



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 71/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

IFIS NPL S.p.A.

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Dott.ssa Carmela Cetera

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/12/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MARIO LAURITO**

CF:LRTMRA78C26C002G

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) VIA Arrigo Boito,22 FRAZ.LAUROPOLI

telefono: 0981708538

email: ing.laurito@hotmail.it

PEC: mario.laurito.f812a@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SARACENA Vico I di Via Filippo Fiorentini, della superficie commerciale di **108,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Unità immobiliare ad uso residenziale che si articola su due livelli (piano primo e piano secondo), facente parte di un fabbricato con struttura portante in muratura a tre piani. Al piano primo sono presenti il soggiorno e la cucina, mentre il piano secondo è costituito da: camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno e corridoio.

L'ingresso principale è situato al piano primo ed è costituito da un portoncino blindato ad un'anta.

L'accesso al piano secondo avviene mediante una scala interna. Inoltre, sempre tramite una scala interna è possibile accedere all'unità immobiliare posta al piano terra (*denominata "Corpo B" nella presente CTU*). Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro e sono dotati di avvolgibili. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in alluminio. Nel soggiorno, al piano primo, è presente un climatizzatore. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico situato all'interno del bagno al piano secondo.

Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle di ceramica, tranne nella stanza da letto singola al secondo piano, dove il pavimento è costituito da parquet del tipo laminato. Le pareti interne ed il soffitto dell'appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa due metri.

Sono presenti delle lesioni sui soffitti e sulle pareti. Inoltre, le pareti ed il soffitto del piano secondo presentano ampie tracce di muffa e di umidità.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano nel complesso discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 280 Piano primo - 250 Piano Secondo. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 374 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 135,05 Euro, indirizzo catastale: Vico primo di via Filippo Fiorentini - Saracena, piano: 1-2, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, .

**B** Tavernetta a SARACENA Vico I di Via Filippo Fiorentini, della superficie commerciale di **25,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare in oggetto è situata al piano terra di un fabbricato in muratura a 3 piani ed, allo stato attuale, **non risulta avere le caratteristiche di un locale deposito (come riportato catastalmente, essendo classificata al NCEU con categoria catastale C/2), in quanto è stata adibita a tavernetta e presenta finiture simili a quelle dei piani superiori, che sono tipiche delle unità immobiliari destinate a civile abitazione.**

Detta unità immobiliare si trova al piano terra, presenta porzioni di pareti controterra, ed è costituita da una tavernetta ed un bagno.

Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti dei muri controterra presentano ampie tracce di umidità. Le pareti del bagno sono rivestite in parte da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

La porta del bagno è in legno tamburato, mentre la porta di ingresso è a due ante in legno.

Parte del soffitto presenta una controsoffittatura. Inoltre, nella tavernetta è presente un caminetto del tipo tradizionale.

Il collegamento con i piani sovrastanti avviene a mezzo di una scala interna in cemento che non è dotata di corrimano né di rivestimenti delle alzate e delle pedate.

Sul lato opposto a quello su cui si trova la porta di ingresso è presente un'apertura dalla quale si accede ad una piccola grotta ricavata nella roccia (vedi "Allegato A – Documentazione fotografica"). *N.B.: La superficie della grotta non è stata computata nel calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 374 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 34 mq, rendita 50,92 Euro, indirizzo catastale: Vico primo di via Filippo Fiorentini - Saracena, piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, .

---

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>134,43 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>€. 49.681,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 49.681,50</b>
Data della valutazione:	<b>15/12/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.  
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato e completo di mobilia di arredamento

## **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 **giudiziale**, iscritta il 01/12/2017 a Cosenza ai nn. 31496/3281, a favore di Banca IFIS S.p.A., contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingintivo

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 10/08/2021 a Cosenza ai nn. 22432/17885, a favore di IFIS NPL 2021-1 SPV S.r.l, contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, trascritta il 18/05/2018 a Cosenza ai nn. 12628/9899, a favore di BANCA IFIS SPA con sede in Mestre, contro [REDACTED] derivante da 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 compravendita (dal 26/07/2011), con atto stipulato il 26/07/2011 a firma di Notaio Viteritti Luigi ai nn. rep. 8664/3564 di repertorio, trascritto il 29/07/2011 a Cosenza ai nn. 21397/14875

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione e divisione (dal 17/02/1993 fino al 26/07/2011), con atto stipulato il 17/02/1993 a firma di [REDACTED] ai nn. rep. 16828/2 di repertorio, registrato il 08/03/1993 a Castrovillari ai nn. 101, trascritto il 25/02/1993 a Cosenza ai nn. 4610/4071 e 4611/4072

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità delle U.I.U in oggetto, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Saracena (CS), non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, ne il certificato di agibilità, ne alcuna pratica edilizia.

**Da un'analisi delle caratteristiche costruttive è molto probabile che l'epoca di costruzione del fabbricato di cui fanno parte le U.I.U. oggetto della procedura sia antecedente il 31.10.1942 e, pertanto, anche in assenza di documentazione inerente eventuali licenze o autorizzazioni, risultano regolari dal punto di vista urbanistico.**

In merito alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dal sottoscritto CTU, l'UTC del Comune di Saracena ha attestato a mezzo PEC del 07/12/2021 (vedi "Allegato B - Comunicazione UTC di Saracena") quanto segue:

1. che l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. Al foglio 37 – part.lla 374 – sub.10 e foglio 37 –

part.lla 374 – sub. 9, in base alla zonizzazione del P.R.G. vigente nel Comune di Saracena ricade in zona A- CENTRO STORICO.

2. che l'impianto urbanistico della zona in cui ricade il fabbricato è antecedente al 1942;
3. che non sono presenti Licenza/ Concessione Edilizia/ Concessione Edilizia in Sanatoria negli archivi comunali titoli autorizzativi riconducibili all'unità immobiliare in oggetto;
4. che non sono presenti Condoni Edilizi negli stessi e/o altri titoli autorizzativi;
5. che per l'unità immobiliare in oggetto non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità e/o presentata una S.C.I.A ai sensi della normativa vigente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sulle planimetrie catastali. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA IN SANATORIA: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sulle planimetrie catastali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SARACENA VICO I DI VIA FILIPPO FIORENTINI

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SARACENA Vico I di Via Filippo Fiorentini, della superficie commerciale di **108,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXXXXXX

Unità immobiliare ad uso residenziale che si articola su due livelli (piano primo e piano secondo), facente parte di un fabbricato con struttura portante in muratura a tre piani. Al piano primo sono presenti il soggiorno e la cucina, mentre il piano secondo è costituito da: camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno e corridoio.

L'ingresso principale è situato al piano primo ed è costituito da un portoncino blindato ad un'anta.

L'accesso al piano secondo avviene mediante una scala interna. Inoltre, sempre tramite una scala interna è possibile accedere all'unità immobiliare posta al piano terra (*denominata "Corpo B" nella presente CTU*). Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro e sono dotati di avvolgibili. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in alluminio. Nel soggiorno, al piano primo, è presente un climatizzatore. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico situato all'interno del bagno al piano secondo.

Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle di ceramica, tranne nella stanza da letto singola al secondo piano, dove il pavimento è costituito da parquet del tipo laminato. Le pareti interne ed il soffitto dell'appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa due metri.

Sono presenti delle lesioni sui soffitti e sulle pareti. Inoltre, le pareti ed il soffitto del piano secondo presentano ampie tracce di muffa e di umidità.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano nel complesso discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 280 Piano primo - 250 Piano Secondo. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 374 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 135,05 Euro, indirizzo catastale: Vico primo di via Filippo Fiorentini - Saracena, piano: 1-2, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, .



Foto esterni



Foto interni - Soggiorno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari, Lungro, Altomonte). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Ex Convento dei Frati Cappuccini, Museo di Arte Sacra.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare ad uso residenziale che si articola su due livelli (piano primo e piano secondo), facente parte di un fabbricato con struttura portante in muratura a tre piani. Al piano primo sono presenti il soggiorno e la cucina, mentre il piano secondo è costituito da: camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno e corridoio.

L'ingresso principale è situato al piano primo ed è costituito da un portoncino blindato ad un'anta.

L'accesso al piano secondo avviene mediante una scala interna. Inoltre, sempre tramite una scala interna è possibile accedere all'unità immobiliare posta al piano terra (*denominata "Corpo B" nella presente CTU*). Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro e sono dotati di avvolgibili. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in alluminio. Nel soggiorno, al piano primo, è presente un climatizzatore. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico situato all'interno del bagno al piano secondo.

Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle di ceramica, tranne nella stanza da letto singola al secondo piano, dove il pavimento è costituito da parquet del tipo laminato. Le pareti interne ed il soffitto dell'appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa due metri.

Sono presenti delle lesioni sui soffitti e sulle pareti. Inoltre, le pareti ed il soffitto del piano secondo presentano ampie tracce di muffa e di umidità.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano nel complesso discrete.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale piano primo e piano secondo	107,00	x	100 %	=	107,00
Superficie commerciale balconi	6,50	x	25 %	=	1,63
<b>Totale:</b>	<b>113,50</b>				<b>108,63</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,63 x 380,00 = **41.277,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.277,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.277,50**

BENI IN SARACENA VICO I DI VIA FILIPPO FIORENTINI

## TAVERNETTA

DI CUI AL PUNTO B

**Tavernetta** a SARACENA Vico I di Via Filippo Fiorentini, della superficie commerciale di **25,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare in oggetto è situata al piano terra di un fabbricato in muratura a 3 piani ed, allo stato attuale, **non risulta avere le caratteristiche di un locale deposito (come riportato catastalmente, essendo classificata al NCEU con categoria catastale C/2), in quanto è stata adibita a tavernetta e presenta finiture simili a quelle dei piani superiori, che sono tipiche delle unità immobiliari destinate a civile abitazione.**

Detta unità immobiliare si trova al piano terra, presenta porzioni di pareti controterra, ed è costituita da una tavernetta ed un bagno.

Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti dei muri controterra presentano ampie tracce di umidità. Le pareti del bagno sono rivestite in parte da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. La porta del bagno è in legno tamburato, mentre la porta di ingresso è a due ante in legno.

Parte del soffitto presenta una controsoffittatura. Inoltre, nella tavernetta è presente un caminetto del tipo tradizionale.

Il collegamento con i piani sovrastanti avviene a mezzo di una scala interna in cemento che non è dotata di corrimano né di rivestimenti delle alzate e delle pedate.

Sul lato opposto a quello su cui si trova la porta di ingresso è presente un'apertura dalla quale si accede ad una piccola grotta ricavata nella roccia (vedi "Allegato A – Documentazione fotografica"). **N.B.: La superficie della grotta non è stata computata nel calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 374 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 34 mq, rendita 50,92 Euro, indirizzo catastale: Vico primo di via Filippo Fiorentini - Saracena, piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, .



Foto esterni



Foto interni

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari, Lungro, Altomonte). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Ex Convento dei Frati Cappuccini, Museo di Arte Sacra.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto è situata al piano terra di un fabbricato in muratura a 3 piani ed, allo stato attuale, **non risulta avere le caratteristiche di un locale deposito (come riportato catastalmente, essendo classificata al NCEU con categoria catastale C/2), in quanto è stata adibita a tavernetta e presenta finiture simili a quelle dei piani superiori, che sono tipiche delle unità immobiliari destinate a civile abitazione.**

Detta unità immobiliare si trova al piano terra, presenta porzioni di pareti controterra, ed è costituita da una tavernetta ed un bagno.

Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti dei muri controterra presentano ampie tracce di umidità. Le pareti del bagno sono rivestite in parte da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. La porta del bagno è in legno tamburato, mentre la porta di ingresso è a due ante in legno.

Parte del soffitto presenta una controsoffittatura. Inoltre, nella tavernetta è presente un caminetto del tipo tradizionale.

Il collegamento con i piani sovrastanti avviene a mezzo di una scala interna in cemento che non è dotata di corrimano né di rivestimenti delle alzate e delle pedate.

Sul lato opposto a quello su cui si trova la porta di ingresso è presente un'apertura dalla quale si accede ad una piccola grotta ricavata nella roccia (vedi "Allegato A – Documentazione fotografica"). *N.B.: La superficie della grotta non è stata computata nel calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare.*

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	43,00	x	60 %	=	25,80
<b>Totale:</b>	<b>43,00</b>				<b>25,80</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

Nello specifico, **poichè l'unità immobiliare in oggetto presenta tutte le caratteristiche tipiche delle unità immobiliari destinate ad uso residenziale ed è stata adibita a tavernetta (collegata ai vani principali) si è tenuto conto di quest'aspetto nell'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari).**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,80 x 380,00 = **9.804,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.804,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.804,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e pubblicazioni online

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	108,63	0,00	41.277,50	41.277,50
B	Tavernetta	25,80	0,00	9.804,00	9.804,00
				<b>51.081,50 €</b>	<b>51.081,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.681,50**

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

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.681,50**

data 15/12/2021

il tecnico incaricato  
MARIO LAURITO