



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

111/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

OLYMPIA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

DOTT. DAVIDE TARANTINO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Silvia Maria Maradei

CF:MRDSVM59R52C002A

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

telefono: 098171365

fax: 098171365

email: archingstudio@libero.it

PEC: silvi maria.maradei@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
111/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento con annesso locale magazzino a CASSANO ALL'IONIO frazione Lauropoli corso Laura Serra, della superficie commerciale di **162,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.1 è costituito da un appartamento con annesso locale magazzino di pertinenza facente parte di un fabbricato sito in corso Laura Serra della frazione Lauropoli del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è costituito da tre piani ed ha struttura portante in muratura.

L'appartamento che fa parte del Lotto n.1 è ubicato al secondo piano da via Laura Serra ed ha accesso da un corpo scala, che per la sola prima rampa è in comune con altro appartamento non oggetto di pignoramento; la seconda rampa è esclusiva all'appartamento oggetto di procedura. L'alloggio è costituito da un ingresso, soggiorno-pranzo, una cucina, due camere, disimpegno e due bagni. Il solaio è del tipo mansardato. L'impianto idrico è in comune con l'immobile posto al primo piano di altra proprietà. La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 150 oltre il balcone di mq 7. La superficie utile è pari a mq 124,60.

L'epoca di realizzazione risale ai primi anni 80.

Nel complesso le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

Il locale magazzino a servizio, che fa parte del Lotto n.1, è ubicato al piano terra. Ha accesso da corso Laura Serra. La porta è in acciaio a due ante. Nel locale magazzino vi è l'autoclave con cisterna idrica in acciaio, che serve gli appartamenti sovrastanti. Il locale misura una superficie lorda di mq 22. La superficie utile è pari a mq 16.

L'epoca di realizzazione risale agli anni 60.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasta urbano del comune di Cassano all'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** per il diritto di abitazione e *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà:

Appartamento (Allegati nn.1-2):

- **foglio 19 particella 339 sub 2**, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 149,77 Euro, indirizzo catastale: Piazzetta Laura Serra , piano secondo,

Locale magazzino a servizio (Allegati nn1-3):

- **foglio 19 particella 339 sub 3**, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 16, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: Piazzetta Laura Serra, piano primo sottostrada.

Coerenze:

L'abitazione facente parte del Lotto n.1 confina con corso Laura Serra, con via Firenze e con via Pistoia.

Il magazzino a servizio facente parte del lotto n.1 confina con corso Laura Serra, con la p.lla 339 sub

4 di proprietà *** DATO OSCURATO *** e con terrapieno. Inoltre è sottostante alla p.la 339 sub 1 di proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Conformità catastale

L'intestazione della ditta catastale del Lotto n.1 non è corretta. E' necessario presentare la voltura per la cancellazione del diritto di abitazione nelle banche dati catastali.

Conformità urbanistica:

Per l'appartamento è stata rilasciata dal Comune di Cassano All'Ionio ai sensi della legge 47/85 la Concessione Edilizia in sanatoria 611 bis in data 12/07/1999.

Per il magazzino a servizio è stata rilasciata dal Comune di Cassano All'Ionio ai sensi della legge 47/85 la Concessione Edilizia in sanatoria 611 in data 12/07/1999.

Coordinate geografiche:

latitudine 39.78229027

longitudine 16.33783914

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	162,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.280,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.588,00
Data della valutazione:	19/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'appartamento che fa parte del Lotto n.1 è occupato da *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** con contratto di locazione registrato il 21/07/2020 all'Agenzia Entrate Cosenza al n.3057 (Allegato n.6).

Il contratto di locazione è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il locale magazzino è utilizzato dallo stesso locatario dell'appartamento, seppur il locale non è citato nel contratto di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.1 insistono le seguenti formalità (Allegato n.5):

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:*

Contratto di locazione riguardante il solo appartamento pignorato stipulato in data anteriore al pignoramento.

Il contratto di locazione dell'appartamento è stato registrato il 21/07/2020 all'Agenzia Entrate Cosenza al n.3057 ed è stato stipulato tra *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 a partire dal 15/07/2020 fino al 15/07/2024 tacitamente rinnovabile per altri 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunica al conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art.3, c.1 della legge 431/98 da effettuare almeno un mese prima della scadenza. L'importo del canone dichiarato nel contratto è di € 210,00 mensili per un importo annuo di € 2.520,00.

NOTA

Tenuto conto delle condizioni dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo il canone di locazione fissato nel contratto di € 2.520,00 annuo.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 19/03/2005 ai nn. 11064 RG e 4198 RP a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: anni 15

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 19/03/2005 ai nn. 11064 RG e 4198 RP a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** quale debitore non datore di ipoteca.

ipoteca **volontaria**.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Durata ipoteca: anni 15

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento del Tribunale di Castrovillari del 04/10/20023 rep. 1419, trascritto il 24/10/2023 ai nn. 33457 RG e 26406 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

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:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.1 è pervenuto come di seguito specificato (Allegati nn.5-7-8-9):

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

A *** DATO OSCURATO *** , il Lotto n.1 è pervenuto da *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** con atto di cessione di diritti a titolo oneroso redatto in data 07/04/1989 dal notaio Giovanna Di Chiara rep. 9759 (Allegato n.7).

Nel suddetto atto *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** il diritto di abitazione.

Nota: con atto redatto il 04/02/2005 dal notaio Giovanna Di Chiara rep. 37692, * DATO OSCURATO *** ha rinunciato al diritto di abitazione concessole da *** DATO OSCURATO *** con atto del 07/04/1989 rep. 9759. L'annotazione all'atto del 1989, della rinuncia al diritto di abitazione è stata trascritta il 04/03/2005 ai nn. 8928 RG e 817 RP (Allegato n.5).**

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A *** DATO OSCURATO *** l terreno (p.lla letterale 51/P del foglio 19 - attuale p.lla numerica 339) su cui è stato realizzato il fabbricato è pervenuto con atto redatto in data 16/01/1959 dal notaio Francesco Cirianni rep.13794, trascritto il 16/02/1959 ai nn.1970 R.G. e 103445 R.P. (Allegato n.9).

A *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** il Lotto n.1 era pervenuto per successione in morte *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , giusta denuncia di successione aperta il 03/04/1988 registrata presso l'Ufficio del Registro di Cassano All'Ionio al n.166 Vol.196, trascritta il 12/05/1989 ai nn. 13520 RG e 200865 RP (Allegato n.8).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il Lotto n.1 è stato realizzato abusivamente ed è stato condonato ai sensi della Legge 47/1985 (Allegato n.4). In particolare:

- Per l'appartamento al secondo piano identificato al foglio 19 p.lla 339 sub 2, è stata rilasciata *** DATO OSCURATO *** in data 12/07/1999, la Concessione Edilizia in sanatoria n.611 bis;
- Per il locale magazzino pignorato identificato al foglio 19 p.lla 339 sub 3 e altro magazzino al piano terra non oggetto di pignoramento, è stata rilasciata *** DATO OSCURATO *** (fratello dell'esecutata) in data 12/07/1999, la Concessione Edilizia in sanatoria n.611;

Per il Lotto n.1 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Nota:

Per l'abitazione oggetto di pignoramento l'istanza di condono ai sensi della legge 47/85 è stata presentata dall'esecutata in data 29/04/1986 prot. 7213. Mentre, per il magazzino a servizio, insieme ad altra abitazione e ad altro magazzino, l'istanza di condono era stata presentata da * DATO OSCURATO *** (padre dell'esecutata) in data 29/04/1986 prot. 7214. A causa del**

decesso di * DATO OSCURATO *** , la concessione a sanatoria dell'abitazione al primo piano e dei magazzini al piano seminterrato (di cui uno di questi oggetto di pignoramento, è stata rilasciata a *** DATO OSCURATO *** .**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 Pratiche Edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'intestazione della ditta catastale dell'appartamento e del locale magazzino di pertinenza che costituiscono il Lotto n.1 non è corretta. Per l'appartamento è necessario presentare la voltura dell'atto del Notaio Di Chiara del 04.02.2005 rep.37692 per la cancellazione del diritto di abitazione di *** DATO OSCURATO *** Per il locale magazzino è necessario presentare la corretta voltura dell'atto del Notaio Di Chiara del 07.04.1989 rep.9759 per correggere l'intestazione catastale. E' congruo ritenere un costo per eseguire le variazioni catastali pari a € 650,00 comprensivo di diritti catastali, spese tecniche e oneri fiscali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSANO ALLO IONIO CORSO LAURA SERRA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento con annesso locale magazzino a CASSANO ALL'IONIO frazione Lauropoli corso Laura Serra, della superficie commerciale di **162,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.1 è costituito da un appartamento con annesso locale magazzino di pertinenza facente parte di un fabbricato sito in corso Laura Serra della frazione Lauropoli del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è costituito da tre piani ed ha struttura portante in muratura.

L'appartamento che fa parte del Lotto n.1 è ubicato al secondo piano da via Laura Serra ed ha accesso da un corpo scala, che per la sola prima rampa è in comune con altro appartamento non oggetto di pignoramento; la seconda rampa è esclusiva all'appartamento oggetto di procedura. L'alloggio è costituito da un ingresso, soggiorno-pranzo, una cucina, due camere, disimpegno e due bagni. Il solaio è del tipo mansardato. L'impianto idrico è in comune con l'immobile posto al primo piano di altra proprietà. La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 150 oltre il balcone di mq 7. La superficie utile è pari a mq 124,60.

L'epoca di realizzazione risale ai primi anni 80.

Nel complesso le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

Il locale magazzino a servizio, che fa parte del Lotto n.1, è ubicato al piano terra. Ha accesso da corso

Laura Serra. La porta è in acciaio a due ante. Nel locale magazzino vi è l'autoclave con cisterna idrica in acciaio, che serve gli appartamenti sovrastanti. Il locale misura una superficie lorda di mq 22. La superficie utile è pari a mq 16.

L'epoca di realizzazione risale agli anni 60.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano all'Jonio in ditta *** DATO OSCURATO *** per il diritto di abitazione e *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà:

Appartamento (Allegati nn.1-2):

- **foglio 19 particella 339 sub 2**, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 149,77 Euro, indirizzo catastale: Piazzetta Laura Serra , piano secondo,

Locale magazzino a servizio (Allegati nn1-3):

- **foglio 19 particella 339 sub 3**, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 16, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: Piazzetta Laura Serra, piano primo sottostrada.

Coerenze:

L'abitazione facente parte del Lotto n.1 confina con corso Laura Serra, con via Firenze e con via Pistoia.

Il magazzino a servizio facente parte del lotto n.1 confina con corso Laura Serra, con la p.lla 339 sub 4 di proprietà *** DATO OSCURATO *** e con terrapieno. Inoltre è sottostante alla p.lla 339 sub 1 di proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Conformità catastale

L'intestazione della ditta catastale del Lotto n.1 non è corretta. E' necessario presentare la voltura per la cancellazione del diritto di abitazione nelle banche dati catastali.

Conformità urbanistica:

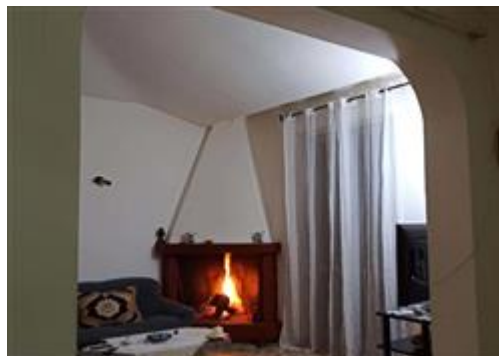
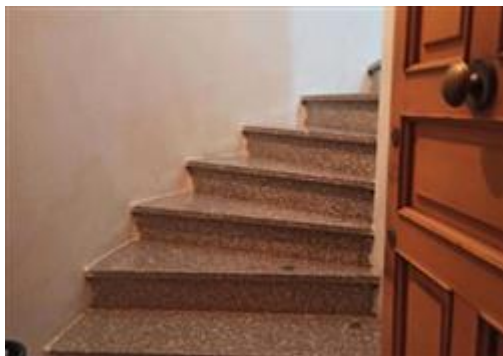
Per l'appartamento è stata rilasciata dal Comune di Cassano All'Jonio ai sensi della legge 47/85 la Concessione Edilizia in sanatoria 611 bis in data 12/07/1999.

Per il magazzino a servizio è stata rilasciata dal Comune di Cassano All'Jonio ai sensi della legge 47/85 la Concessione Edilizia in sanatoria 611 in data 12/07/1999.

Coordinate geografiche:

latitudine 39.78229027

longitudine 16.33783914





DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.1 è ubicato nel centro storico della frazione Lauropoli del comune di Cassano All'Ionio.



Ortofoto

Catastale su ortofoto



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.1 è costituito da un appartamento con annesso locale magazzino di pertinenza facente parte di un fabbricato sito in corso Laura Serra nel centro storico della frazione Lauropoli del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è costituito da due piani fuori terra oltre piano seminterrato; ha struttura portante in muratura e copertura a falde inclinate. Il fabbricato è esternamente intonacato e tinteggiato.

L'appartamento che fa parte del Lotto n.1 è ubicato al secondo piano ed ha accesso da un corpo scala, che per la sola prima rampa è in comune con altro appartamento non oggetto di pignoramento; la seconda rampa è esclusiva all'appartamento oggetto di procedura. Dal primo pianerottolo attraverso una porta in legno si accede alla rampa di scala esclusiva all'appartamento pignorato. Detta rampa ha forma tondeggiante e da un'ulteriore porta di ingresso si accede nell'appartamento.

L'alloggio è costituito da ingresso, soggiorno-pranzo fornito di camino, cucina, due camere, disimpegno e due bagni. Il soffitto è del tipo mansardato; nel solo ingresso vi è una controsoffittatura in cassonato in legno; gli infissi esterni sono in alluminio forniti di persiana esterna; le porte interne sono in legno tamburato; la pavimentazione è in monocottura. L'impianto idrico è in comune con l'immobile posto al primo piano di altra proprietà. L'impianto di riscaldamento è fornito di elementi radianti in ghisa e allo stato non è funzionante poichè privo della caldaia. Nel disimpegno vi è una stufa a pellet; nel soggiorno-pranzo vi è un camino. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico posizionato nella cucina. La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 150 oltre il balcone di mq 7. La superficie utile è pari a mq 124,60 ed è così distribuita: ingresso mq 3, soggiorno-pranzo mq 39, cucina mq 14,80, camera mq 19, camera mq 16,50, disimpegno mq 9,40, bagno mq 9,80, bagno mq 8,40, corpo scala esclusivo mq 4,70.

Nel bagno sono presenti macchie sul soffitto dovute a condensa. Nel complesso le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

Il locale magazzino a servizio che fa parte del Lotto n.1 è ubicato al piano seminterrato. Ha accesso da corso Laura Serra; la porta di ingresso è in acciaio a due ante. La parete controterra posta dal lato opposto all'ingresso presenta infiltrazione di umidità con conseguente rigonfiamento e distacco dell'intonaco. Nel magazzino è posizionato l'autoclave con cisterna in acciaio che serve gli appartamenti sovrastanti. Il locale ha pavimentazione in cemento ed è fornito di un punto idrico con vaschetta in cemento e di uno scarico a pavimento collegato alla rete comunale. La superficie lorda è pari a mq 22. La superficie utile è pari a mq 16.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono discrete.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: in alluminio

nella media 

infissi interni: in legno tamburato

nella media 

pavimentazione interna: in monocottura

nella media 

protezioni infissi esterni: in alluminio

nella media 

Degli Impianti:

impianto elettrico: sottotraccia

nella media 

fognatura: lo smaltimento avviene nella rete comunale

nella media 

idrico: l'alimentazione avviene dalla rete

nella media 

comunale

Delle Strutture:

scala interna: in granito

struttura portante: in muratura

nella media 

nella media 



Magazzino a servizio

Magazzino a servizio

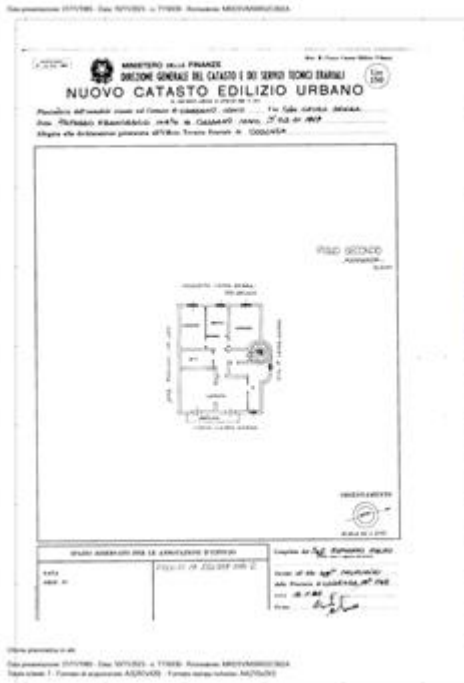
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	150,00	x	100 %	=	150,00
balcone	7,00	x	25 %	=	1,75

magazzino	22,00	x	50 %	=	11,00
Totale:	179,00				162,75



planimetria catastale appartamento f. 19 p.lla 339 sub 2



magazzino a servizio f. 19 p.lla 339 sub 3

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento che fa parte del Lotto n.1 è locato per un canone mensile pari a € 210,00 al mese.

Tenuto conto delle condizioni dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo il canone di locazione fissato nel contratto di €/mese 210,00, ovvero € 2.520,00 all'anno.

Di conseguenza si ha un reddito lordo annuo pari a € 2.520,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione pari a 4,0%. Per quanto riguarda il reddito netto, invece, è possibile considerare un detrazione media dal reddito lordo pari al 15%. Pertanto, il reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = € 2.520,00 - € 2.520,00 \times 0.15 = € 2.142,00$$

Capitalizzando al tasso del 4,0% si ottiene il valore del bene

$$V = V_{mt} = 2.142,00 / 0.04 = € 53.550,00$$

Per il magazzino a servizio è congruo ritenere un fitto mensile pari a € 30,00 che porta ad un reddito lordo annuo pari a € 360,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione pari a 4,0%. Per quanto riguarda il reddito netto, invece, è possibile considerare un detrazione media dal reddito lordo pari al 15%. Pertanto, il reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = € 360,00 - € 360,00 \times 0.15 = € 240,00$$

Capitalizzando al tasso del 4,0% si ottiene il valore del bene

$$V = V_{mt} = 306,00 / 0,04 = € 7.650,00$$

Pertanto il valore di mercato del Lotto n.1 è pari a:

$$V = € 53.550,00 + € 7.650,00 = € 61.200,00$$

Dal valore trovato devono essere detratti i costi per rendere indipendente il Lotto n.1, ovvero i costi per separare l'impianto idrico in comune con l'appartamento ubicato al primo piano di altra proprietà.

I suddetti costi possono essere valutati in un importo complessivo di € 3.500,00, comprensivo di spese tecniche diritti e oneri vari.

In definitiva il valore di mercato le Lotto n.1 è pari a:

$$V = € 61.200,00 - € 3.500,00 = € 57.700,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	57.700,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 57.700,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 57.700,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.1 è possibile eseguire una stima del tipo analitico, ovvero basata sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili simili. Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione: $V_m = V_{mt} = R_n / r$ dove R_n = reddito netto annuo costante, r = saggio di capitalizzazione. Il reddito netto si ottiene generalmente dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 10% e il 20%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, direttamente proporzionali alla vetustà dei fabbricati; le spese per ammortamento, rappresentate dall'aliquota che il proprietario dovrebbe accantonare per poter, alla fine della vita utile del fabbricato, ricostruire un capitale che gli consenta la ricostruzione del bene; le spese di assicurazione, necessarie per proteggere il fabbricato da eventuali danni parziali o totali derivanti da causa di forza maggiore; le spese di amministrazione e servizi, derivanti dalla necessità di affidare a un amministratore la gestione del fabbricato; le quote per sfitti e inesigibilità, per tener conto del doppio rischio cui va incontro il proprietario di un bene nel caso che per periodi più o meno lunghi l'immobile non venga locato, o nella eventualità di mancato pagamento da parte dell'affittuario; le spese per imposte, previste dal regime fiscale in vigore. Ancora è necessario valutare il saggio di capitalizzazione r che mediamente oscilla tra il 3% ed il 6%, a seconda che si tratti di unità immobiliari di lusso o di unità immobiliari economiche popolari, con un valore medio pari al 4,5%, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario; notevole vetustà dell'edificio; possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio; destinazione dei locali ad attività di minor rischio di sfitti; edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di finitura; costi di costruzione elevati rispetto alla media; buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale; fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo standard sia come superficie che come interpiano; costruzioni unifamiliari dotati di ampi spazi verdi e a parcheggio. Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	162,75	0,00	57.700,00	57.700,00
				57.700,00 €	57.700,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 5.770,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 650,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.280,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 7.692,00
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:	€. 43.588,00

data 19/03/2024

il tecnico incaricato
Silvia Maria Maradei