



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

86/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Profamily spa

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dottorssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

avvocato Angelina Stella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/01/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

JESSICA VINCENZI

CF: VNCJSC74L50C002M

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) VIA GIOVANNI AMENDOLA, 134

telefono: 09811903118

fax: 09811890402

email: arch.jmaravincenzi@libero.it

PEC: arch.jmaravincenzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa signorile a CROSIA Via Bulgaria snc per la quota di:

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

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un'imponente villa unifamiliare situata in una zona collinare del comune di Crosia. Vi si accede da un cancello automatizzato che immette in un notevole spazio verde su cui si affacciano i gradini di accesso ad un ballatoio che circonda la villa, dove si trova la porta di accesso all'immobile. Dall'accesso di entra in uno spazio che funge da disimpegno dove si trova la scala per smontare al piano primo. Le finiture sono di buona fattura, così come il pavimento in gres porcellanato. Gli infissi sono in alluminio di nuova fattura. Il portone d'ingresso, sormontato da un portale in marmo, in legno massello è blindato. Le porte interne in legno massello con imponenti cornici. Gli impianti sono conformi alle normative vigenti. La struttura portante è costituita da intelaiatura in cemento armato con tamponature di mattoni forati. La copertura in cemento armato e il tetto a quattro falde ricoperte da tegole portoghesi. L'unità immobiliare oggetto di valutazione distribuita su due livelli, ha un'altezza interna di 3.00m. Identificazione catastale: NCEU del comune di Crosia foglio 5 particella 2338 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: Via Bulgaria snc, intestato a [REDACTED], derivante da [REDACTED]. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala U, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale: 1 foglio 5 particella 2338 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: Via Bulgaria, piano: T-1, intestato a [REDACTED]. Coerenze: Confinante con Via Bulgaria e Via Repubblica L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 2002.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala U, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2338 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: via bulgaria, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Bulgaria, Via Repubblica

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 0,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 187.872,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 187.872,00 |

Data della valutazione:

12/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio l'unità immobiliare è stata oggetto delle seguenti formalità pregiudizievole eseguita presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Cosenza: - IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 16 luglio 2007 ai n.ri 27455/7146 a favore della Banca di Crotone spa con sede in Crotone (KR) a carico degli attuali proprietari [REDACTED]. - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE causa della suddetta stima.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:

L'immobile del lotto 1 corpo A è sempre stato in possesso degli attuali proprietari dalla data della sua realizzazione anno 2002. L'immobile è stato costruito su un terreno acquistato nel dicembre del 2001 dagli attuali proprietari così come attesta anche la relazione notarile allegata al fascicolo.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato realizzato a partire dagli anni 2000 con regolare permesso di costruire per la realizzazione di una villetta unifamiliare. Non è stato possibile avere le date certe perchè alla data odierna il comune di Crosia non ha fornito tutti i documenti visionati dalla sottoscritta in comune presso il settore urbanistica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CROSIA VIA BULGARIA SNC

CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

casa signorile a CROSIA Via Bulgaria snc per la quota di:

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

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un'imponente villa unifamiliare situata in una zona collinare del comune di Crosia. Vi si accede da un cancello automatizzato che immette in un notevole spazio verde su cui si affacciano i gradini di accesso ad un ballatoio che circonda la villa, dove si trova la porta di accesso all'immobile. Dall'accesso si entra in uno spazio che funge da disimpegno dove si trova la scala per smontare al piano primo. Le finiture sono di buona fattura, così come il pavimento in gres porcellanato. Gli infissi sono in alluminio di nuova fattura. Il portone d'ingresso, sormontato da un portale in marmo, in legno massello è blindato. Le porte interne in legno massello con imponenti cornici. Gli impianti sono conformi alle normative vigenti. La struttura portante è costituita da intelaiatura in cemento armato con tamponature di mattoni forati. La copertura in cemento armato e il tetto a quattro falde ricoperte da tegole portoghesi. L'unità immobiliare oggetto di valutazione distribuita su due livelli, ha un'altezza interna di 3.00m. Identificazione catastale: NCEU del comune di Crosia foglio 5 particella 2338 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: Via Bulgaria snc, intestato a [REDACTED], derivante da [REDACTED]. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala U, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale: 1 foglio 5 particella 2338 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: Via Bulgaria, piano: T-1, intestato a [REDACTED]. Coerenze: Confinante con Via Bulgaria e Via Repubblica L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 2002.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala U, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2338 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: via bulgaria, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Bulgaria, Via Repubblica

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Rossano-Corigliano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



SERVIZI

municipio



negozi al dettaglio



farmacie



scuola elementare



scuola per l'infanzia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Superfici principali e secondarie: 206

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2021

Fonte di informazione: agenzia delle entrate

Descrizione: villetta unifamiliare

Indirizzo: Mirto Crosia CS via bulgaria snc

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia

delle entrate risulta che l'immobile con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale in una zona periferica del territorio di Crosia, con un ottimo stato conservativo, ha un valore di mercato tra un minimo di 275 euro a metro quadrato ed un massimo di 380 euro a metro quadrato. Trattandosi di una villa considerevole di nuova costruzione con grandi potenzialità dal punto di vista panoramico e paesaggistico e considerata l'area su cui insistono un ampio giardino con spazi di manovra, magazzini per gli attrezzi, forno a legna, barbecue, ecc. utilizziamo il valore massimo e aggiungiamo dei coefficienti di aumento del 30%. Considerando che l'immobile ha una superficie di 206 metri quadrati e estendendosi su due livelli avremo: $380 \times 206 \times 2 + 20\% = €187.872$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **187.872,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 187.872,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 187.872,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate risulta che l'immobile con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale in una zona periferica del territorio di Crosia, con un ottimo stato conservativo, ha un valore di mercato tra un minimo di 275 euro a metro quadrato ed un massimo di 380 euro a metro quadrato. Trattandosi di una villa considerevole di nuova costruzione con grandi potenzialità dal punto di vista panoramico e paesaggistico e considerata l'area su cui insistono un ampio giardino con spazi di manovra, magazzini per gli attrezzi, forno a legna, barbecue, ecc. utilizziamo il valore massimo e aggiungiamo dei coefficienti di aumento del 30%. Considerando che l'immobile ha una superficie di 206 metri quadrati e estendendosi su due livelli avremo: $380 \times 206 \times 2 + 20\% = €187.872$ 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

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 | casa signorile | 0,00 | 0,00 | 187.872,00 | 187.872,00 |
| | | | | 187.872,00 € | 187.872,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 187.872,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 187.872,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B appartamento a CROSIA Viale della Repubblica snc per la quota di:

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

L'immobile identificato come lotto n.2 corpo B corrisponde al seminterrato del lotto 1 corpo A. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale: 1 foglio 2 particella 2338 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: viale della repubblica, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da [REDACTED]. L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2338 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: viale della repubblica, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|---------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 0,00 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 49.440,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 49.440,00 |
| Data della valutazione: | 12/01/2022 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio l'unità immobiliare è stata oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli eseguita presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Cosenza: - IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 16 luglio 2007 ai n.ri 27455/7146 a favore della Banca di Crotone spa con sede in Crotone (KR) a

carico degli attuali proprietari [REDACTED] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE causa della suddetta stima.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:

L'immobile è stato costruito a partire dell'anno 2002. Dalla data della sua costruzione non ha cambiato i suoi proprietari che coincidono con gli attuali [REDACTED]. L'immobile è stato edificato su un terreno che gli attuali proprietari hanno acquistato il 5 dicembre 2001 dai signori [REDACTED] come risulta anche dal certificato notarile allegato al fascicolo.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il CTU si è recato presso il comune di Crosia, settore urbanistica per visionare la situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di perizia e ricavarne le relative copie. Da quanto visto l'immobile è stato realizzato con regolare permesso di costruire e sullo stesso è stata presentata una richiesta di cambio di destinazione d'uso. Non è possibile tuttavia specificare date, protocolli o fornire disegni perchè l'ufficio alla data odierna ancora non ha fornito le copie richieste.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta completato mentre sulla visura ancora è in fase di costruzione.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CROSIA VIALE DELLA REPUBBLICA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CROSIA Viale della Repubblica snc per la quota di:

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

L'immobile identificato come lotto n.2 corpo B corrisponde al seminterrato del lotto 1 corpo A. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale: 1 foglio 2 particella 2338 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: viale della repubblica, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da [REDACTED]. L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2338 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: viale della repubblica, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Rossano-Corigliano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

| | | |
|-----------------------|-------------|----------|
| municipio | nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| farmacie | nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| negozi al dettaglio | nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| scuola elementare | nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| scuola per l'infanzia | nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |

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:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore medio della zona elaborato dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate e riferito a gennaio 2021 €300,00. Mq 206 x €300 = €61.800 Trattandosi di un seminterrato e della conseguente scarsità di luce solare decurtiamo del 20% €61.800 - 20% = €49.440

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **49.440,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 49.440,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 49.440,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate risulta che l'immobile di tipo civile con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale in una zona periferica del territorio di Crosia, con stato conservativo normale, ha un valore di mercato tra un minimo di 275 euro a metro quadrato ed un massimo di 380 euro a metro quadrato. Trattandosi di nuova costruzione che andrebbe definito catastalmente consideriamo un valore medio di 300,00 euro. Data la posizione geografica e le potenzialità dell'intera area in cui l'immobile si trova: giardino, ampi spazi di manovra, panorama, ecc.. utilizziamo inoltre dei coefficienti di aumento del 10%. Considerando che l'immobile ha una superficie di 100 metri quadrati avremo $300 \times 200 + 10\% = € 66.000$. 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

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 |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| B | appartamento | 0,00 | 0,00 | 49.440,00 | 49.440,00 |
| | | | | 49.440,00 € | 49.440,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 49.440,00**

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 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 49.440,00 |

data 12/01/2022

il tecnico incaricato
JESSICA VINCENZI