



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

64/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

POP NPLS 2018 S.R.L., E PER ESSA QUALE MANDATARIA LA CERVED CREDIT
MANAGEMENT S.P.A., E PER ESSA CERVED LEGAL SERVICES S.R.L.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE



CUSTODE:

AVV. BENIAMINO RIZZUTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 13/02/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Arch. Silvia Maria Maradei

CF:MRDSVM59R52C002A

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) vico IV Francesco Bruno, 6

telefono: 098171365

fax: 098171365

email: archingstudio@libero.it

PEC: silviamaría.maradei@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Arch. Silvia Maria Maradei

Pagina 1 di 75



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
64/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Villetta a schiera a CASSANO ALLO IONIO località Laghi di Sibari snc, della superficie commerciale di **62,55 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il villaggio turistico "Laghi di Sibari" di cui fa parte il Lotto n.1 è ubicato alla frazione Sibari del comune di Cassano all'Ionio. Il villaggio "Laghi di Sibari" è un complesso residenziale e portuale, creato su laghi artificiali di bonifica. L'intero villaggio è costituito da quattro penisole, ognuna delle quali comprende svariati fabbricati. I fabbricati a loro volta sono racchiusi in complessi residenziali. La zona offre quasi 3.000 posti barca. All'interno del villaggio vi è un cantiere nautico oltre che vari servizi. Nelle immediate vicinanze si trova il Parco Archeologico Nazionale della Sibaritide con annesso Museo Nazionale.

Il Lotto n.1 fa parte del complesso residenziale "Margarita" ed è costituito da un'alloggio di tipo duplex (ovvero su due livelli) con relativo piccolo giardino di pertinenza, da un posto macchina scoperto individuato con il n.91 oltre che dal diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca individuato con il n.91 (Allegato n.17). Dalla strada di lottizzazione si accede all'interno del complesso residenziale "Margarita". L'alloggio è situato nel corpo di fabbrica di tipo a schiera che si affaccia sulla darsena. Dal giardino di pertinenza, tramite una piccola veranda si accede al piano terra che è costituito da un unico ambiente con angolo cottura. Dal piano terra tramite una scala interna si accede al primo piano formato da una camera fornita di terrazzo, da un bagno e disimpegno. L'alloggio misura una superficie lorda di mq 48 oltre la veranda di mq 11, il piccolo giardino di mq 48 e il terrazzo di mq 13. La superficie netta è pari a mq 35.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone ad eccezione degli infissi esterni e del cancelletto d'ingresso che necessitano di manutenzione, oltre che del terrazzo al primo piano che presenta infiltrazioni di umidità con conseguente distacco di porzione di intonaco esterno e rigonfiamento della tinteggiatura.

Identificazione catastale:

L'alloggio che fa parte del Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1 (Allegati nn.1-2):

- **foglio 69 particella 262 sub 33**, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: c/da Laghi di Sibari interno 91, piano: terra;
- **foglio 69 particella 262 sub 75**, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: contrada laghi di Sibari interno 95, piano: primo.

Confini:

L'alloggio che fa parte del Lotto n.1 confina con area condominiale, con la p.lla 262 sub 30 (interno 92) di proprietà *** DATO OSCURATO *** , con la p.lla 262 sub 85 (interno 90) di proprietà *** DATO OSCURATO *** , con la p.lla 108 (interno 74) di proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.1 è stato realizzato con i seguenti atti autorizzativi (Allegato n.12):



- concessione edilizia n.2391/2391 bis rilasciata alla società [REDACTED] s.p.a. dal comune di Cassano All'Jonio in data 15/05/1978;
- concessione di voltura 3434/2391-2391 bis rilasciata a [REDACTED] dal comune di Cassano All'Jonio in data 18/03/1981.

Per il Lotto n.1 è stata rilasciata dal comune di Cassano All'Jonio l'abitabilità in data 08/09/1989.

Nota: Negli elaborati di progetto assentiti il Lotto n.1 è composto da un'unica unità immobiliare. Rispetto al progetto presenta una diversa distribuzione interna (Allegato n.3). Le difformità possono essere sanate con una comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria.

Conformità catastale:

In catasto l'alloggio che fa parte del Lotto n.1, risulta suddiviso in due unità immobiliari, una al piano terra e l'altra al primo piano, oltre che avere una diversa distribuzione interna. Allo stato invece (Allegati nn.2-3), si tratta di una sola abitazione costituita dal piano terra (zona giorno) e dal primo piano (zona notte). Di conseguenza necessita una variazione catastale di fusione tramite procedura telematica Docfa, per costituire in catasto un'unica unità immobiliare.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.72398

Longitudine 16.51550

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,55 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:	€. 63.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.975,00
Data della valutazione:	13/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.1 insistono le seguenti formalità (Allegato n.16):

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

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



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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale, derivante da ordinanza di condanna n. 193 del 15/10/2018 del Tribunale di Castrovillari, trascritta il 16/09/2020 ai nn. 20941RG e 1784 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,
Importo ipoteca: € 30.000,00.
Importo capitale: € 24.611,41

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

L'alloggio che fa parte del Lotto n.1, in sede di accatastamento è stato identificato con la scheda 1373/82 (attuale foglio 69 p.la 262 sub 33) e con la scheda 1374/82 (attuale foglio 69 p.la 262 sub 75).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 04/06/2024 del Tribunale di Castrovillari rep.1102, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , trascritto il 04/07/2024 ai nn. 20495 RG e 16944 RP.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Preliminare di compravendita a favore della società *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** redatto in data 31/08/2022 dal notaio Bertucci Ettore rep.3009/2562, trascritto il 01/09/2022 ai nn. 26173 RG e 21692 RP.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 607,73**

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:

Dopo vari solleciti fatti all'Amministratore del condominio "Margarita" (*** DATO OSCURATO ***) non si è avuto nessun riscontro da parte di questi. Di conseguenza si ipotizza un importo di spese condominiali annue pari a circa € 300,00 + la quota associativa dovuta all'Associazione Laghi di Sibari pari a € 307,73 (Allegato n15), per un totale di spese di gestione annua pari a circa € 607,73.

Non si conoscono le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate, le eventuali cause in corso intraprese dal condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.1 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.16):

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.1 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** , per successione in morte di *** DATO OSCURATO *** aperta il 22/10/2019 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 28/09/2022 al numero 337482/88888, trascritta il 04/10/2022 ai nn. 29418 RG e 24292 RP.

Segue atto di accettazione tacita di eredità del 26/04/2022 redatto dal notaio Saraceno Gianvito con sede in Lugo (RA) rep.20679, da parte di *** DATO OSCURATO *** , trascritto il 16/05/2022 ai nn. 14526 RG e 11901 RP,

Segue ancora, atto di rettifica a trascrizione del 01/09/2022 trascritto ai nn. 26234 RG e 21746 RP dell'atto di accettazione tacita di eredità da parte di *** DATO OSCURATO *** , redatto il 26/04/2022 dal notaio Saraceno Gianvito con sede in Lugo (RA) rep. 20679.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A sua volta a *** DATO OSCURATO *** il Lotto n.1 è pervenuto *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto in data 05/04/1983 dal notaio Giorgio La Gamma, trascritto il 04/05/1983 ai nn. 10548 RG e 56945 RP.

Infine a *** DATO OSCURATO *** , il terreno su cui è stato realizzato il corpo di fabbrica di cui fa parte il Lotto n.1 è pervenuto dalla *** DATO OSCURATO *** con atto redatto in data 22/01/1981 dal notaio Ludovico Placco rep 45637, registrato a Cassano All'Jonio il 02/02/1981 al N.168.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il Lotto n.1 è stato realizzato con i seguenti atti autorizzativi (Allegato n.12):

- concessione edilizia n.2391/2391 bis rilasciata alla società [REDACTED] s.p.a. dal comune di Cassano All'Jonio in data 15/05/1978;
- concessione di voltura 3434/2391-2391 bis rilasciata a [REDACTED] dal comune di Cassano All'Jonio in data 18/03/1981.

Per il Lotto n.1 è stata rilasciata dal comune di Cassano All'Jonio l'abitabilità in data 08/09/1989.

Nota:

In progetto il Lotto 1 è composto da un'unica unità immobiliare, Rispetto agli elaborati di progetto assentiti il Lotto n.1 presenta una diversa distribuzione interna. Le difformità possono essere sanate con una comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione Urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il Lotto n.1 presenta una diversa distribuzione interna rispetto agli elaborati grafici di progetto assentiti (Allegati nn. 3-12). Le difformità possono essere sanate con una comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria. I costi per la sanatoria possono essere stimati in €3.000,00 comprensivi di diritti spese tecniche e oneri fiscali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

In catasto l'alloggio che fa parte del Lotto n.1, risulta suddiviso in due unità immobiliari, una al piano terra e l'altra al primo piano oltre che avere una diversa distribuzione interna. Allo stato invece (Allegati nn.2-3), così come prevista in progetto, si tratta di una sola abitazione formata dal piano terra (zona giorno) e dal primo piano (zona notte). Di conseguenza necessita una variazione catastale di fusione tramite procedura telematica Docfa, per costituire in catasto un'unica unità immobiliare. I costi per la regolarizzazione catastale possono essere stimati in €1.000,00 comprensivi di diritti catastali spese tecniche e oneri fiscali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 8.1 conformità edilizia.

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ LAGHI DI SIBARI SNC

VILLETTA A SCHIERA

DI CUI AL PUNTO A

Villetta a schiera a CASSANO ALLO IONIO località Laghi di Sibari snc, della superficie commerciale di **62,55 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il villaggio turistico "Laghi di Sibari" di cui fa parte il Lotto n.1 è ubicato alla frazione Sibari del comune di Cassano all'Ionio. Il villaggio "Laghi di Sibari" è un complesso residenziale e portuale, creato su laghi artificiali di bonifica. L'intero villaggio è costituito da quattro penisole, ognuna delle quali comprende svariati fabbricati. I fabbricati a loro volta sono racchiusi in complessi residenziali. La zona offre quasi 3.000 posti barca. All'interno del villaggio vi è un cantiere nautico oltre che vari servizi. Nelle immediate vicinanze si trova il Parco Archeologico Nazionale della Sibaritide con annesso Museo Nazionale.

Il Lotto n.1 fa parte del complesso residenziale "Margarita" ed è costituito da un'alloggio di tipo duplex (ovvero su due livelli) con relativo piccolo giardino di pertinenza, da un posto macchina scoperto individuato con il n.91 oltre che dal diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca individuato con il n.91 (Allegato n.17). Dalla strada di lottizzazione si accede all'interno del complesso residenziale "Margarita". L'alloggio è situato nel corpo di fabbrica di tipo a schiera che si affaccia sulla darsena. Dal giardino di pertinenza, tramite una piccola veranda si accede al piano terra che è costituito da un unico ambiente con angolo cottura. Dal piano terra tramite una scala interna si accede al primo piano formato da una camera fornita di terrazzo, da un bagno e disimpegno. L'alloggio misura una superficie lorda di mq 48 oltre la veranda di mq 11, il piccolo giardino di mq 48 e il terrazzo di mq 13. La superficie netta è pari a mq 35.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone ad eccezione degli infissi esterni e del cancelletto d'ingresso che necessitano di manutenzione, oltre che del terrazzo al primo piano che presenta infiltrazioni di umidità con conseguente distacco di porzione di intonaco esterno e rigonfiamento della tinteggiatura.

**Identificazione catastale:**

L'alloggio che fa parte del Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1 (Allegati nn.1-2):

- **foglio 69 particella 262 sub 33**, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: c/da Laghi di Sibari interno 91, piano: terra;
- **foglio 69 particella 262 sub 75**, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: contrada laghi di Sibari interno 95, piano: primo.

Confini:

L'alloggio che fa parte del Lotto n.1 confina con area condominiale, con la p.lla 262 sub 30 (interno 92) di proprietà *** DATO OSCURATO *** , con la p.lla 262 sub 85 (interno 90) di proprietà *** DATO OSCURATO *** , con la p.lla 108 (interno 74) di proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.1 è stato realizzato con i seguenti atti autorizzativi (Allegato n.12):

- concessione edilizia n.2391/2391 bis rilasciata alla società [REDACTED] s.p.a. dal comune di Cassano All'Ionio in data 15/05/1978;
- concessione di voltura 3434/2391-2391 bis rilasciata a [REDACTED] dal comune di Cassano All'Ionio in data 18/03/1981.

Per il Lotto n.1 è stata rilasciata dal comune di Cassano All'Ionio l'abitabilità in data 08/09/1989.

Nota: Negli elaborati di progetto assentiti il Lotto n.1 è composto da un'unica unità immobiliare. Rispetto al progetto presenta una diversa distribuzione interna (Allegato n.3). Le difformità possono essere sanate con una comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria.

Conformità catastale:

In catasto l'alloggio che fa parte del Lotto n.1, risulta suddiviso in due unità immobiliari, una al piano terra e l'altra al primo piano, oltre che avere una diversa distribuzione interna. Allo stato invece (Allegati nn.2-3), si tratta di una sola abitazione costituita dal piano terra (zona giorno) e dal primo piano (zona notte). Di conseguenza necessita una variazione catastale di fusione tramite procedura telematica Docfa, per costituire in catasto un'unica unità immobiliare.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.72398

Longitudine 16.51550



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.1 è situato in area turistica-residenziale facente parte della Lottizzazione Laghi di Sibari. Le attrazioni storico paesaggistiche sono costituite dal litorale del mare Ionio, dal Museo della Sibaritide e dagli scavi archeologici di Sibari.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Ortofoto



Catastale su ortofoto



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

tecnico incaricato: Arch. Silvia Maria Maradei

Pagina 8 di 75

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



esposizione:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il villaggio turistico "Laghi di Sibari" di cui fa parte il Lotto n.2 è ubicato alla frazione Sibari del comune di Cassano all'Ionio. Il villaggio "Laghi di Sibari" è un complesso residenziale e portuale, creato su laghi artificiali di bonifica, affacciato sul Mar Ionio. Attualmente l'intero villaggio è costituito da quattro penisole, ognuna delle quali comprende svariati fabbricati di varia tipologia edilizia (a schiera, quadrifamiliare ecc.). I vari fabbricati a loro volta sono racchiusi in complessi residenziali e ognuno di essi prende una denominazione diversa. All'interno dei "Laghi di Sibari" si trova una darsena interna, collegata al mare mediante un grande canale. La zona offre quasi 3.000 posti barca. Indicativamente, si possono ospitare imbarcazioni fino ai 18/20 metri di lunghezza. All'interno del complesso vi è un cantiere nautico per la cura delle imbarcazioni in transito o stanziali oltre che il rimessaggio delle imbarcazioni. Il villaggio è privato ed è sorvegliato da un corpo di vigilanza. Nelle immediate vicinanze si trova il Parco Archeologico Nazionale della Sibaritide con annesso Museo Nazionale.

Il Lotto n.1 fa parte del complesso residenziale "Margarita" ed è costituito da un'alloggio con relativo piccolo giardino di pertinenza, da un posto macchina scoperto individuato con il n.91, oltre che dal diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca individuato con il n.91 (Allegato n.17). Dalla strada di lottizzazione attraverso un cancello sia pedonale che carrabile si accede all'interno del complesso "Margarita". L'alloggio è situato nel corpo di fabbrica di tipo a schiera che si affaccia sulla darsena. Dall'area condominiale del complesso "Margarita", tramite un piccolo cancelletto pedonale in legno si accede al piccolo giardino dell'alloggio e da questo alla veranda rialzata rispetto al piano campagna di circa 60 cm con quattro gradini. Dalla veranda si accede al piano terra costituito da un unico ambiente con angolo cottura. Dal piano terra tramite una scala interna si accede al primo piano composto da un bagno, un disimpegno e da una camera fornita di terrazzo. Gli infissi esterni sono in legno con persiana esterna, le porte interne in legno tamburato, la pavimentazione è in monocottura. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico. L'alloggio misura una superficie lorda di mq 48 oltre la veranda di mq 11, il piccolo giardino di mq 48 e il terrazzo di mq 13. La superficie netta è pari a mq 35 così distribuita:

- piano terra compreso corpo scala: mq 18;
- piano primo: camera mq 12, bagno mq 4, disimpegno mq 1.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone ad eccezione degli infissi esterni e del cancelletto d'ingresso che necessitano di manutenzione; anche il terrazzo al primo piano necessita di manutenzione in quanto all'intradosso presenta infiltrazioni di umidità con conseguente distacco di porzione di intonaco esterno e rigonfiamento della tinteggiatura.

Delle Componenti Edilizie:

cancelletto di accesso: in legno

infissi esterni: in legno

porte interne: in legno tamburato

porta di ingresso: in legno

pavimentazione interna: in monocottura

Degli Impianti:



panoramicità:



ASTE
GIUDIZIARIE®

elettrico: sottotraccia

idrico: proveniente dall'impianto di potabilizzazione e dalla rete distributiva del Laghi di Sibari.

fognatura: lo smaltimento dei reflui avviene nel corrispondente depuratore comunale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

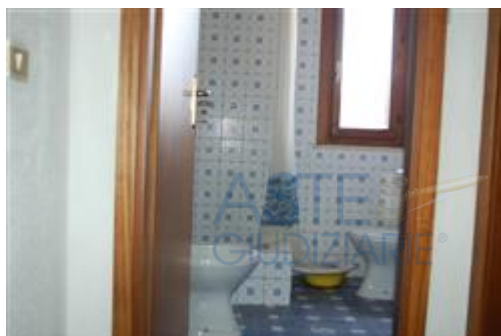
nella media



nella media



nella media



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

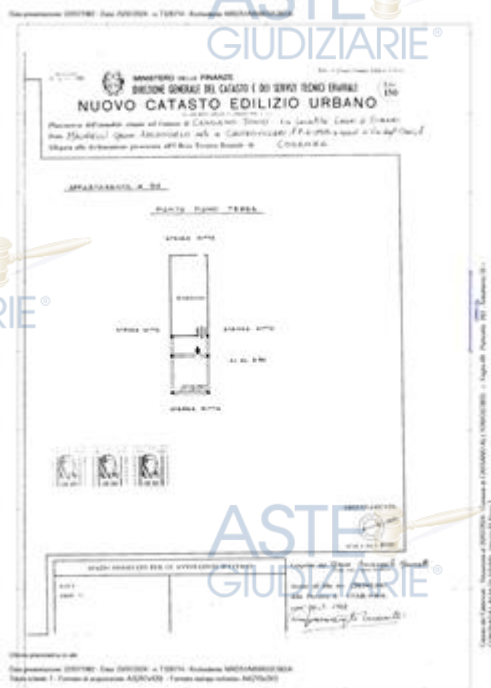
descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	48,00	x	100 %	=	48,00
veranda	11,00	x	35 %	=	3,85
terrazzo	13,00	x	35 %	=	4,55
giardino fino a 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50

tecnico incaricato: Arch. Silvia Maria Maradei

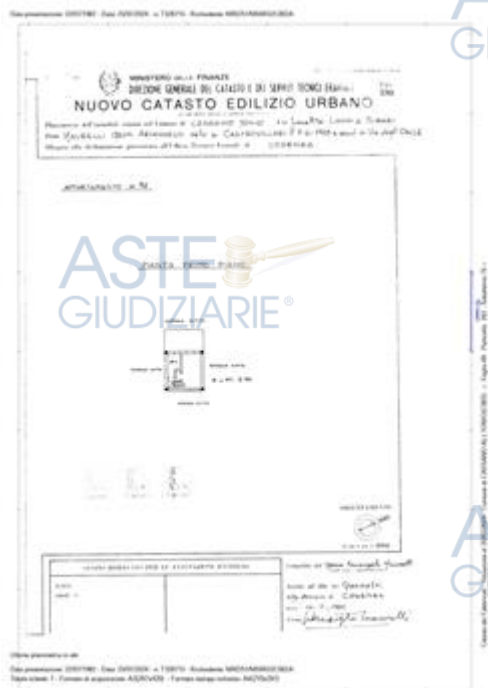
Pagina 10 di 75

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

giardino oltre i 25mq	23,00	x	5 %	=	1,15
posto auto	12,50	x	20 %	=	2,50
posto barca circa mq 66	66,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	198,50				62,55



Planimetria catastale piano terra



Planimetria catastale piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Piano Primo
Scale 1:100

Planimetria di rilievo

tecnico incaricato: Arch. Silvia Maria Maradei

Pagina 11 di 75

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è in presenza di un alloggio turistico, con annesso una piccolo giardino di pertinenza oltre un posto auto scoperto e il diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca nella darsena, sito in una realtà turistica. Nel comprensorio turistico le possibilità di fitto stagionale sono buone e tali da far ritenere il bene di buona redditività. Tenuto conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio medio di capitalizzazione pari al 4%. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione dal Reddito lordo pari al 25%, per tener conto che, trattandosi di fitto stagionale, oltre ai parametri già citati nel criterio di stima, vanno comprese nel canone annuo anche il costo dell'energia elettrica, del gas, del condominio e dell'arredo.

La buona valenza turistica del complesso residenziale consente di ipotizzare per l'immobile in questione un periodo di locazione nell'arco dell'anno, pari a due/tre mesi con un canone complessivo medio di €/anno 3.600,00. Pertanto, per quanto detto, si riesce ad avere un Reddito lordo annuo pari a $R_l = € 3.600,00$, ovvero un Reddito netto annuo pari a:

$$R_n = € 3.600,00 - € 3.600,00 \times 0.25 = € 2.700,00$$

Capitalizzando al tasso del 4% si ottiene il valore del bene

$$V = V_{mt} = 2.700,00 / 0.04 = € 67.500,00$$

In definitiva il valore di mercato del Lotto n.1 è pari a € 67.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	67.500,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 67.500,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 67.500,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.1 è possibile eseguire una stima del tipo analitico, ovvero basata sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili simili. Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione: $V_m = V_{mt} = R_n / r$ dove R_n = reddito netto annuo costante, r = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto si ottiene generalmente dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 15% e il 25%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, direttamente

proporzionali alla vetustà dei fabbricati; le spese per ammortamento, rappresentate dall'aliquota che il proprietario dovrebbe accantonare per poter, alla fine della vita utile del fabbricato, ricostruire un capitale che gli consenta la ricostruzione del bene; le spese di assicurazione, necessarie per proteggere il fabbricato da eventuali danni parziali o totali derivanti da causa di forza maggiore; le spese di amministrazione e servizi, derivanti dalla necessità di affidare a un amministratore la gestione del fabbricato; le quote per sfitti e inesigibilità, per tener conto del doppio rischio cui va incontro il proprietario di un bene nel caso che per periodi più o meno lunghi l'immobile non venga locato, o nella eventualità di mancato pagamento da parte dell'affittuario; le spese per imposte, previste dal regime fiscale in vigore.

Ancora è necessario valutare il saggio di capitalizzazione r che mediamente oscilla tra il 3% ed il 6%, a seconda che si tratti di unità immobiliari di lusso o di unità immobiliari economiche-popolari, con un valore medio pari al 4,5%, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario; notevole vetustà dell'edificio; possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio; destinazione dei locali ad attività di minor rischio di sfitti; edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di finitura; costi di costruzione elevati rispetto alla media; buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale; fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo standard sia come superficie che come interpiano; costruzioni unifamiliari dotati di ampi spazi verdi e a parcheggio.

Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano All'Ionio, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	villetta a schiera	62,55	0,00	67.500,00	67.500,00
				67.500,00 €	67.500,00 €



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

€. 4.000,00

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

€. 63.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 9.525,00

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:

€. 53.975,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
64/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Villetta facente parte di un fabbricato quadrifamiliare a CASSANO ALLO IONIO località Laghi di Sibari snc, della superficie commerciale di **112,75 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il villaggio turistico "Laghi di Sibari" di cui fa parte il Lotto n.2 è ubicato alla frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il villaggio "Laghi di Sibari" è un complesso residenziale e portuale, creato su laghi artificiali di bonifica. L'intero villaggio è costituito da quattro penisole, ognuna delle quali comprende svariati fabbricati. I vari fabbricati a loro volta sono racchiusi in complessi residenziali. La zona offre quasi 3.000 posti barca. All'interno del villaggio vi è un cantiere nautico oltre che vari servizi. Nelle immediate vicinanze si trova il Parco Archeologico Nazionale della Sibaritide con annesso Museo Nazionale.

Il Lotto n.2 fa parte del complesso residenziale "Oleandro" ed è costituito da un alloggio (foglio 69 p.la 236 sub 2) con relativo giardino di pertinenza (foglio 69 p.la 471 sub 1), dai 13,79 millesimi dello spazio condominiale comprensivo del posto auto individuato con il n.26 (Allegato n.18), oltre che dal diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca individuato con il n.26 (Allegato n.18). Al complesso residenziale si accede dalla strada di lottizzazione.

L'alloggio è del tipo duplex (ovvero su due livelli) e fa parte di un edificio quadrifamiliare. All'alloggio si accede dal giardino esclusivo ed a quest'ultimo da un viottolo pedonale di lottizzazione. Il piano terra è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, un bagno e un disimpegno ricavato nel sottoscala. Il primo piano, a cui si accede con una scala interna, è costituito da tre camere di cui una fornita di terrazzo, da un bagno e da un disimpegno. L'alloggio misura una superficie lorda di mq 91 oltre i due porticati di complessivi mq 24, il giardino di mq 80 e il terrazzo di mq 16. La superficie netta è pari a mq 73. Il posto auto ricavato nell'area condominiale è coperto con pergolato in legno.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone ad eccezione degli infissi esterni, del cancelletto d'ingresso del giardino e del terrazzo che necessitano di manutenzione.

Identificazione catastale:

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.2 sono identificati in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1 (Allegati nn.1-4-5):

- **foglio 69 particella 236 sub 2**, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: contrada Laghi di Sibari, piano: terra e primo,
- **foglio 69 particella 471 sub 1**, categoria F1, indirizzo catastale: contrada Laghi di Sibari, piano: terra

Confini:

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.2 confinano con viottolo pedonale di lottizzazione, con la p.la 236 sub 1 e p.la 470 sub 1 (unità abitativa 21) di proprietà *** DATO OSCURATO *** , con la p.la 236 sub 3 e p.la 475 sub 3 (unità abitativa 24) di proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.2 è stato edificato a seguito di concessione edilizia n.3457/3376 rilasciata dal comune di Cassano All'Ionio in data 07/09/1981 alla *** DATO OSCURATO *** per la realizzazione di un complesso residenziale composto da 92 unità abitative più un corpo negozi sul lotto 7B della Lottizzazione Laghi di Sibari (Allegato n.13).

L'intero complesso è composto da tre tipologie di fabbricati denominate di tipo A, tipo B, e tipo C. Il Lotto n.2 fa parte di un fabbricato di tipo A.

Per tutti i fabbricati di tipo A, e di conseguenza anche per il Lotto n.2 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 02/09/1983 (Allegato n.13).

Conformità catastale:

Il Lotto n.2 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.729750

Longitudine 16.5132827

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,75 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:	€. 103.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.550,00
Data della valutazione:	13/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti sul Lotto n.2 insistono le seguenti formalità (Allegato n.16):

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale, derivante da ordinanza di condanna n. 193 del 15/10/2018 del Tribunale di Castrovillari, trascritta il 16/09/2020 ai nn. 20941 RG e 1784 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,
Importo ipoteca: € 30.000,00.
Importo capitale: € 24.611,41

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.2, in sede di accatastamento sono stati identificati con la scheda 1069/83 (attuale foglio 69 p.lla 236 sub 2) e con la scheda 1070/83 (attuale foglio 69 p.lla 471 sub 1).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 04/06/2024 del Tribunale di Castrovillari rep.1102, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , trascritto il 04/07/2024 ai nn. 20495 RG e 16944 RP.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Preliminare di compravendita a favore della *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** redatto in data 31/08/2022 dal notaio Bertucci Ettore rep.3009/2562, trascritto il 01/09/2022 ai nn. 26173 RG e 21692 RP.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.062,18
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 650,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.328,60

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie di gestione del Lotto n.2 corrispondono al preventivo di spesa anno 2024-2025 del condominio "Oleandro" pari a € 492,44 (Allegato n.14)+ la quota associativa all'"Associazione Laghi di Sibari" pari a € 569,74 (Allegato n.15) per un totale di spese di gestione annua pari a € 1062,18.

Nella certificazione rilasciata dal condominio "Oleandro" si specifica che per il Lotto n.2 (Allegato n.14), identificato con l'interno 22A, la situazione debitoria è complessivamente pari a € 3.471,04, così distribuita:

- preventivo di spesa dal 1 agosto 2024 al 31 luglio 2025 € 492,44
- conguaglio consuntivo 2023/2024 € 727,93
- spese tecniche per darsena € 22,00
- I° quota per i lavori per la darsena € 628,00
- gestione Miranda dal 2016 al 22/09/2018 € 1.600,67

Totale € 3.471,04

In particolare, le spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute sono pari a € 628,00 + € 22,00 = € 650,00, le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono



apri a € 727,93 + € 1.600,67 = € 2.328,60.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.2 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.16):

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.2 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** , per successione in morte di *** DATO OSCURATO *** aperta il 22/10/2019 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 28/09/2022 al numero 337482/88888, trascritta il 04/10/2022 ai nn. 29418 RG e 24292 RP.

Segue atto di accettazione tacita di eredità del 26/04/2022 redatto dal notaio Saraceno Gianvito con sede in Lugo (RA) rep.20679, da parte di *** DATO OSCURATO *** , trascritto il 16/05/2022 ai nn. 14526 RG e 11901 RP,

Segue ancora, atto di rettifica a trascrizione del 01/09/2022 trascritto ai nn. 26234 RG e 21746 RP dell'atto di accettazione tacita di eredità da parte di *** DATO OSCURATO *** , redatto il 26/04/2022 dal notaio Saraceno Gianvito con sede in Lugo (RA) rep. 20679.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

il Lotto n.2 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** dalla *** DATO OSCURATO *** con atto di compravendita redatto in data 08/08/1985 dal notaio Ludovico Placco rep.58646, trascritto il 06/09/1985 ai nn. 17288 RG e 115988 RP,

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il Lotto n.2 è stato edificato a seguito di concessione edilizia n.3457/3376 rilasciata dal comune di Cassano All'Jonio in data 07/09/1981 alla *** DATO OSCURATO *** per la realizzazione di un complesso residenziale composto da 92 unità abitative più un corpo negozi sul lotto 7B della Lottizzazione Laghi di Sibari (Allegato n.13).

L'intero complesso è composto da fabbricati di varie tipologia denominati di tipo A, tipo B, e tipo C. Il Lotto n.2 fa parte di un fabbricato di tipo A.

Per tutti i fabbricati di tipo A, e di conseguenza anche per il Lotto n.2 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 02/09/1983 (Allegato n.13).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione Urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ LAGHI DI SIBARI SNC

VILLETTA

DI CUI AL PUNTO A

Villetta facente parte di un fabbricato quadrifamiliare a CASSANO ALLO IONIO località Laghi di Sibari snc, della superficie commerciale di **112,75 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il villaggio turistico "Laghi di Sibari" di cui fa parte il Lotto n.2 è ubicato alla frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il villaggio "Laghi di Sibari" è un complesso residenziale e portuale, creato su laghi artificiali di bonifica. L'intero villaggio è costituito da quattro penisole, ognuna delle quali comprende svariati fabbricati. I vari fabbricati a loro volta sono racchiusi in complessi residenziali. La zona offre quasi 3.000 posti barca. All'interno del villaggio vi è un cantiere nautico oltre che vari servizi. Nelle immediate vicinanze si trova il Parco Archeologico Nazionale della Sibaritide con annesso Museo Nazionale.

Il Lotto n.2 fa parte del complesso residenziale "Oleandro" ed è costituito da un alloggio (foglio 69 p.la 236 sub 2) con relativo giardino di pertinenza (foglio 69 p.la 471 sub 1), dai 13,79 millesimi dello spazio condominiale comprensivo del posto auto individuato con il n.26 (Allegato n.18), oltre che dal diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca individuato con il n.26 (Allegato n.18). Al complesso residenziale si accede dalla strada di lottizzazione.

L'alloggio è del tipo duplex (ovvero su due livelli) e fa parte di un edificio quadrifamiliare. All'alloggio si accede dal giardino esclusivo ed a quest'ultimo da un viottolo pedonale di lottizzazione. Il piano terra è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, un bagno e un disimpegno ricavato nel sottoscala. Il primo piano, a cui si accede con una scala interna, è costituito da tre camere di cui una fornita di terrazzo, da un bagno e da un disimpegno. L'alloggio misura una superficie lorda di mq 91 oltre i due porticati di complessivi mq 24, il giardino di mq 80 e il terrazzo di mq 16. La superficie netta è pari a mq 73. Il posto auto ricavato nell'area condominiale è coperto con pergolato in legno.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone ad eccezione degli infissi esterni, del cancelletto d'ingresso del giardino e del terrazzo che necessitano di manutenzione.

Identificazione catastale:

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.2 sono identificati in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1 (Allegati nn.1-4-5):

- **foglio 69 particella 236 sub 2**, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: contrada Laghi di Sibari, piano: terra e primo,
- **foglio 69 particella 471 sub 1**, categoria F1, indirizzo catastale: contrada Laghi di Sibari, piano: terra

Confini:

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.2 confinano con viottolo pedonale di lottizzazione, con la p.la 236 sub 1 e p.la 470 sub 1 (unità abitativa 21) di proprietà *** DATO OSCURATO *** , con la p.la 236 sub 3 e p.la 475 sub 3 (unità abitativa 24) di proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.2 è stato edificato a seguito di concessione edilizia n.3457/3376 rilasciata dal comune di Cassano All'Ionio in data 07/09/1981 alla *** DATO OSCURATO *** per la realizzazione di un complesso residenziale composto da 92 unità abitative più un corpo negozi sul lotto 7B della Lottizzazione Laghi di Sibari (Allegato n.13).

L'intero complesso è composto da tre tipologie di fabbricati denominate di tipo A, tipo B, e tipo C. Il Lotto n.2 fa parte di un fabbricato di tipo A.

Per tutti i fabbricati di tipo A, e di conseguenza anche per il Lotto n.2 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 02/09/1983 (Allegato n.13).

Conformità catastale:

Il Lotto n.2 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.729750

Longitudine 16.5132827



Piano terra



Piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

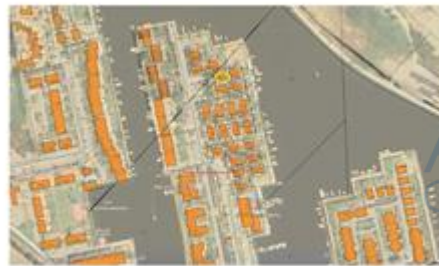
Il Lotto n.2 è situato in area turistica-residenziale facente parte della Lottizzazione Laghi di Sibari. Le attrazioni storico paesaggistiche sono costituite dal litorale del mare Ionio, dal Museo della Sibaritide



e dagli scavi archeologici di Sibari.



ortofoto



catastale su ortofoto



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il villaggio turistico "Laghi di Sibari" di cui fa parte il Lotto n.2 è ubicato alla frazione Sibari del comune di Cassano all'Ionio. Il villaggio "Laghi di Sibari" è un complesso residenziale e portuale, creato su laghi artificiali di bonifica, affacciato sul Mar Ionio. Attualmente l'intero villaggio è costituito da quattro penisole, ognuna delle quali comprende svariati fabbricati di varia tipologia edilizia (a schiera, quadrifamiliare ecc.). I vari fabbricati a loro volta sono racchiusi in complessi residenziali e ognuno di essi prende una denominazione diversa. All'interno dei "Laghi di Sibari" si trova una darsena interna, collegata al mare mediante un grande canale. La zona offre quasi 3.000 posti barca. Indicativamente, si possono ospitare imbarcazioni fino ai 18/20 metri di lunghezza. All'interno del complesso vi è un cantiere nautico per la cura delle imbarcazioni in transito o stanziali oltre che il rimessaggio delle imbarcazioni. Il villaggio è privato ed è sorvegliato da un corpo di vigilanza. Nelle immediate vicinanze si trova il Parco Archeologico Nazionale della Sibaritide con annesso Museo Nazionale.

Il Lotto n.2 fa parte del complesso residenziale "Oleandro" ed è costituito da un'alloggio (foglio 69 p.la 236 sub 2), dal giardino di pertinenza (foglio 69 p.la 471 sub 1), dai 13,79 millesimi dello spazio condominiale comprensivo del posto auto individuato con il n.26 (Allegato n.18), oltre che dal diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca distinto con il n.26 (Allegato n.18). Dalla strada

di lottizzazione attraverso una sbarra mobile si accede all'interno dei complessi "Oleandro" e "Orchidea". L'alloggio è ubicato nel complesso "Oleandro". L'alloggio è del tipo duplex e fa parte di un edificio a tipologia quadrifamiliare. Dal viottolo pedonale di lottizzazione, tramite un piccolo cancelletto pedonale in legno in pessime condizioni, si accede al giardino esclusivo dell'alloggio rialzato rispetto al piano campagna di circa 60 cm con quattro gradini. Dal porticato ricavato sotto il terrazzo del primo piano, si entra al piano terra costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, un bagno e un disimpegno ricavato nel sottoscala e da cui si accede al bagno. L'accesso all'alloggio è garantito anche da un altro portico posizionato lateralmente al fabbricato. Dal piano terra tramite una scala interna si accede al primo piano composto da un bagno, da un disimpegno e da tre camere di cui una fornita di terrazzo. Gli infissi esterni sono in legno con persiana esterna, le porte interne in legno tamburato, la pavimentazione è in monocottura. L'acqua calda sanitaria è garantita da scaldino elettrico incorporato nel mobiletto del lavabo. L'alloggio misura una superficie lorda di mq 91 oltre i due porticati di complessivi mq 24, il giardino di mq 80 e il terrazzo di mq 16. La superficie netta è pari a mq 73 così distribuita:

piano terra: soggiorno-pranzo mq 20, cucina mq 5,40, bagno mq 3,70, disimpegno mq 2,40, corpo scala mq 6,30;

piano primo: camera mq 10,30, camera mq 11, camera mq 6,30, bagno mq 3,30, disimpegno mq 4,30.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone ad eccezione degli infissi esterni, del cancelletto d'ingresso del giardino e del terrazzo che necessitano di manutenzione.

Il posto auto situato nell'area condominiale è coperto con pergolato in legno.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: in legno

porte interne: in legno tamburato

porta di ingresso: in legno

pavimentazione interna: in monocottura

cancelletto d'accesso: in legno

al di sotto della media

nella media

al di sotto della media

nella media

mediocre

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

idrico: proveniente dall'impianto di potabilizzazione e dalla rete distributiva del Laghi di Sibari.

fognatura: lo smaltimento dei reflui avviene nel corrispondente depuratore comunale.

nella media

nella media

nella media



Piano terra



Piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

corpo scala

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Primo



Piano primo

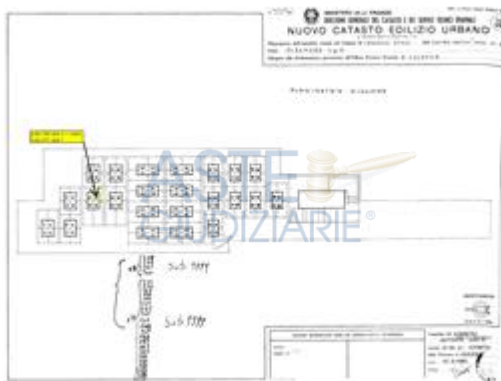
ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

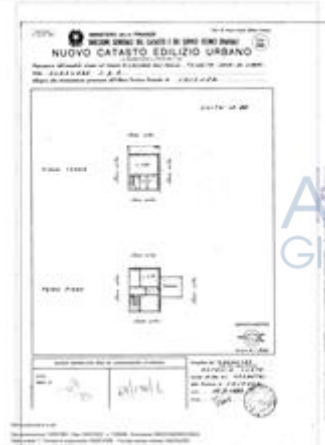
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	91,00	x	100 %	=	91,00
porticati	24,00	x	35 %	=	8,40
terrazzo	16,00	x	35 %	=	5,60
giardino fino a 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
gisrdino oltre i 25 mq	55,00	x	5 %	=	2,75
posto auto	12,50	x	20 %	=	2,50
posto barca circa mq 74	74,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	297,50				112,75

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Elaborato planimetrico



Planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è in presenza di un alloggio turistico, con giardino di pertinenza, con una quota pari a 13,79 millesimi dello spazio condominiale comprensivo del posto auto oltre che del diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca, sito in una realtà turistica. Nel comprensorio turistico le possibilità di fitto stagionale sono buone e tali da far ritenere il bene di buona redditività. Nello specifico l'alloggio permette di ospitare sei persone. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio medio di capitalizzazione pari al 4%. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione dal Reddito lordo pari al 25%, per tener conto che, trattandosi di fitto stagionale, oltre ai parametri già citati nel criterio di stima, vanno comprese nel canone annuo anche il costo dell'energia elettrica, del gas, del condominio e dell'arredo.

La buona valenza turistica del complesso residenziale consente di ipotizzare per l'immobile in questione un periodo di locazione nell'arco dell'anno, pari a due/tre mesi con un canone complessivo medio di €/anno 5.500,00. Pertanto, per quanto detto, si riesce ad avere un Reddito lordo annuo pari a $R_l = € 5.500,00$, ovvero un Reddito netto annuo pari a:

$$R_n = € 5.500,00 - € 5.500,00 \times 0.25 = € 4.125,00$$

Capitalizzando al tasso del 4% si ottiene il valore del bene

$$V = V_{mt} = 4.1250,00 / 0.04 = € 103.125,00$$

In definitiva il valore del Lotto n.2 in cifra tonda è pari a € 103.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	103.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 103.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 103.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.2 è possibile eseguire una stima del tipo analitico, ovvero basata sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili simili. Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione: $V_m = V_{mt} = R_n / r$ dove R_n = reddito netto annuo costante, r = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto si ottiene generalmente dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 15% e il 25%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, direttamente proporzionali alla vetustà dei fabbricati; le spese per ammortamento, rappresentate dall'aliquota che il proprietario dovrebbe accantonare per poter, alla fine della vita utile del fabbricato, ricostruire un capitale che gli consenta la ricostruzione del bene; le spese di assicurazione, necessarie per proteggere il fabbricato da eventuali danni parziali o totali derivanti da causa di forza maggiore; le spese di amministrazione e servizi, derivanti dalla necessità di affidare a un amministratore la gestione del fabbricato; le quote per sfitti e inesigibilità, per tener conto del doppio rischio cui va incontro il proprietario di un bene nel caso che per periodi più o meno lunghi l'immobile non venga locato, o nella eventualità di mancato pagamento da parte dell'affittuario; le spese per imposte, previste dal regime fiscale in vigore.

Ancora è necessario valutare il saggio di capitalizzazione r che mediamente oscilla tra il 3% ed il 6%, a seconda che si tratti di unità immobiliari di lusso o di unità immobiliari economiche-popolari, con un valore medio pari al 4,5%, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario; notevole vetustà dell'edificio; possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio; destinazione dei locali ad attività di minor rischio di sfitti; edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di finitura; costi di costruzione elevati rispetto alla media; buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale; fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo standard sia come superficie che come interpianto; costruzioni unifamiliari dotati di ampi spazi verdi e a parcheggio.

Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano All'Ionio, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	Villetta	112,75	0,00	103.000,00	103.000,00
				103.000,00 €	103.000,00 €

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

€. 0,00

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

€. 103.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 15.450,00

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:

€. 87.550,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
64/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Villetta facente parte di un fabbricato quadrifamiliare a CASSANO ALLO IONIO località Laghi di Sibari snc, della superficie commerciale di **112,75 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il villaggio turistico "Laghi di Sibari" di cui fa parte il Lotto n.3 è ubicato alla frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il villaggio "Laghi di Sibari" è un complesso residenziale e portuale, creato su laghi artificiali di bonifica. L'intero villaggio è costituito da quattro penisole, ognuna delle quali comprende svariati fabbricati. I vari fabbricati a loro volta sono racchiusi in complessi residenziali. La zona offre quasi 3.000 posti barca. All'interno del villaggio vi è un cantiere nautico oltre che vari servizi. Nelle immediate vicinanze si trova il Parco Archeologico Nazionale della Sibaritide con annesso Museo Nazionale.

Il Lotto n.3 fa parte del complesso residenziale "Oleandro" ed è costituito da un alloggio (foglio 68 p.la 239 sub 2) con relativo giardino di pertinenza (foglio 68 p.la 546 sub 1), dai 13,79 millesimi dello spazio condominiale comprensivo del posto auto individuato con il n.6 (Allegato n.18), oltre che dal diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca individuato con il n.6 (Allegato n.18). Al complesso residenziale si accede dalla strada di lottizzazione.

L'alloggio è del tipo duplex (ovvero su due livelli) e fa parte di un edificio quadrifamiliare. All'alloggio si accede dal piccolo giardino esclusivo ed a quest'ultimo dal viottolo pedonale di lottizzazione. Il piano terra è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, un bagno e un disimpegno ricavato nel sottoscala. Il primo piano a cui si accede con una scala interna è costituito da tre camere di cui una fornita di terrazzo, da un bagno e da un disimpegno. L'alloggio misura una superficie lorda di mq 91 oltre i due porticati di complessivi mq 24, il giardino di mq 80 e il terrazzo di mq 16. La superficie netta è pari a mq 73. Il posto auto ricavato nell'area condominiale è coperto con pergolato in legno.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone ad eccezione degli infissi esterni, del cancelletto d'ingresso del giardino e del terrazzo che necessitano di manutenzione.

Identificazione catastale:

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.3 sono identificati in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1 (Allegati nn1-4-6):

- **foglio 68 particella 239 sub 2**, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: contrada Laghi di Sibari, piano: terra e primo,
- **foglio 68 particella 546 sub 1**, categoria F/1, piano: terra

Confini:

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.3 confinano con viottolo pedonale di lottizzazione di accesso, con la p.la 239 sub 1 e p.la 545 sub 1 (unità abitativa 5) di proprietà *** DATO OSCURATO *** , con la p.la 239 sub 4 e p.la 549 sub 1 (unità abitativa 8) di proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.3 è stato edificato a seguito di concessione edilizia n.3457/3376 rilasciata dal comune di Cassano All'Ionio in data 07/09/1981 alla *** DATO OSCURATO *** per la realizzazione di un complesso residenziale composto da 92 unità abitative più un corpo negozi sul lotto 7B della Lottizzazione Laghi di Sibari (Allegato n.13).

L'intero complesso è composto da tre tipologie di fabbricati denominate di tipo A, tipo B, e tipo C. Il Lotto n.2 fa parte di un fabbricato di tipo A.

Per tutti i fabbricati di tipo A, e di conseguenza anche per il Lotto n.3 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 02/09/1983 (Allegato n.13).

Conformità catastale:

Il Lotto n.3 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.729860

Longitudine 16.512880

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,75 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:	€. 103.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.550,00
Data della valutazione:	13/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.3 insistono le seguenti formalità (Allegato n.16):

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo rep.547 del 14/02/2018 del Tribunale di Bologna trascritta il 06/03/2018 ai nn. 5576 RG e 589 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.3, in sede di accatastamento sono stati identificati rispettivamente con la scheda 1037/83 (attuale foglio 68 p.lla 239 sub 2) e con la scheda 1038/83 (attuale foglio 68 p.lla 546 sub 1).

Ipoteca giudiziale, derivante da ordinanza di condanna n. 193 del 15/10/2018 del Tribunale di Castrovillari, trascritta il 16/09/2020 ai nn. 20941RG e 1784 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

Importo ipoteca: € 30.000,00.

Importo capitale: € 24.611,41

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.3, in sede di accatastamento sono stati identificati con la scheda 1037/83 (attuale foglio 68 p.lla 239 sub 2) e con la scheda 1038/83 (attuale foglio 68 p.lla 546 sub 1).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 04/06/2024 del Tribunale di Castrovillari rep.1102, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , trascritto il 04/07/2024 ai nn. 20495 RG e 16944 RP.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Preliminare di compravendita a favore della *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** redatto in data 31/08/2022 dal notaio Bertucci Ettore rep.3009/2562, trascritto il 01/09/2022 ai nn. 26173 RG e 21692 RP.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.062,18

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 650,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.328,60

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie di gestione del Lotto n.3 corrispondono al preventivo di spesa anno 2024-2025 del condominio "Oleandro" pari a € 492,44 (Allegato n.14) + la quota associativa all'"Associazione Laghi di Sibari" pari a € 569,74 (Allegato n.15) per un totale di spese di gestione annua pari a € 1062,18.

Nella certificazione rilasciata dal condominio "Oleandro" si specifica che per il Lotto n.3, identificato con l'interno 6A (Allegato n.14), la situazione debitoria è complessivamente pari a € 3.471,04, così distribuita:

preventivo di spesa dal 1 agosto 2024 al 31 luglio 2025 € 492,44



conguaglio consuntivo 2023/2024	€ 727,93
spese tecniche per darsena	€ 22,00
I° quota per i lavori per la darsena	€ 628,00
gestione Miranda dal 2016 al 22/09/2018	€ 1.600,67
Totale	€ 3.471,04

In particolare, le spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute sono pari a € 628,00 + € 22,00 = € 650,00, le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono pari a € 727,93 + € 1.600,67 = € 2.328,60.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.3 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.16):

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.3 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** , per successione in morte di *** DATO OSCURATO *** aperta il 22/10/2019 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 28/09/2022 al numero 337482/88888, trascritta il 04/10/2022 ai nn. 29418 RG e 24292 RP.

Segue atto di accettazione tacita di eredità del 26/04/2022 redatto dal notaio Saraceno Gianvito con sede in Lugo (RA) rep.20679, da parte di *** DATO OSCURATO *** , trascritto il 16/05/2022 ai nn. 14526 RG e 11901 RP,

Segue ancora, atto di rettifica a trascrizione del 01/09/2022 trascritto ai nn. 26234 RG e 21746 RP dell'atto di accettazione tacita di eredità da parte di *** DATO OSCURATO *** , redatto il 26/04/2022 dal notaio Saraceno Gianvito con sede in Lugo (RA) rep. 20679.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

il Lotto n.3 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** dalla *** DATO OSCURATO *** con atto di compravendita redatto in data 28/04/1984 dal notaio Ludovico Placco rep.55144, trascritto il 25/05/1984 ai nn. 13099 RG e 84820 RP,

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il Lotto n.3 è stato edificato a seguito di concessione edilizia n.3457/3376 rilasciata dal comune di Cassano All'Jonio in data 07/09/1981 alla *** DATO OSCURATO *** per la realizzazione di un complesso residenziale composto da 92 unità abitative più un corpo negozi sul lotto 7B della Lottizzazione Laghi di Sibari (Allegato n.13).

L'intero complesso è composto da fabbricati di tipo A, tipo B, e tipo C. Il Lotto n.3 fa parte dei fabbricati di tipo A.

Per tutti i fabbricati di tipo A, e di conseguenza anche per il Lotto n.3 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 02/09/1983 (Allegato n.13).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione Urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ LAGHI DI SIBARI SNC

VILLETTA

DI CUI AL PUNTO A

Villetta facente parte di un fabbricato quadrifamiliare a CASSANO ALLO IONIO località Laghi di Sibari snc, della superficie commerciale di **112,75 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il villaggio turistico "Laghi di Sibari" di cui fa parte il Lotto n.3 è ubicato alla frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il villaggio "Laghi di Sibari" è un complesso residenziale e portuale, creato su laghi artificiali di bonifica. L'intero villaggio è costituito da quattro penisole, ognuna delle quali comprende svariati fabbricati. I vari fabbricati a loro volta sono racchiusi in complessi residenziali. La zona offre quasi 3.000 posti barca. All'interno del villaggio vi è un cantiere nautico oltre che vari servizi. Nelle immediate vicinanze si trova il Parco Archeologico Nazionale della Sibaritide con annesso Museo Nazionale.

Il Lotto n.3 fa parte del complesso residenziale "Oleandro" ed è costituito da un alloggio (foglio 68 p.la 239 sub 2) con relativo giardino di pertinenza (foglio 68 p.la 546 sub 1), dai 13,79 millesimi dello spazio condominiale comprensivo del posto auto individuato con il n.6 (Allegato n.18), oltre che dal diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca individuato con il n.6 (Allegato n.18). Al complesso residenziale si accede dalla strada di lottizzazione.

L'alloggio è del tipo duplex (ovvero su due livelli) e fa parte di un edificio quadrifamiliare. All'alloggio si accede dal piccolo giardino esclusivo ed a quest'ultimo dal viottolo pedonale di lottizzazione. Il piano terra è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, un bagno e un disimpegno ricavato nel sottoscala. Il primo piano a cui si accede con una scala interna è costituito da tre camere di cui una fornita di terrazzo, da un bagno e da un disimpegno. L'alloggio misura una superficie lorda di mq 91 oltre i due porticati di complessivi mq 24, il giardino di mq 80 e il terrazzo di mq 16. La superficie netta è pari a mq 73. Il posto auto ricavato nell'area condominiale è coperto con pergolato in legno.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone ad eccezione degli infissi esterni, del cancelletto d'ingresso del giardino e del terrazzo che necessitano di manutenzione.

Identificazione catastale:

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.3 sono identificati in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1 (Allegati nn1-4-6):

- **foglio 68 particella 239 sub 2**, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: contrada Laghi di Sibari, piano: terra e primo,
- **foglio 68 particella 546 sub 1**, categoria F/1, piano: terra

**Confini:**

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.3 confinano con viottolo pedonale di lottizzazione di accesso, con la p.lla 239 sub 1 e p.lla 545 sub 1 (unità abitativa 5) di proprietà *** DATO OSCURATO *** , con la p.lla 239 sub 4 e p.lla 549 sub 1 (unità abitativa 8) di proprietà *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO ***.

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.3 è stato edificato a seguito di concessione edilizia n.3457/3376 rilasciata dal comune di Cassano All'Ionio in data 07/09/1981 alla *** DATO OSCURATO *** per la realizzazione di un complesso residenziale composto da 92 unità abitative più un corpo negozi sul lotto 7B della Lottizzazione Laghi di Sibari (Allegato n.13).

L'intero complesso è composto da tre tipologie di fabbricati denominate di tipo A, tipo B, e tipo C. Il Lotto n.2 fa parte di un fabbricato di tipo A.

Per tutti i fabbricati di tipo A, e di conseguenza anche per il Lotto n.3 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 02/09/1983 (Allegato n.13).

Conformità catastale:

Il Lotto n.3 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.729860

Longitudine 16.512880





Il Lotto n.3 è situato in area turistica-residenziale facente parte della Lottizzazione Laghi di Sibari. Le attrazioni storico paesaggistiche sono costituite dal litorale del mare Ionio, dal Museo della Sibaritide e dagli scavi archeologici di Sibari..



An aerial photograph of a city grid, likely New York City, showing a proposed transit route. A red line is drawn across the grid, indicating the path of a new transit line. The route starts in the upper left, runs horizontally, then turns vertically, and finally turns horizontally again towards the right. The grid consists of numerous blocks, with some areas highlighted in orange and yellow. A large body of water is visible on the right side of the image.

catastale su ortofoto



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

[illegible]

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il villaggio turistico "Laghi di Sibari" di cui fa parte il Lotto n.2 è ubicato alla frazione Sibari del comune di Cassano all'Jonio. Il villaggio "Laghi di Sibari" è un complesso residenziale e portuale, creato su laghi artificiali di bonifica, affacciato sul Mar Ionio. Attualmente l'intero villaggio è costituito da quattro penisole, ognuna delle quali comprende svariati fabbricati di varia tipologia edilizia (a schiera, quadrifamiliare ecc.). I vari fabbricati a loro volta sono racchiusi in complessi residenziali e ognuno di essi prende una denominazione diversa. All'interno dei "Laghi di Sibari" si trova una darsena interna, collegata al mare mediante un grande canale. La zona offre quasi 3.000 posti barca. Indicativamente, si possono ospitare imbarcazioni fino ai 18/20 metri di lunghezza. All'interno del complesso vi è un cantiere nautico per la cura delle imbarcazioni in transito o stanziali oltre che il rimessaggio delle imbarcazioni. Il villaggio è privato ed è sorvegliato da un corpo di vigilanza. Nelle immediate vicinanze si trova il Parco Archeologico Nazionale della Sibaritide con annesso Museo Nazionale.

Il Lotto n.3 fa parte del complesso residenziale "Oleandro" ed è costituito da un'alloggio (foglio 68 p.la 239 sub 2) con relativo giardino di pertinenza (foglio 68 p.la 546 sub 1), dai 13,79 millesimi dello spazio condominiale comprensivo del posto auto individuato con il n.6 (Allegato n.18), oltre che dal diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca individuato con il n.6 (Allegato n.18). Dalla strada di lottizzazione attraverso una sbarra mobile si accede all'interno dei complessi "Oleandro" e "Orchidea". L'alloggio è ubicato nel complesso "Oleandro", è del tipo duplex e fa parte di un edificio quadrifamiliare. Dal viottolo pedonale di lottizzazione, tramite un piccolo cancelletto pedonale in legno, si accede al giardino esclusivo dell'alloggio rialzato rispetto al piano campagna di circa 60 cm con quattro gradini. Dal porticato ricavato sotto il terrazzo del primo piano, si entra nel piano terra costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, un bagno e un disimpegno ricavato nel sottoscala e da cui si accede al bagno. L'accesso all'alloggio è garantito anche da un altro portico posizionato lateralmente al fabbricato. Dal piano terra tramite una scala interna si accede al primo piano formato da tre camere di cui una fornita di terrazzo, da un bagno e da un disimpegno. Gli infissi esterni sono in legno con persiana esterna, le porte interne in legno tamburato, la pavimentazione è in monocottura. L'acqua calda sanitaria è garantita da scaldino elettrico incorporato nel mobiletto del lavabo. L'alloggio misura una superficie lorda di mq 91 oltre i due porticati di complessivi mq 24, il giardino di mq 80 e il terrazzo di mq 16. La superficie netta è pari a mq 73 così distribuita:

piano terra: soggiorno-pranzo mq 20, cucina mq 5,40, bagno mq 3,70, disimpegno mq 2,40, corpo scala mq 6,30;

piano primo: camera mq 10,30, camera mq 11, camera mq 6,30, bagno mq 3,30, disimpegno mq 4,30.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone ad eccezione degli infissi esterni, del cancelletto d'ingresso del giardino e del terrazzo che necessitano di manutenzione.

Il posto auto ricavato nell'area condominiale è coperto con pergolato in legno.

Delle Componenti Edilizie:

cancelletto di accesso: in legno

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: in legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

porte interne: in legno tamburato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

porta di ingresso: in alluminio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: proveniente dall'impianto di potabilizzazione e dalla rete distributiva dei Laghi di Sibari.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: lo smaltimento dei reflui avviene nel corrispondente depuratore comunale.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano primo

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	91,00	x	100 %	=	91,00
porticati	24,00	x	35 %	=	8,40
terrazzo	16,00	x	35 %	=	5,60
giardino fino a 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
giardino oltre i 25 mq	55,00	x	5 %	=	2,75
posto auto	12,50	x	20 %	=	2,50

tecnico incaricato: Arch. Silvia Maria Maradei

Pagina 35 di 75

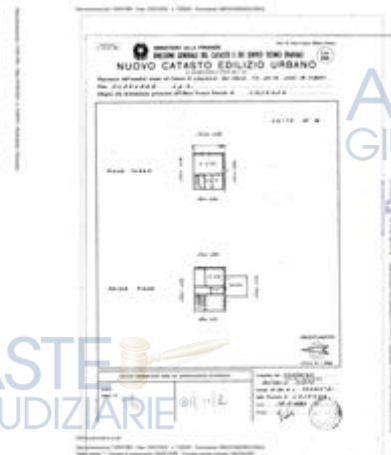
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

posto barca circa 91,70 mq	98,70	x	0 %	=	0,00
Totale:	322,20				112,75



Elaborato planimetrico



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è in presenza di un alloggio turistico, con giardino di pertinenza, i 13,79 millesimi dello spazio condominiale comprensivo del posto auto oltre che dal diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca, sito in una realtà turistica. Nel comprensorio turistico le possibilità di fitto stagionale sono buone e tali da far ritenere il bene di buona redditività. Nello specifico l'alloggio permette di ospitare sei persone. Pertanto, in ogni caso, però, tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio medio di capitalizzazione pari al 4%. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione dal Reddito lordo pari al 25%, per tener conto che, trattandosi di fitto stagionale, oltre ai parametri già citati nel criterio di stima, vanno comprese nel canone annuo anche il costo dell'energia elettrica, del gas, del condominio e dell'arredo.

La buona valenza turistica del complesso residenziale consente di ipotizzare per l'immobile in questione un periodo di locazione nell'arco dell'anno, pari a due/tre mesi con un canone complessivo medio di €/anno 5.500,00. Pertanto, per quanto detto, si riesce ad avere un Reddito lordo annuo pari a $Rl = € 5.500,00$, ovvero un Reddito netto annuo pari a:

$$Rn = € 5.500,00 - € 5.500,00 \times 0.25 = € 4.125,00$$

Capitalizzando al tasso del 4% si ottiene il valore del bene

$$V = V_{mt} = 4.125,00 / 0.04 = € 103.125,00$$

In definitiva il valore del Lotto n.3 in cifra tonda è pari a € 103.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

103.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Arch. Silvia Maria Maradei

Pagina 36 di 75

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 103.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 103.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.3 è possibile eseguire una stima del tipo analitico, ovvero basata sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili simili. Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione: $V_m = V_{mt} = R_n / r$ dove R_n = reddito netto annuo costante, r = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto si ottiene generalmente dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 15% e il 25%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, direttamente proporzionali alla vetustà dei fabbricati; le spese per ammortamento, rappresentate dall'aliquota che il proprietario dovrebbe accantonare per poter, alla fine della vita utile del fabbricato, ricostruire un capitale che gli consenta la ricostruzione del bene; le spese di assicurazione, necessarie per proteggere il fabbricato da eventuali danni parziali o totali derivanti da causa di forza maggiore; le spese di amministrazione e servizi, derivanti dalla necessità di affidare a un amministratore la gestione del fabbricato; le quote per sfitti e inesigibilità, per tener conto del doppio rischio cui va incontro il proprietario di un bene nel caso che per periodi più o meno lunghi l'immobile non venga locato, o nella eventualità di mancato pagamento da parte dell'affittuario; le spese per imposte, previste dal regime fiscale in vigore.

Ancora è necessario valutare il saggio di capitalizzazione r che mediamente oscilla tra il 3% ed il 6%, a seconda che si tratti di unità immobiliari di lusso o di unità immobiliari economiche-popolari, con un valore medio pari al 4,5%, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario; notevole vetustà dell'edificio; possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio; destinazione dei locali ad attività di minor rischio di sfitti; edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di finitura; costi di costruzione elevati rispetto alla media; buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale; fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo standard sia come superficie che come interpiano; costruzioni unifamiliari dotati di ampi spazi verdi e a parcheggio.

Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano All'Ionio, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	villetta	112,75	0,00	103.000,00	103.000,00
				103.000,00 €	103.000,00 €

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

€. 0,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 103.000,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

€. 15.450,00

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:

€. 87.550,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
64/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Villetta facente parte di un fabbricato trifamiliare a CASSANO ALLO IONIO località Laghi di Sibari snc, della superficie commerciale di **58,70 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il villaggio turistico "Laghi di Sibari" di cui fa parte il Lotto n.4 è ubicato alla frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il villaggio "Laghi di Sibari" è un complesso residenziale e portuale, creato su laghi artificiali di bonifica. L'intero villaggio è costituito da quattro penisole, ognuna delle quali comprende svariati fabbricati. I vari fabbricati a loro volta sono racchiusi in complessi residenziali. La zona offre quasi 3.000 posti barca. All'interno del villaggio vi è un cantiere nautico oltre che vari servizi. Nelle immediate vicinanze si trova il Parco Archeologico Nazionale della Sibaritide con annesso Museo Nazionale.

Il Lotto n.4 fa parte del complesso residenziale "Oleandro" ed è costituito da un alloggio (foglio 69 p.la 244 sub 1) con relativo giardino di pertinenza (foglio 69 p.la 511 sub 1), dai 7,438 millesimi dello spazio condominiale comprensivo del posto auto individuato con il n.40 (Allegato n.18), oltre che dal diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca individuato con il n.49 (Allegato n.18). Al complesso residenziale si accede dalla strada di lottizzazione. Il posto auto ricavato nell'area condominiale è coperto con pergolato in legno.

L'alloggio fa parte di un edificio trifamiliare ad un solo piano. All'alloggio si accede dal piccolo giardino esclusivo ed a quest'ultimo dal viottolo pedonale di lottizzazione. L'immobile è costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera, un bagno e un disimpegno. L'alloggio misura una superficie lorda di mq 50 oltre il giardino di mq 99. La superficie netta è pari a mq 42.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone.

Identificazione catastale:

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.4 sono identificati in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1 (Allegati nn.1-4-7):

- **foglio 69 particella 244 sub 1**, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: c/da laghi di Sibari, piano: terra,
- **foglio 69 particella 511 sub 1**, categoria F/1, piano terra

Confini:

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.4 confinano con viottolo pedonale di lottizzazione di accesso, con la p.la 244 sub 4 graffiata alla p.la 514 sub 1 (unità abitativa 51 - Lotto n.5) di proprietà dello stesso esecutato, con la p.la 244 sub 9, p.la 512 sub 1 e p.la 515 sub 1 (unità abitativa 50-52) di proprietà *** DATO OSCURATO ***.

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.4 è stato edificato a seguito di concessione edilizia n.3457/3376 rilasciata dal comune di Cassano All'Ionio in data 07/09/1981 alla *** DATO OSCURATO *** per la realizzazione di un complesso residenziale composto da 92 unità abitative più un corpo negozi sul lotto 7B della Lottizzazione Laghi di Sibari (Allegato n.13).

L'intero complesso è composto da tre tipologie di fabbricati denominate di tipo A, tipo B, e tipo C. Il Lotto n.4 fa parte di un fabbricato di tipo C.

Per tutti i fabbricati di tipo C, e di conseguenza anche per il Lotto n.4 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 02/09/1983 (Allegato n.13).

Nota: La distribuzione interna del Lotto n.4 è difforme rispetto alla planimetria di progetto (Allegati nn.8-13). In particolare è stata demolita la parete che in progetto individuava il ripostiglio e la superficie è stata inglobata nel disimpegno. La difformità si può sanare con una comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria.

Conformità catastale:

La distribuzione interna del Lotto n.4 non corrisponde alla planimetria catastale (Allegati nn.7-8). Le difformità sono regolarizzabili mediante la variazione planimetrica con procedura telematica Docfa.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.729099

Longitudine 16.513520

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,70 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:	€. 60.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.000,00
Data della valutazione:	13/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.4 insistono le seguenti formalità (Allegati nn.16):

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo rep.547 del 14/02/2018 del Tribunale di Bologna trascritta il 06/03/2018 ai nn. 5576 RG e 589 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.4, in sede di accatastamento sono stati identificati rispettivamente con la scheda 1123/83 (attuale foglio 69 p.lla 244 sub 1) e con la scheda 1124/83 (attuale foglio 69 p.lla 511 sub 1).

Ipoteca giudiziale, derivante da ordinanza di condanna n. 193 del 15/10/2018 del Tribunale di Castrovillari, trascritta il 16/09/2020 ai nn. 20941RG e 1784 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

Importo ipoteca: € 30.000,00.

Importo capitale: € 24.611,41

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.4, in sede di accatastamento sono stati identificati con la scheda 1123/83 (attuale foglio 69 p.lla 244 sub 1) e con la scheda 1124/83 (attuale foglio 69 p.lla 511 sub 1).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 04/06/2024 del Tribunale di Castrovillari rep.1102, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** il 19/06/1964 , trascritto il 04/07/2024 ai nn. 20495 RG e 16944 RP.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Preliminare di compravendita a favore della *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** redatto in data 31/08/2022 dal notaio Bertucci Ettore rep.3009/2562, trascritto il 01/09/2022 ai nn. 26173 RG e 21692 RP.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 577,57

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 650,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.100,10

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie di gestione del Lotto n.4 corrispondono al preventivo di spesa anno 2024-2025 del condominio "Oleandro" pari a € 267,77 (Allegato n.14) + la quota associativa all'"Associazione Laghi di Sibari" pari a € 309,80 (Allegato n.15) per un totale di spese di gestione annua pari a € 577,57.

Nella certificazione rilasciata dal condominio "Oleandro" si specifica che per il Lotto n.2, identificato con l'interno 49C (Allegato n.14), la situazione debitoria è complessivamente pari a € 3.017,87, così distribuita:

preventivo di spesa dal 1 agosto 2024 al 31 luglio 2025 € 267,77



conguaglio consuntivo 2023/2024	€ 1.229,73
spese tecniche per darsena	€ 22,00
I° quota per i lavori per la darsena	€ 628,00
gestione Miranda dal 2016 al 22/09/2018	<u>€ 870,37</u>
Totale	€ 3.017,87

In particolare, le spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute sono pari a € 628,00 + € 22,00 = € 650,00, le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono pari a € 1.229,73 + € 870,37 = € 2.100,10.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.4 è pervenuto come di seguito specificato (Allegati nn.16):

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.4 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** , per successione in morte di *** DATO OSCURATO *** aperta il 22/10/2019 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 28/09/2022 al numero 337482/88888, trascritta il 04/10/2022 ai nn. 29418 RG e 24292 RP.

Segue atto di accettazione tacita di eredità del 26/04/2022 redatto dal notaio Saraceno Gianvito con sede in Lugo (RA) rep.20679, da parte di *** DATO OSCURATO *** , trascritto il 16/05/2022 ai nn. 14526 RG e 11901 RP,

Segue ancora, atto di rettifica a trascrizione del 01/09/2022 trascritto ai nn. 26234 RG e 21746 RP dell'atto di accettazione tacita di eredità da parte di *** DATO OSCURATO *** , redatto il 26/04/2022 dal notaio Saraceno Gianvito con sede in Lugo (RA) rep. 20679.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

il Lotto n.4 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** dalla *** DATO OSCURATO *** con atto di compravendita redatto in data 28/04/1984 dal notaio Ludovico Placco rep.55144, trascritto il 25/05/1984 ai nn. 13099 RG e 84820 RP,

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il Lotto n.4 è stato edificato a seguito di concessione edilizia n.3457/3376 rilasciata dal comune di Cassano All'Jonio in data 07/09/1981 alla *** DATO OSCURATO *** per la realizzazione di un complesso residenziale composto da 92 unità abitative più un corpo negozi sul lotto 7B della Lottizzazione Laghi di Sibari (Allegato n.13).

L'intero complesso è composto da tre tipologie di fabbricati denominate di tipo A, tipo B, e tipo C. Il Lotto n.4 fa parte di un fabbricato di tipo C.

Per tutti i fabbricati di tipo C, e di conseguenza anche per il Lotto n.4 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 02/09/1983 (Allegato n.13).

Nota: La distribuzione interna del Lotto n.4 è difforme rispetto alla planimetria di progetto (Allegati nn.8-13). In particolare è stata demolita la parete che in progetto individuava il ripostiglio e la superficie è stata inglobata nel disimpegno. La difformità si può sanare con una comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione Urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

La distribuzione interna del Lotto n.4 è difforme rispetto alla planimetria di progetto (Allegati nn.8-13). il bene si può sanare con una comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria. I costi per la sanatoria possono essere stimati in €3.000,00 comprensivi di diritti, sanzioni, spese tecniche e oneri fiscali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La distribuzione interna del Lotto n.4 non corrisponde alla planimetria catastale (Allegati nn.7-8). Le difformità sono regolarizzabili mediante la variazione planimetrica con procedura telematica Docfa. I costi per la regolarizzazione sono pari a €1.000,00 comprensivi di diritti e spese tecniche oltre oneri fiscali come per legge.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 8.1 conformità edilizia

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ LAGHI DI SIBARI SNC

VILLETTA

DI CUI AL PUNTO A

Villetta facente parte di un fabbricato trifamiliare a CASSANO ALLO IONIO località Laghi di Sibari snc, della superficie commerciale di **58,70 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il villaggio turistico "Laghi di Sibari" di cui fa parte il Lotto n.4 è ubicato alla frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il villaggio "Laghi di Sibari" è un complesso residenziale e portuale, creato su laghi artificiali di bonifica. L'intero villaggio è costituito da quattro penisole, ognuna delle quali comprende svariati fabbricati. I vari fabbricati a loro volta sono racchiusi in complessi residenziali. La zona offre quasi 3.000 posti barca. All'interno del villaggio vi è un cantiere nautico oltre che vari servizi. Nelle immediate vicinanze si trova il Parco Archeologico Nazionale della Sibaritide con annesso Museo Nazionale.

Il Lotto n.4 fa parte del complesso residenziale "Oleandro" ed è costituito da un alloggio (foglio 69 p.la 244 sub 1) con relativo giardino di pertinenza (foglio 69 p.la 511 sub 1), dai 7,438 millesimi dello spazio condominiale comprensivo del posto auto individuato con il n.40 (Allegato n.18), oltre che dal diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca individuato con il n.49 (Allegato n.18). Al complesso residenziale si accede dalla strada di lottizzazione. Il posto auto ricavato nell'area condominiale è coperto con pergolato in legno.

L'alloggio fa parte di un edificio trifamiliare ad un solo piano. All'alloggio si accede dal piccolo giardino esclusivo ed a quest'ultimo dal viottolo pedonale di lottizzazione. L'immobile è costituito da

un soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera, un bagno e un disimpegno. L'alloggio misura una superficie lorda di mq 50 oltre il giardino di mq 99. La superficie netta è pari a mq 42.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone.

Identificazione catastale:

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.4 sono identificati in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1 (Allegati nn.1-4-7):

- **foglio 69 particella 244 sub 1**, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: c/da laghi di Sibari, piano: terra,
- **foglio 69 particella 511 sub 1**, categoria F/1, piano terra

Confini:

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.4 confinano con viottolo pedonale di lottizzazione di accesso, con la p.lla 244 sub 4 graffata alla p.lla 514 sub 1 (unità abitativa 51 - Lotto n.5) di proprietà dello stesso esecutato, con la p.lla 244 sub 9, p.lla 512 sub 1 e p.lla 515 sub 1 (unità abitativa 50-52) di proprietà *** DATO OSCURATO ***.

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.4 è stato edificato a seguito di concessione edilizia n.3457/3376 rilasciata dal comune di Cassano All'Ionio in data 07/09/1981 alla *** DATO OSCURATO *** per la realizzazione di un complesso residenziale composto da 92 unità abitative più un corpo negozi sul lotto 7B della Lottizzazione Laghi di Sibari (Allegato n.13).

L'intero complesso è composto da tre tipologie di fabbricati denominate di tipo A, tipo B, e tipo C. Il Lotto n.4 fa parte di un fabbricato di tipo C.

Per tutti i fabbricati di tipo C, e di conseguenza anche per il Lotto n.4 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 02/09/1983 (Allegato n.13).

Nota: La distribuzione interna del Lotto n.4 è difforme rispetto alla planimetria di progetto (Allegati nn.8-13). In particolare è stata demolita la parete che in progetto individuava il ripostiglio e la superficie è stata inglobata nel disimpegno. La difformità si può sanare con una comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria.

Conformità catastale:

La distribuzione interna del Lotto n.4 non corrisponde alla planimetria catastale (Allegati nn.7-8). Le difformità sono regolarizzabili mediante la variazione planimetrica con procedura telematica Docfa.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.729099

Longitudine 16.513520



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

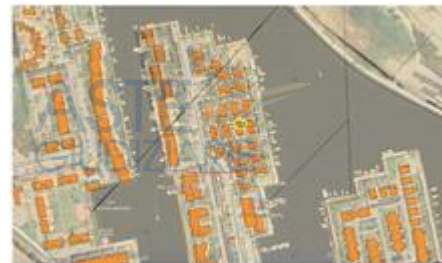


ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.4 è situato in area turistica-residenziale facente parte della Lottizzazione Laghi di Sibari. Le attrazioni storico paesaggistiche sono costituite dal litorale del mare Ionio, dal Museo della Sibaritide e dagli scavi archeologici di Sibari..

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Ortofoto

Catastale su ortofoto

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

tecnico incaricato: Arch. Silvia Maria Maradei

Pagina 45 di 75

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



esposizione:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il villaggio turistico "Laghi di Sibari" di cui fa parte il Lotto n.2 è ubicato alla frazione Sibari del comune di Cassano all'Jonio. Il villaggio "Laghi di Sibari" è un complesso residenziale e portuale, creato su laghi artificiali di bonifica, affacciato sul Mar Ionio. Attualmente l'intero villaggio è costituito da quattro penisole, ognuna delle quali comprende svariati fabbricati di varia tipologia edilizia (a schiera, quadrifamiliare ecc.). I vari fabbricati a loro volta sono racchiusi in complessi residenziali e ognuno di essi prende una denominazione diversa. All'interno dei "Laghi di Sibari" si trova una darsena interna, collegata al mare mediante un grande canale. La zona offre quasi 3.000 posti barca. Indicativamente, si possono ospitare imbarcazioni fino ai 18/20 metri di lunghezza. All'interno del complesso vi è un cantiere nautico per la cura delle imbarcazioni in transito o stanziali oltre che il rimessaggio delle imbarcazioni. Il villaggio è privato ed è sorvegliato da un corpo di vigilanza. Nelle immediate vicinanze si trova il Parco Archeologico Nazionale della Sibaritide con annesso Museo Nazionale.

Il Lotto n.4 fa parte del complesso residenziale "Oleandro" ed è costituito da un alloggio (foglio 69 p.la 244 sub 1) con relativo giardino di pertinenza (foglio 69 p.la 511 sub 1), dai 7,438 millesimi dello spazio condominiale comprensivo del posto auto individuato con il n.49 (Allegato n.18) oltre che dal diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca individuato con il n.49 (Allegato n.18). Dalla strada di lottizzazione attraverso una sbarra mobile si accede all'interno dei complessi "Oleandro" e "Orchidea". L'alloggio è ubicato nel complesso "Oleandro", è ad un solo piano e fa parte di un edificio trifamiliare. Dal viottolo pedonale di lottizzazione, tramite un piccolo cancelletto pedonale in ferro, si accede al giardino esclusivo dell'alloggio rialzato rispetto al piano campagna di circa 60 cm con quattro gradini. Dal giardino si accede nell'alloggio composto da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera, un bagno e un disimpegno. Gli infissi esterni sono in legno con persiana esterna, le porte interne in legno tamburato, la pavimentazione è in monocottura. L'acqua calda sanitaria è garantita da scaldino elettrico incorporato nel mobiletto del lavabo. L'alloggio misura una superficie lorda di mq 50 oltre il giardino di mq 99. La superficie netta è pari a mq 42 così distribuita: soggiorno-pranzo con angolo cottura mq 22.60, camera mq 11.50, bagno mq 3,20, disimpegno mq 4,70. Il posto auto ricavato nell'area condominiale è coperto con pergolato in legno.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone.

Delle Componenti Edilizie:

cancelletto di accesso: in ferro

infissi esterni: in legno

porte interne: in legno tamburato

pavimentazione interna: in monocottura

porta di ingresso: in alluminio

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

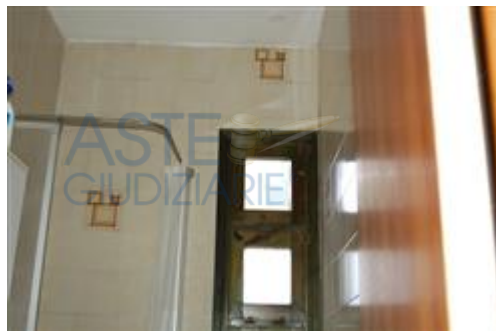
idrico: proveniente dall'impianto di potabilizzazione e dalla rete distributiva del Laghi di Sibari.

fognatura: lo smaltimento dei reflui avviene nel corrispondente depuratore comunale.



panoramicità:



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

CONSISTENZA:

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

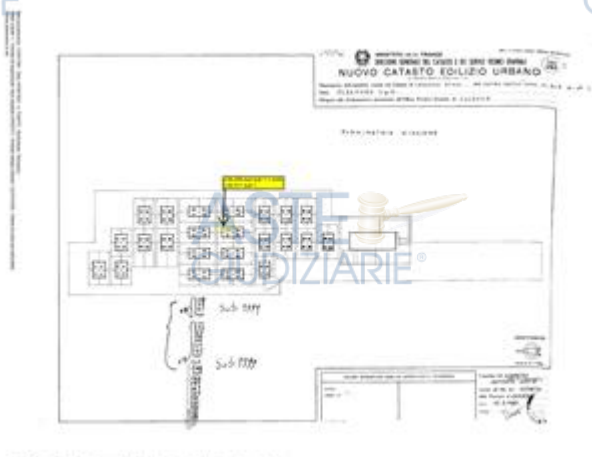
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	50,00	x	100 %	=	50,00
giardino fino a 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
giardino oltre i 25 mq	74,00	x	5 %	=	3,70
posto auto	12,50	x	20 %	=	2,50
posto barca circa 66 mq	66,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	227,50				58,70

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Elaborato Planimetrico



Planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria di rilievo

VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è in presenza di un alloggio turistico con giardino di pertinenza, i 7,438 millesimi dello spazio condominiale comprensivo del posto auto oltre che del diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca, sito in una realtà turistica. Nel comprensorio turistico le possibilità di fitto stagionale sono buone e tali da far ritenere il bene di buona redditività. In ogni caso, considerato le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

assumere un saggio medio di capitalizzazione pari al 4%. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione dal Reddito lordo pari al 25%, per tener conto che, trattandosi di fitto stagionale, oltre ai parametri già citati nel criterio di stima, vanno comprese nel canone annuo anche il costo dell'energia elettrica, del gas, del condominio e dell'arredo.

La buona valenza turistica del complesso residenziale consente di ipotizzare per l'immobile in questione un periodo di locazione nell'arco dell'anno, pari a due/tre mesi con un canone complessivo medio di €/anno 3.400,00. Pertanto, per quanto detto, si riesce ad avere un Reddito lordo annuo pari a $R_l = € 3.400,00$, ovvero un Reddito netto annuo pari a:

$$R_n = € 3.400,00 - € 3.400,00 \times 0.25 = € 2.550,00$$

Capitalizzando al tasso del 4% si ottiene il valore del bene

$$V = V_{mt} = 2.550,00 / 0.04 = € 63.750,00$$

In definitiva il valore di mercato del Lotto n.4 è pari a € 64.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

64.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 64.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 64.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.4 è possibile eseguire una stima del tipo analitico, ovvero basata sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili simili. Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione: $V_m = V_{mt} = R_n / r$ dove R_n = reddito netto annuo costante, r = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto si ottiene generalmente dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 15% e il 25%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, direttamente proporzionali alla vetustà dei fabbricati; le spese per ammortamento, rappresentate dall'aliquota che il proprietario dovrebbe accantonare per poter, alla fine della vita utile del fabbricato, ricostruire un capitale che gli consenta la ricostruzione del bene; le spese di assicurazione, necessarie per proteggere il fabbricato da eventuali danni parziali o totali derivanti da causa di forza maggiore; le spese di amministrazione e servizi, derivanti dalla necessità di affidare a un amministratore la gestione del fabbricato; le quote per sfitti e inesigibilità, per tener conto del doppio rischio cui va incontro il proprietario di un bene nel caso che per periodi più o meno lunghi l'immobile non venga locato, o nella eventualità di mancato pagamento da parte dell'affittuario; le spese per imposte, previste dal regime fiscale in vigore.

Ancora è necessario valutare il saggio di capitalizzazione r che mediamente oscilla tra il 3% ed il 6%, a seconda che si tratti di unità immobiliari di lusso o di unità immobiliari economiche-popolari, con un valore medio pari al 4,5%, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario; notevole vetustà dell'edificio; possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio; destinazione dei locali ad attività di minor rischio di sfitti; edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di finitura; costi di costruzione elevati rispetto alla media; buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale; fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo

standard sia come superficie che come interpiano; costruzioni unifamiliari dotati di ampi spazi verdi e a parcheggio.

Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano All'Ionio, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	Villetta	58,70	0,00	64.000,00	64.000,00
				64.000,00 €	64.000,00 €

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

€. 4.000,00

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

€. 60.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 9.000,00

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:

€. 51.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
64/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Villetta facente parte di un fabbricato trifamiliare a CASSANO ALLO IONIO località Laghi di Sibari snc, della superficie commerciale di **58,70 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il villaggio turistico "Laghi di Sibari" di cui fa parte il Lotto n.5 è ubicato alla frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il villaggio "Laghi di Sibari" è un complesso residenziale e portuale, creato su laghi artificiali di bonifica. L'intero villaggio è costituito da quattro penisole, ognuna delle quali comprende svariati fabbricati. I vari fabbricati a loro volta sono racchiuse in complessi residenziali. La zona offre quasi 3.000 posti barca. All'interno del villaggio vi è un cantiere nautico oltre che vari servizi. Nelle immediate vicinanze si trova il Parco Archeologico Nazionale della Sibaritide con annesso Museo Nazionale.

Il Lotto n.5 fa parte del complesso residenziale "Oleandro" ed è costituito da un alloggio con relativo giardino di pertinenza, dai 7,438 millesimi dello spazio condominiale comprensivo del posto auto individuato con il n.51, oltre che dal diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca individuato con il n.51. Al complesso residenziale si accede dalla strada di lottizzazione.

L'alloggio fa parte di un edificio trifamiliare ad un solo piano. All'alloggio si accede dal piccolo giardino esclusivo e a quest'ultimo dal viottolo pedonale di lottizzazione. L'immobile è costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera, un bagno e un disimpegno. L'alloggio misura una superficie lorda di mq 50 oltre il giardino di mq 99. La superficie netta è pari a mq 42. Il posto auto ricavato nell'area condominiale è coperto con pergolato in legno.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone.

Identificazione catastale:

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.5 sono identificati in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1 (Allegati nn.1-4-9):

- **foglio 69 particella 244 sub 4 graffata alla p.lla 514 sub 1**, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: c/da laghi di Sibari, piano: terra,

Confini:

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.5 confinano con viottolo pedonale di lottizzazione di accesso, con la p.lla 244 sub 1 e p.lla 511 sub 1 (unità abitativa 49) di proprietà dello stesso esecutato, con la p.lla 244 sub 9, p.lla 512 sub 1 e p.lla 515 sub 1 (unità abitativa 50-52) di proprietà *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.5 è stato edificato a seguito di concessione edilizia n.3457/3376 rilasciata dal comune di Cassano All'Ionio in data 07/09/1981 alla *** DATO OSCURATO *** per la realizzazione di un complesso residenziale composto da 92 unità abitative più un corpo negozi sul lotto 7B della Lottizzazione Laghi di Sibari (Allegato n.13).

L'intero complesso è composto da tre tipologie di fabbricati denominate di tipo A, tipo B, e tipo C. Il Lotto n.5 fa parte di un fabbricato di tipo C.

Per tutti i fabbricati di tipo C, e di conseguenza anche per il Lotto n.5 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 02/09/1983 (Allegato n.13).

Nota: La distribuzione interna del Lotto n.5 è difforme rispetto alla planimetria di progetto (Allegati nn.10-13). In particolare è stata demolita la parete che in progetto individuava il ripostiglio e la superficie è stata inglobata nel disimpegno. La difformità si può sanare con una comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.).

Conformità catastale:

La distribuzione interna del Lotto n.5 non corrisponde alla planimetria catastale (Allegati nn.9-10). Le difformità sono regolarizzabili mediante la variazione planimetrica con procedura telematica Docfa.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.729399

Longitudine 16.513365

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,70 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:	€. 60.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.000,00
Data della valutazione:	13/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul lotto n.5 insistono le seguenti formalità (Allegato n.16):

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*



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



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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo rep.547 del 14/02/2018 del Tribunale di Bologna trascritta il 06/03/2018 ai nn. 5576 RG e 589 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,
Importo ipoteca: € 200.000,00.

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.5, in sede di accatastamento sono stati identificati rispettivamente con la scheda 1127/83 (attuale foglio 69 p.la 244 sub 4) e con la scheda 1128/83 (attuale foglio 69 p.la 514 sub 1).

Ipoteca giudiziale, derivante da ordinanza di condanna n. 193 del 15/10/2018 del Tribunale di Castrovillari, trascritta il 16/09/2020 ai nn. 20941RG e 1784 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,
Importo ipoteca: € 30.000,00.

Importo capitale: € 24.611,41

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.5, in sede di accatastamento sono stati identificati con la scheda 1127/83 (attuale foglio 69 p.la 244 sub 4) e con la scheda 1128/83 (attuale foglio 69 p.la 514 sub 1).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 04/06/2024 del Tribunale di Castrovillari rep.1102, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , trascritto il 04/07/2024 ai nn. 20495 RG e 16944 RP.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Preliminare di compravendita a favore della *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** redatto in data 31/08/2022 dal notaio Bertucci Ettore rep.3009/2562, trascritto il 01/09/2022 ai nn. 26173 RG e 21692 RP.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 577,37**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 650,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 2.100,10**

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie di gestione del Lotto n.5 corrispondono al preventivo di spesa anno 2024-2025 del condominio "Oleandro" pari a € 267,77 (Allegato n.14) + la quota associativa all'"Associazione Laghi di Sibari" pari a € 309,80 (Allegato n.15) per un totale di spese di gestione annua pari a € 577,57.

Nella certificazione rilasciata dal condominio "Oleandro" si specifica che per il Lotto n.5, identificato con l'interno 51C (Allegato n.14), la situazione debitoria è complessivamente pari a € 3.017,87, così



distribuita:

preventivo di spesa dal 1 agosto 2024 al 31 luglio 2025	€ 267,77
conguaglio consuntivo 2023/2024	€ 1.229,73
spese tecniche per darsena	€ 22,00
I° quota per i lavori per la darsena	€ 628,00
gestione Miranda dal 2016 al 22/09/2018	€ 870,37
Totale	€ 3.017,87

In particolare, le spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute sono pari a € 628,00 + € 22,00 = € 650,00, le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono pari a € 1.229,73 + € 870,37 = € 2.100,10.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.5 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.16):

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.5 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** , per successione in morte di *** DATO OSCURATO *** aperta il 22/10/2019 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 28/09/2022 al numero 337482/88888, trascritta il 04/10/2022 ai nn. 29418 RG e 24292 RP.

Segue atto di accettazione tacita di eredità del 26/04/2022 redatto dal notaio Saraceno Gianvito con sede in Lugo (RA) rep.20679, da parte di *** DATO OSCURATO *** , trascritto il 16/05/2022 ai nn. 14526 RG e 11901 RP,

Segue ancora, atto di rettifica a trascrizione del 01/09/2022 trascritto ai nn. 26234 RG e 21746 RP dell'atto di accettazione tacita di eredità da parte di *** DATO OSCURATO *** , redatto il 26/04/2022 dal notaio Saraceno Gianvito con sede in Lugo (RA) rep. 20679.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

il Lotto n.5 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** dalla *** DATO OSCURATO *** con atto di compravendita redatto in data 28/04/1984 dal notaio Ludovico Placco rep.55144, trascritto il 25/05/1984 ai nn. 13099 RG e 84820 RP,



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il Lotto n.5 è stato edificato a seguito di concessione edilizia n.3457/3376 rilasciata dal comune di Cassano All'Jonio in data 07/09/1981 alla *** DATO OSCURATO *** per la realizzazione di un complesso residenziale composto da 92 unità abitative più un corpo negozi sul lotto 7B della Lottizzazione Laghi di Sibari (Allegato n.13).

L'intero complesso è composto da tre tipologie di fabbricati denominate di tipo A, tipo B, e tipo C. Il Lotto n.5 fa parte di un fabbricato di tipo C.

Per tutti i fabbricati di tipo C, e di conseguenza anche per il Lotto n.5 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 02/09/1983 (Allegato n.13).

Nota: La distribuzione interna del Lotto n.5 è difforme rispetto alla planimetria di progetto (Allegati nn.10-13). In particolare è stato demolita la parete che in progetto individuava il



ripostiglio e la superficie è stata inglobata nel disimpegno. La difformità si può sanare con una comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione Urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

La distribuzione interna del Lotto n.5 è difforme rispetto alla planimetria di progetto (Allegati nn.10-13). La difformità si può sanare con una comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria. I costi per la sanatoria possono essere stimati in €3.000,00 comprensivi di diritti, sanzioni, spese tecniche e oneri fiscali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La distribuzione interna del Lotto n.5 non corrisponde alla planimetria catastale (Allegati nn.9-10). Le difformità sono regolarizzabili mediante la variazione planimetrica con procedura telematica Docfa. I costi per la regolarizzazione sono pari a €1.000,00 comprensivi di diritti e spese tecniche oltre oneri fiscali come per legge.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 8.1 conformità edilizia

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ LAGHI DI SIBARI SNC

VILLETTA

DI CUI AL PUNTO A

Villetta facente parte di un fabbricato trifamiliare a CASSANO ALLO IONIO località Laghi di Sibari snc, della superficie commerciale di **58,70 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il villaggio turistico "Laghi di Sibari" di cui fa parte il Lotto n.5 è ubicato alla frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il villaggio "Laghi di Sibari" è un complesso residenziale e portuale, creato su laghi artificiali di bonifica. L'intero villaggio è costituito da quattro penisole, ognuna delle quali comprende svariati fabbricati. I vari fabbricati a loro volta sono racchiuse in complessi residenziali. La zona offre quasi 3.000 posti barca. All'interno del villaggio vi è un cantiere nautico oltre che vari servizi. Nelle immediate vicinanze si trova il Parco Archeologico Nazionale della Sibaritide con annesso Museo Nazionale.

Il Lotto n.5 fa parte del complesso residenziale "Oleandro" ed è costituito da un alloggio con relativo giardino di pertinenza, dai 7,438 millesimi dello spazio condominiale comprensivo del posto auto individuato con il n.51, oltre che dal diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca individuato con il n.51. Al complesso residenziale si accede dalla strada di lottizzazione.

L'alloggio fa parte di un edificio trifamiliare ad un solo piano. All'alloggio si accede dal piccolo

giardino esclusivo e a quest'ultimo dal viottolo pedonale di lottizzazione. L'immobile è costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera, un bagno e un disimpegno. L'alloggio misura una superficie lorda di mq 50 oltre il giardino di mq 99. La superficie netta è pari a mq 42. Il posto auto ricavato nell'area condominiale è coperto con pergolato in legno.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone.

Identificazione catastale:

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.5 sono identificati in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1 (Allegati nn.1-4-9):

- **foglio 69 particella 244 sub 4 graffata alla p.lla 514 sub 1**, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: c/da laghi di Sibari, piano: terra,

Confini:

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.5 confinano con viottolo pedonale di lottizzazione di accesso, con la p.lla 244 sub 1 e p.lla 511 sub 1 (unità abitativa 49) di proprietà dello stesso esecutato, con la p.lla 244 sub 9, p.lla 512 sub 1 e p.lla 515 sub 1 (unità abitativa 50-52) di proprietà *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.5 è stato edificato a seguito di concessione edilizia n.3457/3376 rilasciata dal comune di Cassano All'Ionio in data 07/09/1981 alla *** DATO OSCURATO *** per la realizzazione di un complesso residenziale composto da 92 unità abitative più un corpo negozi sul lotto 7B della Lottizzazione Laghi di Sibari (Allegato n.13).

L'intero complesso è composto da tre tipologie di fabbricati denominate di tipo A, tipo B, e tipo C. Il Lotto n.5 fa parte di un fabbricato di tipo C.

Per tutti i fabbricati di tipo C, e di conseguenza anche per il Lotto n.5 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 02/09/1983 (Allegato n.13).

Nota: La distribuzione interna del Lotto n.5 è difforme rispetto alla planimetria di progetto (Allegati nn.10-13). In particolare è stata demolita la parete che in progetto individuava il ripostiglio e la superficie è stata inglobata nel disimpegno. La difformità si può sanare con una comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.).

Conformità catastale:

La distribuzione interna del Lotto n.5 non corrisponde alla planimetria catastale (Allegati nn.9-10). Le difformità sono regolarizzabili mediante la variazione planimetrica con procedura telematica Docfa.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.729399

Longitudine 16.513365



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.5 è situato in area turistica-residenziale facente parte della Lottizzazione Laghi di Sibari. Le attrazioni storico paesaggistiche sono costituite dal litorale del mare Ionio, dal Museo della Sibaritide e dagli scavi archeologici di Sibari.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ortofoto



Catastale su ortofoto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: Arch. Silvia Maria Maradei

Pagina 57 di 75

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il villaggio turistico "Laghi di Sibari" di cui fa parte il Lotto n.2 è ubicato alla frazione Sibari del comune di Cassano all'Ionio. Il villaggio "Laghi di Sibari" è un complesso residenziale e portuale, creato su laghi artificiali di bonifica, affacciato sul Mar Ionio. Attualmente l'intero villaggio è costituito da quattro penisole, ognuna delle quali comprende svariati fabbricati di varia tipologia edilizia (a schiera, quadrifamiliare ecc.). I vari fabbricati a loro volta sono racchiusi in complessi residenziali e ognuno di essi prende una denominazione diversa. All'interno dei "Laghi di Sibari" si trova una darsena interna, collegata al mare mediante un grande canale. La zona offre quasi 3.000 posti barca. Indicativamente, si possono ospitare imbarcazioni fino ai 18/20 metri di lunghezza. All'interno del complesso vi è un cantiere nautico per la cura delle imbarcazioni in transito o stanziali oltre che il rimessaggio delle imbarcazioni. Il villaggio è privato ed è sorvegliato da un corpo di vigilanza. Nelle immediate vicinanze si trova il Parco Archeologico Nazionale della Sibaritide con annesso Museo Nazionale.

Il Lotto n.5 fa parte del complesso residenziale "Oleandro" ed è costituito da un alloggio con giardino di pertinenza, dai 7,438 millesimi dello spazio condominiale comprensivo del posto auto individuato con il n.51 (Allegato n.18), oltre che dal diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca individuato con il n.51 (Allegato n.18). Dalla strada di lottizzazione attraverso una sbarra mobile si accede all'interno dei complessi "Oleandro" e "Orchidea". L'alloggio è ubicato nel complesso "Oleandro", è ad un solo piano e fa parte di un edificio trifamiliare. Dal viottolo pedonale di lottizzazione, tramite un piccolo cancelletto pedonale in ferro, si accede al giardino esclusivo dell'alloggio rialzato rispetto al piano campagna di circa 60 cm con quattro gradini. Dal giardino si accede nell'alloggio composto da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera, un bagno e un disimpegno. Gli infissi esterni sono in legno con persiana esterna, le porte interne in legno tamburato, la pavimentazione è in monocottura. L'acqua calda sanitaria è garantita da scaldino elettrico incorporato nel mobiletto del lavabo. L'alloggio misura una superficie lorda di mq 50 oltre il giardino di mq 99. La superficie netta è pari a mq 42 così distribuita: soggiorno-pranzo con angolo cottura mq 22,60, camera mq 11,50, bagno mq 3,20, disimpegno mq 4,70. Il posto auto ricavato nell'area condominiale è coperto con pergolato in legno.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone.

Delle Componenti Edilizie:

cancelletto di accesso: in ferro

infissi esterni: in legno

porte interne: in legno tamburato

porta di ingresso: in alluminio

pavimentazione interna: in monocottura



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

idrico: proveniente dall'impianto di potabilizzazione e dalla rete distributiva del Laghi di Sibari

fognatura: lo smaltimento dei reflui avviene nel corrispondente depuratore comunale.



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

CONSISTENZA:

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

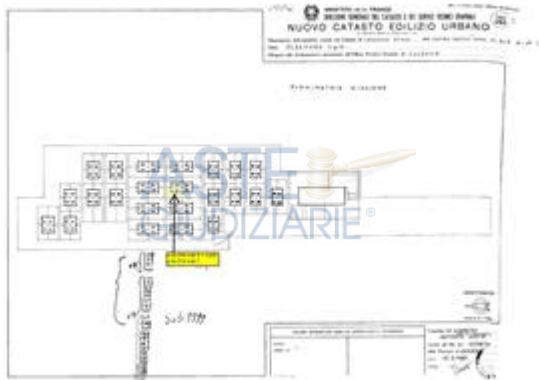
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	50,00	x	100 %	=	50,00
giardino fino a 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
giardino oltre i 25 mq	74,00	x	5 %	=	3,70
posto auto	12,50	x	20 %	=	2,50
posto barca circa 66 mq	66,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	227,50				58,70

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Elaborato planimetrico

Planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA
Scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo planimetrico

VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è in presenza di un alloggio turistico con giardino di pertinenza, i 7,438 millesimi dello spazio condominiale comprensivo del posto auto oltre che del diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca, sito in una realtà turistica. Nel comprensorio turistico le possibilità di fitto stagionale sono buone e tali da far ritenere il bene di buona redditività. In ogni caso, considerato le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente

tecnico incaricato: Arch. Silvia Maria Maradei

Pagina 60 di 75

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

assumere un saggio medio di capitalizzazione pari al 4%. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione dal Reddito lordo pari al 25%, per tener conto che, trattandosi di fitto stagionale, oltre ai parametri già citati nel criterio di stima, vanno comprese nel canone annuo anche il costo dell'energia elettrica, del gas, del condominio e dell'arredo.

La buona valenza turistica del complesso residenziale consente di ipotizzare per l'immobile in questione un periodo di locazione nell'arco dell'anno, pari a due/tre mesi con un canone complessivo medio di €/anno 3.400,00. Pertanto, per quanto detto, si riesce ad avere un Reddito lordo annuo pari a $R_l = € 3.400,00$, ovvero un Reddito netto annuo pari a:

$$R_n = € 3.400,00 - € 3.400,00 \times 0.25 = € 2.550,00$$

Capitalizzando al tasso del 4% si ottiene il valore del bene

$$V = V_{mt} = 2.550,00 / 0.04 = € 63.750,00$$

In definitiva il valore di mercato del Lotto n.5 è pari a € 64.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

64.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 64.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 64.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.5 è possibile eseguire una stima del tipo analitico, ovvero basata sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili simili. Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione: $V_m = V_{mt} = R_n / r$ dove R_n = reddito netto annuo costante, r = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto si ottiene generalmente dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 15% e il 25%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, direttamente proporzionali alla vetustà dei fabbricati; le spese per ammortamento, rappresentate dall'aliquota che il proprietario dovrebbe accantonare per poter, alla fine della vita utile del fabbricato, ricostruire un capitale che gli consenta la ricostruzione del bene; le spese di assicurazione, necessarie per proteggere il fabbricato da eventuali danni parziali o totali derivanti da causa di forza maggiore; le spese di amministrazione e servizi, derivanti dalla necessità di affidare a un amministratore la gestione del fabbricato; le quote per sfitti e inesigibilità, per tener conto del doppio rischio cui va incontro il proprietario di un bene nel caso che per periodi più o meno lunghi l'immobile non venga locato, o nella eventualità di mancato pagamento da parte dell'affittuario; le spese per imposte, previste dal regime fiscale in vigore.

Ancora è necessario valutare il saggio di capitalizzazione r che mediamente oscilla tra il 3% ed il 6%, a seconda che si tratti di unità immobiliari di lusso o di unità immobiliari economiche-popolari, con un valore medio pari al 4,5%, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario; notevole vetustà dell'edificio; possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio; destinazione dei locali ad attività di minor rischio di sfitti; edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di finitura; costi di costruzione elevati rispetto alla media; buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale; fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo

standard sia come superficie che come interpiano; costruzioni unifamiliari dotati di ampi spazi verdi e a parcheggio.

Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano All'Ionio, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	Villetta	58,70	0,00	64.000,00	64.000,00
				64.000,00 €	64.000,00 €

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

€. 4.000,00

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

€. 60.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 9.000,00

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:

€. 51.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
64/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Villetta facente parte di un fabbricato quadrifamiliare a CASSANO ALLO IONIO località Laghi di Sibari snc, della superficie commerciale di **99,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il villaggio turistico "Laghi di Sibari" di cui fa parte il Lotto n.6 è ubicato alla frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il villaggio "Laghi di Sibari" è un complesso residenziale e portuale, creato su laghi artificiali di bonifica. L'intero villaggio è costituito da quattro penisole, ognuna delle quali comprende svariati fabbricati. I vari fabbricati a loro volta sono racchiusi in complessi residenziali. La zona offre quasi 3.000 posti barca. All'interno del villaggio vi è un cantiere nautico oltre che vari servizi. Nelle immediate vicinanze si trova il Parco Archeologico Nazionale della Sibaritide con annesso Museo Nazionale.

Il Lotto n.6 fa parte del complesso residenziale "Oleandro" ed è costituito da un alloggio (foglio 69 p.la 249 sub 2) con giardino di pertinenza (foglio 69 p.la 537 sub 1), dai 11.843 millesimi dello spazio condominiale comprensivo del posto auto individuato con il n.70 (Allegato n.18), oltre che dal diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca distinto con il n.70 (Allegato n.18). Al complesso residenziale si accede dalla strada di lottizzazione.

L'alloggio è del tipo duplex (ovvero a due piani) e fa parte di un edificio quadrifamiliare. All'alloggio si accede dal piccolo giardino esclusivo ed a quest'ultimo dal viottolo pedonale di lottizzazione. Il piano terra è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, un bagno e un disimpegno ricavato nel sottoscala. Il primo piano a cui si accede con una scala interna è costituito da due camere di cui una fornita di terrazzo, da un bagno e da un disimpegno. L'alloggio misura una superficie lorda di mq 78 oltre i due porticati di complessivi mq 24, il giardino di mq 76 e il terrazzo di mq 16. La superficie netta è pari a mq 63. Il posto auto ricavato nell'area condominiale è coperto con pergolato in legno.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone ad eccezione degli infissi esterni, del cancelletto d'ingresso del giardino e del terrazzo che necessitano di manutenzione.

Identificazione catastale:

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.6 sono identificati in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1 (Allegati nn.1-4-11):

- **foglio 69 particella 249 sub 2**, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: contrada Laghi di Sibari, piano: terra e primo,
- **foglio 69 particella 537 sub 1**, categoria F/1, piano: terra

Confini:

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.6 confinano con viottolo pedonale di lottizzazione di accesso, con la p.la 249 sub 1 e p.la 536 sub 1 (unità abitativa 69) di proprietà *** DATO OSCURATO *** , con la p.la 249 sub 4 e p.la 540 sub 1 (unità abitativa 72) di proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.6 è stato edificato a seguito di concessione edilizia n.3457/3376 rilasciata dal comune di

Cassano All'Ionio in data 07/09/1981 alla *** DATO OSCURATO *** per la realizzazione di un complesso residenziale composto da 92 unità abitative più un corpo negozi sul lotto 7B della Lottizzazione Laghi di Sibari (Allegato n.13).

L'intero complesso è composto da tre tipologie di fabbricati denominate di tipo A, tipo B, e tipo C. Il Lotto n.6 fa parte di un fabbricato di tipo B.

Per tutti i fabbricati di tipo B, e di conseguenza anche per il Lotto n.6 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 02/09/1983 (Allegato n.13).

Conformità catastale:

Il Lotto n.6 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.728699

Longitudine 16.513199

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,60 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:	€. 94.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.900,00
Data della valutazione:	13/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.6 insistono le seguenti formalità (Allegato n.16):

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo rep.547 del 14/02/2018 del Tribunale di Bologna trascritta il 06/03/2018 ai nn. 5576 RG e 589 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.6, in sede di accatastamento sono stati identificati rispettivamente con la scheda 1165/83 (attuale foglio 69 p.lla 249 sub 2) e con la scheda 1166/83 (attuale foglio 69 p.lla 537 sub 1).

Ipoteca giudiziale, derivante da ordinanza di condanna n. 193 del 15/10/2018 del Tribunale di Castrovillari, trascritta il 16/09/2020 ai nn. 20941RG e 1784 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

Importo ipoteca: € 30.000,00.

Importo capitale: € 24.611,41

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.6, in sede di accatastamento sono stati identificati con la scheda 1165/83 (attuale foglio 69 p.lla 249 sub 2) e con la scheda 1166/83 (attuale foglio 69 p.lla 537 sub 1).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 04/06/2024 del Tribunale di Castrovillari rep.1102, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , trascritto il 04/07/2024 ai nn. 20495 RG e 16944 RP.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Preliminare di compravendita a favore della *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** redatto in data 31/08/2022 dal notaio Bertucci Ettore rep.3009/2562, trascritto il 01/09/2022 ai nn. 26173 RG e 21692 RP.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 919,61**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 650,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 2.843,83**

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie di gestione del Lotto n.6 corrispondono al preventivo di spesa anno 2024-2025 del condominio "Oleandro" pari a € 426,35 (Allegato n.14) + la quota associativa all'"Associazione Laghi di Sibari" pari a € 493,26 (Allegato n.15) per un totale di spese di gestione annua pari a € 919,61.

Nella certificazione rilasciata dal condominio "Oleandro" si specifica che per il Lotto n.5, identificato con l'interno 70B, la situazione debitoria è complessivamente pari a € 3.920,24, così distribuita:

preventivo di spesa dal 1 agosto 2024 al 31 luglio 2025 € 426,35



conguaglio consuntivo 2023/2024	€ 1.458,01
spese tecniche per darsena	€ 22,00
I° quota per i lavori per la darsena	€ 628,00
gestione Miranda dal 2016 al 22/09/2018	€ 1.385,82
Totale	€ 3.920,18

In particolare, le spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute sono pari a € 628,00 + € 22,00 = € 650,00, le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono pari a € 1.458,01 + € 1.385,82 = € 2.843,83.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.6 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.16):

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.6 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** , per successione in morte di *** DATO OSCURATO *** aperta il 22/10/2019 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 28/09/2022 al numero 337482/88888, trascritta il 04/10/2022 ai nn. 29418 RG e 24292 RP.

Segue atto di accettazione tacita di eredità del 26/04/2022 redatto dal notaio Saraceno Gianvito con sede in Lugo (RA) rep.20679, da parte di *** DATO OSCURATO *** , trascritto il 16/05/2022 ai nn. 14526 RG e 11901 RP,

Segue ancora, atto di rettifica a trascrizione del 01/09/2022 trascritto ai nn. 26234 RG e 21746 RP dell'atto di accettazione tacita di eredità da parte di *** DATO OSCURATO *** , redatto il 26/04/2022 dal notaio Saraceno Gianvito con sede in Lugo (RA) rep. 20679.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

il Lotto n.6 è pervenuto *** DATO OSCURATO *** dalla *** DATO OSCURATO *** con atto di compravendita redatto in data 28/04/1984 dal notaio Ludovico Placco rep.55144, trascritto il 25/05/1984 ai nn. 13099 RG e 84820 RP,

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il Lotto n.6 è stato edificato a seguito di concessione edilizia n.3457/3376 rilasciata dal comune di Cassano All'Jonio in data 07/09/1981 alla *** DATO OSCURATO *** per la realizzazione di un complesso residenziale composto da 92 unità abitative più un corpo negozi sul lotto 7B della Lottizzazione Laghi di Sibari (Allegato n.13).

L'intero complesso è composto da tre tipologie di fabbricati denominate di tipo A, tipo B, e tipo C. Il Lotto n.6 fa parte di un fabbricato di tipo B.

Per tutti i fabbricati di tipo B, e di conseguenza anche per il Lotto n.6 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 02/09/1983 (Allegato n.13).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione Urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ LAGHI DI SIBARI SNC

VILLETTA

DI CUI AL PUNTO A

Villetta facente parte di un fabbricato quadrifamiliare a CASSANO ALLO IONIO località Laghi di Sibari snc, della superficie commerciale di **99,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il villaggio turistico "Laghi di Sibari" di cui fa parte il Lotto n.6 è ubicato alla frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il villaggio "Laghi di Sibari" è un complesso residenziale e portuale, creato su laghi artificiali di bonifica. L'intero villaggio è costituito da quattro penisole, ognuna delle quali comprende svariati fabbricati. I vari fabbricati a loro volta sono racchiusi in complessi residenziali. La zona offre quasi 3.000 posti barca. All'interno del villaggio vi è un cantiere nautico oltre che vari servizi. Nelle immediate vicinanze si trova il Parco Archeologico Nazionale della Sibaritide con annesso Museo Nazionale.

Il Lotto n.6 fa parte del complesso residenziale "Oleandro" ed è costituito da un alloggio (foglio 69 p.la 249 sub 2) con giardino di pertinenza (foglio 69 p.la 537 sub 1), dai 11.843 millesimi dello spazio condominiale comprensivo del posto auto individuato con il n.70 (Allegato n.18), oltre che dal diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca distinto con il n.70 (Allegato n.18). Al complesso residenziale si accede dalla strada di lottizzazione.

L'alloggio è del tipo duplex (ovvero a due piani) e fa parte di un edificio quadrifamiliare. All'alloggio si accede dal piccolo giardino esclusivo ed a quest'ultimo dal viottolo pedonale di lottizzazione. Il piano terra è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, un bagno e un disimpegno ricavato nel sottoscala. Il primo piano a cui si accede con una scala interna è costituito da due camere di cui una fornita di terrazzo, da un bagno e da un disimpegno. L'alloggio misura una superficie lorda di mq 78 oltre i due porticati di complessivi mq 24, il giardino di mq 76 e il terrazzo di mq 16. La superficie netta è pari a mq 63. Il posto auto ricavato nell'area condominiale è coperto con pergolato in legno.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone ad eccezione degli infissi esterni, del cancelletto d'ingresso del giardino e del terrazzo che necessitano di manutenzione.

Identificazione catastale:

L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.6 sono identificati in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1 (Allegati nn.1-4-11):

- **foglio 69 particella 249 sub 2**, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: contrada Laghi di Sibari, piano: terra e primo,
- **foglio 69 particella 537 sub 1**, categoria F/1, piano: terra

Confini:



L'alloggio e il giardino che fanno parte del Lotto n.6 confinano con viottolo pedonale di lottizzazione di accesso, con la p.lla 249 sub 1 e p.lla 536 sub 1 (unità abitativa 69) di proprietà *** DATO OSCURATO *** , con la p.lla 249 sub 4 e p.lla 540 sub 1 (unità abitativa 72) di proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.6 è stato edificato a seguito di concessione edilizia n.3457/3376 rilasciata dal comune di Cassano All'Jonio in data 07/09/1981 alla *** DATO OSCURATO *** per la realizzazione di un complesso residenziale composto da 92 unità abitative più un corpo negozi sul lotto 7B della Lottizzazione Laghi di Sibari (Allegato n.13).

L'intero complesso è composto da tre tipologie di fabbricati denominate di tipo A, tipo B, e tipo C. Il Lotto n.6 fa parte di un fabbricato di tipo B.

Per tutti i fabbricati di tipo B, e di conseguenza anche per il Lotto n.6 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 02/09/1983 (Allegato n.13).

Conformità catastale:

Il Lotto n.6 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.728699

Longitudine 16.513199



Piano terra



ASTE
GIUDIZIARIE®



Piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®



Piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Lotto n.6 è situato in area turistica-residenziale facente parte della Lottizzazione Laghi di Sibari. Le attrazioni storico paesaggistiche sono costituite dal litorale del mare Ionio, dal Museo della Sibaritide e dagli scavi archeologici di Sibari.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ortofoto



Catastale su ortofoto

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il villaggio turistico "Laghi di Sibari" di cui fa parte il Lotto n.2 è ubicato alla frazione Sibari del comune di Cassano all'Ionio. Il villaggio "Laghi di Sibari" è un complesso residenziale e portuale, creato su laghi artificiali di bonifica, affacciato sul Mar Ionio. Attualmente l'intero villaggio è costituito da quattro penisole, ognuna delle quali comprende svariati fabbricati di varia tipologia edilizia (a schiera, quadrifamiliare ecc.). I vari fabbricati a loro volta sono racchiusi in complessi residenziali e ognuno di essi prende una denominazione diversa. All'interno dei "Laghi di Sibari" si trova una darsena interna, collegata al mare mediante un grande canale. La zona offre quasi 3.000 posti barca. Indicativamente, si possono ospitare imbarcazioni fino ai 18/20 metri di lunghezza. All'interno del complesso vi è un cantiere nautico per la cura delle imbarcazioni in transito o stanziali oltre che il rimessaggio delle imbarcazioni. Il villaggio è privato ed è sorvegliato da un corpo di vigilanza. Nelle immediate vicinanze si trova il Parco Archeologico Nazionale della Sibaritide con annesso Museo Nazionale.

Il Lotto n.6 fa parte del complesso residenziale "Oleandro" ed è costituito da un alloggio (foglio 69 p.la 249 sub 2) con giardino di pertinenza (foglio 69 p.la 537 sub 1), dai 11.843 millesimi dello spazio condominiale comprensivo del posto auto individuato con il n.70 (Allegato n.18), oltre che dal diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca distinto con il n.70 (Allegato n.18). Dalla strada di lottizzazione attraverso una sbarra mobile si accede all'interno dei complessi "Oleandro" e "Orchidea". L'alloggio è ubicato nel complesso "Oleandro", è del tipo duplex (ovvero a due piani) e fa parte di un edificio quadrifamiliare. Dal viottolo pedonale di lottizzazione, tramite un piccolo cancelletto pedonale in legno, si accede al giardino esclusivo dell'alloggio rialzato rispetto al piano campagna di circa 60 cm con quattro gradini. Dal porticato ricavato sotto il terrazzo del primo piano, si entra nel piano terra costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, un bagno e un disimpegno ricavato nel sottoscala e da cui si accede al bagno. L'accesso all'alloggio è garantito anche da un altro portico posizionato lateralmente al fabbricato. Dal piano terra tramite una scala interna si accede al primo piano formato da due camere di cui una fornita di terrazzo, da un bagno e da un disimpegno. Gli infissi esterni sono in legno con persiana esterna, le porte interne in legno tamburato, la pavimentazione è in monocottura. L'acqua calda sanitaria è garantita da scaldino elettrico incorporato nel mobiletto del lavabo. L'alloggio misura una superficie lorda di mq 78 oltre i due porticati di complessivi mq 24, il giardino di mq 76 e il terrazzo di mq 16. La superficie netta è pari a mq 63 così distribuita:





piano terra: soggiorno-pranzo mq 17,50, cucina mq 4, bagno mq 2,80, disimpegno mq 2,60, corpo scala mq 5,60;

piano primo: camera mq 10,30, camera mq 11, bagno mq 4,20, disimpegno mq 5.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone ad eccezione degli infissi esterni, del cancelletto d'ingresso del giardino e del terrazzo che necessitano di manutenzione.

Il posto auto ricavato nell'area condominiale è coperto con pergolato in legno.

Delle Componenti Edilizie:

cancelletto di accesso: in legno

infissi esterni: in legno

porte interne: in legno tamburato

porta di ingresso: in alluminio

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

idrico: proveniente dall'impianto di potabilizzazione e dalla rete distributiva del Laghi di Sibar

fognatura: lo smaltimento dei reflui avviene nel corrispondente depuratore comunale.

al di sotto della media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



piano terra



scala di accesso al primo piano

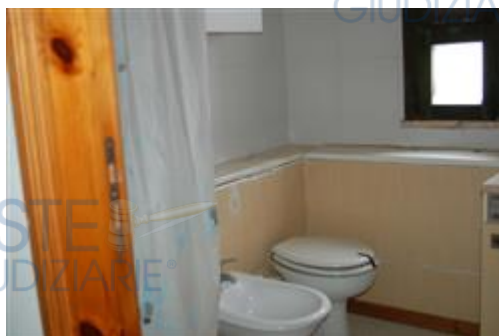


scala di accesso al primo piano



primo piano





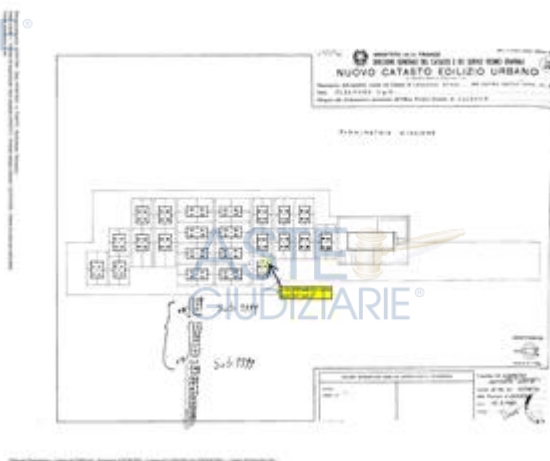
primo piano

CONSISTENZA:

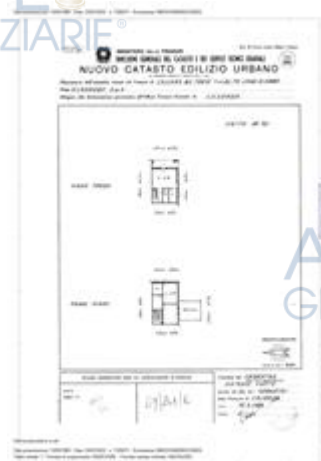
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	78,00	x	100 %	=	78,00
terrazzo	16,00	x	35 %	=	5,60
porticati	24,00	x	35 %	=	8,40
giardino fino a 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
giardino oltre i 25 mq	52,00	x	5 %	=	2,60
posto auto	12,50	x	20 %	=	2,50
posto barca circa 66 mq	66,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	273,50				99,60



Elaborato planimetrico



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

tecnico incaricato: Arch. Silvia Maria Maradei

Pagina 72 di 75



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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è in presenza di un alloggio turistico, con giardino di pertinenza, gli 11.843 millesimi dello spazio condominiale comprensivo del posto auto oltre che dal diritto d'uso ed utilizzo permanente del posto barca, sito in una realtà turistica. Nel comprensorio turistico le possibilità di fitto stagionale sono buone e tali da far ritenere il bene di buona redditività. Nello specifico l'alloggio permette di ospitare sei persone. Pertanto, in ogni caso, però, tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio medio di capitalizzazione pari al 4%. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione dal Reddito lordo pari al 25%, per tener conto che, trattandosi di fitto stagionale, oltre ai parametri già citati nel criterio di stima, vanno comprese nel canone annuo anche il costo dell'energia elettrica, del gas, del condominio e dell'arredo.

La buona valenza turistica del complesso residenziale consente di ipotizzare per l'immobile in questione un periodo di locazione nell'arco dell'anno, pari a due/tre mesi con un canone complessivo medio di €/anno 5.000,00. Pertanto, per quanto detto, si riesce ad avere un Reddito lordo annuo pari a $RI = € 5.000,00$, ovvero un Reddito netto annuo pari a:

$$Rn = € 5.000,00 - € 5.000,00 \times 0.25 = € 3.750,00$$

Capitalizzando al tasso del 0.4% si ottiene il valore del bene

$$V = Vmt = 3.750,00 / 0.4 = € 93.750,00$$

In definitiva il valore del Lotto n.6 in cifra tonda è pari a € 94.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

94.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 94.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 94.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.6 è possibile eseguire una stima del tipo analitico, ovvero basata sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili simili. Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione: $Vm = Vmt = Rn / r$ dove Rn = reddito netto annuo costante, r = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto si ottiene generalmente dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 15% e il 25%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, direttamente proporzionali alla vetustà dei fabbricati; le spese per ammortamento, rappresentate dall'aliquota che il proprietario dovrebbe accantonare per poter, alla fine della vita utile del fabbricato, ricostruire un capitale che gli consenta la ricostruzione del bene; le spese di assicurazione, necessarie per proteggere il fabbricato da eventuali danni parziali o totali derivanti da causa di forza maggiore; le spese di amministrazione e servizi, derivanti dalla necessità di affidare a un amministratore la gestione del fabbricato; le quote per sfitto e inesigibilità, per tener conto del doppio rischio cui va incontro il proprietario di un bene nel caso che per periodi più o meno lunghi l'immobile non venga locato, o nella eventualità di mancato pagamento da parte

dell'affittuario; le spese per imposte, previste dal regime fiscale in vigore.

Ancora è necessario valutare il saggio di capitalizzazione r che mediamente oscilla tra il 3% ed il 6%, a seconda che si tratti di unità immobiliari di lusso o di unità immobiliari economiche-popolari, con un valore medio pari al 4,5%, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario; notevole vetustà dell'edificio; possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio; destinazione dei locali ad attività di minor rischio di sfitti; edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di finitura; costi di costruzione elevati rispetto alla media; buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale; fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo standard sia come superficie che come interpiano; costruzioni unifamiliari dotati di ampi spazi verdi e a parcheggio.

Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano All'Ionio, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate

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	Villetta	99,60	0,00	94.000,00	94.000,00
				94.000,00 €	94.000,00 €

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

€. 0,00

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

€. 94.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 14.100,00

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:

€. 79.900,00

data 13/02/2025



il tecnico incaricato
Arch. Silvia Maria Maradei

