



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

Contenzioso

57/2021

ATTORE PRINCIPALE:

Società AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

CONVENUTI: *** DATO OSCURATO ***

INTERVENUTO: *** DATO OSCURATO ***

GIUDICE: Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/04/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

MARIO LAURITO

CF:LRTMRA78C26C002G

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) VIA SAN NICOLA, 38

telefono: 0981708538

email: ing.laurito@hotmail.it

PEC: mario.laurito.f812a@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - PROCEDURA 57/2021 R.G.

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

A Edificio unifamiliare a CASTROVILLARI via Arcuri 28-30-32, della superficie commerciale di **298,63** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)
- 1/2 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)

Fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Castrovillari (CS), in zona centrale, con struttura portante in muratura. Detto fabbricato, di antica costruzione, è costituito da due piani fuori terra oltre alla soffitta.

Il **piano terra**, con altezza variabile, è costituito da: cucina, soggiorno, locale di sgombero e lavanderia. Al piano terra si può accedere sia da via Ettore Manes attraverso una porta d'ingresso in legno a due ante e soprastante lucernario, in corrispondenza della cucina, che da via Francesco Arcuri attraverso un'altra porta d'ingresso in legno a due ante e soprastante sopra luce, che immette nell'ampio androne in cui è presente una porta che introduce nel vano lavanderia e permette di accedere alla cucina. In cucina è presente un caminetto del tipo tradizionale. Le pavimentazioni della cucina e del vano lavanderia sono costituite da mattonelle in ceramica, mentre la pavimentazione dell'androne è in marmo. Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti della lavanderia e quelle della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di circa un metro e sessanta da mattonelle di ceramica. Il soggiorno presenta un infisso costituito da due ante in alluminio e vetro con una serranda avvolgibile in metallo. Il locale di sgombero presenta infissi esterni costituiti da serrande avvolgibili in metallo. La lavanderia ha un'altezza di soli 175 cm. Alcuni muri presentano ampie tracce di umidità.

Il **piano primo**, anch'esso ad uso residenziale ed al quale si accede tramite una scala interna, è costituito da: cucina, soggiorno, stanza da letto matrimoniale, stanza da letto singola, bagno e corridoio. Le pavimentazioni del piano primo sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero piano primo sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti del bagno e quelle della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. Al piano primo troviamo un impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in ghisa ed in cucina è presente un caminetto del tipo tradizionale. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi di finestre e balconi sono in legno e vetro e sono dotati di persiane in legno. Il primo piano è dotato, inoltre, di tre balconi con ringhiere metalliche e pavimentazione in mattonelle di ceramica.

In corrispondenza del pianerottolo intermedio tra il piano terra ed il piano primo è presente un piccolo ripostiglio, con altezza netta di circa 160 cm, a cui si accede da una porta del tipo tamburato, dotato di una piccola finestra in ferro e vetro, con pavimento in mattonelle di ceramica, completo di zoccolino battiscopa, le cui pareti ed il soffitto sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile.

Per quanto concerne la **soffitta**, con altezza variabile da 70 a 240 cm, è costituita da pareti allo stato rustico ed una struttura portante in legno, di vecchia fattura, con soprastante manto di copertura costituito da tegole a coppo, fatta eccezione per un vano con altezza variabile da 226 a 250 cm, in cui le pareti sono rifinite con intonaco civile, le travi sono costituite da tubolari rettangolari ed il manto di copertura è costituito da pannelli coibentati. Inoltre, quest'ultimo presenta due finestre in alluminio e vetro e vi si accede direttamente da una porta in legno a due ante ubicata sull'ultimo pianerottolo di arrivo della scala interna.

Il collegamento tra i vari piani avviene a mezzo di una scala interna costituita da gradini con pedate

ed alzate rivestite in marmo.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

Le condizioni generali del fabbricato risultano buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 286 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 02, consistenza 7 vani, rendita 224,14 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Arcuri, 30 - Castrovillari, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	298,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.751,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.751,60
Data della valutazione:	14/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO ***.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato e completo di mobilia di arredamento

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
L'immobile non fa parte di un condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Successione, trascritto il 09/05/2007 ai nn. R.G. 18067/R.P. 12124 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 622/287 del 05/09/2005

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Successione, trascritto il 09/05/2007 ai nn. R.G. 18067/R.P. 12124 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 622/287 del 05/09/2005

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/04/1978), con atto stipulato il 13/04/1978 a firma di Notaio Filomena ai nn. rep. 19445 di repertorio, registrato il 31/05/1978 ai nn. 516

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell'immobile in oggetto, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrovillari non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia (vedi "*Allegato E - PEC ricevuta da UTC di Castrovillari*").

N.B.: il sottoscritto CTU nell'integrazione alla richiesta di accesso agli atti presentata presso l'UTC del Comune di Castrovillari, avendo riscontrato in una precedente perizia che per l'immobile in oggetto erano presenti due autorizzazioni (Autorizzazione per intervento di manutenzione straordinaria n. 615/1987 e autorizzazione per la revisione del manto di copertura n. 3139/1991), lo ha comunicato all'UTC, che però ha risposto che dalle verifiche condotte sui registri del Comune di Castrovillari non risultano presenti pratiche edilizie ai nn. 615/1987 e 3139/1991.

Da un'analisi delle caratteristiche costruttive e dalla scheda di accertamento della proprietà immobiliare urbana presente presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, si evince che l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica del 17/08/1942 n.1150 e pertanto, anche in assenza di documentazione inerente eventuali licenze o concessioni edilizie, risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e modifica aperture su alcuni dei muri perimetrali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costuire in Sanatoria: €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120.

Dalle indagini effettuate in loco si è appurata una diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica di alcune aperture presenti sui muri perimetrali a piano terra (che modificano i prospetti) rispetto a quanto riportato sulle planimetrie catastali

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA (previa richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria)

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare risulta al catasto in ditta ***

DATO OSCURATO *** per ineseguita voltura

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Voltura catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura catastale: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sopraelevazione di una porzione del soffitto (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in Sanatoria oltre ad oneri tecnico amministrativi e sanzioni: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180.

Dalla consultazione delle planimetrie catastali si evince che sul piano secondo (soffitta) era presente una porzione adibita a terrazza. Dalle indagini in loco si è appurato che la terrazza è stata chiusa a mezzo di una sopraelevazione delle pareti e di successiva realizzazione di manto di copertura. Presso l'UTC del Comune di Castrovillari non risultano presentate richieste di titoli autorizzativi in merito a detta sopraelevazione

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTROVILLARI VIA ARCURI 28-30-32

EDIFICIO UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

Edificio unifamiliare a CASTROVILLARI via Arcuri 28-30-32, della superficie commerciale di **298,63** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)
- 1/2 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)

Fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Castrovillari (CS), in zona centrale, con struttura portante in muratura. Detto fabbricato, di antica costruzione, è costituito da due piani fuori terra oltre alla soffitta.

Il **piano terra**, con altezza variabile, è costituito da: cucina, soggiorno, locale di sgombero e lavanderia. Al piano terra si può accedere sia da via Ettore Manes attraverso una porta d'ingresso in legno a due ante e soprastante lucernario, in corrispondenza della cucina, che da via Francesco Arcuri attraverso un'altra porta d'ingresso in legno a due ante e soprastante sopra luce, che immette nell'ampio androne in cui è presente una porta che introduce nel vano lavanderia e permette di accedere alla cucina. In cucina è presente un caminetto del tipo tradizionale. Le pavimentazioni della cucina e del vano lavanderia sono costituite da mattonelle in ceramica, mentre la pavimentazione dell'androne è in marmo. Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti della lavanderia e quelle della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di circa un metro e sessanta da mattonelle di ceramica. Il soggiorno presenta un infisso costituito da due ante in alluminio e vetro con una serranda avvolgibile in metallo. Il locale di sgombero presenta infissi esterni costituiti da serrande avvolgibili in metallo. La lavanderia ha un'altezza di soli 175 cm. Alcuni muri presentano ampie tracce di umidità.

Il **piano primo**, anch'esso ad uso residenziale ed al quale si accede tramite una scala interna, è costituito da: cucina, soggiorno, stanza da letto matrimoniale, stanza da letto singola, bagno e corridoio. Le pavimentazioni del piano primo sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero piano primo sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti del bagno e quelle della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. Al piano primo troviamo un impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in ghisa ed in cucina è presente un caminetto del tipo tradizionale. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi di finestre e balconi sono in legno e vetro e sono dotati di persiane in legno. Il primo piano è dotato, inoltre, di tre balconi con ringhiere metalliche e pavimentazione in mattonelle di ceramica.

In corrispondenza del pianerottolo intermedio tra il piano terra ed il piano primo è presente un piccolo ripostiglio, con altezza netta di circa 160 cm, a cui si accede da una porta del tipo tamburato, dotato di una piccola finestra in ferro e vetro, con pavimento in mattonelle di ceramica, completo di zoccolino battiscopa, le cui pareti ed il soffitto sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile.

Per quanto concerne la **soffitta**, con altezza variabile da 70 a 240 cm, è costituita da pareti allo stato rustico ed una struttura portante in legno, di vecchia fattura, con soprastante manto di copertura costituito da tegole a coppo, fatta eccezione per un vano con altezza variabile da 226 a 250 cm, in cui le pareti sono rifinite con intonaco civile, le travi sono costituite da tubolari rettangolari ed il manto di copertura è costituito da pannelli coibentati. Inoltre, quest'ultimo presenta due finestre in alluminio e vetro e vi si accede direttamente da una porta in legno a due ante ubicata sull'ultimo pianerottolo di arrivo della scala interna.

Il collegamento tra i vari piani avviene a mezzo di una scala interna costituita da gradini con pedate ed alzate rivestite in marmo.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

Le condizioni generali del fabbricato risultano buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 286 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 02, consistenza 7 vani, rendita 224,14 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Arcuri, 30 - Castrovillari, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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



Foto esterni



Foto interni (soggiorno al piano primo)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cassano all'Ionio - Morano Calabro - Cerchiara di Calabria - Spezzano Albanese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario della Madonna del Castello - Castello Aragonese.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Castrovillari (CS), in zona centrale, con struttura portante in muratura. Detto fabbricato, di antica costruzione, è costituito da due piani fuori terra oltre alla soffitta.

Il **piano terra**, con altezza variabile, è costituito da: cucina, soggiorno, locale di sgombero e lavanderia. Al piano terra si può accedere sia da via Ettore Manes attraverso una porta d'ingresso in legno a due ante e soprastante lucernario, in corrispondenza della cucina, che da via Francesco Arcuri attraverso un'altra porta d'ingresso in legno a due ante e soprastante sopraluca, che immette nell'ampio androne in cui è presente una porta che introduce nel vano lavanderia e permette di accedere alla cucina. In cucina è presente un caminetto del tipo tradizionale. Le pavimentazioni della cucina e del vano lavanderia sono costituite da mattonelle in ceramica, mentre la pavimentazione dell'androne è in marmo. Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti della lavanderia e quelle della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di circa un metro e sessanta da mattonelle di ceramica. Il soggiorno presenta un infisso costituito da due ante in alluminio e vetro con una serranda avvolgibile in metallo. Il locale di sgombero presenta infissi esterni costituiti da serrande avvolgibili in metallo. La lavanderia ha un'altezza di soli 175 cm. Alcuni muri presentano ampie tracce di umidità.

Il **piano primo**, anch'esso ad uso residenziale ed al quale si accede tramite una scala interna, è costituito da: cucina, soggiorno, stanza da letto matrimoniale, stanza da letto singola, bagno e corridoio. Le pavimentazioni del piano primo sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero piano primo sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti del bagno e quelle della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. Al piano primo troviamo un impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in ghisa ed in cucina è

presente un caminetto del tipo tradizionale. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi di finestre e balconi sono in legno e vetro e sono dotati di persiane in legno. Il primo piano è dotato, inoltre, di tre balconi con ringhiere metalliche e pavimentazione in mattonelle di ceramica.

In corrispondenza del pianerottolo intermedio tra il piano terra ed il piano primo è presente un piccolo ripostiglio, con altezza netta di circa 160 cm, a cui si accede da una porta del tipo tamburato, dotato di una piccola finestra in ferro e vetro, con pavimento in mattonelle di ceramica, completo di zoccolino battiscopa, le cui pareti ed il soffitto sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile.

Per quanto concerne la **soffitta**, con altezza variabile da 70 a 240 cm, è costituita da pareti allo stato rustico ed una struttura portante in legno, di vecchia fattura, con soprastante manto di copertura costituito da tegole a coppo, fatta eccezione per un vano con altezza variabile da 226 a 250 cm, in cui le pareti sono rifinite con intonaco civile, le travi sono costituite da tubolari rettangolari ed il manto di copertura è costituito da pannelli coibentati. Inoltre, quest'ultimo presenta due finestre in alluminio e vetro e vi si accede direttamente da una porta in legno a due ante ubicata sull'ultimo pianerottolo di arrivo della scala interna.

Il collegamento tra i vari piani avviene a mezzo di una scala interna costituita da gradini con pedate ed alzate rivestite in marmo.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

Le condizioni generali del fabbricato risultano buone.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Superficie commerciale piano terra	138,20	x	100 %	=	138,20	
Superficie commerciale ripostiglio su pianerottolo intermedio	4,27	x	20 %	=	0,85	
Superficie commerciale balconi del piano primo	18,70	x	25 %	=	4,68	
Superficie commerciale piano primo	138,20	x	100 %	=	138,20	
Superficie commerciale sottotetto non abitabile con H < 1.50 m	77,00	x	10 %	=	7,70	
Superficie commerciale sottotetto non abitabile con H min > 1.50 m	45,00	x	20 %	=	9,00	
Totale:	421,37				298,63	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 298,63 x 800,00 = **238.903,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 238.903,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 238.903,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzie immobiliari, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e pubblicazioni online

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	Edificio unifamiliare	298,63	0,00	238.903,20	238.903,20
				238.903,20 €	238.903,20 €

Valore quota pari ad 1/2:

€ 119.451,60

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Viste le caratteristiche geometriche, strutturali ed intrinseche, **l'immobile NON risulta "comodamente divisibile" secondo le quote di comproprietà dei condividenti.**

Quanto affermato sopra è giustificato dal fatto che un'ipotesi di divisione dell'immobile comporterebbe una ristrutturazione integrale del piano terra che, oltretutto, allo stato attuale risulta sprovvisto di servizi igienici a norma di legge.

Una divisione dei due piani (*piano terra e piano primo*) comporterebbe quindi anche la necessità di creare una nuova distribuzione degli spazi interni del piano terra che risulti funzionale e che richiederebbe, pertanto, una serie di opere edilizie con costi rilevanti.

Inoltre, c'è da considerare che la presenza dell'androne al piano terra comporta una superficie dell'unità immobiliare che si verrebbe a creare su detto piano terra, in seguito alla divisione, che è inferiore a quella del piano primo e ciò si tradurrebbe anche in una maggiore differenza di valore tra le unità immobiliari che si verrebbero a creare sui due piani in seguito ad una divisione (*unità immobiliare a piano terra e unità immobiliare a piano primo*).

Infine, le caratteristiche intrinseche del piano primo (livello di piano, dotazione di balconi, dotazioni interne quali infissi, impianti, condizioni delle pavimentazioni, degli intonaci, degli impianti, ecc...) sono migliori rispetto a quelle del piano terra.

Pertanto, considerando tutto quanto sopra descritto, una divisione dell'immobile in due unità distinte (*unità immobiliare a piano terra e unità immobiliare a piano primo*) comporterebbe un valore notevolmente differente tra dette unità e ciò si tradurrebbe, di conseguenza, in un proporzionale conguaglio in denaro.

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

€ 9.700,00

Valore di Mercato quota 1/2 dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 109.751,60

VALORE DI MERCATO QUOTA 1/2

Valore di vendita quota pari ad 1/2 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 109.751,60

data 14/04/2022

il tecnico incaricato
MARIO LAURITO

Si precisa che non sono pervenute osservazioni alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio dalle parti.