestabile **2,10 mq**, un ripostiglio dalla superficie di **3,50mq**, una camera da letto dalla superficie utile di **12,30mq**, un bagno dalla superficie calpestabile di **4,10mq**. La superficie complessiva netta è dunque di **41,20mq**, quella coperta lorda dell'appartamento è di **51,60mq**; mentre l'altezza utile media di copertura: min/media/max è di: **2,40/2,80/3,20ml**. Si completa con due terrazzi/balconi, posti sui due lati stretti: est ed ovest, dalla superficie complessiva di **20,40mq**. La superficie lorda commerciale dell'appartamento è dunque di **57,70mq**, con quote di proprietà pari ad 1/1 per l'Esecutato: *** DATO OSCURATO *** Alloggio arredato.

Coerenze: L'appartamento confina con il vano-scala e con altri appartamenti del fabbricato H di maggior consistenza, censiti in catasto ai subalterni n°19 e n°21, ad est con spazio d'isolamento e con strada privata d'accesso al complesso turistico, ad ovest con spazio destinato a verde privato, camminamenti e corte comune dell'edificio al BLOCCO H, del complesso turistico-ricettivo denominato: Esplanada.

Anno di costruzione: 1987

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,80 media. Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 153 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 262,10 Euro, indirizzo catastale: via DELLA SIBARITIDE 324 - CASSANO ALLO IONIO , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanogr. del 01.01.1989 - superficie impianto pubbl. 09.11.2015 - Dati planimetria del 27/01/1988 - DECRETO AUTORITA' del 03.05.2010 Tribunale Castrovillari rep. n°425 -DECRETO TRASF. volt. n10762/2015 prat. CS0125361del 23.06.15
Coerenze: Confinante con vano-scala, con unità abitativa riportata in catasto urbano al subalterno n°19 ed U.I.U. riportata al subalterno n°21 del Comune di Cassano allo Ionio

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.



ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 1 - APPARTAMENTO PIANO 2° - IN VIA DELLA SANITAZIONE SOK LARATO DARI CAMMINO ALL'OLIO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1 - APPARTAMENTO PIANO 2° - IN VIA DELLA SANITAZIONE SOK LARATO DARI CAMMINO ALL'OLIO

LOTTO 2 - Rilievo satellitare



LOTTO 2 - Appartamento piano 2° - vista esterno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2 - Appartamento piano 2° - vista esterno

LOTTO 2 - Appartamento piano 2° - INTERNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2 - Appartamento piano 2° - INTERNO

LOTTO 2 - Appartamento piano 2° - Interno

LOTTO 2 - Appartamento piano 2° - INTERNO

LOTTO 2 - Appartamento piano 2° - Interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono CORIGLIANO ROSSANO - TREBISACCE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MARINA DI SIBARI - LAGHI DI SIBARI - SCAVI ARCHEOLOGICI DI SIBARI.



LAGHI DI SIBARI



SCAVI ARCHEOLOGICI DI SIBARI



MARINA DI SIBARI

tecnico incaricato: Domenico STELLA

Pagina 30 di 38

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



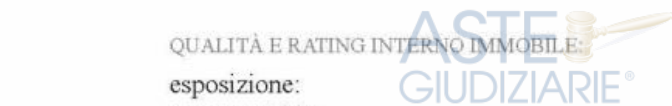
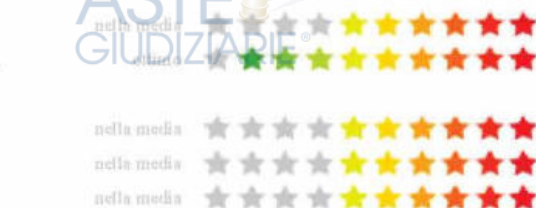
SERVIZI

campo da tennis
farmacie
piscina
scuola elementare
palestra
palazzetto dello sport
musei
supermercato
verde attrezzato
spazi verde
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus distante 6km
porto distante okm - il complesso si affaccia su
porto turistico
autostrada distante 12km
superstrada distante 11km
ferrovia distante 4km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano secondo di un fabbricato, cosiddetto Blocco H, di maggior consistenza di n°2 p.f.t. + seminterrato, facente parte di un complesso turistico-ricettivo. E' composto da 3,5 vani così articolati: un soggiorno dalla superficie utile di **19,20mq**, un corridoio dalla superficie calpestabile **2,10 mq**, un ripostiglio dalla superficie di **3,50mq**, una camera da letto dalla superficie utile di **12,30mq**, un bagno dalla superficie calpestabile di **4,10mq**. La superficie complessiva netta è dunque di **41,20mq**, quella coperta lorda dell'appartamento è di **51,60mq**. Il solaio di copertura è a doppia falda; con altezza utile media di copertura di 2,80ml. Si completa con due terrazzi/balconi, posti sui due lati stretti: est ed ovest, dalla superficie complessiva di **20,40mq**. La superficie lorda commerciale dell'appartamento è dunque di **57,70mq**, con diritto di proprietà, quote di 1/1 per l'Esecutato: ***** DATO OSCURATO *****. Alloggio arredato.

Coerenze: L'appartamento confina con il vano-scala e con altri appartamenti del fabbricato H di maggior consistenza, censiti in catasto ai subalterni n°19 e n°21, ad est con spazio d'isolamento e strada privata d'accesso al complesso turistico, ad ovest con spazi a verde privato, camminamenti e corte comune del cosiddetto BLOCCO H, del complesso turistico-ricettivo, di maggior consistenza: Esplanada.

Anno di costruzione: 1987

Caratteristiche costruttive: L'immobile di maggior consistenza, composto da n°2 piani fuori terra + seminterrato è stato realizzato con una struttura in conglomerato cementizio armato, con i solai dei





piani di tipo misto in latero-cemento e travetti di tipo prefabbricato. Il vano-scala condominiale è privo di ascensore.

Opere di finiture: Esternamente il fabbricato si presenta intonacato ma privo di tinteggiatura, in pessimo stato di manutenzione. In dettaglio si fa rilevare che i parapetti dei balconi necessitano di lavori di spicconatura dell'intonaco ammalorato. Complessivamente le facciate necessitano di un intervento di ripristino, con rifacimento degli intonaci delle facciate.

Internamente l'appartamento presenta pavimenti in greès-ceramico, con porte interne in legno tamburato, portoncino d'ingresso di tipo in legno massello, le pareti ed i soffitti sono completamente intonacati e successivamente tinteggiati con idro-pittura in appena sufficiente stato di manutenzione. Gli infissi interni sono di tipo in legno con vetri doppie e persiane esterne, anch'esse in legno a doppie ante.

I balconi sono circondati da parapetti in calcestruzzo leggermente armati in buone condizioni di manutenzione. Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica di tipo commerciale sino ad un'altezza di circa 2,30ml.

Complessivamente l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione appena accettabili; verosimilmente non è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia né di manutenzione straordinaria nel corso degli anni e si trova verosimilmente nelle medesime condizioni dell'epoca di realizzazione, risalente agli anni 1987/1988.

Impianto elettrico: è dotato di un quadretto con a monte un interruttore differenziale, da 0,003A, seguito a cascata da altri interruttori magneto-termici a protezione delle singole linee, separate per l'illuminamento e la forza motrice con prese a spine, con condutture in pvc, montate a parete sottotraccia. L'impianto elettrico è funzionante, ma privo di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte, così come previsto dal D. M. n°37/2008.

Impianto termico: Non è presente alcun impianto termico, eccezion fatta per uno split a parete, ad inverter per il riscaldamento/raffrescamento.

L'appartamento è presente di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), CLASSE G, ai sensi del D. L. n°63.2013 ed al D.M. 26.06.2015 e s.m.i., rilasciata dal geom. Carmine Covucci e depositato in Regione Calabria, a mezzo di invio pec da carmine.covucci@geopec.it a cert.energetica@pec.regione.calabria.it, dell'11.09.2018, modalità vigente all'epoca. L'appartamento presenta condizioni di aerazione ed illuminazione in grado di fornire un corretto ricambio d'aria naturale ed un adeguato grado d'illuminazione naturale. Tutti i vani sono dotati di aperture verso l'esterno, ad eccezione del ripostiglio che presenta una piccola presa d'aria dal vano-scala condominiale.

Nel corso dell'accesso lo stato di manutenzione è apparso appena accettabile; ma non sono presenti tracce di muffe miste ad infiltrazioni di umidità e/o d'acqua su pareti/soffitti dell'appartamento. Più in generale non sono necessari lavori urgenti di manutenzione straordinaria.

A seguito delle verifiche tecniche, compiute presso l'ufficio tecnico comunale, il CTU ha accertato, ai sensi della Legge n°178 del 30.12.2020, che il fabbricato di maggior consistenza, sito in viale della Sibaritide in località LAGHI DI SIBARI in CASSANO ALLO IONIO, di cui fa il B. I. in oggetto, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata, né è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: persiane realizzati in legno

nella media ★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in Grees ceramico

nella media ★★★★★★

rivestimento interno:

nella media ★★★★★★

Delle Strutture:

balconi: costruiti in in aggetto con parapetti in c.c.a.

nella media ★★★★★★

strutture verticali: costruite in Conclomerato

nella media ★★★★★★



ASTE
GIUDIZIARIE®

cementizio armato
scale interne:

Degli Impianti:

idrico: con alimentazione in diretta da rete
comunale, la rete di distribuzione è realizzata in
tubi in polipropilene

CLASSE ENERGETICA:



[288,86 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. invio pec da carmine.covucci@geopec.it a
cert.energetica@pec.regione.calabria.it registrata in data 11/09/2018

ASTE
GIUDIZIARIE®

in classe G

in classe G

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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*

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOTTO 2- Appartamento al piano secondo (superficie coperta lorda)	51,60	x	100 %	=	51,60
balconi/terrazzi n° 2 del LOTTO 2	20,40	x	30 %	=	6,12
Totale:	72,00				57,72

ASTE
GIUDIZIARIE®



ESTRATTO MAPPA CATASTALE FG. 68 PLLA 153

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 2- PLANIMETRIA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 2- PIANTA APPARTAMENTO PIANO 2° - STATO DI FATTO

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: 08/04/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it rif. annuncio n°113763917

Descrizione: unità abitativa in complesso Cormorano - Piano primo e secondo

Indirizzo: LAGHI DI SIBARI - CASSANO ALLO IONIO

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 992,31 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/04/2025

Fonte di informazione: Immobiliari.it rif. n°42961875

Descrizione: Unità abitativa su 2 livelli: piano rialzato + piano primo in edificio di 3 p.f.t.

Indirizzo: LAGHI DI SIBARI



Superfici principali e secondarie: 128
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.015,63 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/04/2025
Fonte di informazione: idealista.it - rif. annuncio AG-3-4568 - Gallo Case
Descrizione: unità abitativa al piano terra + primo
Indirizzo: complesso Tamerici - LAGHI DI SIBARI - CASSANO ALLO IONIO
Superfici principali e secondarie: 115
Superfici accessorie:
Prezzo: 118.000,00 pari a 1.026,09 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/04/2025
Fonte di informazione: Idealista.it - RIF n°22798373 -
Descrizione: Unità abitativa al piano terra + primo
Indirizzo: Loc. Casa Bianca - LAGHI DI SIBARI - CASSANO ALLO IONIO
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 1.062,50 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

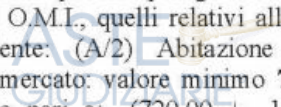
Osservatorio mercato immobiliare -
Domanda: mediocre
Offerta: buona
Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/7 mesi
Valore minimo: 720,00
Valore massimo: 1.050,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando la metodologia valutativa comparativa: monoparametrica, di seguito descritta, il CTU nel primo step dell'indagine di mercato, ha proceduto alla selezione di n°4 "comparabili", da cui si è determinato il seguente valore medio del prezzo di compravendita: $(992,31 + 1.015,63 + 1.026,09 + 1.062,50) \text{€}/\text{mq} / 4 = 1.024,13 \text{€}/\text{mq}$.

Con un secondo step di indagine, si è riscontrato che l'Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, per il II Semestre dell'Anno 2024, nella fascia suburbana: SIBARI - MARINA DI SIBARI - LAGHI DI SIBARI - BRUSCATE GRANDE - BRUSCATE PICCOLO - Codice di zona: E2 - Visti i prezzi di mercato per la tipologia turistica-ricettiva, si è ritenuto più congruo, considerare, per i valori catastali O.M.I., quelli relativi alla categoria A/2. Destinazione: residenziale - Tipologia edilizia prevalente: (A/2) Abitazione di tipo civile, in condizioni normali, ha pubblicato i seguenti valori di mercato: valore minimo **720€/mq** e valore max: **1.050€/mq**; da cui scaturisce un valore medio pari a: $(720,00 + 1.050,00) \text{€}/\text{mq} / 2 = 885,00 \text{€/mq}$. (cfr. valori O.M.I. allegato n°8/alleg. n°11).



Procedendo all'interpolazione tra i dati O.M.I. con quelli ricavati dall'indagine del mercato immobiliare, si è determinato il seguente valore finale medio: $(885,00€/mq + 1.024,13) = 954,57€/mq$.

Infine applicando l'ulteriore "aggiustamento", con l'introduzione dei seguenti coefficienti adattivi, alle caratteristiche intrinseche del B.I. si ha:

- 1) - Coefficiente di panoramicità: 1,0;
- 2) - Coefficiente tipologia costruttiva - c.c.a.: 0,99;
- 3) - Coefficiente qualità di opere di finiture interne: 0,98;
- 4) - Coefficiente di piano: 2° piano con vano-scala senza ascensore: 0,98;
- 5) - Coefficiente livello impiantistica: 0,98;
- 6) - vetustà: 0,98;
- 7) - stato di manutenzione generale: 0,98;

Da cui si ottiene il seguente coefficiente globale: $1,0 \times 0,99 \times 0,98 \times 0,98 \times 0,98 \times 0,98 \times 0,98 = 0.895,00$

$$0.895,00 \times 954,57€/mq = 854,24€/mq$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,72 x 854,32 = 49.311,35

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 49.311,35

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 49.311,35

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente relazione tecnica è stata redatta in conformità alle Norme 11612/2015. La valutazione del Bene Immobile è stata effettuata con il metodo comparativo mono-parametrico, ossia per confronto con altri beni, aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite, situate nella medesima zona, per addivenire al più probabile valore di mercato.

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, l'analisi comparativa è stata condotta in due fasi: un primo step, che ha riguardato l'indagine dei canali degli annunci pubblicitari, di riviste di aste giudiziarie e/o di siti internet specializzati in compravendite immobiliari. Sono state altresì acquisite informazioni dirette, presso agenzie immobiliari della zona. L'ampio range con cui è stato condotto il primo step dell'indagine di mercato, ha consentito di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da elementi non rappresentativi del bene immobile in trattazione. L'indagine di mercato è proseguita con un secondo step, che ha riguardato l'acquisizione delle quotazioni riportate dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, O.M.I. per il Comune di CASSANO ALLO IONIO.

Il CTU ha quindi effettuato un'interpolazione tra i valori riscontrati nell'indagine di mercato della zona, con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

Infine si è provveduto con un'ulteriore "aggiustamento" della stima effettuata, con l'introduzione di alcuni coefficienti adattivi, delle caratteristiche intrinseche del Bene Immobile in trattazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA, ufficio del registro di CASTROVILLARI, conservatoria dei registri immobiliari di COSENZA, ufficio tecnico di CASSANO ALLO IONIO, agenzie: CASSANO ALLO IONIO, osservatori del mercato



immobiliare OMI, ed inoltre: Agenzie immobiliari di Cassano All'Jonio



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
B	appartamento	57,72	0,00	49.311,35	49.311,35
				49.311,35 €	49.311,35 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In generale il concetto di comoda divisibilità di un immobile, richiamato dall'art. n°720 del Codice Civile, postula che il frazionamento di un bene immobile è attuabile quando è possibile ottenere tante porzioni separate, ciascuna delle quali suscettibili di un autonomo godimento da parte di ciascun convivente, secondo l'ordinaria funzione dell'intero. Nel caso in trattazione si ha un unico Esecutato, con quota 1/1 in regime di separazione dei Beni.

In ogni caso, considerata la collocazione dell'ingresso rispetto al vano-scala condominiale, la distribuzione dei vani interni, la superficie (minimale) e la sagoma stessa, il CTU può asseverare che il Bene Immobile non è divisibile. Dunque non sarebbe in ogni caso possibile procedere alla vendita di un eventuale frazionamento dell'unità abitativa.

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

€ 500,00

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

€ 48.811,35

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 7.321,70

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello

€ 41.489,65





stato di fatto e di diritto in cui si trova:



data 05/11/2025



il tecnico incaricato
Domenico STELLA

