



# TRIBUNALE DI CASTROVILLARI EX TRIBUNALE DI ROSSANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 78/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dr.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avv. Salerno

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GIUSEPPE TONISSI**

CF:TNSGPP57M19C349B

con studio in CASTROVILLARI (CS) Via Dolcedorme 22

telefono: 098128429

email: architettotonissi@legalmail.it

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI EX TRIBUNALE DI ROSSANO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 78/2021

## LOTTO 1

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

**A villetta a schiera laterale** a CASSANO ALLO IONIO Contrda Salicette snc, frazione Marina di Sibari, della superficie commerciale di **117,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile si trova nella frazione Marina di Sibariche fa parte del comune di Cassano all'Ionio, in provincia di Cosenza, nella regione Calabria. La frazione o località di Marina di Sibari dista 15,10 chilometri dal medesimo comune di Cassano all'Ionio di cui essa fa parte. Sono presenti a Marina di Sibari complessivamente 807 edifici, dei quali solo 804 utilizzati. Di questi ultimi 773 sono adibiti a edilizia residenziale, 31 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro. Dei 773 edifici adibiti a edilizia residenziale 204 edifici sono stati costruiti in muratura portante, 399 in cemento armato e 170 utilizzando altri materiali, quali acciaio, legno o altro. Degli edifici costruiti a scopo residenziale 25 sono in ottimo stato, 532 sono in buono stato, 200 sono in uno stato mediocre e 16 in uno stato pessimo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - 1, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 994 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 114 mq, rendita 449,32 Euro, indirizzo catastale: Cassano allo Ionio (CS) alla Contrada Salicette snc, , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Denuncia di successione trascritta presso Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 11/10/2005 al n° 39517/20764

Coerenze: A nord corte, Est stessa ditta, Sud Via Delle Sirene, Ovest corte

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 70.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>117,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 102.141,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 102.141,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatori RR.II di Cosenza il 15 aprile 2014 ai nn.9956/7800, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] nascente da Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Castrovillari (CS) repertorio n. 393/2014 del 7 febbraio 2014 , e gravante sull'immobile individuato in catasto al fg. 58 p.lla 994 sub 4 e graffati.Nella nota di trascrizione la sig.ra [REDACTED] risulta indicata come [REDACTED] e che la quota di soattanza per ciascuno dei due soggetii a favore sono indicate come pari a 1/1.

Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 27 luglio 2017 ai nn. 21223/2091, per euro 30646,45 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] nascente da Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Castrovillari (CS) repertorio n. 504/2013 del 19 giugno 2013, e gravante sull'immobile individuato in catasto al fg. 58 p.lla 994 sub 1 e sub 4 graffati.Nella nota di trascrizione la sig.ra [REDACTED] e che la quota di soattanza per ciascuno dei due soggetii a favore sono indicate come pari a 1/1.

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatori RR.II di Cosenza il 12 luglio 2021 ai nn.18765/14855, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] nascente da Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Castrovillari (CS) repertorio n. 393/2014 del 7 febbraio 2014 , e gravante sugli immobili oggetto della presente relazione; si precisa che nella nota di trascrizione le quote di spettanza per ciascuna dei due soggetti a favore sono indicate come pari 1/1.

#### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Successione del Sig. [REDACTED], deceduto ad intestato in Villapiana il 14 maggio 2002 (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Castrovillari il 14 novembre 2002 al n. 920 vol.284 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Cosenza il giorno 1 ottobre 2005 ai nn. 39517/20764), in virtù del quale, tra l'altro, la consistenza immobiliare veniva assegnata al coniuge superstite del defunto sig.ra [REDACTED] come sopra generalizzata, per la quota di 1/3 e ai figli del defunto signori [REDACTED] come sopra generalizzati, per la residua quota di 2/3. Al riguardo si richiama la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria di RR.II di Cosenza il giorno 11 gennaio 2021 ai nn. 420/339, in virtù di ordinanza emessa dal Tribunale Ordinario di Castrovillari del 28 ottobre 2020, rep. n. 283;

atto di compravendita per Notaio Ludovico Placco di Cassano allo Jonio in data 9 ottobre 1981, rep. n. 45002, registrato a Cassano Jonio il 9 ottobre 1981 al n. 1314 e trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Cosenza il 4 novembre 1981 ai nn. 22760/202299, in virtù del quale il sig. [REDACTED], come sopra generalizzato, ha acquistato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED], un lotto di terreno individuato in catasto al foglio 58, p.la 59, sul quale è stato edificato il complesso di cui è parte la consistenza distinto in catasto al foglio 58, p.la 994 sub 1 e sub 4 graffati;

atto di compravendita per Notaio Ludovico Placco di Cassano allo Jonio in data 20 ottobre 1981, rep. n. 47272, registrato a Cassano Jonio il 9 novembre 1981 al n. 1348 e trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Cosenza il 18 novembre 1981 ai nn. 22988/20398, in virtù del quale il sig. [REDACTED], come sopra generalizzato, ha acquistato dai sigg. [REDACTED]

[REDACTED], un lotto di terreno individuato in catasto al foglio 58, p.la 110, sul quale è stato edificato il complesso di cui fanno parte la consistenza distinte in catasto al foglio 58, p.la 110 sub 5 sub 13 e sub 14 graffati, p.la 110 sub 6 sub 15 e sub 16 graffati.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

COMUNE DI CASSANO ALL'IONIO

(provincia di Cosenza)

Ufficio tecnico – Settore Urbanistica

PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme Tecniche di Attuazione

(approvate con D.P.G.R. n° 407 del 21/aprile/1993)

Cap. 11

Aree per lo sviluppo turistico G

Art. 48

Distinzioni delle attività turistiche nella fascia costiera e loro normativa

Il P.R.G., come specificato nel programma di intervento per lo sviluppo del turismo (paragrafi 14.4 e 15.1 del IV vol. di Relazione) ha effettuato una serie di distinzioni operative per tale tipo di attività. Tutte le attività turistiche nella fascia costiera di iniziativa privata si svolgono in aree denominate zone G, e sono state designate con una numerazione progressiva per specificarne la loro localizzazione e la loro tipizzazione (v. tav. R.11):

zona G/4: pure indicate con tale sigla, però finalizzate ad insediamenti turistici di vario tipo, sono altre zone: quella del Lido Lombardi, quella fra il canale della Terzeria ed il confine con Villapiana e quella compresa fra la loc. Salicetta e loc. Casa Bianca, con densità territoriale dello 0,35 mc/mq ed altezza massima di m 7,50, per le quali è obbligatorio la presentazione di distinti piani di lottizzazione convenzionata. Ogni intervento resta subordinato all'approvazione

del Piano Attuativo con IndIce territoriale di 0,35 mc/mq;

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona turistica

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non vi è la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile ed il titolo abilitativo con cui è stato realizzato, nello specifico è stato realizzato un corpo scala in adiacenza all'immobile che ha sostituito la scala a chiocciola originaria. l'intervento di modifica ha comportato modifiche anche al piano primo. Nella planimetria sono indicate le difformità

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Per tali interventi esiste un'ordinanza di demolizione emanata dal Comune di Cassano Jonio

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

##### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità riscontrate consistono nella realizzazione di un corpo scala, con struttura in legno, in adiacenza al fabbricato. lo spostamento della scala ha interessato anche il piano primo.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Sarà necessario demolire il corpo scala e ripristinare come definito nelle planimetrie catastali

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CASSANO ALLO IONIO CONTRDA SALICETTE SNC, FRAZIONE MARINA DI  
SIBARI

### **VILLETTA A SCHIERA LATERALE**

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera laterale** a CASSANO ALLO IONIO Contrda Salicette snc, frazione Marina di Sibari, della superficie commerciale di **117,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

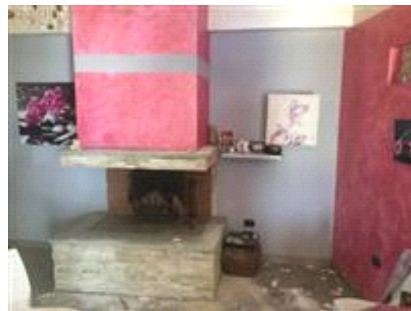
L'immobile si trova nella frazione Marina di Sibariche fa parte del comune di Cassano all'Ionio, in provincia di Cosenza, nella regione Calabria. La frazione o località di Marina di Sibari dista 15,10 chilometri dal medesimo comune di Cassano all'Ionio di cui essa fa parte. Sono presenti a Marina di Sibari complessivamente 807 edifici, dei quali solo 804 utilizzati. Di questi ultimi 773 sono adibiti a

edilizia residenziale, 31 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro. Dei 773 edifici adibiti a edilizia residenziale 204 edifici sono stati costruiti in muratura portante, 399 in cemento armato e 170 utilizzando altri materiali, quali acciaio, legno o altro. Degli edifici costruiti a scopo residenziale 25 sono in ottimo stato, 532 sono in buono stato, 200 sono in uno stato mediocre e 16 in uno stato pessimo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - 1, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 994 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 114 mq, rendita 449,32 Euro, indirizzo catastale: Cassano allo Jonio (CS) alla Contrada Salicette snc, , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Denuncia di successione trascritta presso Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 11/10/2005 al n° 39517/20764  
Coerenze: A nord corte, Est stessa ditta, Sud Via Delle Sirene, Ovest corte

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 70.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo Nazionale archeologico della Sibaritide. Area archeologica di Sibari. Centri turistici. Stabilimenti balneari distanti 400 metri.



#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 4,5 Km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆

luminosità:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della ★★☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:	media	
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di villetta trifamiliare, con giardino e corte parte di un e con giardino in buona condiziine di manutenzione

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : realizzato in in ferro	al di sopra della media	☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni</i> : realizzati in legno	nella media	☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	al di sopra della media	☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne</i> : , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sopra della media	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres	al di sopra della media	☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:

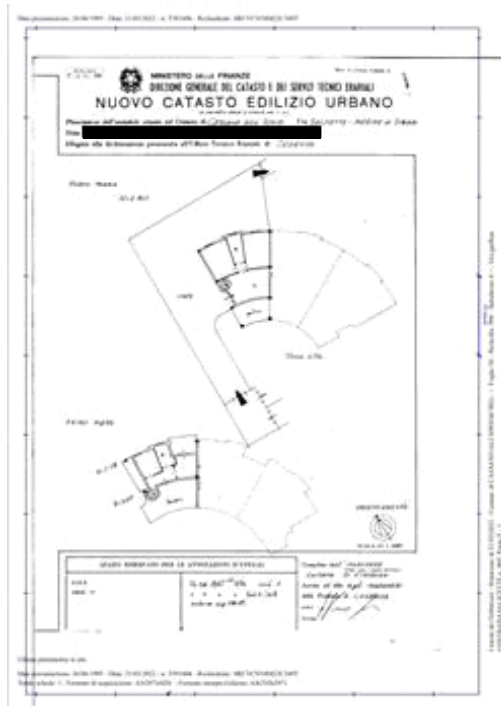


CONSISTENZA:

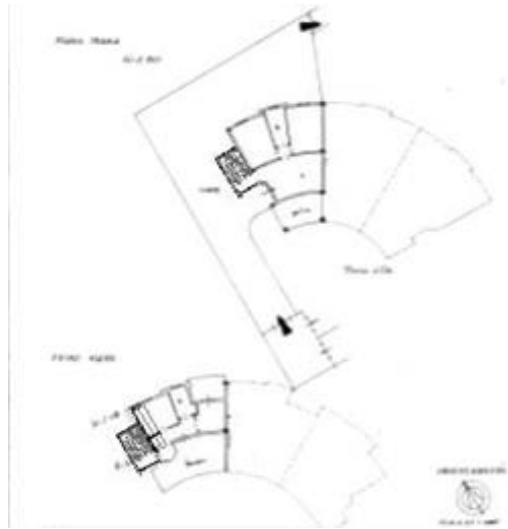
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
villetta facente parte di una villetta trifamiliare a lordo delle murature	117,00	x	100 %	=	117,00
<b>Totale:</b>	<b>117,00</b>				<b>117,00</b>



planimetria catastale



Planimetria stato dei luoghi

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I (30/06/2021)

Domanda: nella media

Offerta: alta

Valore minimo: 880,00

Valore massimo: 1.350,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,00 x 970,00 = **113.490,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Demolizione scala, realizzata senza titolo edilizio, ripristino della scala e pareti	-11.349,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 102.141,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 102.141,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione si è tenuto conto dei valori medi ricavati dall'O.M.I per il Comune di Cassano ed in particolare per la Località Marina di Sibari che oscillano tra 880 e 1250 Euro. e di quanto riportato sulla piattaforma "immobiliare.it". A Settembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media €778 al metro quadro, con un aumento del 6,72% rispetto a Settembre 2021 (729 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cassano all'Jonio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2022, con un valore di €778 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 712 al metro quadro. Operando una media aritmetica dei valori si ottiene il probabile valore di mercato che è pari a 970 Euro al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: piattaforma "immobiliare.it", osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

### 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 laterale	117,00	0,00	102.141,00	102.141,00
				<b>102.141,00 €</b>	<b>102.141,00 €</b>

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: **€ 102.141,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 102.141,00**

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI EX TRIBUNALE DI ROSSANO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 78/2021

## LOTTO 2

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

**A** villetta a schiera centrale a CASSANO ALLO IONIO Contrada Salicette snc, frazione Marina di Sibari, quartiere L'immobile è collocato in prossimità di Via Nettuno e dista 400 m dalla spiaggia per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile fa parte di un complesso residenziale di villette a schiera. Si sviluppa su due piani, con corte esclusiva e portico. Al piano terra troviamo una cucina un soggiorno, un bagno e due portici. Al piano primo troviamo due camere da letto e un bagno. Le superfici esterne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in legno con persiana alla romana. I pavimenti sono in gres porcellanato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra + 1°, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 110 sub. 5,13,14 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 94 mq, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Contrada Salicetta, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Denuncia di successione trascritta presso Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 11/10/2005 al n° 39517/20764  
Coerenze: Nord corte, Est p.lla 110/6, Sud Via Nettuno, Ovest p.lla 110/4

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 70.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.190,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.190,00
Data della valutazione:	18/10/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatori RR.II di Cosenza il 15 aprile 2014 ai nn.9956/7800, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] nascente da Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Castrovillari (CS) repertorio n. 393/2014 del 7 febbraio 2014 , e gravante sull'immobile individuato in catasto al fg. 58 p.lla 994 sub 4 e graffati. Nella nota di trascrizione la sig.ra [REDACTED] risulta indicata come [REDACTED] e che la quota di sostanza per ciascuno dei due soggetti a favore sono indicate come pari a 1/1.

Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 27 luglio 2017 ai nn. 21223/2091, per euro 30646,45 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] nascente da Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Castrovillari (CS) repertorio n. 504/2013 del 19 giugno 2013, e gravante sull'immobile individuato in catasto al fg. 58 p.lla 994 sub 1 e sub 4 graffati. Nella nota di trascrizione la sig.ra [REDACTED] e che la quota di sostanza per ciascuno dei due soggetti a favore sono indicate come pari a 1/1.

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatori RR.II di Cosenza il 12 luglio 2021 ai nn.18765/14855, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] nascente da Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Castrovillari (CS) repertorio n. 393/2014 del 7 febbraio 2014 , e gravante sugli ammobili oggetto della presente relazione; si precisa che nella nota di trascrizione le quote di spettanza per ciascuna dei due soggetti a favore sono indicate come pari 1/1.

#### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Successione del Sig. [REDACTED], deceduto ad

intestato in Villapiana il 14 maggio 2002 (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Castrovillari il 14 novembre 2002 al n. 920 vol.284 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Cosenza il giorno 1 ottobre 2005 ai nn. 39517/20764), in virtù del quale, tra l'altro, la consistenza immobiliare veniva assegnata al coniuge superstite del defunto sig.ra [REDACTED], come sopra generalizzata, per la quota di 1/3 e ai figli del defunto signori [REDACTED], come sopra generalizzati, per la residua quota di 2/3. Al riguardo si richiama la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Cosenza il giorno 11 gennaio 2021 ai nn. 420/339, in virtù di ordinanza emessa dal Tribunale Ordinario di Castrovillari del 28 ottobre 2020, rep. n. 283;

atto di compravendita per Notaio Ludovico Placco di Cassano allo Jonio in data 9 ottobre 1981, rep. n. 45002, registrato a Cassano Jonio il 9 ottobre 1981 al n. 1314 e trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Cosenza il 4 novembre 1981 ai nn. 22760/202299, in virtù del quale il sig. [REDACTED] come sopra generalizzato, ha acquistato dal sig. [REDACTED] un lotto di terreno individuato in catasto al foglio 58, p.lla 59, sul quale è stato edificato il complesso di cui è parte la consistenza distinto in catasto al foglio 58, p.lla 994 sub 1 e sub 4 graffati;

atto di compravendita per Notaio Ludovico Placco di Cassano allo Jonio in data 20 ottobre 1981, rep. n. 47272, registrato a Cassano Jonio il 9 novembre 1981 al n. 1348 e trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Cosenza il 18 novembre 1981 ai nn. 22988/20398, in virtù del quale il sig. [REDACTED] come sopra generalizzato, ha acquistato dai Sigg. [REDACTED] un lotto di terreno individuato in catasto al foglio 58, p.lla 110, sul quale è stato edificato il complesso di cui fanno parte la consistenza distinte in catasto al foglio 58, p.lla 110 sub 5 sub 13 e sub 14 graffati, p.lla 110 sub 6 sub 15 e sub 16 graffati.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **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 CONTRADA SALICETTE SNC, FRAZIONE MARINA DI SIBARI, QUARTIERE L'IMMOBILE È COLLOCATO IN PROSSIMITÀ DI VIA NETTUNO E**

DISTA 400 M DALLA SPIAGGIA

## VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a CASSANO ALLO IONIO Contrada Salicette snc, frazione Marina di Sibari, quartiere L'immobile è collocato in prossimità di Via Nettuno e dista 400 m dalla spiaggia per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile fa parte di un complesso residenziale di villette a schiera. Si sviluppa su due piani, con corte esclusiva e portico. Al piano terra troviamo una cucina un soggiorno, un bagno e due portici. Al piano primo troviamo due camere da letto e un bagno. Le superfici esterne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in legno con persiana alla romana. I pavimenti sono in gres porcellanato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra + 1°, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 110 sub. 5,13,14 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 94 mq, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Contrada Salicetta, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Denuncia di successione trascritta presso Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 11/10/2005 al n° 39517/20764  
Coerenze: Nord corte, Est p.la 110/6, Sud Via Nettuno, Ovest p.la 110/4

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 70.



Foto sul porticato



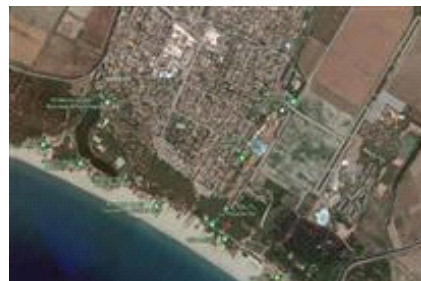
Foto interno

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo Nazionale archeologico della Sibaritide. Area archeologica di Sibari. Centri turistici. Stabilimenti balneari.



Museo archeologico distante 2,5 Km dall'immobile



Panoramica 2D con indicazione degli stabilimenti balneari e strutture ricettive turistiche

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 4 km circa

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

al di sopra della  
media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villetta a schiera in buono stato di manutenzione

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: realizzato in ferro

nella media 

*infissi esterni*: Alla romana realizzati in In legno

al di sotto della media 

*pareti esterne*: costruite in Intonaco groffato

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è tenuto conto dei valori medi ricavati dall'O.M.I per il Comune di Cassano ed in particolare per la Località Marina di Sibari che oscillano tra 880 e 1250 Euro. e di quanto riportato sulla piattaforma "immobiliare.it". A Settembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media €778 al metro quadro, con un aumento del 6,72% rispetto a Settembre 2021 (729 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cassano all'Ionio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2022, con un valore di €778 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media €712 al metro quadro. Operando una media aritmetica dei valori si ottiene il probabile valore di mercato che è pari a 970 Euro al mq. Per cui moltiplicando la superficie catastale, compreso accessori e aree esterne, si ottiene il seguente valore: 94 x 970= 91.190,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **91.190,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.190,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.190,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la valutazione si è tenuto conto dei valori medi ricavati dall'O.M.I per il Comune di Cassano ed in

particolare per la Località Marina di Sibari che oscillano tra 880 e 1250 Euro. e di quanto riportato sulla piattaforma "immobiliare.it". A Settembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media €778 al metro quadro, con un aumento del 6,72% rispetto a Settembre 2021 (729 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cassano all'Ionio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2022, con un valore di €778 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 712 al metro quadro. Operando una media aritmetica dei valori si ottiene il probabile valore di mercato che è pari a 970 Euro al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Piattaforma "immobiliare.it", osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare O,M.I.

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 centrale	0,00	0,00	91.190,00	91.190,00
				<b>91.190,00 €</b>	<b>91.190,00 €</b>

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: **€ 91.190,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 91.190,00**



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI EX TRIBUNALE DI ROSSANO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 78/2021

## LOTTO 3

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

**A** villetta a schiera laterale a CASSANO ALLO IONIO Contrada Salicette snc, frazione Marina di Sibari per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra + 1°.Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 110 sub. 6 -15-16 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 97 mq, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Contrada Salicette Marina di Sibari, piano: Terra + 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord corte, Est P.lla 994, Sud corte, Ovest Via Delle Sirene

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 70.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.090,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.090,00
Data della valutazione:	18/10/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatori RR.II di Cosenza il 15 aprile 2014 ai nn.9956/7800, a favore di A [REDACTED]

[REDACTED] nascente da Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Castrovillari (CS) repertorio n. 393/2014 del 7 febbraio 2014 , e gravante sull'immobile individuato in catasto al fg. 58 p.lla 994 sub 4 e graffati. Nella nota di trascrizione la sig.ra [REDACTED] e che la quota di sostanza per ciascuno dei due soggetti a favore sono indicate come pari a 1/1.

Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 27 luglio 2017 ai nn.

21223/2091, per euro 30646,45 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] nascente da Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Castrovillari (CS) repertorio n. 504/2013 del 19 giugno 2013, e gravante sull'immobile individuato in catasto al fg. 58 p.la 994 sub 1 e sub 4 graffati. Nella nota di trascrizione la sig.ra [REDACTED] e che la quota di sostanza per ciascuno dei due soggetti a favore sono indicate come pari a 1/1.

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatori RR.II di Cosenza il 12 luglio 2021 ai nn.18765/14855, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] nascente da Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Castrovillari (CS) repertorio n. 393/2014 del 7 febbraio 2014, e gravante sugli immobili oggetto della presente relazione; si precisa che nella nota di trascrizione le quote di spettanza per ciascuna dei due soggetti a favore sono indicate come pari 1/1

#### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Successione del Sig. [REDACTED] deceduto ad intestato in Villapiana il 14 maggio 2002 (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Castrovillari il 14 novembre 2002 al n. 920 vol.284 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Cosenza il giorno 1 ottobre 2005 ai nn. 39517/20764), in virtù del quale, tra l'altro, la consistenza immobiliare veniva assegnata al coniuge superstite del defunto sig.ra [REDACTED], come sopra generalizzata, per la quota di 1/3 e ai figli del defunto signori [REDACTED], come sopra generalizzati, per la residua quota di 2/3. Al riguardo si richiama la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di

Cosenza il giorno 11 gennaio 2021 ai nn. 420/339, in virtù di ordinanza emessa dal Tribunale Ordinario di Castrovillari del 28 ottobre 2020, rep. n. 283;

atto di compravendita per Notaio Ludovico Placco di Cassano allo Jonio in data 9 ottobre 1981, rep. n. 45002, registrato a Cassano Jonio il 9 ottobre 1981 al n. 1314 e trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Cosenza il 4 novembre 1981 ai nn. 22760/202299, in virtù del quale il sig. [REDACTED], come sopra generalizzato, ha acquistato dal sig. [REDACTED], un lotto di terreno individuato in catasto al foglio 58, p.lla 59, sul quale è stato edificato il complesso di cui è parte la consistenza distinto in catasto al foglio 58, p.lla 994 sub 1 e sub 4 graffati;

atto di compravendita per Notaio Ludovico Placco di Cassano allo Jonio in data 20 ottobre 1981, rep. n. 47272, registrato a Cassano Jonio il 9 novembre 1981 al n. 1348 e trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Cosenza il 18 novembre 1981 ai nn. 22988/20398, in virtù del quale il sig. [REDACTED] come sopra generalizzato, ha acquistato dai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] un lotto di terreno individuato in catasto al foglio 58, p.lla 110, sul quale è stato edificato il complesso di cui fanno parte la consistenza distinte in catasto al foglio 58, p.lla 110 sub 5 sub 13 e sub 14 graffati, p.lla 110 sub 6 sub 15 e sub 16 graffati.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO CONTRADA SALICETTE SNC, FRAZIONE MARINA DI  
SIBARI

**VILLETTA A SCHIERA LATERALE**

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera laterale** a CASSANO ALLO IONIO Contrada Salicette snc, frazione Marina di Sibari per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra + 1°.Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 110 sub. 6 -15-16 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 97 mq, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Contrada Salicette Marina di Sibari, piano: Terra + 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord corte, Est P.lla 994, Sud corte, Ovest Via Delle Sirene

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 70.



Foto sulla corte di ingresso



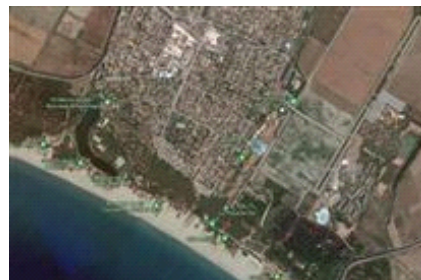
Foto interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo Nazionale archeologico della Sibaritide. Area archeologica di Sibari. Centri turistici. Stabilimenti balneari distanti 400 metri.



Museo archeologico nazionale della Sibaritide



Panoramica 2D con indicazione centri turistici e stabilimenti balneari.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 4,5 Km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆

luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

**Villetta a schiera in buone condizioni di manutenzione**

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : realizzato in In ferro	nella media	
<i>infissi esterni</i> : Alla romana realizzati in legno	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in intonaco groffato	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Fonte di informazione: OMI - IMMOBILARE.IT  
Descrizione: Villetta a schiera mono familiare  
Indirizzo: Contrda Salicette Marina di Sibari  
Superfici principali e secondarie: 97  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 94.090,00 pari a 970,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 94.090,00 pari a: 970,00 Euro/mq

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per la valutazione si è tenuto conto dei valori medi ricavati dall'O.M.I per il Comune di Cassano ed in particolare per la Località Marina di Sibari che oscillano tra 880 e 1250 Euro. e di quanto riportato sulla piattaforma "immobiliare.it". A Settembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media €778 al metro quadro, con un aumento del 6,72% rispetto a Settembre 2021 (729 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cassano all'Ionio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2022, con un valore di €778 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 712 al metro quadro. Operando una media aritmetica dei valori si ottiene il probabile valore di mercato che è pari a 970 Euro al mq. Per cui moltiplicando la superficie catastale, compreso accessori e aree esterne, si ottiene il seguente valore: 97 x 970=94090

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **94.090,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 94.090,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 94.090,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione si è tenuto conto dei valori medi ricavati dall'O.M.I per il Comune di Cassano ed in particolare per la Località Marina di Sibari che oscillano tra 880 e 1250 Euro. e di quanto riportato sulla piattaforma "immobiliare.it". A Settembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media €778 al metro quadro, con un aumento del 6,72% rispetto a Settembre 2021 (729 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cassano all'Ionio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2022, con un valore di €778 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 712 al metro quadro. Operando una media aritmetica dei valori si ottiene il probabile valore di mercato che è pari a 970 Euro al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Piattaforma "immobiliare.it", osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare O,M.I.

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 laterale	0,00	0,00	94.090,00	94.090,00
				<b>94.090,00 €</b>	<b>94.090,00 €</b>

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: **€ 94.090,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 94.090,00</b>

data 18/10/2022

il tecnico incaricato  
GIUSEPPE TONISSI