



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

91/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FIRE S.p.A

DEBITORE:



GIUDICE:

dott. Alessandro PAONE

CUSTODE:

dott. Marco PACINO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DOMENICO STELLA

CF:STLDNC66E13H579Q

con studio in CROSIA (CS) via risorgimento 44

telefono: 0983480101

fax: 0983480101

email: ingdomenicostella@inwind.it

PEC: domenico.stella.c3744b@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ROCCA IMPERIALE VIA CUTURA 31, frazione Rocca Imperiale Marina, della superficie commerciale di **166,51 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al piano primo di un fabbricato residenziale di maggior consistenza di n°2 piani fuori terra in via Cutura n°31, che si compone di un soggiorno/pranzo dalla superficie utile di **34,15mq**, un cucinotto con superficie calpestabile di **5,85mq**, un corridoio principale di **6,70mq**, una camera da letto (1) di **19,35mq**, un bagno (1) di **6,40mq**, una cameretta di **15,40mq**, un secondo corridoio di **2,10mq**, un ripostiglio di **1,40mq**, un secondo bagno di **7,00mq**, una camera da letto da **12,00mq**. L'appartamento si completa al piano primo con un terrazzo coperto dalla superficie lorda di **49,70mq** e n°2 balconi dalla superficie complessiva di **24,00ml**.

L'altezza utile del piano primo è di 3.15ml. La superficie commerciale dell'appartamento al piano primo è di **166,50mq**.

Il Lotto 1 si completa con locali accessori al piano secondo dello stesso immobile, costituiti da: un locale di sgombero con una superficie di **128.20mq** e per la restante porzione da una lastrico solare di **62.10mq**, adibito di fatto a terrazzo scoperto. Considerati i relativi coefficienti riduttivi si ha, per suddetti accessori al piano secondo: $128.20mq \times 0,35 = 44,87mq$ e $62,10mq \times 0,30 = 18,63mq$, per una superficie commerciale totale di **63,50mq**.

In conclusione la superficie commerciale complessiva del Lotto 1 è data da: $(166,50 + 63,50)mq = 230,00mq$.

Coerenze: L'appartamento al piano primo confina a nord con la via Cutura da cui s'accede e con il vano-scala, ad est con il vano-scala e con la corte comune; a sud ed ovest con la corte comune.

Inferiormente con l'appartamento al piano terra, censito al fg. n°33 p.la 845 sub. 1; superiormente al piano secondo con il lastrico solare, accessorio dello stesso appartamento, riportato in catasto al fg. n°33 p.la 845 sub. 3.

Il lastrico solare al piano secondo confina a nord con via Cutura, ad est con vano-scale e spazio della corte comune, sugli altri due lati: sud ed est con la corte comune; inferiormente con l'appartamento sopra descritto.

Anno di costruzione - 1976

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo con accessori al piano secondo, ha un'altezza interna di 3,15ml. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 485 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Gabriele D'Annunzio snc, piano: 1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Costitut. del 07.11.1994 in atti da 27.07.1999 - Variaz. del 13.08.2002 in atti dal 23.08.2002 (variaz. classe per N. Z. C. - variaz. toponomastica 03.12.2018 prat. CS0158955 - Superf. impianto pubbl. 09.11.2015 pres. 07.11.1994 prot. 06291

Coerenze: L'appartamento confina a nord con la via Cutura da cui s'accede e con il vano-scala, ad est con il vano-scala e con la corte comune; a sud ed ovest con l'area cortilizia.

Inferiormente con l'appartamento al piano terra, censito al fg. n°33 p.la 845 sub. 1; superiormente al piano secondo con il lastrico solare, accessorio dello stesso appartamento, riportato in catasto al fg. n°33 p.la 845 sub.

Toponomastica: erroneamente l'U.I.U. è riportata in catasto in via G. D'Annunzio mentre l'immobile di maggior consistenza è sito nella limitrofa via Cutura n°31. Dati di superficie: totale 153 mq - totale escluse aree scoperte 141mq.



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

A.1 altro fabbricato, composto da lastrico solare , identificato con il numero lastrico solare.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 485 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: via Gabriele d'Annunzio snc , piano: 2, intestato a [REDACTED], derivante da Costituzione del 07.11.1994 - Variazione toponomastica del 03.12.2018 - pratica n°CS0158956 - Coerenze: Il lastrico solare al piano secondo confina a nord con la via Cutura, ad est con la corte comune, sugli altri due lati con lo spazio d'isolamento relativo all'area cortilizia; inferiormente con l'appartamento di cui al Lotto 1. Toponomastica: erroneamente l'U.I.U. è riportata in catasto in via G. D'Annunzio mentre l'immobile di maggior consistente è sito nella limitrofa via Cutura n°31.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 166,51 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 63,50 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 111.887,88 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 111.887,88 |
| Data della valutazione: | 25/11/2022 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il sopralluogo ai Beni Immobili si è svolto in data 05.10.2022, previa comunicazione a mezzo pec e di raccomandata postale, preceduto da accordo tra le parti, dopo che si era posticipata la data del primo accesso, inizialmente fissata per il 29 settembre 2022 . Sono presenti all'accesso oltre allo scrivente, il custode giudiziario dott. M. Pacino ed il Debitore; nel corso del sopralluogo si è accertato che il Bene Immobile è occupato dal debitore come residenza primaria. In particolare, per come risulta dalla certificazione comunale allegata, il Debitore è residente nell'immobile, sin dalla nascita; in seguito, a partire dal 16.08.2009, con [REDACTED]

[REDACTED] (Cfr. alleg. n°1)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Trascrizione fino alla concorrenza di euro 46.792,06 oltre interessi e spese.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*



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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/06/2008 a firma di notaio Petrosini Giambattista di Tursi ai nn. rep.60965/6714 di repertorio, registrata il 20/10/2022 , iscritta il 30/06/2008 a CONSERVATORIA DI COSENZA ai nn. 21681/3475, a favore di BANCA POPOLARE DEL MATERANO S.p.A. con sede in Matera c. f. N°00038060778, contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 140.000.

Importo capitale: 70.0000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/05/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE CASTROVILLARI ai nn. 678/22 di repertorio, trascritta il 09/06/2022 a CONSERVATORIA DI COSENZA ai nn. 17071/13951, a favore di SUMMER SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) - c. f. n° 05128970265, contro [REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

6.1. **ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 06/03/2008), con atto stipulato il 06/03/2008 a firma di notaio Petrosini Giambattista di Tursi ai nn. rep. 60835/6656 di repertorio, registrato il 20/03/2008 a PISTICCI (MT) ai nn. 522, trascritto il 27/03/2008 a CONSERVATORIA DI COSENZA ai nn. reg. gen. 9584/6485

6.2. **PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED] per la quota di intera , in forza di Atto donazione accettato (dal 30/06/1993 fino al 06/03/2008), con atto stipulato il 30/06/1993 a firma di Notaio E. Laurito da Trebisacce ai nn. Rep. 27552 di repertorio, trascritto il 27/07/1993 a CONSERVATORIA DI COSENZA ai nn. 17490/14908

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **26/07/1975**, intestata a [REDACTED], per lavori di REALIZZAZIONE DI PORZIONE DI FABBRICATO IN MURATURA ORDINARIA DI DUE PIANI FUORI TERRA + LASTRICO SOLARE, rilasciata il 26/07/1975, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Alla porzione di fabbricato, realizzata in muratura ordinaria, relativa alla parte abitabile, con ingombro in pianta di 14.05ml x 11.30ml = 158,76mq. Per la medesima porzione è altresì presente l'Autorizzazione del Genio civile di Cosenza rilasciata ai sensi della Legge n°64 del 02.02.1974 sulle Norme Tecniche di edilizia antisismica datata 18 luglio 1975, trasmessa dal Genio civile al Comune di Rocca Imperiale, con protocollo al n°2036 del 21 luglio 1975. Si fa presente che il Responsabile del Settore Urbanistico, pur asserendo la regolarità urbanistica per la porzione di fabbricato in muratura, in conformità all'Assenso Preliminare che s'allega, non consegnava la Licenza edilizia citata, in quanto a suo dire, al momento non presente nella pratica e non rintracciabile altrove. (cfr. documentaz. rilasciata Ufficio tecnico alleg. n°4).

Dagli accertamenti tecnici compiuti presso l'Ufficio tecnico comunale, lo scrivente ha accertato che la porzione di fabbricato di n°2 piani fuori terra, realizzata in conglomerato cementizio armato, in ampliamento al corpo di fabbrica in muratura ordinaria, sopra descritto ed adibito a porticato al piano terra, terrazzo coperto al piano primo e lastrico solare al piano secondo, con una sagoma in pianta di 4,40ml x 11,30ml = 49.72mq, non rientra né nella concessione edilizia del 26.07.1975, né in eventuale Concessione Edilizia successiva, né tantomeno in Permesso di costruire in sanatoria, e/o di un'eventuale domanda di sanatoria edilizia. Il CTU ha altresì accertato, in seguito al medesimo accesso agli atti, ai sensi dell'art. n°1 della Legge n°178 del 30.12.2020, che il fabbricato di maggior consistenza, ove è posto il Lotto 1 "de quo", non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionale ed agevolata, né è stato finanziato in tutto ed in parte con risorse pubbliche.

Segnalazione Inizio Attività (S.C.I.A.) N. **3893/2008**, intestata a [REDACTED], per lavori di Manutenzione straordinaria e diversa distribuzione dei vani interni ai sensi art. 22 comma 3 D.P.R. n°380.2001, presentata il 07/04/2008 con il n. 3893/2008 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento al piano primo

Segnalazione Inizio Attività (S.C.I.A.) - ai sensi dell'art. n°22 del D.P.R. n°380.2001 e s.m.i. N. **3833/2012**, intestata a [REDACTED], per lavori di Realizzazione di una copertura metallica di copertura a sostegno di pannelli fotovoltaici, presentata il 19/07/2012 con il n. prot. n°3833/2012 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a lastrico solare al piano secondo

ASSENSO PRELIMINARE N. **21/05/1975**, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di un fabbricato in muratura ordinaria di n°2 p.f.t. + lastrico solare, rilasciata il 21/05/1975, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'assenso preliminare sulla inesistenza di contrasti e/o difformità in materia urbanistica/edilizia è stato rilasciato ai sensi della Legge 765 del 06.08.1967 ed è relativo alla porzione di fabbricato in muratura ordinaria di n°2 p.f.t. + lastrico solare

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adottata con il Consiglio Comunale n°25 del 29.10.2005 ed approvato con D.D.G. n°13183 del 16.10.2006, l'immobile ricade in zona B2 - Zone di Completamento in ambito Marino. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20 - Zone Omogenee di Tipo B2 - Ambito Marino - Comprendono aree intensive già edificate o di completamento realizzate in epoche diverse, localizzato nell'ambito urbano della Marina. Il completamento dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti saranno consentiti alle seguenti condizioni: IFF = 3,00mc/mq; - H max = 10,60ml - Rapporto di copertura 1/3mq/mq - Distanza minima tra fabbricati = 10,00ml - Distanza minima dai confini = 5,00ml (come indicato dall'art. 13 lettera D.) - Numero massimo di piani fuori terra = 3 - . In base alle risultanze urbanistiche, desunte dal P.R.G. e dalle N.T.A. vigenti, immobile ricadente in Zona di Completamento (B2), considerate altresì le dimensioni del lotto originariamente edificato, si può asseverare che il lastrico solare al piano secondo, non è



sopraelevabile per la realizzazione di appartamenti di civili abitazioni. Dunque viene valutato come bene accessorio dell'appartamento al piano primo, visto la funzione che di fatto e di diritto svolge, anzichè come lotto autonomo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli elaborati grafici del progetto esecutivo allegati alla Licenza edilizia del 26 luglio 1975, rappresentano un fabbricato in muratura ordinaria di n°2 piani fuori terra + lastrico solare, con ingombro in pianta di 14.05ml x 11.30ml = 158,76mq. In ampliamento, sul prospetto principale di via Cutura, a suddetto edificio assentito è stato realizzato, verosimilmente nella medesima epoca di costruzione della parte assentita, un corpo di fabbrica in conglomerato cementizio armato, adibito a superfici non residenziali, composto da: un porticato al piano terra (49,70mq), un terrazzo coperto al primo (49,70mq) ed un lastrico solare al secondo (49,70mq). Suddetto ampliamento è privo sia di regolare autorizzazione edilizia eventualmente anche in sanatoria, che di eventuale istanza di condono edilizio. L'appartamento al piano primo presenta allo stato attuale una leggera difformità nelle aperture delle facciate esterne, rispetto all'ultimo titolo autorizzativo assentito: SCIA prot. n°3893 del 07.04.2008. Suddetta S.C.I.A. è stata regolarmente accettata dall'Ufficio tecnico comunale. Sugli elaborati grafici del progetto esecutivo, allegato alla licenza edilizia del 1975, il piano secondo risulta destinato interamente a lastrico solare. Nello stato di fatto attuale risulta essere adibito, solo per una porzione di 62.10mq a lastrico solare, mentre la rimanente porzione di 128,20mq, è destinata a locale di sgombero, conseguente alla costruzione di una copertura ad una falda con struttura portante in profilati d'acciaio, manto di coibentati, con sovrastanti pannelli fotovoltaici, regolarmente autorizzata con la S.C.I.A prot. n°3899 del 19 luglio 2012. Suddetta SCIA è stata regolarmente accettata dal Dirigente dell'ufficio tecnico. Detti ambienti dell'ex lastrico solare, svolgono in realtà oltre alla funzione di copertura del fabbricato di maggior consistenza, anche quella di accessori dell'appartamento sottostante; dacchè comportante un incremento rilevante della superficie utile residenziale, ossia una proiezione verso l'esterno dello spazio abitativo fruibile (in termine di affaccio e sosta) sia pure in via accessoria. (T.A.R. Campania, Salerno n°24 del 03.01.2018. Pertanto suddette avvenute trasformazioni materiali e funzionali devono essere necessariamente subordinate a Permesso di costruire in sanatoria per cambio di destinazione d'uso e per fusione con l'appartamento al piano primo. (normativa di riferimento: D.P.R. n°380.2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La porzione di fabbricato in c.c.a. adibito a porticato al piano terra, terrazzo coperto al piano primo e lastrico solare al piano secondo, realizzata abusivamente, visto che non è stato emesso dal Comune di Rocca Imperiale, nessun ordine di demolizione. Considerato che trattandosi di un portico e due terrazzi aperti su tre lati, non porta ad un aggravio nè volumetrico, nè urbanistico. Visto che sono state rispettate le distanze dagli altri fabbricati e l'allineamento stradale su via Cutura ai sensi de D. M. n°1444.68; dato che l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione che al momento della presentazione della domanda; valutato tutto ciò, si può affermare che il portico/terrazzo su tre livelli, può essere regolarizzato, tramite un Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n°380.2001 e s.m.i. La superficie totale non residenziale del Lotto 1 non assentita da regolare titolo autorizzativo è costituita sia dai 49.70mq per il terrazzo coperto al piano primo, che dalla superficie complessiva del piano secondo, tra terrazza scoperta (62,10mq) e locale di sgombero (128.20mq). Considerando ai sensi del D. M. 10.05.1977, si ha una superficie totale coperta $Sc = 0.60 Snr$; dove $Snr =$ superficie non residenziale, si ha in definitiva: $Sc = (49.70 + 62,10 + 128,20) \text{ mq} \times 0.60 = 240 \text{ mq} \times 0.60 = 144\text{mq}$. Considerato che con la Delibera del Consiglio Comunale n°3 del 27.01.2011, il Comune di Rocca Imperiale ha adeguato alle variazioni ISTAT, ai sensi dell'art. n°16 del D.P.R. n°380.2001 il costo di costruzione per il rilascio dei Permessi di costruire e per le Denunce di attività a 231,77€/mq Applicando il D. M. 801 del 10.05.1977 si ha: $144\text{mq} \times 231,77\text{€/mq} = 33.374,88\text{€}$ Essendo un Comune con popolazione < 50.000 abitanti, si applicherà una percentuale pari ad 8%. Si



ha 33.374,88€ x 8/100 = 2.669,99€ In base all'art. n°36 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. a suddetta somma va applicata la sanzione nella misura doppia, si ha dunque: 2.669,99 x 2 = 5.339,98€

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

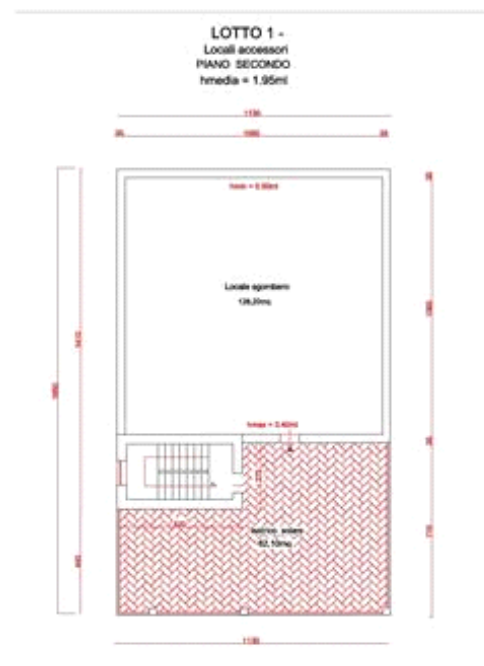
Costi di regolarizzazione:

- Costo di costruzione in sanatoria per la terrazza coperta al piano 1° e la porzione di lastrico solare al 2° + sanzioni : €5.339,99
- diritti di segreteria comunale per il Permesso costruire in sanatoria : €100,00
- Spese tecniche per progetto esecutivo da allegare al Permesso di Costruire in sanatoria in Comune e calcoli strutturali per progetto in sanatoria al genio civile : €3.000,00
- spese tecniche per deposito pratica al genio civile Cosenza : €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



Stato di fatto appartamento al piano primo



stato di fatto accessori: locale sgombero - lastrico solare piano secondo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda l'appartamento al piano primo si è riscontrata una leggera difformità nella distribuzione dei vani interni e nel posizionamento delle aperture esterne. Per quanto concerne invece il piano secondo è accatastato come lastrico solare - categoria F/5, che per definizione riguarda le U.I.U. prive di autonomia funzionale e reddituale, quali i Beni comuni non censibili. Nello specifico si è invece accertato che il piano secondo è stato in parte adibito a locale di sgombero, con un sottotetto ad altezza min/media/max di 0.50/1.95/3,40ml, generato dalla costruzione di una copertura ad una falda in struttura metallica; mentre la rimanente parte è adibita a terrazza scoperta con funzione accessoria dell'appartamento sottostante. In altri termini detti locali svolgono oltre alla funzione di copertura del fabbricato di maggior consistenza, anche quella di accessori dell'appartamento sottostante e dunque partecipano alla produzione di reddito. Pertanto avendo suddetta trasformazione materiale e funzionale, si deve procedere con variazione catastale per fusione con l'appartamento al piano primo e con cambio di destinazione d'uso da F/5, in accessori dell'appartamento. (normativa di riferimento: Art. n°29, comma 1 bis,



Legge 27.02.1985 n°52 e s.m.i. - Art. 9 Legge 133 del 26.02.1994 - D.P.R. N°380 del 06.06.2001 - Art. 19 del D. L. 78.2010 , convertito nella Legge n°122 del 30.07.2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una variazione catastale per fusione dell'appartamento al piano primo con il lastrico solare, per diversa distribuzione dei vani interni al piano primo e per esatta rappresentazione grafica delle aperture esterne. Per quanto concerne i locali accessori al piano secondo è necessario procedere alla rettifica della destinazione d'uso da lastrico solare a terrazzo scoperto e per la rimanente porzione a locale sgombero.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per le due variazioni catastali : €.600,00
- diritti catastali per le due variazioni catastali : €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



ESPEC. N°61 87.2022 ROE TRIBUNALE CASTROVILLARI - LOTTO 1 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO - SHOW
VIA CUTURA 31 - ROCCA IMPERIALE

bagni appartamento piano primo



ESPEC. N°61 87.2022 ROE TRIBUNALE CASTROVILLARI - LOTTO 1 - LASTRICO SOLARE E LOCALE SGOMBERO
PIANO SECONDO - VIA CUTURA 31 - ROCCA IMPERIALE

Accessori al piano secondo: locale sgombero - lastrico solare

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ROCCA IMPERIALE VIA CUTURA 31, FRAZIONE ROCCA IMPERIALE MARINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROCCA IMPERIALE VIA CUTURA 31, frazione Rocca Imperiale Marina , della superficie commerciale di **166,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **[REDACTED]**
Appartamento al piano primo di un fabbricato residenziale di maggior consistenza di n°2 piani fuori



terra in via Cutura n°31, che si compone di un soggiorno/pranzo dalla superficie utile di **34,15mq**, un cucinotto con superficie calpestabile di **5,85mq**, un corridoio principale di **6,70mq**, una camera da letto (1) di **19,35mq**, un bagno (1) di **6,40mq**, una cameretta di **15,40mq**, un secondo corridoio di **2,10mq**, un ripostiglio di **1,40mq**, un secondo bagno di **7,00mq**, una camera da letto da **12,00mq**. L'appartamento si completa al piano primo con un terrazzo coperto dalla superficie lorda di **49,70mq** e n°2 balconi dalla superficie complessiva di **24,00ml**.

L'altezza utile del piano primo è di 3.15ml. La superficie commerciale dell'appartamento al piano primo è di **166,50mq**.

Il Lotto 1 si completa con locali accessori al piano secondo dello stesso immobile, costituiti da: un locale di sgombero con una superficie di **128.20mq** e per la restante porzione da una lastrico solare di **62.10mq**, adibito di fatto a terrazzo scoperto. Considerati i relativi coefficienti riduttivi si ha, per suddetti accessori al piano secondo: $128.20mq \times 0,35 = 44,87mq$ e $62,10mq \times 0,30 = 18,63mq$, per una superficie commerciale totale di **63,50mq**.

In conclusione la superficie commerciale complessiva del Lotto 1 è data da: $(166,50 + 63,50)mq = 230,00mq$.

Coerenze: L'appartamento al piano primo confina a nord con la via Cutura da cui s'accede e con il vano-scala, ad est con il vano-scala e con la corte comune; a sud ed ovest con la corte comune.

Inferiormente con l'appartamento al piano terra, censito al fg. n°33 p.lla 845 sub. 1; superiormente al piano secondo con il lastrico solare, accessorio dello stesso appartamento, riportato in catasto al fg. n°33 p.lla 845 sub. 3.

Il lastrico solare al piano secondo confina a nord con via Cutura, ad est con vano-scale e spazio della corte comune, sugli altri due lati: sud ed est con la corte comune; inferiormente con l'appartamento sopra descritto.

Anno di costruzione - 1976

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo con accessori al piano secondo, ha un'altezza interna di 3,15ml. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 485 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Gabriele D'Annunzio snc , piano: 1, intestato a [REDACTED], derivante da Costituz. del 07.11.1994 in atti da 27.07.1999 - Variaz. del 13.08.2002 in atti dal 23.08.2002 (variaz. classe per N. Z. C. - variaz. toponomastica 03.12.2018 prat. CS0158955 - Superf. impianto pubbl. 09.11.2015 pres. 07.11.1994 prot. 06291

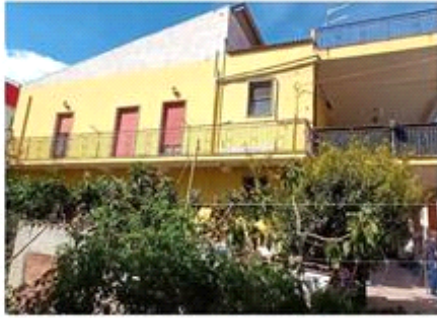
Coerenze: L'appartamento confina a nord con la via Cutura da cui s'accede e con il vano-scala, ad est con il vano-scala e con la corte comune; a sud ed ovest con l'area cortilizia.

Inferiormente con l'appartamento al piano terra, censito al fg. n°33 p.lla 845 sub. 1; superiormente al piano secondo con il lastrico solare, accessorio dello stesso appartamento, riportato in catasto al fg. n°33 p.lla 845 sub.

Toponomastica: erroneamente l'U.I.U. è riportata in catasto in via G. D'Annunzio mentre l'immobile di maggior consistenza è sito nella limitrofa via Cutura n°31. Dati di superficie: totale 153 mq - totale escluse aree scoperte 141mq.

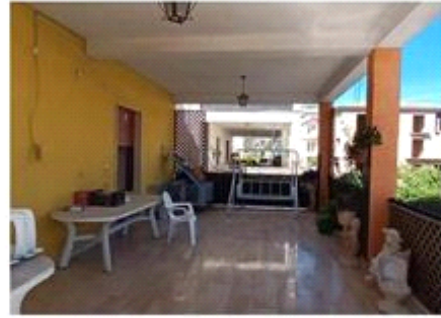
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.





ESSEC. IMB. N° 91/2022 TRIBUNALE CASTROVILLARI - LOTTO 1 VISTA ESTERNO LATO NORD VIA CUTURA 31 LATO EST - ROCCA IMPERIALE

Esterno fabbricato: vista da via Cutura 31 e lato Est



ESSEC. IMB. N° 91/2022 TRIBUNALE CASTROVILLARI - LOTTO 1 TERRAZZO COPERTO APPARTAMENTO PIANO PRIMO VIA CUTURA 31 - ROCCA IMPERIALE

Terrazzo coperto facciata Nord con affaccio su via Cutura

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 MONTEGIORDANO (CS) - NOVA SIRI - POLICORO (MT)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Svevo - Lungomare - Spiaggia Mare ionio .



Castello Svevo di Rocca Imperiale



Lungomare - Marina di Rocca Imperiale

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- farmacie
- campo da calcio
- scuola media inferiore
- scuola media superiore



spazi verde al di sotto della media 

COLLEGAMENTI


superstrada distante 700ml nella media 


ferrovia distante 500ml nella media 

autobus distante 600ml al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:


livello di piano: nella media 

esposizione: al di sotto della media 

luminosità: al di sotto della media 

panoramicità: nella media 

impianti tecnici: nella media 

stato di manutenzione generale: mediocre 

servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano primo di un fabbricato residenziale di maggior consistenza di n°2 piani fuori terra, sito in via Cutura n°31, che si compone di un soggiorno/pranzo dalla superficie utile di **34,15mq**, un cucinotto di superficie calpestabile di **5,85mq**, un corridoio principale di **6,70mq**, una camera da letto (1) di **19,35mq**, un bagno (1) di **6,40mq**, una cameretta di **15,40mq**, un secondo corridoio di **2,10mq**, un ripostiglio di **1,40mq**, un secondo bagno di **7,00mq**, una camera da letto da **12,00mq**. L'appartamento si completa al piano primo con un terrazzo coperto dalla superficie lorda di **49,70mq** e n°2 balconi dalla superficie complessiva di **24,00ml**. L'altezza utile di piano è di 3.15ml. La superficie commerciale dell'appartamento è di **166,50mq**.

Il Lotto 1 si completa con locali accessori al piano secondo dello stesso immobile, costituiti da un locale di sgombero con una superficie di **128.20mq** ed un terrazzo scoperto di **62,10mq**.

Considerati i relativi coefficienti riduttivi, si ha per suddetti accessori: **128.20mq** x 0.35 = **44.87mq** e **62,10mq** x 0.30 = **18.63mq**; per una superficie commerciale complessiva degli accessori di **63,50mq**.

La superficie commerciale complessiva del Lotto 1 è data pertanto da: (166,50 + 63,50)mq = **230,00mq**.

Coerenze: L'appartamento al piano primo confina a nord con la via Cutura da cui s'accede e con il vano-scala, ad est con il vano-scala e con la corte comune a sud ed ovest con la corte comune.

Inferiormente con l'appartamento al piano terra, censito al fg. n°33 p.lla 845 sub. 1; superiormente al piano secondo con il lastrico solare, accessorio dello stesso appartamento, riportato in catasto al fg. n°33 p.lla 845 sub. 3.

Il lastrico solare al piano secondo confina a nord con lo spazio d'isolamento di via Cutura, ad est con spazio d'isolamento della corte comune; a sud ed ovest con la corte comune, inferiormente con l'appartamento sopra descritto.

Anno di costruzione - 1976

Il fabbricato di maggior consistenza è stato realizzato con una struttura portante in elevazione in muratura ordinaria per la parte residenziale ed in conglomerato cementizio armato, per la parte non residenziale, relativa al portico al piano terra, il terrazzo coperto al piano primo e la porzione del lastrico solare al piano secondo. Il fabbricato che si completa con una corte comune perimetrale.

Opere di finiture: Esternamente il fabbricato di maggior consistenza si presenta completamente intonato e successivamente tinteggiato con pitture al quarzo con tonalità paglierino. Gli intonaci sono stati realizzati verosimilmente all'epoca di costruzione del fabbricato, mentre la tinteggiatura



esterna è stata realizzata di recente.

Internamente l'appartamento si presenta completato nelle sue opere di rifiniture: sono presenti pavimenti in pietra naturale, le pareti ed i soffitti sono completamente intonacati e tinteggiati, con l'uso di pitture di buona qualità. Il portoncino d'ingresso è in legno massello, le porte interne in legno tamburato, gli infissi sono in legno con vetri doppio, esternamente sono presenti serramenti in pvc ad avvolgimento, con sovrastante cassonetto in legno.

I due bagni e la cucina presentano pavimenti e pareti, pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica di buona qualità. Il vano-scala è privo di ascensore.

Per quanto concerne il lastrico solare è pavimento con pietra naturale con ringhiera metallica perimetrale; la copertura ad una falda è stata realizzata con struttura portante in profilati d'acciaio e con sovrastante manto di copertura in coinbentati. Perimetralmente è tamponato con blocchetti in poroton.

L'impianto elettrico dell'appartamento è formato da un quadretto generale contenente l'interruttore differenziale da 0,003A, con sottostanti magnetotermici a protezione delle singole linee, separate per forza motrice (prese a spina) e per l'illuminazione. L'impianto è perfettamente funzionante ma privo di dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. n°37.2008 e s.m.i.

E' presente un impianto citofonico audio standard.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia di tipo standard, montata sulla parete esterna del balcone lato sud, con rete di distribuzione con conduttore in polietilene e con terminali costituiti da radiatori in alluminio, posti cadauno per ogni vano. L'impianto è funzionante anche se privo di scheda tecnica e libretto di manutenzioni d'uso, ai sensi del D. lgs. n°102.2014, che sostituisce il D.P.R. n°412.93.

All'interno dell'appartamento sono altresì presenti due splits a parete con funzionamento reversabile raffrescamento/riscaldamento,

L'impianto idrico-sanitario dei due bagni è funzionante; il bagno contraddistinto con il n°1 è dotato delle seguenti apparecchiature: water, bidet, lavandino e vasca da bagno ad angolo.

Il bagno contraddistinto sulla pianta dello stato di fatto (alleg. n°6) con il n°2 è dotato delle seguenti apparecchiature: water, bidet, lavandino, piatto-doccia con box.

E' altresì presente un impianto fotovoltaico da 3,00kw, con pannelli fotovoltaici montati sulla falda sud della copertura realizzata sul lastrico solare e con inverter custodito nel sottostante locale di sgombero.

Complessivamente le opere di rifiniture interne sono risultate in buone condizioni di manutenzione generale; gli impianti presenti sono perfettamente funzionanti, anche se privi degli attestati di conformità.

Non necessitano di interventi manutentivi straordinari; ma solo di ordinaria manutenzione.

Nel corso dell'accesso non sono state notate eventuali tracce di d'umidità e/o di condensa, le pareti ed i soffitti sono perfettamente tinteggiati ed in buone condizioni.

L'unità abitativa presenta condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione in grado di assicurare un corretto ricambio d'aria e di fornire un buon grado di illuminazione naturale di tutti gli ambienti ad eccezione del ripostiglio che non è dotato di apertura verso l'esterno.

L'appartamento è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D. L. n°63.2013 e del D. M. 26.06.2015 e s.m.i.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|---|-------------------------|--|
| <i>portone di ingresso:</i> realizzato in metallo | al di sotto della media | |
| <i>infissi interni:</i> aperture ad ante doppio battente realizzati in legno massello | al di sotto della media | |
| <i>rivestimento esterno:</i> realizzato in tinteggiatura in quarzo | mediocre | |
| <i>infissi esterni:</i> pvc ad avvolgimento con | mediocre | |



cassettone di raccolta realizzati in pvc

pavimentazione interna: realizzata in pietra naturale al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagni realizzato in ceramica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scaie: scaie interne condominiali con rivestimento in pietra naturale al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: falda con struttura portante in acciaio con manto di coibentanti costruita in profilati in acciaio al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in Muratura di tipo ordinario per la quota parte abitabile - conglomerato cementizio per i terrazzi/portico al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

termico: caldaia di tipo standard murale esterna con alimentazione in gas metano rete comunale i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: E' privo di dichiarazione di conformità ai sensi del D. M. 37.2008 . Funzionante al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

citofonico: audio al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico-differenziale , la tensione è di 230V conformità: Privo di dichiarazione di conformità ai sensi del D. M. 37.2008 . Impianto funzionante con materiali rispondenti alle Norme CEI 64-8 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: con alimentazione in rete idrica comunale conformità: Impianto funzionante ma privo di dichiarazione di conformità ai sensi del D. M. 37.2008 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

energia solare: IMPIANTO FOTOVOLTAICO . E' presente un impianto fotovoltaico da 3kw, con pannelli fotovoltaici montati sulla falda sud di copertura e con inverter e quadro elettrico posti nel locale di sgombero al piano secondo. al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

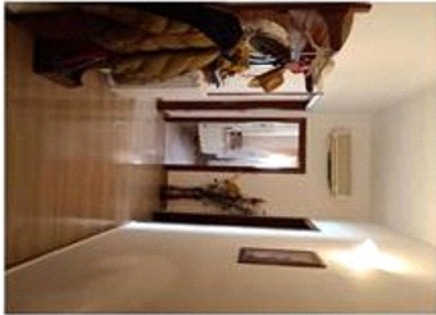
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| appartamento al piano primo | 144,40 | x | 100 % | = | 144,40 |
| terrazzo coperto al piano primo | 49,70 | x | 30 % | = | 14,91 |
| balconi | 24,00 | x | 30 % | = | 7,20 |



| | | |
|----------------|---------------|---------------|
| Totale: | 218,10 | 166,51 |
|----------------|---------------|---------------|



ESPC 484 - 41.2022 RISE TRIBUNALE DI CASTROVILLARI - LOTTO 1 - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO
VIA CUTURA - ROCCA IMPERIALE

ESPC 484 - 41.2022 RISE TRIBUNALE DI CASTROVILLARI - LOTTO 1 - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO
VIA CUTURA - ROCCA IMPERIALE

Interno appartamento piano primo

Interno appartamento piano primo

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da lastrico solare , identificato con il numero lastrico solare.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 485 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: via Gabriele d'Annunzio snc , piano: 2, intestato a [REDACTED] derivante da Costituzione del 07.11.1994 - Variazione toponomastica del 03.12.2018 - pratica n°CS0158956 - Coerenze: Il lastrico solare al piano secondo confina a nord con la via Cutura, ad est con la corte comune, sugli altri due lati con lo spazio d'isolamento relativo all'area cortilizia; inferiormente con l'appartamento di cui al Lotto 1. Toponomastica: erroneamente l'U.I.U. è riportata in catasto in via G. D'Annunzio mentre l'immobile di maggior consistente è sito nella limitrofa via Cutura n°31.

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--------------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| lastrico solare | 62,10 | x | 30 % | = | 18,63 |
| locale di sgombero | 128,20 | x | 35 % | = | 44,87 |
| Totale: | 190,30 | | | | 63,50 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Fonte di informazione: Aste Giudiziarie - Espropriazione immobiliare n°13.2000 R.G.E. Tribunale di Castrovillari

Descrizione: Appartamento al piano rialzato, composto da un ingresso soggiorno, cucina, tre camere, disimpegno, oltre balcone e ballatoio

Indirizzo: via Lido 55 Rocca Imperiale Marina

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 89.250,00 pari a 737,60 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 89.250,00 pari a: 737,60 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/10/2022

Fonte di informazione: idealista - codice annuncio 19734123

Descrizione: trilocale costituito da 3 locali, un bagno, un terrazzo, un balcone

Indirizzo: contrada Santa Venere 17 - Rocca Imperiale (CS)

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.000,00 pari a 657,14 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/10/2022

Fonte di informazione: subito.it - Identificativo annuncio 4287767968

Descrizione: Appartamento al piano primo composto da 6 locali, 2 bagni con ingresso indipendente da scala esterna, con mansarda sovrastante

Indirizzo: presso Torre di Guardia - Rocca Imperiale (CS)

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.000,00 pari a 675,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M. I. - Agenzia delle Entrate - 1° Semestre 2022 (25/10/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 anno

Valore minimo: 540,00

Valore massimo: 750,00

Note: Fascia/Zona: Suburbana /via Castello Aragonese; Mantice, c.da S. Venere, S. Nicola - ROCCA IMPERIALE (CS)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando la metodologia valutativa comparativa: mono-parametrica, sopra descritta, il CTU nel primo step dell'indagine di mercato, ha proceduto con la selezione di n°3 comparabili, sopra riportati,



da cui si è determinato il seguente valore medio del prezzo di compravendita: $(737,60 + 657,14 + 675,00) \text{€}/\text{mq}/3 = \mathbf{689,91 \text{€}/\text{mq}}$.

Con un secondo step di indagini, si è riscontrato che l'Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, per il periodo I semestre 2022, nella fascia/zona Suburbana/via Castello Aragonese, Mantice, c.da Venere, S. Nicola, codice di zona E1, per la tipologia prevalente; abitazione di tipo economico (A/3), in condizioni normali, ha pubblicato i seguenti valori di mercato: valore minimo = 540€mq - valore max = 750€mq; da cui scaturisce un valore medio pari a: **645€mq**. (cfr. valori O.M.I. allegato n°6)

Procedendo all'interpolazione tra i dati O.M.I. con quelli ricavati dall'indagine del mercato immobiliare, si è determinato il seguente valore finale medio: $V_m \text{ (OMI)} + V_M \text{ (mercato)}/2 = (645 + 689,91) \text{€}/\text{mq}/2 = \mathbf{667,45 \text{€}/\text{mq}}$.

Infine applicando l'ulteriore "aggiustamento", per la tipologia edilizia prevalente categoria A/3, con l'introduzione dei seguenti coefficienti adattivi, alle caratteristiche intrinseche proprie del Bene Immobile si ha:

- 1) - Coefficiente di panoramicità: 1.00;
- 2) - Coefficiente tipologia costruttiva (muratura) : 0.97;
- 3) - coefficiente qualità opere di finiture interne: 0.97;
- 4) - altezza di piano: piano primo e secondo - privo di ascensore: 1,00;
- 5) - coefficiente su livello impiantistico: 0.97;
- 6) - vetustà: 0.92;
- 7) - stato della manutenzione: 0.94;

Da cui si ottiene il seguente coefficiente finale: $1,00 \times 0,97 \times 0,97 \times 1,00 \times 0,97 \times 0,92 \times 0,94 = 0.789$. In conclusione si ha: **667,45€mq x 0.789 = 526,62€mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 166,51 | x | 526,62 | = | 87.687,50 |
| Valore superficie accessori: | 63,50 | x | 526,62 | = | 33.440,37 |
| | | | | | 121.127,87 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 121.127,87 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 121.127,87 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite immobiliare è stata effettuata con il metodo comparativo mono-parametrico, ossia per confronto con altri beni, aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite, situate nella stessa zona, considerando che tale metodo è il più adatto a pervenire al più probabile valore di mercato. La presente relazione tecnica è stata redatta in conformità alle Norme UNI 11612/2015.

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, l'analisi comparativa è stata condotta in due fasi: un primo step, che ha riguardato l'indagine dei canali degli annunci pubblicati, di riviste di aste giudiziarie e/o siti specializzati in compravendite immobiliari. Sono state acquisite altresì informazioni dirette, presso agenzie immobiliari della zona dell'Alto Ionio cosentino. L'ampio range con cui è stato condotto il primo step dell'indagine di mercato, ha consentito di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da elementi non rappresentativi del bene immobile in trattazione.

L'analisi del mercato immobiliare è proseguita con un secondo step, che ha riguardato l'acquisizione



delle quotazioni riportate dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) per il Comune di Rocca Imperiale.

Si è quindi effettuata l'interpolazione tra i valori riscontrati nell'indagine di mercato immobiliare della zona con quelli pubblicati dall'O.M.I.

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA , ufficio del registro di CASTROVILLARI , conservatoria dei registri immobiliari di COSENZA , ufficio tecnico di ROCCA IMPERIALE , agenzie: ROCCA IMPERIALE , osservatori del mercato immobiliare OMI

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 | 166,51 | 63,50 | 121.127,87 | 121.127,87 |
| | | | | 121.127,87 € | 121.127,87 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In generale il concetto di comoda divisibilità di un immobile, richiamata dall'art. 720 del Codice civile, postula che il frazionamento di un bene è attuabile quando è possibile ottenere tante porzioni separate, ciascuna delle quali suscettibili di un autonomo godimento da parte di ciascun condividente, secondo l'ordinaria funzione dell'intero.

Nel caso in trattazione il Debitore è l'unico proprietario del LOTTO 1 (quota 100/100).

Ciò detto si assevera che il Bene Immobiliare, considerato la sua tipologia edilizia, la distribuzione degli vani interni e quant'altro non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.239,99**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 111.887,88**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**



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:

| | |
|--|---------------------|
| 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: | € 111.887,88 |

data 25/11/2022

il tecnico incaricato
DOMENICO STELLA

