



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 52/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV SRL

DEBITORE: "OMISSIS"

GIUDICE:

Dott. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

Dott.ssa MARIA ANGELA BALDO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ANTONELLA MARINGOLO**

CF:MRNNNL65E50Z326B

con studio in CROSIA (CS) VIA PITAGORA, 14 - MIRTO

telefono: 0983480254

fax: 0983480254

email: studiomaringolo@libero.it

PEC: antonella.maringolo@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a CASSANO ALLO IONIO Via delle Province attuale via Leonardo da Vinci, della superficie commerciale di **153,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà "OMISSIS"

L'appartamento è composto da una sala, soggiorno - pranzo con angolo cottura, un piccolo disimpegno dal quale si accede alla zona notte, una camera da letto comoda, un altro disimpegno/guardaroba dal quale si accede ad un'altra camera da letto ricavata nel sottotetto, un bagno, un terrazzo scoperto molto ampio e panoramico, nella zona notte, al quale si accede dalla camera da letto ed un altro terrazzino nella zona giorno al quale si accede dalla sala-pranzo.

L'unità immobiliare in oggetto, come già detto, è al 4° piano, ultimo piano sottotetto abitabile e, pertanto, le altezze interne sono variabili da una altezza max di m. 3,80 lungo la linea che separa l'angolo cottura dalla sala - pranzo, ad una altezza min. di m. 1,37 nel vano ove, attualmente, è stata ricavata la seconda camera da letto, piccolina e piuttosto scomoda.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4° (quarto), scala destra, ha un'altezza interna di max 3,80 - min 1,37. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 573 sub. 33 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 153,65 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE PROVINCE, piano: QUARTO, intestato a "OMISSIS", derivante da Atto pubblico del 20/06/2008 pubblico ufficiale "OMISSIS" sede Cassano all'Ionio (CS) Rep. n. 19325 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14823.1/2008 Reparto PI di Cosenza in atti dal 25/06/2008  
Coerenze: Confina con scale, sub. 34 intestato a "OMISSIS" con sede in CASSANO ALL'IONIO (CS) e sub. 82 intestato a "OMISSIS" nato a CASSANO ALL'IONIO (CS) il 18/01/1989 e "OMISSIS" nata a CASSANO ALL'IONIO (CS) il 05/06/1990 via delle Province nel tratto che interessa l'unità immobiliare oggetto di valutazione è, oggi, denominata via Leonardo Da Vinci.

L'intero edificio sviluppa 4 piani rialzati più il piano terra piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>153,60 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>€ 74.834,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 73.264,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2023</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dalla esecutata, sig.ra "OMISSIS", e dal fratello, sig. "OMISSIS".

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 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 20/06/2008 a firma di Notaio "OMISSIS" ai nn. 19326/8247 di repertorio, iscritta il 24/06/2008 a Cosenza ai nn. 3335/20873, a favore di Banca Carime sede di Cosenza, contro "OMISSIS" nata a cassano allo Ionio (CS) il 16.06.1967, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/08/2018 a firma di Tribunale Civile di Castrovillari ai nn. 1803 di repertorio, trascritta il 11/10/2018 a Cosenza ai nn. 20279/26085, a favore di UNIONE BANCHE ITALIANI - UBI BANCA SPA, contro "OMISSIS", derivante da Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili

pignoramento, stipulata il 23/02/2022 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 146 di repertorio, trascritta il 24/03/2022 a COSENZA ai nn. 6901/8518, a favore di MAIOR SPV S.R.L., contro "OMISSIS", derivante da Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobiliare

##### 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>€ 240,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 172,05</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 1.570,00</b>
Ulteriori avvertenze:	

Il Condominio è autogestito e, pur essendo state stabilite le quote millesimali, non vengono applicate avendo optato, di comune accordo, per quote condominiali forfettarie per piani.



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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

"OMISSIS" per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 20/06/2008), con atto stipulato il 20/06/2008 a firma di Notaio "OMISSIS" ai nn. 19325/8246 di repertorio, trascritto il 24/06/2008 a Cosenza ai nn. 14823/20872

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

"OMISSIS." per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 16/07/1998 fino al 20/06/2008), con atto stipulato il 16/07/1998 a firma di Notaio "OMISSIS" ai nn. 19009/4563 di repertorio, trascritto il 13/08/1998 a Cosenza ai nn. 13200/16713

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

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

Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili N. **8250/8337** e successive varianti, intestata a "OMISSIS" Amministratore Unico della società "OMISSIS", per lavori di Costruzione di un complesso residenziale a tre piani f.t. con seminterrato e interrato, rilasciata il 14/12/1993 con il n. 8250/8337 di protocollo

Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili N. **8536** e successive varianti, intestata a Società F. G. E. s.r.l., per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 11/04/1994 con il n. 8536 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **10123**, intestata a "OMISSIS" Amministratore Unico della società "OMISSIS", per lavori di costruzione di un fabbricato a 4 piani fuori terra (oltre piano terra/ seminterrato e piano interrato), presentata il 31/03/1999 con il n. 4879 di protocollo, rilasciata il 25/11/1999 con il n. 10123 di protocollo, agibilità del 09/04/2002.

Il Certificato "Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità" non riporta numerazione, fa riferimento alla data di presentazione dell'istanza e del suo protocollo: Istanza del 14.12.2002, prot. n. 4100

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

PRG - piano regolatore generale vigente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Difformità nella geometria del terrazzo zona giorno: tale difformità rientra nelle "Tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001; - Difformità nei prospetti: nella camera da letto una porta finestra che accedeva al terrazzo della zona notte è stata modificata in finestra che affaccia sul terrazzo. Essendoci modifica dei prospetti tale modifica rientrava nella disciplina dell'art. 22, comma 1, lett. a) del DPR 380/2001 (SCIA) e, dunque, essendo l'opera già stata realizzata, la fattispecie rientra nella disciplina dell'art. 37, del DPR 380/2001, "Lavori realizzati in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività" sanabili con S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4 del DPR 380/01 (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.ii. - art. 3, co 1 lett.b), art 22 co 1, lett. a), art 34 bis e art. 37 co. 4)



Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4 del DPR 380/01: "Lavori realizzati in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività" con doppia conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per difformità: €516,00
- Diritti di segreteria: €100,00
- Spese per onorario tecnico incaricato: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Mediamente 45 giorni

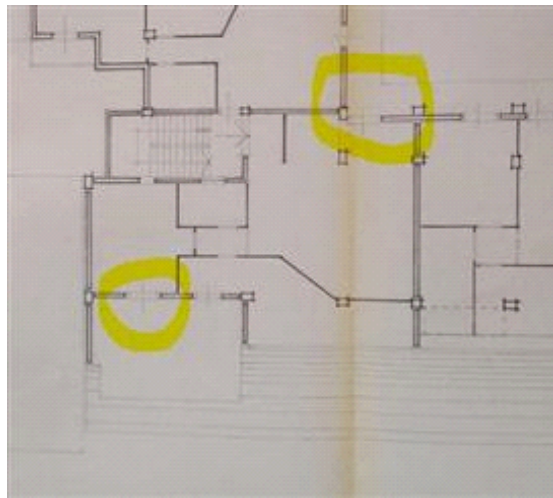
Questa situazione è riferita solamente a Alla modifica dei prospetti per la trasformazione di una porta finestra in una finestra. .

La modifica del terrazzo della zona giorno rientra nelle tolleranze costruttive e, pertanto, non si intende difformità.

COMUNE DI CASSANO ALL'IONIO  
via Leonardo Da Vinci, Piano Quarto Foglio 31, p.la 573, sub.33



*Stato di Fatto con indicazione della finestra e del terrazzo trapezoidale*



*Stato Autorizzato con indicazione della porta finestra e del terrazzo di forma rettangolare*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Difformità nella geometria del terrazzo zona giorno: tale difformità rientra nelle "Tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001; - Difformità nei prospetti: nella camera da letto una porta finestra che accedeva al terrazzo della zona notte è stata modificata in finestra che affaccia sul terrazzo. Essendoci modifica dei prospetti tale modifica rientrava nella disciplina dell'art. 22, comma 1, lett. a) del DPR 380/2001 (SCIA) e, dunque, essendo l'opera già stata realizzata, la fattispecie rientra nella disciplina dell'art. 37, del DPR 380/2001, "Lavori realizzati in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività" sanabili e di cui al comma 4 (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.ii. - art. 3, co 1 lett.b), art 22 co 1, lett. a), art 34 bis e art. 37 co. 4)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Docfa solo dopo aver perfezionato La pratica edilizia (SCIA in Sanatoria) al Comune di Cassano allo Ionio

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Scheda docfa: €50,00
- Onorario spese Tecnico incaricato: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni dopo la presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria al Comune di Cassano allo Ionio..



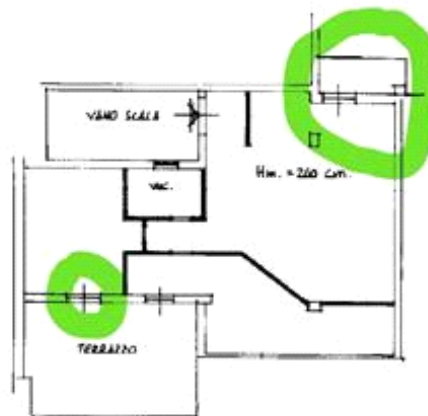
L'aggiornamento catastale è dovuto dopo la presentazione della SCIA in Sanatoria al Comune

COMUNE DI CASSANO ALL'IONIO  
via Leonardo Da Vinci, Piano Quarto Foglio 31, p.llo 573, sub.33



Stato di Fatto da Rilievo

PIANO QUARTO (Sottotetto)



Stato Planimetria Catastale per come Autorizzato

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA DELLE PROVINCE ATTUALE VIA LEONARDO DA VINCI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CASSANO ALLO IONIO Via delle Province attuale via Leonardo da Vinci, della superficie commerciale di **153,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà "OMISSIS"

L'appartamento è composto da una sala, soggiorno - pranzo con angolo cottura, un piccolo disimpegno dal quale si accede alla zona notte, una camera da letto comoda, un altro disimpegno/guardaroba dal quale si accede ad un'altra camera da letto ricavata nel sottotetto, un bagno, un terrazzo scoperto molto ampio e panoramico, nella zona notte, al quale si accede dalla camera da letto ed un altro terrazzino nella zona giorno al quale si accede dalla sala-pranzo.

L'unità immobiliare in oggetto, come già detto, è al 4° piano, ultimo piano sottotetto abitabile e, pertanto, le altezze interne sono variabili da una altezza max di m. 3,80 lungo la linea che separa



L'angolo cottura dalla sala - pranzo, ad una altezza min. di m. 1,37 nel vano ove, attualmente, è stata ricavata la seconda camera da letto, piccolina e piuttosto scomoda.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4° (quarto), scala destra, ha un'altezza interna di max 3,80 - min 1,37. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 573 sub. 33 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 153,65 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE PROVINCE, piano: QUARTO, intestato a "OMISSIS", derivante da Atto pubblico del 20/06/2008 pubblico ufficiale "OMISSIS" sede Cassano all'Ionio (CS) Rep. n. 19325 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14823.1/2008 Reparto PI di Cosenza in atti dal 25/06/2008  
Coerenze: Confina con scale, sub. 34 intestato a "OMISSIS" con sede in CASSANO ALL'IONIO (CS) e sub. 82 intestato a "OMISSIS" nato a CASSANO ALL'IONIO (CS) il 18/01/1989 e "OMISSIS" nata a CASSANO ALL'IONIO (CS) il 05/06/1990  
via delle Province nel tratto che interessa l'unità immobiliare oggetto di valutazione è, oggi, denominata via Leonardo Da Vinci.

L'intero edificio sviluppa 4 piani rialzati più il piano terra piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



*Inquadramento territoriale*



*Sovrapposizione Estratto di Mappa - Ortofoto*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Marina di Sibari, Laghi di Sibari). 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: mare Jonio, Laghi di Sibari, Cattedrale della Natività della Vergine, di origine bizantina.



*Teatro comunale di cassano allo Ionio*



*Laghi di Sibari*





## SERVIZI

campo da calcio	nella media	
teatro	buono	
negozi al dettaglio	nella media	
supermercato	nella media	
scuola elementare	nella media	
musei	al di sopra della media	

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 25 km	nella media	
porto distante 21 km	nella media	
ferrovia distante 20 km	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto, appartamento, civile abitazione, è posta al 4° piano di un fabbricato di più ampia consistenza composto da un piano interrato, dal piano terra e da altri quattro piani rialzati per un totale di cinque piani fuori terra ed un piano interrato. L'accesso ai piani rialzati, dal 1° al 4° e ultimo piano, avviene da un terrazzo che ricopre gran parte del piano terra ed al quale si accede, dal piano terra a livello strada e con accesso dalla via delle Province, oggi via Leonardo da Vinci, tramite una ampia scalinata. Arrivati al piano rialzato, si accede ai piani attraverso due diverse scale condominiali, una a sinistra della scalinata di accesso al terrazzo ed una a destra. Sul lato destro, vi è il portone di ingresso all'appartamento oggetto di valutazione posto al piano 4°, ultimo piano. L'immobile, oltre la scala, è dotato anche di ascensore.

L'appartamento è composto da una sala, soggiorno - pranzo con angolo cottura, un piccolo disimpegno dal quale si accede alla zona notte, una camera da letto comoda, un altro disimpegno/guardaroba dal quale si accede ad un'altra camera da letto ricavata nel sottotetto, un bagno, un terrazzo scoperto molto ampio e panoramico, nella zona notte, al quale si accede dalla camera da letto ed un altro terrazzino nella zona giorno al quale si accede dalla sala-pranzo.

L'unità immobiliare in oggetto, come già detto, è al 4° piano, ultimo piano sottotetto abitabile e, pertanto, le altezze interne sono variabili da una altezza max di m. 3,80 lungo la linea che separa l'angolo cottura dalla sala - pranzo, ad una altezza min. di m. 1,37 nel vano ove, attualmente, è stata ricavata la seconda camera da letto, piccolina e piuttosto scomoda.

La sala - pranzo è ampia, subito in adiacenza all'angolo cottura vi è l'area pranzo. Individuato visivamente dalla presenza di un caminetto a legna funzionante e corredato da elementi di arredo, è lo spazio del salotto. Essendo piano sottotetto il solaio è dato dalla falda del tetto, la parte alta nella zona pranzo di m 3,80 al punto più alto e la parte bassa nella zona del salotto con una altezza minima





di m 1,95. Formalmente separata è la zona notte, qua vi è una sola camera da letto, ampia e comoda, con tetto spiovente ma abbastanza alto, un disimpegno che può essere anche guardaroba e la parte più bassa del tetto, con altezza min. m. 1,37 utilizzata come seconda camera da letto. Tutti gli ambienti sono arieggiati con finestre e balconi che danno su terrazzi. Vi è un solo bagno, con una finestra alta, una luce che, però, apre sul vano scala.

Le pareti sono tinteggiate con pittura veneziana nella zona giorno e pittura lavabile normale nella zona notte, il portone le porte tamburate, gli infissi in alluminio con vetro singolo e persiane esterne. Gli impianti, idrico ed elettrico, sono efficienti e rientrano nella media, il riscaldamento è garantito dal caminetto a legna, da condizionatori/termoconvettori e da pannelli radianti a gas alimentati da bombole di uso civile, che forniscono anche l'acqua calda, collegate alla caldaia, entrambe poste sul terrazzino della zona giorno.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, le rifiniture dell'immobile sono buone e, in linea generale, l'immobile è in buono stato di conservazione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : persiane realizzati in alluminio	buono	
<i>infissi interni</i> : ante realizzati in alluminio e vetro singolo	buono	
<i>pavimentazione interna</i> :	buono	
<i>portone di ingresso</i> : ad un anta realizzato in blindato	buono	
<i>scale</i> : condominiali con rivestimento in marmo	buono	

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> :	buono	
<i>elettrico</i> :	buono	
<i>idrico</i> :	buono	
<i>gas</i> : con alimentazione a bombole	al di sotto della media	

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	

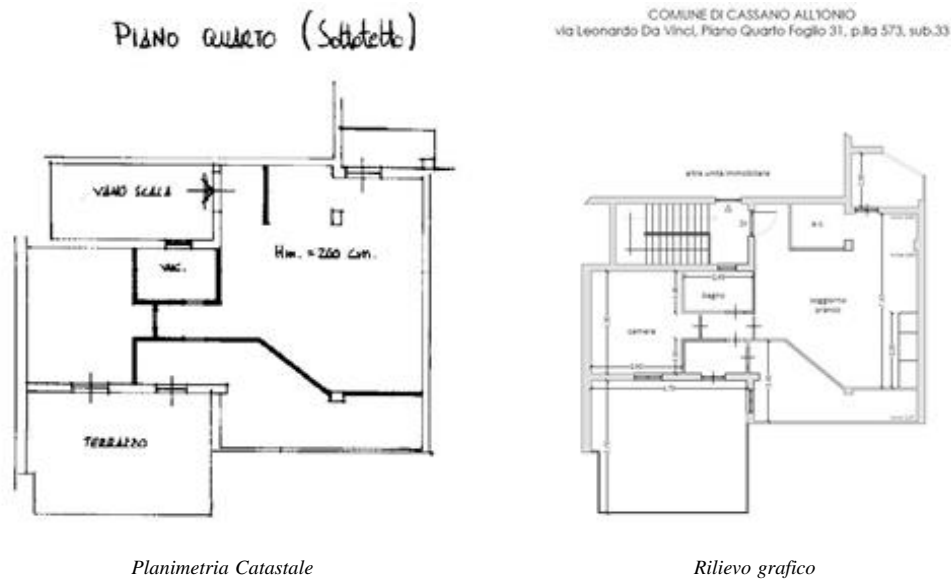
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al lordo delle murature	108,70	x	100 %	=	108,70
Terrazzi n. 2	44,90	x	100 %	=	44,90
<b>Totale:</b>	<b>153,60</b>				<b>153,60</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (16/01/2023)

Valore minimo: 580,00

Valore massimo: 770,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Alla luce di quanto evidenziato, ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile, **occorre tenere presente lo stato di conservazione del bene, il suo collocamento sul territorio cittadino che è favorevole, e la sua destinazione d'uso che è residenziale.** Considerato che il bene è pignorato nella interezza della proprietà, essendo il soggetto esecutato proprietario dell'intero diritto di proprietà del bene, sarà attribuito, al singolo lotto, il valore finale in una libera contrattazione di compravendita.

Pertanto, verrà determinato il **valore di mercato calcolato**, col metodo del confronto.

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di beni simili a quelli oggetto della presente stima, effettivamente avvenuti in tempi recenti, tenendo sempre in debita considerazione lo stato oggettivo in cui si trovano i beni in esame.

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato, il valore medio dei beni immobili simili nel Comune di Cassano allo Ionio, è di €500,00 a mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 153,60 x 500,00 = **76.800,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 76.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 76.800,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a secondo del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame bisogna ricercare il valore commerciale dei beni immobili in oggetto. Il valore commerciale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il mio compito è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

In questo caso, alla luce di quanto evidenziato, ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile, occorre tenere presente lo stato di conservazione del bene, il suo collocamento sul territorio cittadino che è favorevole, e la sua destinazione d'uso che è residenziale. Considerato che il bene è pignorato nella interezza della proprietà, essendo il soggetto esecutato proprietario dell'intero diritto di proprietà del bene, sarà attribuito, al singolo lotto, il valore finale in una libera contrattazione di compravendita.

Pertanto, verrà determinato il valore di mercato calcolato, col metodo del confronto che si esplica attraverso due fasi:

- 1 – individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2 – attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di beni simili a quelli oggetto della presente stima, effettivamente avvenuti in tempi recenti, tenendo sempre in debita considerazione lo stato oggettivo in cui si trovano i beni in esame.

Dall'analisi dei prezzi accertati ho potuto stabilire dei valori minimi e dei valori massimi di €/mq, per la tipologia dei beni in esame, la cui variazione dipende da fattori oggettivi in cui il bene versa: consistenza, destinazione d'uso, stato di conservazione e collocazione.

Nel caso specifico trattasi di una unità immobiliare, civile abitazione, posta al piano quarto sottotetto un fabbricato di più ampia consistenza, collocato in posizione favorevole sul territorio cittadino, allo stato attuale, in condizioni di conservazioni buone tranne che per il collegamento alla rete gas cittadina che manca.

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato, il valore medio dei beni immobili simili nel Comune di Cassano allo Ionio, è di €500,00 a mq.:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano Allo Ionio, osservatori del mercato immobiliare OMI Cassano allo Ionio, ed inoltre: ricerca su siti on line di annunci di vendita

### 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	153,60	0,00	76.800,00	76.800,00
				<b>76.800,00 €</b>	<b>76.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.966,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 74.834,00**

**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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 1.570,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.264,00**

data 17/02/2023

il tecnico incaricato  
ANTONELLA MARINGOLO

