



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

54/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:
Dott.ssa MARIA LUISA CAMPISE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/01/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Ing. DAVIDE FROIO

CF: FRODVD71A16D976I

con studio in GORGONZOLA (MI) VIA LINATE 08 OTTOBRE 2001, N° 20

telefono: 0254078348

email: davidfroio@libero.it

PEC: davide.froio.d7555a@ingpec.eu



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CROSIA via G. Spadolini 49, frazione Mirto, della superficie commerciale di **153,84** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano (terzo fuori terra) di un fabbricato di maggiore consistenza sito alla via G. Spadolini 49 nel Comune di Crosia (CS).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,75 metri. Identificazione catastale:

- **foglio 5 particella 2403 sub. 6** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, **categoria A/2**, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro. Indirizzo catastale: Via G. Spadolini, snc, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ad ovest con via Spadolini, a nord con spazio condominiale, ad est con corte condominiale sub 26, a sud con sub 12, (**Allegato IV.a, VI.bi**).
Si rappresenta che nella planimetria di accatastamento, nella sezione identificativi catastali, l'unità immobiliare è, per un errore materiale, erroneamente censita con il sub 4, (**Allegato IV.a**), mentre nel relativo elaborato planimetrico è individuata correttamente con il sub 6, (**Allegato VI.bi**).

L'intero edificio sviluppa 6 piani di cui 5 fuori terra e 1 interrato e risulta costruito nel 2007.

box singolo.

Identificazione catastale:

- **foglio 5, particella 2403, sub. 31** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, **categoria C/2**, classe U, consistenza 20 mq, rendita 56,81 Euro. Indirizzo catastale: via Spadolini, snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del 19/01/2009, n° CS0018694, (**Allegato V.b**).
Coerenze: a nord cst con box sub 30, a nord ovest con corte condominiale sub 26. Deriva dal frazionamento del sub 22.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	153,84 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	22,67 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.526,06

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 91.950,00

Data della valutazione: 14/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

All'atto del sopralluogo la signora [REDACTED] e la signora [REDACTED] dichiaravano che la famiglia della signora [REDACTED] occupava l'appartamento pignorato a titolo gratuito, (Allegato II).

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:

obbligazione derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 26/10/2007 a firma del notaio Pietro Pisano ai nn. 80622/26713 di repertorio, trascritta il 30/10/2007 a Cosenza ai nn. 24334 R.P. e 38176 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita alle unità immobiliari censite nel N.C.E.U. di Crosia al foglio 5, particella 2403, sub 6 e 22, (Allegato VII.f).

Atto annotato di cancellazione parziale di vincolo d'obbligo in data 04/11/2009, relativamente al sub 22, dal quale, per frazionamento, è stato generato il sub 31 poi pignorato, (Allegato VII.i).

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 annotata, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, stipulata il 31/03/2004 a firma del Notaio Pietro Pisano ai nn. 71641 di repertorio, iscritta il 02/04/2004 a Cosenza ai nn. 1213 R.P. e 9758 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.000.000,00 euro.

Importo capitale: 650.000,00 euro.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita all'unità immobiliare censita nel N.C.T. di Crosia al foglio 5, particella 1562, già particella 1138/F, sulla quale è stato successivamente edificato il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari staggite, (Allegato VII.d).

Annotata di frazionamento in quota, con il quale all'u.i. di cui al foglio 5, p.lla 2403, sub 6 è stata assegnata la quota di mutuo di euro 80.000,00, garantita da quota ipoteca pari ad euro 160.000,00, (Allegato VII.g).

ipoteca legale cancellata, a norma art. 77 D.P.R. 602/1973, stipulata il 09/09/2009 a firma di Equitalia ETR S.p.A. ai nn. 6173/34 di repertorio, iscritta il 14/09/2009 a Cosenza ai nn. 5183 R.P. e 27829 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 33.236,68 euro.

Importo capitale: 16.618,34 euro.

La formalità è riferita alle unità immobiliari censite nel N.C.E.U. di Crosia al foglio 5, particella 2403, sub 6 e 31, (Allegato VII.h e VII.h).

Annotata di cancellazione totale in data 01/06/2020, R.P. 1094.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare, stipulato il 28/04/2021 dal Tribunale di Castrovillari ai nn. 701 di repertorio, trascritto il 24/05/2021 a Cosenza ai nn. 10599 R.P. e 13392 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita alle unità immobiliari censite nel N.C.E.U. di Crosia al foglio 5, particella 2403, sub 6 e 31, già sub 22, (Allegato VII.a, VII.b e VII.l).

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

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato cui fanno parte le unità immobiliari pignorate fa parte di un piano di lottizzazione; l'area sulla quale insiste il medesimo fabbricato, attualmente è soggetta al vincolo sismico (zona di seconda categoria), di cui alla legge n° 64/74 ed al vincolo PAI (rischio R2), (Allegato IX.d).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2007), stipulato il 28/06/2007 a firma del notaio Pietro Pisano ai nn. 80278/26511 di repertorio, trascritto il 03/07/2007 a Cosenza ai nn. 16339 R.P. e 25504 R.G..

Il titolo è riferito alle unità immobiliari censite nel N.C.E.U. del Comune di Crosia al foglio 5, particella 2403, sub 6 e 22, quest'ultimo generatore per frazionamento del sub 31 poi staggito, (Allegato VII.a e VII.e).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 13/05/2000).

Il titolo è riferito all'unità immobiliare censita nel catasto terreni del Comune di Crosia al foglio 5, particella 1562, già particella 1138/F, estesa 1260 mq, (Allegato VII.c).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/05/2000 fino al 03/07/2007), stipulato il 10/05/2000 a firma del notaio Pietro Pisano ai nn. 60205 di repertorio, trascritto il 13/05/2000 a Cosenza ai nn. 6767 R.P. e 9302 R.G..

Il titolo è riferito all'unità immobiliare censita nel catasto terreni del Comune di Crosia al foglio 5, particella 1562, (Allegato VII.c).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N° 6, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato in c.a. per civile abitazione di numero quattro piani fuori terra, oltre copertura a tetto e piano interrato, presentata il 15/03/1995 con il n. 2547 di protocollo, **rilasciata il 20/09/2001** con il n° 82 di protocollo, **agibilità del 02/07/2007** con il n° 25 di protocollo. Il titolo è riferito solamente al sub 6, (**Allegato IX.f**).

La domanda di concessione edilizia è stata riproposta in data 17/07/2001, Prot. n° 10155, e la relativa concessione reca il n° 82 del 20/09/2001, (**Allegato IX.e**).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in **zona residenziale di espansione "C11"**. Norme tecniche di attuazione ed indici: It = 1,00 mc/mq; H = 14,50 metri; N° piani = 4 + seminterrato, distanza tra edifici = 10,00 metri; distanza dai confini = 5,00 metri.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

si rappresenta che nella planimetria di accatastamento, nella sezione identificativi catastali, l'unità immobiliare è, per un errore materiale, erroneamente censita con il sub 4, (**Allegato IV.a**), mentre nel relativo elaborato planimetrico è individuata con il sub 6, (**Allegato VI.bi**).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, difformità dei prospetti, lieve difformità sagoma terrazzo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: P.d.C. in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica per l'ottenimento del P.d.C.: €. 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, difformità dei prospetti, lieve difformità sagoma terrazzo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €. 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CROSLIA VIA G. SPADOLINI 49, FRAZIONE MIRTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CROSLIA via G. Spadolini 49, frazione Mirto, della superficie commerciale di 153,84 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano (terzo fuori terra) di un fabbricato di maggiore consistenza sito alla via G. Spadolini 49 nel Comune di Crosia (CS).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,75 metri. Identificazione catastale:

- **foglio 5 particella 2403 sub. 6** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, **categoria A/2**, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro. Indirizzo catastale: Via G. Spadolini, snc, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: ad ovest con via Spadolini, a nord con spazio condominiale, ad est con corte condominiale sub 26, a sud con sub 12, (Allegato IV.a, VI.bi).

Si rappresenta che nella planimetria di accatastamento, nella sezione identificativi catastali, l'unità immobiliare è, per un errore materiale, erroneamente censita con il sub 4, (Allegato IV.a), mentre nel relativo elaborato planimetrico è individuata correttamente con il sub 6, (Allegato VI.bi).

L'intero edificio sviluppa 6 piani di cui 5 fuori terra e 1 interrato e risulta costruito nel 2007.



Foto 1: prospetto ovest.



Foto 2: prospetto nord ovest.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano Rossano, Cariati, Calopezzati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello feudale; Chiesa San Michele Arcangelo; Chiesa della Madonna della Pietà, Chiesa del Divin Cuore di Gesù.

SERVIZI

palazzetto dello sport	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 89 Km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
autostrada distante 55 Km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
porto distante 26 Km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al secondo piano (terzo fuori terra) di un fabbricato in calcestruzzo armato di maggiore consistenza, (Allegato IV.a), composto da tre camere, (Foto n° 6, Allegato X.a), due bagni, (Foto n°7 e n° 8, Allegato X.a), cucina, soggiorno, (Foto n° 5 e n° 4, Allegato X.a), e corridoio disimpegno, (Foto n° 3, Allegato X.a). Un balcone - terrazzo consente di affacciarsi sia sulla via Spadolini, (Foto n° 1, Allegato X.a), sia sullo spazio condominiale, ((Foto n° 1, n° 9 e n° 10, Allegato X.a), mentre un secondo balcone consente di affacciarsi sulla corte condominiale antistante il box, anch'esso pignorato, di cui al sub 31, ((Foto n° 1, Allegato X.b). I pavimenti sono in monocottura, le pareti regolarmente intonacate e gradevolmente tinteggiate, mentre quelle dei bagni - completi di tutti i servizi igienici - sono rivestite fino ad un'altezza di circa 2,10 metri con piastrelle in ceramica, (Foto n° 7 e n° 8, Allegato X.a). Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo schermato da tapparelle in pvc. L'unità immobiliare nel complesso si presenta in buono stato di conservazione ed è dotata di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a metano dotato di radiatori in alluminio, impianto elettrico, idrico, fognante, citofonico e televisivo. Il soggiorno è dotato di condizionatore termoigrometrico.

E' pertinenza dell'appartamento un magazzino-box singolo ubicato al piano seminterrato al quale si perviene sia mediante spazio di manovra condominiale e relativa rampa di accesso, sia attraverso il vano scale che conduce al predetto spazio di manovra condominiale, (Foto n° 1 e n° 2, Allegato X.b). L'accesso avviene a mezzo porta basculante in metallo e risulta piastrellato, intonacato e dotato di impianto elettrico. La sua altezza utile è pari a 2,25 metri, (Foto n° 3 e n° 4, Allegato X.b).

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento sub 6	0,00	x	%	=	0,00
Soggiorno	29,11	x	100 %	=	29,11
Cucina	17,44	x	100 %	=	17,44
Camera letto m.	18,86	x	100 %	=	18,86
Camera letto	14,95	x	100 %	=	14,95
Camera	12,68	x	100 %	=	12,68
Bagno 1	7,17	x	100 %	=	7,17
Bagno 2	5,84	x	100 %	=	5,84
Corridoio	14,68	x	100 %	=	14,68
Terrazzo	36,23	x	38 %	=	13,77
Balcone	8,61	x	33 %	=	2,84
Spazio condominiale	16,50	x	100 %	=	16,50
Totale:	182,07				153,84

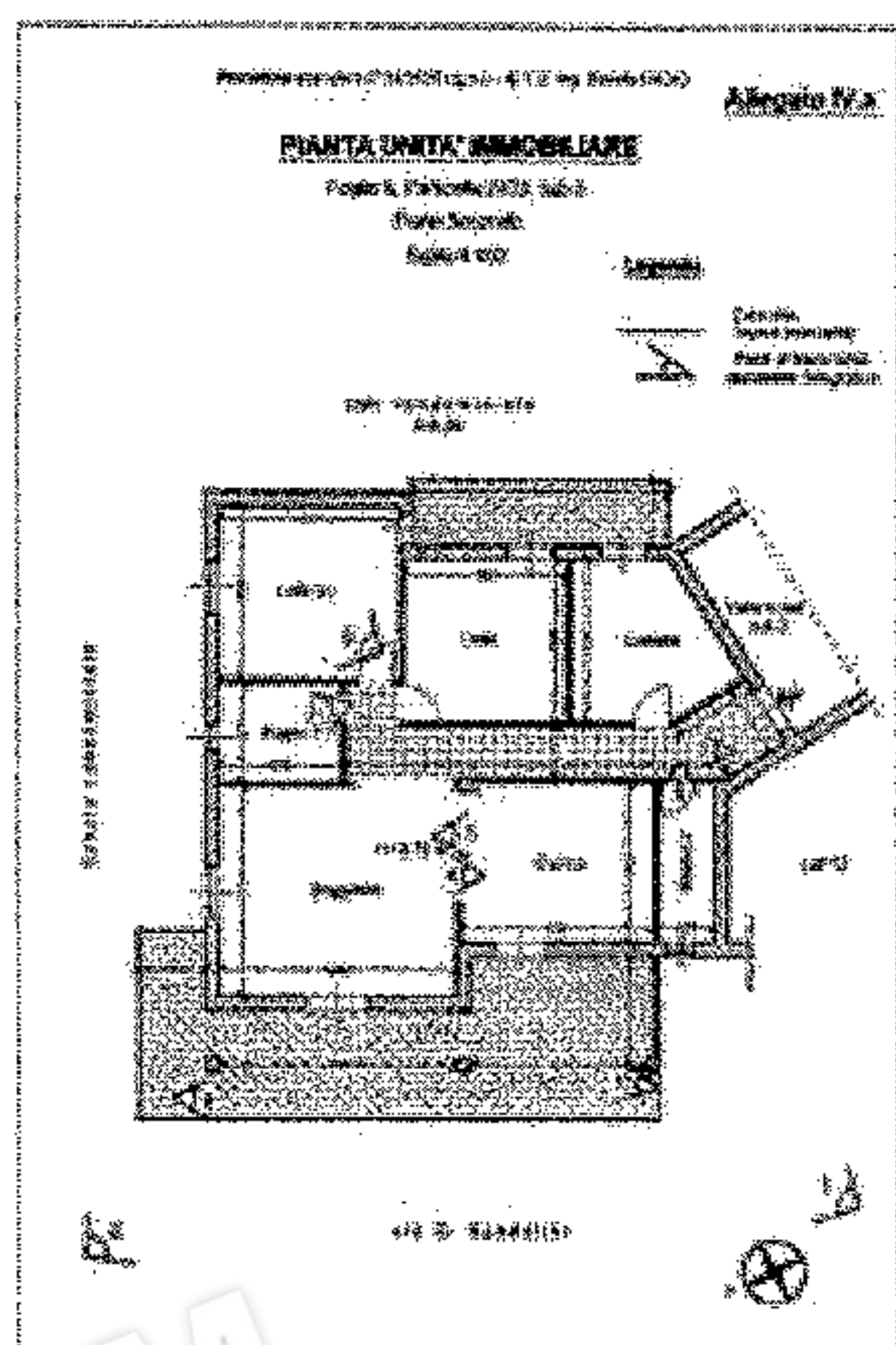


Foto 1: Planimetria appartamento pignorato.

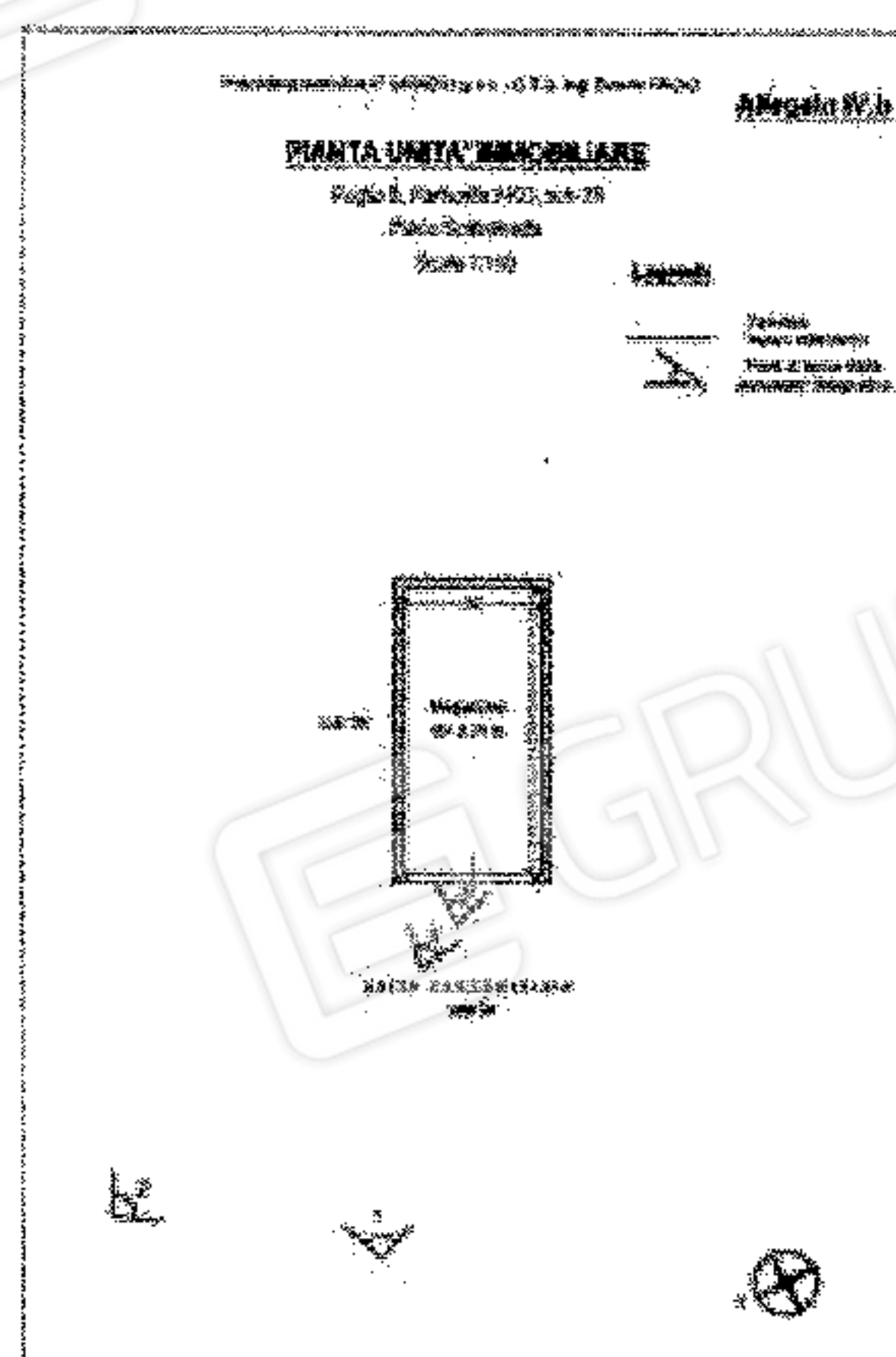


Foto 2: Planimetria box pignorato.

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 5, particella 2403, sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe U, consistenza 20 mq, rendita 56,81 Euro. Indirizzo catastale: via Spadolini, sn, piano: S1,

intestato a * DATO OSCURATO *****, derivante da divisione del 19/01/2009, n° CS0018694, (Allegato V.b).
Coerenze: a nord est con box sub 30, a nord ovest con corte condominiale sub 26. Deriva dal frazionamento del sub 22.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino - box	22,67	x	100 %	=	22,67
Totale:	22,67				22,67

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (30/06/2022)

Valore minimo: 580,00

Valore massimo: 810,00

Note: valori di mercato espressi in euro e riferiti al metro quadrato per mese per la categoria A/2.

Agenzia delle Entrate (30/06/2022)

Valore minimo: 340,00

Valore massimo: 430,00

Note: valori di mercato espressi in euro e riferiti al metro quadrato per mese per la categoria C/2.

Agenzia delle Entrate (30/06/2022)

Valore minimo: 2,10

Valore massimo: 2,90

Note: valori unitari del fitto espressi in euro e riferiti al metro quadrato per mese per la categoria A/2.

Agenzia delle Entrate (30/06/2022)

Valore minimo: 1,70

Valore massimo: 2,40

Note: valori unitari del fitto espressi in euro e riferiti al metro quadrato per mese per la categoria C/2.

Borsino immobiliare.it (30/06/2022)

Valore minimo: 308,00

Valore massimo: 403,00

Note: valori di mercato espressi in euro e riferiti al metro quadrato per mese per la categoria C/2.

Borsino immobiliare.it (30/06/2022)

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 976,00

Note: valori di mercato espressi in euro e riferiti al metro quadrato per mese per la categoria A/2.

Borsino immobiliare.it (30/06/2022)

Valore minimo: 2,83

Valore massimo: 4,51

Note: valori unitari del fitto espressi in euro e riferiti al metro quadrato per mese per la categoria A/2.

Borsino immobiliare.it (30/06/2022)

Valore minimo: 1,71

Valore massimo: 2,22

Note: valori unitari del fitto espressi in euro e riferiti al metro quadrato per mese per la categoria C/2.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, la principale fonte di riferimento è stata individuata nella banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Tale banca dati, infatti, aggiornata semestralmente, rileva le quotazioni minime e massime di locazione e/o vendita attribuibili ad un fabbricato in base a precise coordinate spazio - temporali. Le quotazioni prese in considerazione sono riferite al momento in cui è stato stipulato l'atto di compravendita o in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e ad uno stato di conservazione normale. Il calcolo del valore normale è stato altresì integrato tenendo conto di ulteriori fattori significativi come i prezzi rilevati nella zona e le offerte di vendita o locazione al pubblico diffuse attraverso i media.

Stima del reddito lordo ordinario

Si quantifica il reddito lordo mensile ritraibile dalla locazione dell'u.i. in esame:

$$RI = [3,25 \text{ €/mq} \times \text{mese}] \times 153,84 \text{ mq} = 499,33 \text{ €/mese};$$

Il reddito lordo annuale ritraibile è pari a: $RI = 499,33 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 5.991,96 \text{ €/anno}$

Stima del reddito netto R_n

Esso è dato dal reddito lordo ordinario RI , al netto di tutte le spese S a carico della proprietà. Queste ultime (manutenzione, servizi, imposte, ecc.) possono essere forfaitariamente quantificate pari al 30% circa del reddito lordo (si vedano a tal proposito: *Michieli, Realfonzo, Forte, De Rossi*), per cui: $R_n = 0,70 \times 5.991,96 \text{ €/anno} = 4.194,37 \text{ €/anno}$.

Stima del saggio di capitalizzazione ordinario r

Dal rapporto redditi/valore si è ottenuto: $r = 0,0432$ (4,32 %)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	4.194,37
Tasso di capitalizzazione:	4,32%
Valore immobile:	97.091,90

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
caratteristiche di localizzazione (centralità rispetto al centro urbano, attrezzature collettive, qualificazione ambiente esterno, disponibilità parcheggi)	3.000,00
caratteristiche di posizione (panoramicità, prospicienza, luminosità, quota, spazi coperti/scoperti)	6.000,00
caratteristiche tipologiche (finitura interna ed esterna, manutenzione ordinaria e straordinaria, età edificio)	-2.500,00
presenza box	9.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 113.291,90
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 113.291,90

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, mediante criteri

reddituali, ovvero capitalizzando il reddito netto medio annuo normale e continuativo ritraibile, mediante il più probabile saggio medio di investimento di quella categoria di immobili alla quale il bene oggetto di stima fa parte.

La stima è stata effettuata mediante l'estrinsecazione dei seguenti cinque passaggi operativi:

- 1) stima del reddito lordo ordinario;
- 2) stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto;
- 3) stima del saggio di capitalizzazione ordinario;
- 4) apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
- 5) formulazione del giudizio di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Crosia, osservatori del mercato immobiliare 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	153,84	22,67	113.291,90	113.291,90
				113.291,90 €	113.291,90 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non vi è la necessità di divisibilità in quote.

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: **€. 2.265,84**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 108.526,06

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: **€. 16.278,91**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 294,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 3,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.950,00

data 14/01/2023

il tecnico incaricato
Ing. DAVIDE FROIO