



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2005



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano



CUSTODE:

Dott.ssa Maria Luisa Campise



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/03/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Ing. Fedele Mario Maradei

CF:MRDFDL61A15C002A

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

telefono: 0981-71365

fax: 0981-71365

email: archingstudio@libero.it

PEC: fedelemario.maradei@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
81/2005

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a CASSANO ALL'IONIO località Laghi di Sibari snc, della superficie commerciale di **77,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 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 "Camarinas". L'intero complesso è costituito da tre fabbricati distinti come fabbricato A, fabbricato B e fabbricato C.

Il Lotto n.1 fa parte del fabbricato B ed è costituito da un alloggio individuato con il n.126 B con relativo piccolo giardino di pertinenza, da un posto macchina individuato con il n.36 e dalla proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato B e dalle parti comuni dell'intero complesso. Il bene gode anche della servitù attiva di ormeggio e stazionamento per natanti da diporto individuata con il n.43 situata nella darsena del villaggio oltre che della servitù di transito per natanti da diporto nella stessa darsena.

L'appartamento che fa parte del Lotto n.1 ha accesso dalla corte comune dell'intero complesso. L'immobile è costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno e un ripostiglio, oltre che da un portico e da un piccolo giardino. La superficie lorda è pari a mq 60 oltre il portico di mq 16 e il piccolo giardino di mq 72. La superficie netta è pari a mq 51,

Il giardino misura una superficie di mq 72; è delimitato da una siepe sempreverde; si presenta in buone condizioni con prato del tipo all'inglese e esenze floreali. E' fornito di punti acqua per garantire l'irrigazione del prato e delle piante.

Il posto auto è ubicato nell'area condominiale dell'intero complesso ed è individuato con il n.36. Il posto auto misura una superficie di mq 11, è coperto con struttura in legno e sovrastante telo ombreggiante.

La servitù di ormeggio e stazionamento è individuata con il n.43, per come evidenziato nella planimetria rilasciata dall'Associazione Laghi di Sibari (Allegato n.10). Allo stato attuale, però, non è possibile individuare tale servitù, poichè le bricole di ormeggio costituite da pali in legno infissi nel fondale della darsena non esistono più.

Le condizioni di conservazione e manutenzione del Lotto n.1 sono nel complesso buone.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio come di seguito specificato:

**ALLOGGIO**

- ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà per 1/2 e *** DATO OSCURATO *** proprietà per 1/2, **foglio 69 p.lla 157 sub 17 graffata alla p.lla 41 sub 18**, zona censuaria 3, categoria A/2 classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 348,61, indirizzo catastale contrada laghi di Sibari, piano terra (Allegati nn.1-3-4);

POSTO AUTO

- ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà per 1/2 e *** DATO OSCURATO *** proprietà per 1/2, **foglio 69 p.lla 41 sub 72**, zona censuaria 3, categoria C/6 classe 1, consistenza 11 mq, rendita € 25,56, indirizzo catastale contrada laghi di Sibari, piano terra (Allegati nn.2-3-5).

Conformità catastale:

Il Lotto n.1 è ancora in ditta ai danti causa delle eseguite (Allegati nn.1-2) in quanto non risultano presentate le dichiarazioni di successione di entrambi i genitori e la conseguente voltura catastale delle stesse. Pertanto, per allineare la ditta catastale è necessario, previa presentazione delle denunce di successione di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (danti causa delle eseguite), procedere per prima con la voltura catastale della denuncia di successione di *** DATO OSCURATO *** deceduta il 20/03/1994 e successivamente presentare la voltura catastale della denuncia di successione di *** DATO OSCURATO *** deceduto il 12/05/1996.

NOTA: Con sentenza della Corte di appello di Bari n. 137/2025 pubblicata il 05/02/2025 nell'ambito del giudizio RG 1414/2022, è stata rigettata l'impugnazione proposta dalle sig.re * DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** avverso all'ordinanza del Tribunale di Bari che aveva accertato e dichiarato la qualità di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** eredi di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***.**

Conformità urbanistica:

L'intero complesso edilizio Camarinas di cui fa parte il Lotto n.1 è stato realizzato (Allegato n.6):

- con Concessione Edilizia n. 3022/3928 del 22/04/1983, intestata alla società *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso residenziale costituito da 74 unità abitative distribuite nei corpi di fabbrica denominati di tipo A di tipo B e di tipo C.
- Concessione Edilizia per variante distributiva n.4390 del 06/06/1986.

Il Lotto n.1 è conforme dal punto di vista urbanistico.

Per l'alloggio facente parte del Lotto n.1 è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 16/03/1990 (Allegato n.6).

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.727774

Longitudine 16.512723

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 62.280,00



trova:



Data di conclusione della relazione:

06/03/2025

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 documentazione in atti si è rilevato che sul Lotto n.1 insistono le seguenti formalità (Allegato n.7):



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 in rinnovazione iscritta il 25/09/2013 ai nn. 25251 RG e 2080 RP. riferita all'Ipoteca originaria iscritta il 05/10/1993 al n. 1770 RP, dovuta a decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari del 16/09/1993 rep.281 a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno.

Importo ipoteca: € 61.974,83

Importo capitale: € 39.510,00

Ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta il 30/07/2013 ai nn. 19628 RG e 1699 RP. riferita all'Ipoteca originaria iscritta il 08/09/1993 ai nn. 20918 e 1336 RP, dovuta a decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 06/07/1993 rep.8139, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno.

Importo ipoteca: € 258.228,45

Importo capitale: € 154.432,04



Ipoteca Volontaria in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo iscritta il 01/10/2004 ai nn. 26693 RG e 4950 RP. che fa riferimento al contratto di mutuo condizionato redatto in data 13/09/1984 dal notaio Ettore Cardinali rep.125798, ipoteca iscritta il 27/09/1984 al n.5522 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** ,

Importo ipoteca: € 2.324.056,62

Importo capitale: € 774.685,34

NOTA: L'ipoteca insiste sul terreno su cui è stato realizzato l'intero complesso





residenziale "Camarinas".

L'ipoteca è stata più volte ristretta ma mai nei riguardi dei beni oggetto di procedura. In particolare, l'annotazione del 12/03/2012 nn. 6877 RG e 528 RP eseguita a favore del * DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , non interessa i beni oggetto di procedura.**

Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari del 01/02/1994 iscritta il 10/02/1994 ai nn. 4042 RG e 227 RP a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno.

Importo ipoteca: € 227.241,04

Importo capitale: € 164.491,52

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento del Tribunale di Castrovillari del 26/11/2005 rep.140, trascritto il 14/12/2005 ai nn. 49077 RG e 26322 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà di 1/2 ciascuno.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 824,45**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 12.901,44**

Millesimi condominiali: **residence**

Ulteriori avvertenze: **Camarinas 12,62 - fabbricato B 41,33**

Le spese ordinarie di gestione annue del Lotto n.1 sono pari alle somme dovute al condominio Camarinas di € 407,00 (Allegato n.8) + le somme dovute all'Associazione Laghi di Sibari di € 417,45 (Allegato n.9).

Dalla attestazione rilasciata dall'Amministratore del condominio Camarinas (Allegato n.8), si evince che:

- le spese ordinarie e straordinarie del condominio Camarinas scadute e non pagate a partire dall'anno 2011 al 2024 a carico del Lotto n.1 sono pari a € 8.907,44;
- contro le sig.re *** DATO OSCURATO *** l'Amministrazione condominiale del complesso Camarinas ha presentato presso il Giudice di Pace del Tribunale di Castrovillari ricorso per decreto ingiuntivo n. 256/23 RG che è stato accolto e confermato con la sentenza del 02/01/2025. La sentenza richiamata rigetta la proposta di opposizione presentata da *** DATO OSCURATO *** e conferma il decreto ingiuntivo n.256/23, oltre che condannare l'opponente al pagamento delle spese procesuali in favore del condominio Camarinas liquidate in complessive € 700,00 oltre oneri fiscali come per legge;
- è in corso presso il Tribunale di Castrovillari la causa civile n.1221/2020 RGAC intrapresa dal condominio Camarinas contro la sig.ra *** DATO OSCURATO ***.

Dalla documentazione rilasciata dall'Associazione Laghi di Sibari, si evince che le somme dovute alla stessa Associazione a partire dal 2020 al 2025 sono pari a € 3.994,00.

In definitiva le spese ordinarie e straordinarie insolte alla data della perizia sono



- somme dovute al condominio Camarinas € 8.907,44 +
- somme dovute all'Associazione Laghi di Sibari € 3.994,00=

Totale € 12.901,44



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione in atti si è rilevato che il Lotto n.1 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.7):

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.1 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (danti causa delle esegutate) per la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno, dalla società *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto in data 29/09/1988 dal notaio Cardinaletti Ettore, trascritto il 11/10/1988 ai nn. 22394 RG e 185929 RP.

*** DATO OSCURATO *** **NOTA: a seguito del giudizio intrapreso dal creditore procedente presso il Tribunale di Bari e rubricato al n. RG 3494/2021, le sig.re *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** sono state dichiarate eredi dei de cuius *** DATO OSCURATO *** . La sentenza di appello rubricata al n.1414/2022 ha rigettato quanto dedotto dalla parte appellante (*** DATO OSCURATO ***).**

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'intero complesso edilizio Camarinas di cui fa parte il Lotto n.1 è stato realizzato (Allegato n.6):

- con Concessione Edilizia n. 3022/3928 del 22/04/1983, intestata alla società *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso residenziale costituito da 74 unità abitative distribuite nei corpi di fabbrica denominati di tipo A di tipo B e di tipo C.
- Concessione Edilizia per variante distributiva n.4390 del 06/06/1986.

Per l'alloggio facente parte del Lotto n.1 è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 16/03/1990 (Allegato n.6).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la conformità 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:

Il Lotto n.1 è ancora in ditta ai danti causa delle esegutate (Allegati nn.1-2) in quanto non risultano presentate le dichiarazioni di successione di entrambi i genitori e la conseguente voltura catastale delle stesse. Pertanto, per allineare la ditta catastale è necessario, previa presentazione delle denunce di successione di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (danti causa delle esegutate), procedere per prima con la voltura catastale della denuncia di successione di *** DATO OSCURATO *** deceduta il 20/03/1994 e successivamente presentare la voltura catastale della denuncia di successione di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** deceduto il 12/05/1996.

I costi per allineare la ditta catastale sono pari a € 800,00 compreso diritti e oneri fiscali come per legge.

NOTA: Con sentenza della Corte di appello di Bari n. 137/2025 pubblicata il 05/02/2025, nell'ambito del giudizio RG 1414/2022, è stata rigettata l'impugnazione proposta dalle sig.re * DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** avverso all'ordinanza del Tribunale di Bari che aveva accertato e dichiarato la qualità di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** eredi di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***.**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ LAGHI DI SIBARI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a CASSANO ALL'IONIO località Laghi di Sibari snc, della superficie commerciale di **77,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 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 "Camarinas". L'intero complesso è costituito da tre fabbricati distinti come fabbricato A, fabbricato B e fabbricato C.

Il Lotto n.1 fa parte del fabbricato B ed è costituito da un alloggio individuato con il n.126 B con relativo piccolo giardino di pertinenza, da un posto macchina individuato con il n.36 e dalla proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato B e dalle parti comuni dell'intero complesso. Il bene gode anche della servitù attiva di ormeggio e stazionamento per natanti da diporto individuata con il n.43 situata nella darsena del villaggio oltre che della servitù di transito per natanti da diporto nella stessa darsena.

L'appartamento che fa parte del Lotto n.1 ha accesso dalla corte comune dell'intero complesso.



L'immobile è costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno e un ripostiglio, oltre che da un portico e da un piccolo giardino. La superficie lorda è pari a mq 60 oltre il portico di mq 16 e il piccolo giardino di mq 72. La superficie netta è pari a mq 51,

Il giardino misura una superficie di mq 72; è delimitato da una siepe sempreverde; si presenta in buone condizioni con prato del tipo all'inglese e esenze floreali. E' fornito di punti acqua per garantire l'irrigazione del prato e delle piante.

Il posto auto è ubicato nell'area condominiale dell'intero complesso ed è individuato con il n.36. Il posto auto misura una superficie di mq 11, è coperto con struttura in legno e sovrastante telo ombreggiante.

La servitù di ormeggio e stazionamento è individuata con il n.43, per come evidenziato nella planimetria rilasciata dall'Associazione Laghi di Sibari (Allegato n.10). Allo stato attuale, però, non è possibile individuare tale servitù, poichè le bricole di ormeggio costituite da pali in legno infissi nel fondale della darsena non esistono più.

Le condizioni di conservazione e manutenzione del Lotto n.1 sono nel complesso buone.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio come di seguito specificato:

ALLOGGIO

- ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà per 1/2 e *** DATO OSCURATO *** proprietà per 1/2, **foglio 69 p.lla 157 sub 17 graffata alla p.lla 41 sub 18**, zona censuaria 3, categoria A/2 classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 348,61, indirizzo catastale contrada laghi di Sibari, piano terra (Allegati nn.1-3-4);

POSTO AUTO

- ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà per 1/2 e *** DATO OSCURATO *** proprietà per 1/2, **foglio 69 p.lla 41 sub 72**, zona censuaria 3, categoria C/6 classe 1, consistenza 11 mq, rendita € 25,56, indirizzo catastale contrada laghi di Sibari, piano terra (Allegati nn.2-3-5).

Conformità catastale:

Il Lotto n.1 è ancora in ditta ai danti causa delle esegutate (Allegati nn.1-2) in quanto non risultano presentate le dichiarazioni di successione di entrambi i genitori e la conseguente voltura catastale delle stesse. Pertanto, per allineare la ditta catastale è necessario, previa presentazione delle denunce di successione di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (danti causa delle esegutate), procedere per prima con la voltura catastale della denuncia di successione di *** DATO OSCURATO *** deceduta il 20/03/1994 e successivamente presentare la voltura catastale della denuncia di successione di *** DATO OSCURATO *** deceduto il 12/05/1996.

NOTA: Con sentenza della Corte di appello di Bari n. 137/2025 pubblicata il 05/02/2025 nell'ambito del giudizio RG 1414/2022, è stata rigettata l'impugnazione proposta dalle sig.re * DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** avverso all'ordinanza del Tribunale di Bari che aveva accertato e dichiarato la qualità di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** eredi di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***.**

Conformità urbanistica:

L'intero complesso edilizio Camarinas di cui fa parte il Lotto n.1 è stato realizzato (Allegato n.6):

- con Concessione Edilizia n. 3022/3928 del 22/04/1983, intestata alla società *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso residenziale costituito da 74 unità abitative distribuite nei corpi di fabbrica denominati di tipo A di tipo B e di tipo C.
- Concessione Edilizia per variante distributiva n.4390 del 06/06/1986.

Il Lotto n.1 è conforme dal punto di vista urbanistico.

Per l'alloggio facente parte del Lotto n.1 è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data

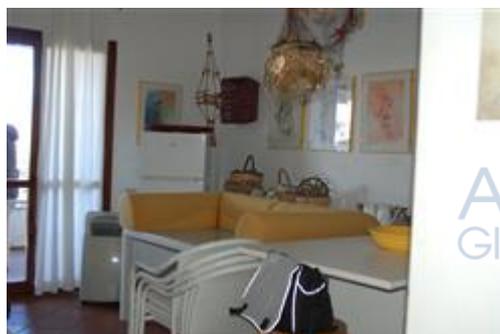


16/03/1990 (Allegato n.6).

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.727774

Longitudine 16.512723



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.1 è situato in area turistica-residenziale e fa parte del villaggio 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.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, 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 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 "Camarinas". L'intero complesso è costituito da tre fabbricati distinti come fabbricato A, fabbricato B e fabbricato C. I fabbricati hanno struttura in cemento armato e solai in latero-cemento. Le recinzioni tra un'unità abitativa e l'altra e gli accessi privati sono costituite da siepi sempreverdi. Le zone attrezzate a giardino sono con prato del tipo all'inglese con presenza di essenze floreali e alberi ornamentali e percorsi realizzati con quadrotti di ghiaietto lavato.

Il Lotto n.1 fa parte del fabbricato B ed è costituito da un alloggio individuato con il n.126 B con relativo piccolo giardino di pertinenza, da un posto macchina individuato con il n.36, dalla proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato B e dalle parti comuni dell'intero complesso Camarinas. Il bene gode anche della servitù attiva di ormeggio e di stazionamento per natanti da diporto indicata con il n.43 (Allegato n.10) situato nella darsena del villaggio oltre che della servitù di transito nella stessa darsena. L'esterno del fabbricato presenta in più punti la tinteggiatura scrostata e l'intonaco ammalorato.

L'appartamento che fa parte del Lotto n.1 ha accesso dalla corte comune all'intero complesso edilizio. L'immobile è costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno e un ripostiglio, oltre che da un portico e dal un piccolo giardino. La porta d'ingresso si apre nel disimpegno su cui si affacciano le porte delle camere, del soggiorno-pranzo con angolo cottura, del bagno, e del ripostiglio. Il soggiorno-pranzo si affaccia sul portico e da questo si passa nel piccolo giardino che affaccia sulla darsena del villaggio. La porta d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno forniti di persiana esterna, la pavimentazione della zona giorno e della zona notte è in cotto, mentre quella del bagno in monocottura. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'acqua calda è garantita da boiler elettrico. La superficie lorda è pari a mq 60 oltre il portico di mq 16 e il piccolo giardino di mq 72. La superficie netta è pari a mq 51, così distribuita: soggiorno-pranzo con angolo cottura mq 20, camera mq 10,30, camera mq 10,5, bagno mq 4, disimpegno mq 5,30, ripostiglio mq 0,90.

Il giardino è delimitato da una siepe sempreverde, è coperto da prato del tipo all'inglese irrigato con impianto interrato e irrigatori a piano campagna.

Il posto auto è ubicato nell'area condominiale dell'intero complesso ed è individuato con il n. 36. Il posto auto ha struttura in legno con sovrastante telo ombreggiante.

La servitù di ormeggio e stazionamento per natanti da diporto è individuata con il n.43 e la sua posizione è indicata nella planimetria rilasciata dall'Associazione Laghi di Sibari (Allegato n.10). Allo stato attuale, però, non è possibile individuare con esattezza tale servitù, poiché le bricole di ormeggio costituite da pali in legno infissi nel fondale della darsena non esistono più.

Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione del Lotto n.1 è buono.

Delle Componenti Edilizie:



infissi esterni: in legno forniti di persiana

porta di ingresso: in legno

pavimentazione interna: con piastrelle tipo klinger

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

fognatura: lo smaltimento dei reflui avviene nel corrispondente depuratore comunale

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



porte interne: in legno tamburato

nella media

nella media

nella media

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
-------------	-------------	--------	-------------



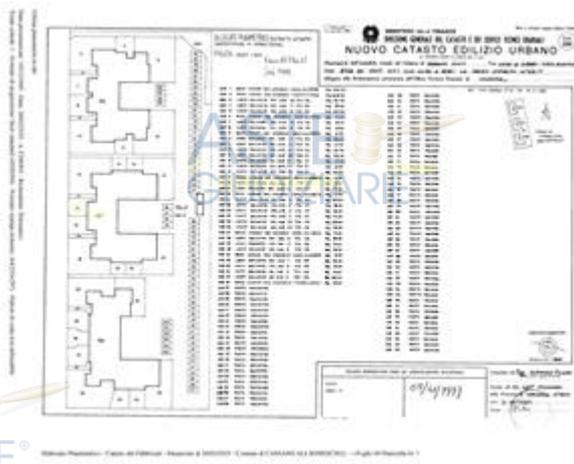
alloggio	60,00	x	100 %	=	60,00
portico	16,00	x	35 %	=	5,60
giardino fino alla superficie dell'unità principale	60,00	x	15 %	=	9,00
giardino oltre la superficie dell'unità principale	12,00	x	5 %	=	0,60
posto auto	12,50	x	20 %	=	2,50
Totale:	160,50				77,70



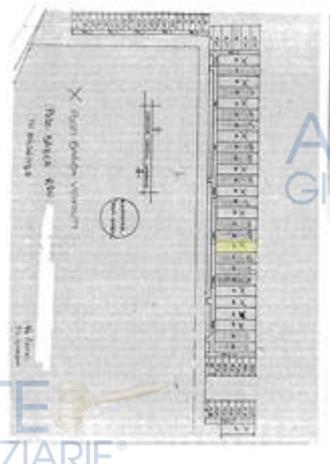
Planimetria catastale alloggio



Planimetria catastale posto auto



Elaborato planimetrico complesso "Camarinas"



Posto barca



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è in presenza di un alloggio turistico, con giardino di pertinenza e posto auto situato nel villaggio Laghi di Sibari, oltre che servitù di ormeggio e stazionamento per natanti da diporto nella darsena del villaggio. 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 quattro 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 20%, 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 3.500,00. Pertanto, per quanto detto, si riesce ad avere un Reddito lordo annuo pari a $R_l = € 3.500,00$, ovvero un Reddito netto annuo pari a:

$$R_n = € 3.500,00 - € 3.500,00 \times 0,20 = € 2.800,00$$

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

$$V = V_{mt} = 2.800,00 / 0,04 = € 70.000,00$$

In definitiva il valore di mercato del Lotto n.1 è pari a € 70.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

70.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **70.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **70.000,00**

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

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	appartamento	77,70	0,00	70.000,00	70.000,00
				70.000,00 €	70.000,00 €

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

€ 800,00

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

€ 69.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€ 6.920,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00



Arrotondamento del valore finale:

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

€. 0,00
€. 62.280,00



data 06/03/2025



il tecnico incaricato
Ing. Fedele Mario Maradei

