



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 141/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:  
AVV. MARIA CARMEN RAFFA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Fedele Mario Maradei**

CF:MRDFDL61A15C002A

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

telefono: 0981-71365

fax: 0981-71365

email: archingstudio@libero.it

PEC: fedelemario.maradei@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
141/2022

## LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento con annesso locale magazzino** a MANDATORICCIO via Fontana 42, della superficie commerciale di **268,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il Lotto n.1 è costituito da un fabbricato sito nel centro storico di Mandatoriccio alla via Fontana, composto da un appartamento con annesso locale magazzino. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e primo piano. Ha struttura portante in muratura con copertura a falde inclinate.

Il fabbricato ha accesso principale al piano terra da via Fontana; accesso secondario e accesso al locale magazzino al piano seminterrato da via Lungo Destre. L'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione non ancora completamente definiti; infatti, l'immobile è completato e rifinito in ogni sua parte ad eccezione della caldaia dell'impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è da ultimare.

Il piano seminterrato è disposto su due livelli sfalsati tra loro di pochi gradini ed è composto da un piccolo ingresso, tre vani e un bagno, oltre che dal locale magazzino con accesso indipendente. Il piano seminterrato è collegato al piano terra da una scala a chiocciola autoportante in acciaio. Da via Fontana, superando pochi gradini esterni si arriva a un piccolo ballatoio, da cui si accede al piano terra. Quest'ultimo piano è costituito da due vani, un bagno, l'ambiente cucina e il disimpegno in cui è disposta la scala a chiocciola che scende al piano seminterrato. Nel vano ingresso vi è la scala che collega il piano terra con il primo piano. Il primo piano è costituito da un disimpegno tre vani, un bagno oltre un terrazzo coperto.

La superficie lorda complessiva dell'appartamento è pari a mq 253 oltre il terrazzo coperto e il balcone di complessivi mq 22:

Il locale magazzino ha superficie lorda di mq 18.

Le condizioni di manutenzione sono nel complesso buone.

Per il Lotto n.1 non è stato redatto il certificato di prestazione energetica (APE)

#### **Identificazione catastale:**

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Mandatoriccio in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegato n.1):

- **foglio 24 particella 502 sub 6**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 623,62 Euro, indirizzo catastale: via Fontana n.35, piano: primo sottostrada, terra e primo.

#### **Coerenze:**

Il Lotto n.1 confina con via Fontana, con via Lungo Destre, con la p.lla 503 sub 1 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e con la p.lla 503 sub 2 graffato al sub 3 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

#### **Situazione urbanistica:**

Il fabbricato originario che costituisce il Lotto n.1 è di remota costruzione, certamente ante il primo

settembre 1967. Nell'ultimo periodo, l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione pesante senza ottenere i necessari atti autorizzativi (Allegato n.4). I lavori hanno riguardato interventi strutturali e una diversa distribuzione interna. L'assetto plano-volumetrico del fabbricato è rimasto invariato tranne che per la chiusura del terrazzo al primo piano in struttura leggera.

Le difformità strutturali e la diversa distribuzione interna sono sanabili ai sensi dell'art.36 del DPR 3280/01. Il terrazzo deve essere riportato nell'originario stato di fatto.

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

#### **Situazione catastale:**

La planimetria catastale del Lotto n.1 non corrisponde allo stato di fatto (Allegati nn.2-3). L'immobile si presenta con una diversa distribuzione interna e con una diversa dimensione di alcune aperture sia interne che esterne.

Le difformità catastali sono sanabili con la presentazione, mediante procedura telematica Docfa, della variazione della planimetria catastale.

#### **Coordinate geografiche:**

latitudine 39.46789235

longitudine 16.83494265

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>268,60 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>€ 78.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 66.555,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/08/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **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.6):

### **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**, concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del 16/04/2008 del notaio Borromeo Antonio rep.62843/22663, iscritta il 17/04/2008 ai nn. 11817 R.G. e 1973 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di proprietà pari a 1/2 dell'intero e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di proprietà pari a 1/2 dell'intero, in regime di comunione legale, sull'immobile identificato in catasto al foglio 24 del comune di Mandatoriccio p.lla 502 sub 6 (Lotto n.1).

Importo ipoteca: €180.000,00

Importo capitale: €90.000,00

Durata anni 20

**Ipoteca giudiziale** del Tribunale di Castrovillari del 06/10/2014 rep.615, iscritta il 13/10/2014 ai nn. 23184 R.G. e 1980 R.P. a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di proprietà pari a 1/2 dell'intero sull'immobile identificato in catasto al foglio 24 del comune di Mandatoriccio p.lla 502 sub 6 (Lotto n.1).

### NOTA:

L'ipoteca è iscritta anche a carico di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di nuda proprietà su beni non oggetto di pignoramento.

Importo complessivo dell'ipoteca comprensivo anche dei beni non oggetto di pignoramento: € 85.000,00

Importo complessivo capitale comprensivo anche dei beni non oggetto di pignoramento: €66.950,14

**Ipoteca legale** dell'Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma del 08/02/2018 rep.2642/3418, iscritta il 13/02/2018 ai nn. 3721 R.G. e 351 R.P. a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di proprietà pari a 1/2 dell'intero sull'immobile identificato in catasto al foglio 24 del comune di Mandatoriccio p.lla 502 sub 6 (Lotto n.1).

Importo ipoteca: €137.964,84

Importo capitale: 68.982,42

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento** del Tribunale di Castrovillari del 19/11/2022 rep. 1683, trascritto il 21/12/2022 ai nn. 37910 R.G. e 31264 R.P. a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di proprietà pari a 1/2 ciascuno dell'intero .

### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rilava che il Lotto n.1 è pervenuto

come di seguito specificato (Allegati nn.5-6):

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

Il Lotto n.1 è pervenuto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di proprietà pari a 1/2 dell'intero e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di proprietà pari a 1/2 dell'intero da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di vendita redatto in data 16/04/2008 dal notaio Borromeo Antonio rep.62842/22662, trascritto il 17/04/2008 ai nn. 11816R.G. e 7934 R.P..

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

A sua volta a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il Lotto n.1 è pervenuto con atto redatto in data 30/12/1963 dal notaio Labonia rep. 10034, trascritto il 26/01/1964 ai nn. 1070 R.G. e 34494 R.P..

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

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

Il fabbricato che costituisce il Lotto n.1 è situato nel centro storico del comune di Mandatoriccio ed è di remota costruzione, certamente anteriore al 01.09.1967.

Come detto al paragrafo dedicato alla descrizione, il bene è in fase di completamento a seguito di una ristrutturazione che ha riguardato, oltre che una diversa distribuzione degli spazi interni anche la modifica di alcune aperture, la realizzazione della scala a chiocciola di collegamento del piano seminterrato e piano terra e l'ampliamento della porta del garage.

Dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del comune di Mandatoriccio (Allegato n.4), si evince che per la suddetta ristrutturazione non sono stati rilasciati atti autorizzativi.

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

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

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al punto 7.1 pratiche edilizie.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Come detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie il fabbricato nel suo assetto originario è di remota costruzione, certamente ante il primo settembre 1967; per come certificato dall'Ufficio Tecnico del comune di Mandatoriccio (Allegato n.4), per la ristrutturazione del fabbricato che costituisce il Lotto n.1 non sono stati rilasciati atti autorizzativi.

I lavori di ristrutturazione hanno riguardato interventi strutturali e una diversa distribuzione interna, oltre alla chiusura del terrazzo al primo piano in struttura leggera.

Per gli interventi strutturali e la diversa distribuzione interna è possibile la sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 approntando le relative pratiche edilizie al Comune di Mandatoriccio e all'ex Ufficio del Genio Civile. La chiusura del terrazzo, comportando un incremento volumetrico, non è sanabile e deve essere ripristinata la situazione ante.

I costi per la sanatoria edilizia e la sanatoria strutturale possono essere stimati complessivamente in €15.000,00.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

La planimetria catastale del Lotto n.1 non corrisponde allo stato di fatto (Allegati nn.2-3). Infatti, l'immobile si presenta con una diversa distribuzione interna e con una diversa dimensione di alcune aperture sia interne che esterne. In particolare:

**PIANO SEMINTERRATO:**

- la porta di ingresso al vano indicato come legnaia nella scheda catastale è stata ampliata e sostituita con una saracinesca;
- nella scheda catastale non sono presenti i gradini che attualmente superano il dislivello tra l'ingresso e il vano tavernetta indicato nella scheda catastale;
- nel vano indicato nella scheda catastale come tavernetta, sono state demolite le pareti del bagno ed è stato realizzato un nuovo bagno;
- l'apertura nel muro portante tra la tavernetta e il caminetto indicata nella scheda catastale è stata chiusa e aperta sempre nel muro portante in altra posizione;
- è stata demolita la parete che divideva il caminetto e il ripostiglio indicata nella scheda catastale e in quest'ultimo ambiente è stata realizzata una scala a chiocciola.

**PIANO TERRA:**

- nel solaio del vano ripostiglio indicato nella scheda catastale è stato realizzato il foro per l'arrivo della scala a chiocciola del piano sottostante;

**PRIMO PIANO:**

- il primo piano è sostanzialmente identico a quanto riportato nella scheda catastale fatta eccezione della canna fumaria presente nel terrazzo, quest'ultimo allo stato attuale è coperto e chiuso con vetrate e pannelli coibentati.

La difformità catastale può essere sanata con la presentazione della variazione della planimetria catastale mediante la procedura telematica Docfa. I costi per la variazione catastale possono essere stimati in €1.200,00 comprensivi di oneri catastali e spese tecniche.

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

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

BENI IN MANDATORICCIO VIA FONTANA 42

**APPARTAMENTO CON ANNESSO LOCALE  
MAGAZZINO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento con annesso locale magazzino** a MANDATORICCIO via Fontana 42, della superficie commerciale di **268,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il Lotto n.1 è costituito da un fabbricato sito nel centro storico di Mandatoriccio alla via Fontana, composto da un appartamento con annesso locale magazzino. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e primo piano. Ha struttura portante in muratura con copertura a falde inclinate.

Il fabbricato ha accesso principale al piano terra da via Fontana; accesso secondario e accesso al locale magazzino al piano seminterrato da via Lungo Destre. L'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione non ancora completamente definiti; infatti, l'immobile è completato e rifinito in ogni sua parte ad eccezione della caldaia dell'impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è da ultimare.

Il piano seminterrato è disposto su due livelli sfalsati tra loro di pochi gradini ed è composto da un piccolo ingresso, tre vani e un bagno, oltre che dal locale magazzino con accesso indipendente. Il piano seminterrato è collegato al piano terra da una scala a chiocciola autoportante in acciaio. Da via Fontana, superando pochi gradini esterni si arriva a un piccolo ballatoio, da cui si accede al piano terra. Quest'ultimo piano è costituito da due vani, un bagno, l'ambiente cucina e il disimpegno in cui è disposta la scala a chiocciola che scende al piano seminterrato. Nel vano ingresso vi è la scala che collega il piano terra con il primo piano. Il primo piano è costituito da un disimpegno tre vani, un bagno oltre un terrazzo coperto.

La superficie lorda complessiva dell'appartamento è pari a mq 253 oltre il terrazzo coperto e il balcone di complessivi mq 22:

Il locale magazzino ha superficie lorda di mq 18.

Le condizioni di manutenzione sono nel complesso buone.

Per il Lotto n.1 non è stato redatto il certificato di prestazione energetica (APE)

#### **Identificazione catastale:**

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Mandatoriccio in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegato n.1):

- **foglio 24 particella 502 sub 6**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 623,62 Euro, indirizzo catastale: via Fontana n.35, piano: primo sottostrada, terra e primo.

#### **Coerenze:**

Il Lotto n.1 confina con via Fontana, con via Lungo Destre, con la p.lla 503 sub 1 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e con la p.lla 503 sub 2 graffato al sub 3 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

#### **Situazione urbanistica:**

Il fabbricato originario che costituisce il Lotto n.1 è di remota costruzione, certamente ante il primo settembre 1967. Nell'ultimo periodo, l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione pesante senza ottenere i necessari atti autorizzativi (Allegato n.4). I lavori hanno riguardato interventi strutturali e una diversa distribuzione interna. L'assetto plano-volumetrico del fabbricato è rimasto invariato tranne che per la chiusura del terrazzo al primo piano in struttura leggera.

Le difformità strutturali e la diversa distribuzione interna sono sanabili ai sensi dell'art.36 del DPR 3280/01. Il terrazzo deve essere riportato nell'originario stato di fatto.

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

#### **Situazione catastale:**

La planimetria catastale del Lotto n.1 non corrisponde allo stato di fatto (Allegati nn.2-3). L'immobile si presenta con una diversa distribuzione interna e con una diversa dimensione di alcune aperture sia interne che esterne.

Le difformità catastali sono sanabili con la presentazione, mediante procedura telematica Docfa, della variazione della planimetria catastale.

#### **Coordinate geografiche:**

latitudine 39.46789235

longitudine 16.83494265



*ingresso principale*



*ingresso secondario e porta magazzino*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*catastale su ortofoto*



*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 fabbricato sito nel centro storico di Mandatoriccio alla via Fontana, composto da un appartamento con annesso locale magazzino. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e primo piano. Ha struttura portante in muratura con copertura a falde inclinate. Esternamente l'immobile è rifinito ad intonaco con alla base una fascia in pietra a rilievo.

Il fabbricato ha accesso principale al piano terra da via Fontana; accesso secondario e accesso al locale magazzino al piano seminterrato da via Lungo Destre. L'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione non ancora completamente definiti; infatti, l'immobile è completato e rifinito in ogni sua parte ad eccezione della caldaia dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto elettrico da ultimare.

Il piano seminterrato è disposto su due livelli sfalsati tra loro di pochi gradini ed è composto da un

piccolo ingresso, tre vani e un bagno, oltre che dal locale magazzino con accesso indipendente. Il locale magazzino della superficie lorda di mq 18, ha accesso carrabile fornito di una saracinesca in acciaio, ed è utilizzabile anche a garage per autovetture di piccole dimensioni.

Il piano seminterrato è collegato al piano terra da una scala a chiocciola autoportante in acciaio.

Da via Fontana, superando pochi gradini esterni, si arriva a un piccolo ballatoio, da cui si accede al secondo accesso al fabbricato al piano terra. Questo piano è costituito da due vani, un bagno, l'ambiente cucina e il disimpegno in cui è disposta la scala a chiocciola che scende al piano seminterrato. Nel vano ingresso del piano terra vi è la scala che collega al primo piano. Quest'ultimo piano è costituito da un disimpegno, tre vani, un bagno oltre un terrazzo coperto in struttura leggera e chiuso lateralmente con vetrate e pannelli sandwich coibentati.

Tutto l'immobile è rifinito e tinteggiato; manca da completare l'impianto elettrico. Gli infissi esterni sono in alluminio-legno, la pavimentazione è in gres, la scala che collega il piano terra con il primo piano è rivestita in marmo ed ha ringhiera in ferro battuto. L'impianto di riscaldamento è realizzato con elementi radianti in alluminio; manca la caldaia. Al piano seminterrato vi un termocamino. Al primo piano vi è uno split a parete per il raffrescamento estivo. Al piano seminterrato alla base di alcuni muri si notano macchie di umidità.

Il fabbricato misura una superficie lorda complessiva di mq 253 oltre il terrazzo coperto e il balcone di complessivi mq 22 e il magazzino di mq 18. La superficie utile è pari a mq 162 così distribuita:

- piano seminterrato: ingresso mq 6, vano mq 10, vano mq 22, vano mq 13, bagno mq 4;
- piano terra: vano mq 27, vano mq 16, cucina mq 11, disimpegno mq 5, bagno mq 7;
- piano primo: disimpegno mq 8, vano mq 8, vano mq 7, vano mq 13, bagno mq 5.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono nel complesso buone.

Per il Lotto n.1 non è stato redatto il certificato di prestazione energetica (APE) e non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : in alluminio-legno	al di sopra della media	
<i>infissi interni</i> : in legno tamburato	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : in gres	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparella in PVC	nella media	
<i>scale</i> : rivestimento in marmo e ringhiera in ferro battuto	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia e ancora da completare	nella media	
<i>fognatura</i> : la reti di smaltimento è in rete comunale	nella media	
<i>idrico</i> : alimentazione da rete comunale	nella media	

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : in muratura	nella media	
--	-------------	--

CONSISTENZA:

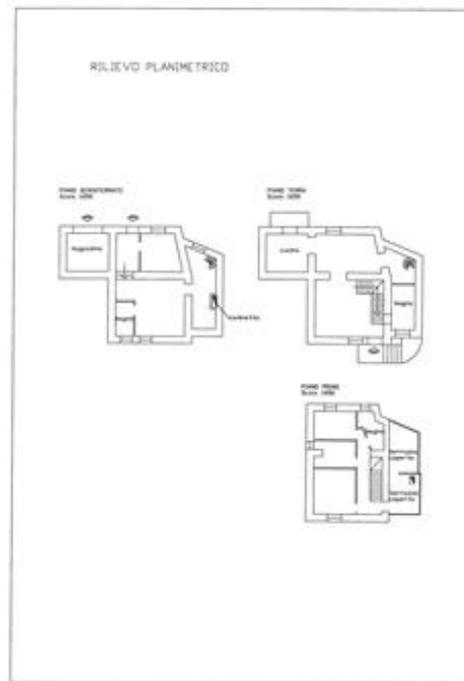
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano seminterrato	84,00	x	100 %	=	84,00
piano terra	103,00	x	100 %	=	103,00
piano primo	66,00	x	100 %	=	66,00
locale magazzino al piano seminterrato	18,00	x	50 %	=	9,00
terrazzo coperto + balcone	22,00	x	30 %	=	6,60
<b>Totale:</b>	<b>293,00</b>				<b>268,60</b>



planimetria catastale



rilievo planimetrico

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è in presenza di un immobile della superficie commerciale di mq 268,60 disposto su tre livelli, composto da un appartamento con annesso locale magazzino, quest'ultimo utilizzabile anche a garage per piccole autovetture.

Per il Lotto n.1 è congruo ritenere un canone mensile medio pari a €350,00. Il reddito lordo annuo è pari a: €4.200,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione pari al 4%. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 10%. Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = €4.200,00 - €4.200,00 \times 0,10 = €3.780,00$$

Capitalizzando al tasso del 4% si ha:

$V=V_{mt}=\text{€}3.780,00/0,04 = \text{€}94.500,00$   
 In definitiva il valore del lotto n.1 è pari a €94.500

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **94.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 94.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 94.500,00**

## 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 Mandatoriccio, agenzie: inserzioni immobiliari 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 con annesso locale magazzino	268,60	0,00	94.500,00	94.500,00
				<b>94.500,00 €</b>	<b>94.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 16.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 78.300,00**

**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: **€ 11.745,00**

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: **€ 66.555,00**

data 02/08/2023

il tecnico incaricato  
Fedele Mario Maradei