



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

50/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PENELOPE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

DOTT. GIANLUCA TUDDA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

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
50/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Magazzino a CASSANO ALL'IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.1 è costituito da una unità immobiliare a destinazione magazzino sito al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'ionio. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato.

Il Lotto n.1 in passato è stato utilizzato come ufficio, ha accesso da via G. Jacobi oltre che dal cortile condominiale. Rispetto alla planimetria catastale il bene presenta una diversa distribuzione interna. L'unità immobiliare è composta da tre vani, bagno, ripostiglio e disimpegno. Misura una superficie lorda pari a mq 83 e una superficie netta pari a mq 74. L'altezza utile interna è pari a mt 3,20.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso discrete.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1000/1000 (Allegati nn.1-2):

- **foglio 43 particella 1136 sub 19**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 74 mq, rendita 152,87 Euro, indirizzo catastale: via Giulio Jacobi snc, piano: terra.

Coerenze:

Il Lotto1 confina con via Giulio Jacobi, con via Zanotti, con il corpo scala e corte condominiale e con la p.lla 1136 sub 10 (Lotto n.6).

Conformità urbanistica:

Il lotto n.1 è stato realizzato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- Permesso di Costruire N. 72/05 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre la copertura da adibire a civile abitazione.
- In data 16/06/2008 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti, per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

Allo stato, la distribuzione interna del Lotto n.1 (Allegato n.3) non corrisponde agli elaborati grafici assentiti (Allegato n.24). Di conseguenza il Lotto n.1 non è urbanisticamente conforme. Le difformità possono essere sanate con CILA a sanatoria per diversa distribuzione interna.

Il Lotto n.1 non è dotato di certificato di agibilità.

Conformità catastale:

La distribuzione interna del Lotto n.1 (Allegato n.3) non corrisponde alla planimetria catastale (Allegato n.2). Le difformità sono regolarizzabili mediante variazione planimetrica con procedura telematica Docfa.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,00 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:	€. 26.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.270,00
Data della valutazione:	07/01/2025

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.25):

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:

Sul terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 grava atto unilaterale d'obbligo, stipulato il 27/10/2005 dal notaio Sergio Cappelli rep.32908, trascritto il 15/11/2005 a Cosenza ai nn. 45016 RG e 23717 RP, a favore del Comune di Cassano All'Ionio.

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, iscritta il 25/10/2006 ai nn. 37378 RG e 8001 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto il 23/10/2006 dal notaio Adriana Perrotta rep.16931.

Importo ipoteca: € 450.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 04/06/2024 del Tribunale di Castrovillari rep.1198/2024 trascritto il 14/06/2024 ai nn.18130 RG 14995 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

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:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.1 è pervenuto come di seguito specificato:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è pervenuto alla *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto in data 28/10/2004 dal notaio Adriana Perrotta rep.12585, trascritto il 03/11/2004 ai nn 30715 RG e 21947 RP. (Allegato n.26).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla signora *** DATO OSCURATO *** come sopra generalizzata, il suddetto terreno è pervenuto con i seguenti titoli:

- Per i diritti pari a 1/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , aperta il 21/05/1986, giusta denuncia di successione presentata presso l'ufficio del Registro di Cassano All'Jonio il 25/02/1994 al N.52 Volume 202.
- Per i diritti pari a 3/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** , aperta il 24/09/1992 giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Cassano All'Jonio il 25/02/1994 al N.53 Volume 202.

NOTA: Le successioni di Pistocchi Giuseppe e di Mastrota Domenica non risultano trascritte. Risulta, invece, trascritta l'accettazione tacita di eredità di entrambe le successioni in data 24/02/2006 la prima ai nn. 6387 RG e 4414 RP, la seconda ai nn. 6388 RG e 4415 RP.

A loro volta, a *** DATO OSCURATO *** i diritti pari a 1/2 ciascuno sono pervenuti da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto dal notaio Ludovico Placco del 28/08/1982 rep.49537, trascritto il 25/09/1982 ai nn. 21127 RG e 41852 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il lotto n.1 è stato rilasciato (Allegato n.24) alla società *** DATO OSCURATO *** .:

- Permesso di Costruire N. 72/05 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre la copertura da adibire a civile abitazione.
- In data 16/06/2008 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti, per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

Allo stato, la distribuzione interna del Lotto n.1 (Allegato n.3) non corrisponde agli elaborati grafici assentiti (Allegato n.24). Di conseguenza il Lotto n.1 non è urbanisticamente conforme. Le difformità possono essere sanate con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria per diversa distribuzione interna.

In data 11/11/2008 per l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 (Allegato n.24) è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 55/2008 riferito solo agli appartamenti e ai magazzini; di conseguenza anche per il Lotto n.1. Considerato che l'immobile deve essere sanato si deve richiedere un nuovo certificato di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Il Lotto n.1 (Allegato n.3) non è conforme agli elaborati grafici degli atti autorizzativi rilasciati (Allegato n.24). Le difformità possono essere sanate con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria per diversa distribuzione interna. I costi per la regolarizzazione urbanistica possono essere stimati in complessivi €3.000,00 comprensivi di sanzione, diritti di segreteria, spese tecniche e oneri fiscali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

La distribuzione interna del Lotto n.1 (Allegato n.3) non corrisponde alla planimetria catastale (Allegato n.2). Le difformità sono regolarizzabili mediante la variazione planimetrica con procedura telematica Docfa. I costi per la regolarizzazione catastale possono essere stimati in € 800 comprendivi di diritti catastali, spese tecniche e oneri fiscali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto detto per la conformità edilizia.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA G. JACOBI SNC, FRAZIONE SIBARI

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino a CASSANO ALL'IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.1 è costituito da una unità immobiliare a destinazione magazzino sito al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato.

Il Lotto n.1 in passato è stato utilizzato come ufficio, ha accesso da via G. Jacobi oltre che dal cortile condominiale. Rispetto alla planimetria catastale il bene presenta una diversa distribuzione interna. L'unità immobiliare è composta da tre vani, bagno, ripostiglio e disimpegno. Misura una superficie lorda pari a mq 83 e una superficie netta pari a mq 74. L'altezza utile interna è pari a mt 3,20.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso discrete.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1000/1000 (Allegati nn.1-2):

- **foglio 43 particella 1136 sub 19**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 74 mq, rendita 152,87 Euro, indirizzo catastale: via Giulio Jacobi snc, piano: terra.

Coerenze:

Il Lotto1 confina con via Giulio Jacobi, con via Zanotti, con il corpo scala e corte condominiale e con la p.lla 1136 sub 10 (Lotto n.6).

Conformità urbanistica:

Il lotto n.1 è stato realizzato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- Permesso di Costruire N. 72/05 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre la copertura da adibire a civile abitazione.
- In data 16/06/2008 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti, per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

Allo stato, la distribuzione interna del Lotto n.1 (Allegato n.3) non corrisponde agli elaborati grafici assentiti (Allegato n.24). Di conseguenza il Lotto n.1 non è urbanisticamente conforme. Le difformità possono essere sanate con CILA a sanatoria per diversa distribuzione interna.

Il Lotto n.1 non è dotato di certificato di agibilità.

Conformità catastale:

La distribuzione interna del Lotto n.1 (Allegato n.3) non corrisponde alla planimetria catastale (Allegato n.2). Le difformità sono regolarizzabili mediante variazione planimetrica con procedura telematica Docfa.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Ortofoto

Catastale su ortofoto



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.1 è costituito da una unità immobiliare a destinazione magazzino sito al piano terra di un fabbricato ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. L'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è costituito da tre piani fuori terra oltre un piano sottotetto praticabile ma non abitabile. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, copertura a falde inclinate, infissi esterni in alluminio anodizzato. Il fabbricato è rifinito in ogni sua parte.

Il Lotto n.1 in passato è stato utilizzato come ufficio, ha accesso da via Giulio Jacobi tramite due ampie porte vetrate fornite di saracinesca in ferro. Tramite un'altra ampia porta vetrata fornita anch'essa di saracinesca in ferro è possibile accedere dal Lotto n.1 all'area condominiale retrostante il fabbricato. Lo stato attuale dell'immobile è difforme rispetto la planimetria catastale. In particolare il bene ha una diversa distribuzione interna. L'unità immobiliare è composta da tre vani, bagno, ripostiglio e disimpegno. Allo stato, l'immobile anche se è rifinito e tinteggiato presenta sulle pareti macchie di umidità di risalita con conseguente rigonfiamento dell'intonaco e deterioramento della tinteggiatura. La pavimentazione è in monocottura, le porte interne sono in legno tamburato. Negli ambienti vi sono degli split a parete. L'impianto idrico è alimentato da autoclave condominiale posizionato nel sub 3 (bene comune non censibile). L'impianto elettrico è sottotraccia e in particolare, per l'energia elettrica esiste un unico contatore Enel posizionato all'esterno da cui, attraverso contatori di energia posizionati nel corpo scala, viene distribuita l'energia elettrica alle singole unità immobiliari. Il Lotto n.1 misura una superficie lorda pari a mq 83 e una superficie netta pari a mq 74. L'altezza utile interna è pari a mt 3,20.

Le condizioni di manutenzione sono nel complesso discrete.

Delle Componenti Edilizie:

porta d'ingresso: vetrina in alluminio e vetro e saracinesca in ferro

nella media ★★★★★★★★★★

porte interne: in legno tamburato

nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: in monocottura

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media ★★★★★★★★★★

idrico: l'alimentazione avviene da rete comunale

nella media ★★★★★★★★★★

fognatura: lo smaltimento avviene in rete comunale

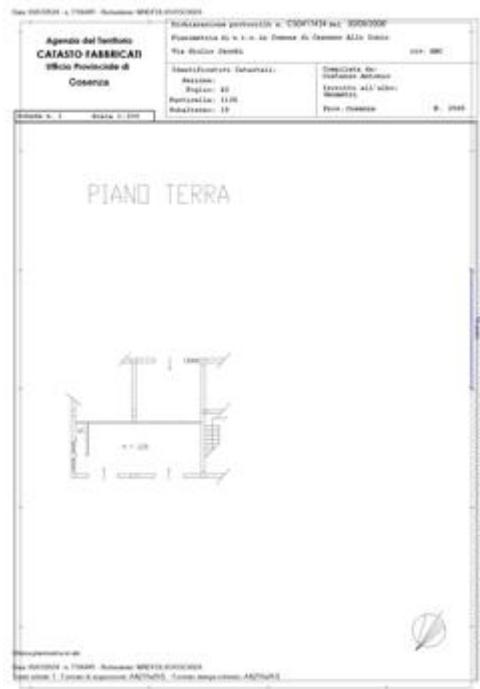
nella media ★★★★★★★★★★





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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	83,00	x	100 %	=	83,00
Totale:	83,00				83,00



Planimetria catastale



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto della zona in cui è ubicato l'immobile, per il Lotto n.1 è congruo ritenere un canone mensile medio pari a € 200,00 che porta ad un reddito lordo annuo pari a € 2.400,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione pari al 6%. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 25%. Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = € 2.400,00 - € 2.400,00 \times 0.25 = € 1.800,00$$

Capitalizzando al tasso del 6% si ha:

$$V = V_{mt} = € 1.800,00 / 0.06 = € 30.000,00$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.1 un valore pari a € 30.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	30.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 30.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 30.000,00
---	---------------------

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 15% e il 25%, 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 Cassano All'Ionio, agenzie: inserzioni 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	magazzino	83,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				30.000,00 €	30.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.200,00**

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: **€. 3.930,00**

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: **€. 22.270,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
50/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Locale commerciale a CASSANO ALL'IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.2 è costituito da una unità immobiliare a destinazione commerciale sito al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato.

Il Lotto n.2 ha accesso da via Giulio Jacobi. Allo stato, l'immobile è stato fuso all'unità immobiliare retrostante individuata con la p.lla 1136 sub 6 (Lotto n.4), tramite la demolizione del muro comune. La porzione di immobile che individua il solo Lotto n.2, misura una superficie lorda pari a mq 26 ed una superficie netta pari a mq 23.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso buono.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.2 è individuato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1000/1000 (Allegati nn.1-4):

- **foglio 43 particella 1136 sub. 22**, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 314,52 Euro, indirizzo catastale: via Giulio Jacobi snc, piano: terra.

Coerenze:

Il Lotto n.2 confina con via Giulio Jacobi, con area condominiale, con il Lotto n.4 (p.lla 1136 sub 6) e con il Lotto n.3 (p.lla 1136 sub 21).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.2 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- Per la costruzione dell'intero fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire N.72/05.
- In data 16/06/2008 è stata presentata Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti e per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano..

Dagli elaborati assentiti si rileva che il Lotto n.2 (sub 22) insieme al Lotto n.3 (sub 21) costituivano un'unica unità immobiliare (sub 20 oramai soppresso) a destinazione commerciale. Oltre a quanto detto, la parete divisoria in comune con il magazzino individuato con il sub 6 (Lotto n.4) è stata demolita e pertanto, nel Lotto n.2 è stato inglobato anche il magazzino retrostante (Allegato n.5).

Di conseguenza, il Lotto n.2 non è urbanisticamente conforme. Le difformità possono essere sanate con una SCIA a sanatoria per la separazione dell'originario subalterno 20 a destinazione commerciale in due unità immobiliari, ovvero gli attuali sub 21 (Lotto n.3 a destinazione magazzino) e sub 22 (Lotto n.2 a destinazione commerciale), oltre che per il ripristino della parete in comune con il sub 6 (Lotto n.4).

Il Lotto n.2 non è dotato di certificazione di agibilità.

Conformità catastale:

Il Lotto n.2 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24,00 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:	€. 18.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.725,00
Data della valutazione:	07/01/2025

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.25):

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:

Sul terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 grava atto unilaterale d'obbligo, stipulato il 27/10/2005 dal notaio Sergio Cappelli rep.32908, trascritto il 15/11/2005 a Cosenza ai nn. 45016 RG e 23717 RP, a favore del Comune di Cassano All'Ionio.

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, iscritta il 25/10/2006 ai nn. 37378 RG e 8001 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto il 23/10/2006 dal notaio Adriana Perrotta rep.16931.

Importo ipoteca: € 450.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

Ipoteca legale, iscritta il 23/10/2009 ai nn. 33247 RG e 6072 RP, a favore di . *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 108.570,68

Importo capitale: € 54.285,34

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 04/06/2024 del Tribunale di Castrovillari rep.1198/2024 trascritto il 14/06/2024 ai nn.18130 RG 14995 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

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:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.1 è pervenuto come di seguito specificato:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.2 è pervenuto alla *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto in data 28/10/2004 dal notaio Adriana Perrotta rep.12585, trascritto il 03/11/2004 ai nn 30715 RG e 21947 RP. (Allegato n.26).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla signora *** DATO OSCURATO *** come sopra generalizzata, il suddetto terreno è pervenuto con i seguenti titoli:

- Per i diritti pari a 1/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , aperta il 21/05/1986, giusta denuncia di successione presentata presso l'ufficio del Registro di Cassano All' Ionio il 25/02/1994 al N.52 Volume 202.
- Per i diritti pari a 3/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** , aperta il

24/09/1992 giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Cassano All'Ionio il 25/02/1994 al N.53 Volume 202.

NOTA: Le successioni di * DATO OSCURATO *** non risultano trascritte. Risulta, invece, trascritta l'accettazione tacita di eredità di entrambe le successioni in data 24/02/2006 la prima ai nn. 6387 RG e 4414 RP, la seconda ai nn. 6388 RG e 4415 RP.**

A loro volta, a *** DATO OSCURATO *** i diritti pari a 1/2 ciascuno sono pervenuti da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto dal notaio Ludovico Placco del 28/08/1982 rep.49537, trascritto il 25/09/1982 ai nn. 21127 RG e 41852 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il lotto n.2 è stato rilasciato (Allegato n.24) alla società *** DATO OSCURATO *** .:

- Permesso di Costruire N.72/05 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre la copertura da adibire a civile abitazione.
- In data 16/06/2008 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti, per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

Dagli elaborati assentiti si rileva che il Lotto n.2 (sub 22) insieme al Lotto n.3 (sub 21) costituivano un'unica unità immobiliare (sub 20 oramai soppresso) a destinazione commerciale. Da quanto verificato lo stato di fatto del Lotto n.2 (Allegato n.5). non corrisponde agli elaborati assentiti (Allegato n.24). In particolare oltre a quanto detto in precedenza, la parete divisoria in comune con il magazzino individuato con il sub 6 (Lotto n.4) è stata demolita e pertanto, nel Lotto n.2 è stato inglobato anche il magazzino retrostante. Di conseguenza il Lotto n.2 non è urbanisticamente conforme. Le difformità possono essere sanate con una SCIA a sanatoria per la separazione dell'originario subalterno 20 a destinazione commerciale in due unità immobiliari, ovvero gli attuali sub 21 (Lotto n.3 a destinazione magazzino) e sub 22 (Lotto n.2 a destinazione commerciale), oltre che per il ripristino della parete in comune con il sub 6 (Lotto n.4).

Il Lotto n.2 non è dotato di certificazione di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica del Lotto n.2 si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Come detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie, a cui si rimanda, lo stato di fatto del Lotto n.2 (Allegato n.5), non corrisponde agli elaborati grafici autorizzati (Allegato n.24). Di conseguenza, il Lotto n.2 non è conforme urbanisticamente. Le difformità possono essere sanate con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) a sanatoria. I costi per rendere il Lotto n.2 conforme urbanisticamente possono essere stimati in complessivi € 4.000,00 comprensivi dei lavori da eseguire per il ripristino della parete divisoria, sanzione, diritti, spese tecniche e oneri fiscali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto detto per la conformità edilizia.

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA G. JACOBI SNC, FRAZIONE SIBARI

LOCALE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

Locale commerciale a CASSANO ALL'IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.2 è costituito da una unità immobiliare a destinazione commerciale sito al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato.

Il Lotto n.2 ha accesso da via Giulio Jacobi. Allo stato, l'immobile è stato fuso all'unità immobiliare retrostante individuata con la p.lla 1136 sub 6 (Lotto n.4), tramite la demolizione del muro comune. La porzione di immobile che individua il solo Lotto n.2, misura una superficie lorda pari a mq 26 ed una superficie netta pari a mq 23.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso buono.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.2 è individuato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1000/1000 (Allegati nn.1-4):

- **foglio 43 particella 1136 sub. 22**, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 314,52 Euro, indirizzo catastale: via Giulio Jacobi snc, piano: terra.

Coerenze:

Il Lotto n.2 confina con via Giulio Jacobi, con area condominiale, con il Lotto n.4 (p.lla 1136 sub 6) e con il Lotto n.3 (p.lla 1136 sub 21).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.2 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- Per la costruzione dell'intero fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire N.72/05.
- In data 16/06/2008 è stata presentata Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti e per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano..

Dagli elaborati assentiti si rileva che il Lotto n.2 (sub 22) insieme al Lotto n.3 (sub 21) costituivano un'unica unità immobiliare (sub 20 oramai soppresso) a destinazione commerciale. Oltre a quanto detto, la parete divisoria in comune con il magazzino individuato con il sub 6 (Lotto n.4) è stata demolita e pertanto, nel Lotto n.2 è stato inglobato anche il magazzino retrostante (Allegato n.5).

Di conseguenza, il Lotto n.2 non è urbanisticamente conforme. Le difformità possono essere sanate con una SCIA a sanatoria per la separazione dell'originario subalterno 20 a destinazione commerciale in due unità immobiliari, ovvero gli attuali sub 21 (Lotto n.3 a destinazione magazzino) e sub 22 (Lotto n.2 a destinazione commerciale), oltre che per il ripristino della parete in comune con il sub 6 (Lotto n.4).

Il Lotto n.2 non è dotato di certificazione di agibilità.

Conformità catastale:

Il Lotto n.2 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Ortofoto



Catastale su ortofoto



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.2 è costituito da un locale commerciale sito al piano terra di un fabbricato ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. L'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.2 è costituito da tre piani fuori terra oltre un piano sottotetto praticabile ma non abitabile. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, copertura a falde inclinate, infissi esterni in alluminio anodizzato. Il fabbricato è rifinito in ogni sua parte.

Il Lotto n.2 ha accesso da via Giulio Jacobi tramite una saracinesca in ferro fornita di vetrina. Allo stato, l'immobile è stato fuso all'unità immobiliare retrostante individuata con la p.lla 1136 sub 6 (Lotto n.4), tramite la demolizione del muro comune (Allegato n.5). L'immobile è fornito di servizio igienico ed ha pavimentazione in monocottura. L'impianto idrico è alimentato da autoclave condominiale posizionato nel sub 3 (bene comune non censibile). L'impianto elettrico è sottotraccia e in particolare, per l'energia elettrica esiste un unico contatore Enel posizionato all'esterno da cui, attraverso dei contatori di energia posizionati nel corpo scala, viene distribuita l'energia elettrica alle singole unità immobiliari. La porzione di immobile che individua il solo Lotto n.2, misura una superficie lorda pari a mq 24 ed una superficie netta pari a mq 21.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso buono.

Delle Componenti Edilizie:

porta d'ingresso: vetrina in alluminio e vetro e saracinesca in ferro

nella media ★★☆☆☆☆

porte interne: in legno tamburato

nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: in monocottura

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media ★★☆☆☆☆

fognatura: lo smaltimento avviene in rete comunale

nella media ★★☆☆☆☆

idrico: l'alimentazione avviene dalla rete comunale

nella media ★★☆☆☆☆



Parete demolita tra il Lotto n.4 e il Lotto n.2



Parete demolita tra il Lotto n.2 e il Lotto n.4



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale commerciale	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00



Planimetria catastale



Planimetria di rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto della zona in cui è ubicato l'immobile, per il Lotto n.2 è congruo ritenere un canone mensile medio pari a € 150,00 che porta ad un reddito lordo annuo pari a € 1.800,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione pari al 6%. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 25%. Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = € 1.800,00 - € 1.800,00 \times 0,25 = € 1.350,00$$

Capitalizzando al tasso del 6% si ha:

$$V = V_{mt} = € 1.350,00 / 0,06 = € 22.500,00$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.2 un valore pari a € 22.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.2 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 15% e il 25%, 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 interpianto; 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 Cassano All'Ionio, agenzie: inserzioni 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	Locale commerciale	24,00	0,00	22.500,00	22.500,00
				22.500,00 €	22.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.500,00**

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: **€. 2.775,00**

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: **€. 15.725,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
50/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Magazzino a CASSANO ALL' IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.3 è costituito da un locale ad uso magazzino sito al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.3 ha struttura portante in cemento armato.

Il Lotto n.3 ha accesso oltre che da via Giulio Jacobi, anche dal corpo scala condominiale. Nell'unità immobiliare vi è una servitù dovuta al tubo di scarico delle acque reflue del piano superiore. Misura una superficie lorda pari a mq 27 ed una superficie netta pari a mq 22. Nel locale sono presenti svariati suppellettili.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso discreto.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.3 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** (Allegati nn.1-6):

- **foglio 43 particella 1136 sub 21**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 52,27 Euro, indirizzo catastale: via Giulio Jacobi snc , piano: terra.

Coerenze:

Il Lotto n.3 confina con via Giulio Jacobi, con corpo scala condominiale, con il Lotto n.2 (p.lla 1136 sub 22) e con il Lotto n.5 (p.lla 1136 sub 7).

Conformità urbanistica:

Il lotto n.3 è realizzato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- Permesso di Costruire N.72/05 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre la copertura da adibire a civile abitazione.
- In data 16/06/2008 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti, per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

Lo stato di fatto del Lotto n.3 (Allegato n.7) non corrisponde agli elaborati grafici assentiti (Allegato n.24). In particolare il Lotto n.3 (sub 21) insieme al Lotto n.2 (sub 22) costituivano un'unica unità immobiliare (sub 20 oramai soppresso) a destinazione commerciale.

Di conseguenza il Lotto n.3 non è urbanisticamente conforme. Le difformità possono essere sanate con una SCIA a sanatoria per la separazione dell'originario subalterno 20 a destinazione commerciale in due unità immobiliari, ovvero gli attuali sub 21 (Lotto n.3 a destinazione magazzino) e sub 22 (Lotto n.2 a destinazione commerciale) e contestuale ripristino della parete divisoria tra il Lotto n.2 e il Lotto n.4 (sub 6) che allo stato è stata demolita.

Il Lotto n.3 non è dotato di certificazione di agibilità.

Conformità catastale:

Sulla planimetria catastale (Allegato n.6) non è riportata la porta di comunicazione del Lotto n.3 con il corpo scala condominiale (Allegato n.7). Per rendere perfettamente conforme catastalmente il Lotto n.3 è necessario apportare la modifica sulla planimetria catastale con procedura telematica Docfa.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	27,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.375,00
Data della valutazione:	07/01/2025

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.3 insistono le seguenti formalità (Allegato n.25):

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:

Sul terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 grava atto unilaterale d'obbligo, stipulato il 27/10/2005 dal notaio Sergio Cappelli rep.32908, trascritto il 15/11/2005 a Cosenza ai nn. 45016 R.G. e 23717 R.P., a favore del Comune di Cassano All'Ionio.

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, iscritta il 25/10/2006 ai nn. 37378 RG e 8001 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto il 23/10/2006 dal notaio Adriana Perrotta rep.16931.

Importo ipoteca: € 450.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

Ipoteca legale, iscritta il 23/10/2009 ai nn. 33247 RG e 6072 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 108.570,68

Importo capitale: € 54.285,34

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 04/06/2024 del Tribunale di Castrovillari rep.1198/2024 trascritto il 14/06/2024 ai nn.18130 RG 14995 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

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:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.3 è pervenuto come di seguito specificato:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.2 è pervenuto alla *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto in data 28/10/2004 dal notaio Adriana Perrotta rep.12585, trascritto il 03/11/2004 ai nn 30715 RG e 21947 RP. (Allegato n.26).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla signora *** DATO OSCURATO *** come sopra generalizzata, il suddetto terreno è pervenuto con i seguenti titoli:

- Per i diritti pari a 1/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , aperta il 21/05/1986, giusta denuncia di successione presentata presso l'ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.52 Volume 202.
- Per i diritti pari a 3/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** , aperta il

24/09/1992 giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Cassano
Allo Ionio il 25/02/1994 al N.53 Volume 202.

NOTA: Le successioni di * DATO OSCURATO *** non risultano trascritte. Risulta, invece, trascritta l'accettazione tacita di eredità di entrambe le successioni in data 24/02/2006 la prima ai nn. 6387 RG e 4414 RP, la seconda ai nn. 6388 RG e 4415 RP.**

A loro volta, a *** DATO OSCURATO *** i diritti pari a 1/2 ciascuno sono pervenuti da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto dal notaio Ludovico Placco del 28/08/1982 rep.49537, trascritto il 25/09/1982 ai nn. 21127 RG e 41852 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il lotto n.3 è stato rilasciato (Allegato n.24) alla società *** DATO OSCURATO *** .:

- Permesso di Costruire N.72/05 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre la copertura da adibire a civile abitazione.
- In data 16/06/2008 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti, per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

Lo stato di fatto del Lotto n.3 (Allegato n.7) non corrisponde agli elaborati grafici assentiti (Allegato n.24). In particolare il Lotto n.3 (sub 21) insieme al Lotto n.2 (sub 22) costituivano un'unica unità immobiliare (sub 20 oramai soppresso) a destinazione commerciale.

Di conseguenza il Lotto n.3 non è urbanisticamente conforme. Le difformità possono essere sanate con una SCIA a sanatoria per la separazione dell'originario subalterno 20 a destinazione commerciale in due unità immobiliari, ovvero gli attuali sub 21 (Lotto n.3 a destinazione magazzino) e sub 22 (Lotto n.2 a destinazione commerciale) e contestuale ripristino della parete divisoria tra il Lotto n.2 e il Lotto n.4 (sub 6) che allo stato è stata demolita.

Il Lotto n.3 non è dotato di certificazione di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica del Lotto n.3 si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: MEDIA**

Come detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie, a cui si rimanda, lo stato di fatto del Lotto n.3 (Allegato n.7), non corrisponde agli elaborati grafici autorizzati (Allegato n.24). Di conseguenza, il Lotto n.3 non è conforme urbanisticamente. Le difformità possono essere sanate con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) a sanatoria. I costi per rendere il Lotto n.3 conforme urbanisticamente possono essere stimati in complessivi € 4.000,00 comprensivi di sanzione, diritti, spese tecniche e oneri fiscali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: NESSUNA**

Lo stato di fatto (Allegato n.7) non corrisponde alla planimetria catastale (Allegato n.6). In particolare sulla scheda catastale non si individua la porta di comunicazione del Lotto n.3 con il corpo scala condominiale. Per rendere perfettamente conforme catastalmente il Lotto n.3 è necessario apportare la modifica sulla planimetria catastale con procedura telematica Docfa. I costi di regolarizzazione possono essere stimati in complessivi € 500,00 comprensivi di diritti catastali, spese tecniche e oneri fiscali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: MEDIA**

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto detto per la conformità edilizia.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA GIULIO JACOBI SNC, FRAZIONE SIBARI****MAGAZZINO****DI CUI AL PUNTO A**

Magazzino a CASSANO ALL' IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.3 è costituito da un locale ad uso magazzino sito al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.3 ha struttura portante in cemento armato.

Il Lotto n.3 ha accesso oltre che da via Giulio Jacobi, anche dal corpo scala condominiale. Nell'unità immobiliare vi è una servitù dovuta al tubo di scarico delle acque reflue del piano superiore. Misura una superficie lorda pari a mq 27 ed una superficie netta pari a mq 22. Nel locale sono presenti svariati suppellettili.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso discreto.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.3 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** (Allegati nn.1-6):

- **foglio 43 particella 1136 sub 21**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 52,27 Euro, indirizzo catastale: via Giulio Jacobi snc , piano: terra.

Coerenze:

Il Lotto n.3 confina con via Giulio Jacobi, con corpo scala condominiale, con il Lotto n.2 (p.lla 1136 sub 22) e con il Lotto n.5 (p.lla 1136 sub 7).

Conformità urbanistica:

Il lotto n.3 è realizzato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- Permesso di Costruire N.72/05 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre la copertura da adibire a civile abitazione.
- In data 16/06/2008 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti, per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

Lo stato di fatto del Lotto n.3 (Allegato n.7) non corrisponde agli elaborati grafici assentiti (Allegato n.24). In particolare il Lotto n.3 (sub 21) insieme al Lotto n.2 (sub 22) costituivano un'unica unità immobiliare (sub 20 oramai soppresso) a destinazione commerciale.

Di conseguenza il Lotto n.3 non è urbanisticamente conforme. Le difformità possono essere sanate con una SCIA a sanatoria per la separazione dell'originario subalterno 20 a destinazione commerciale in due unità immobiliari, ovvero gli attuali sub 21 (Lotto n.3 a destinazione magazzino) e sub 22 (Lotto n.2 a destinazione commerciale) e contestuale ripristino della parete divisoria tra il Lotto n.2 e il Lotto n.4 (sub 6) che allo stato è stata demolita.

Il Lotto n.3 non è dotato di certificazione di agibilità.

Conformità catastale:

Sulla planimetria catastale (Allegato n.6) non è riportata la porta di comunicazione del Lotto n.3 con il corpo scala condominiale (Allegato n.7). Per rendere perfettamente conforme catastalmente il Lotto n.3 è necessario apportare la modifica sulla planimetria catastale con procedura telematica Docfa.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Catastale su ortofoto



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.3 è costituito da un locale ad uso magazzino sito al piano terra di un fabbricato ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Jonio. L'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.3 è costituito da tre piani fuori terra oltre un piano sottotetto praticabile ma non abitabile. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, copertura a falde inclinate, infissi esterni in alluminio anodizzato. Il fabbricato è rifinito in ogni sua parte.

Il Lotto n.3 ha accesso oltre che da via Giulio Jacobi tramite una saracinesca in ferro, anche dal corpo scala condominiale attraverso una porta in legno tamburato. Nell'unità immobiliare vi è una servitù dovuta al tubo di scarico delle acque reflue del piano superiore. La pavimentazione è in monocottura, l'impianto idrico è alimentato da autoclave condominiale posizionato nel sub 3 (bene comune non censibile). L'impianto elettrico è sottotraccia e in particolare, per l'energia elettrica esiste un unico contatore Enel posizionato all'esterno da cui, attraverso dei contatori di energia posizionati nel corpo scala, viene distribuita l'energia elettrica alle singole unità immobiliari. Nel locale sono presenti svariati suppellettili. Nel Lotto n.3 sono visibili infiltrazioni d'acqua sul soffitto e macchie di umidità di risalita sulle pareti con conseguente rigonfiamento dell'intonaco e della tinteggiatura. Misura una

superficie lorda pari a mq 27 ed una superficie netta pari a mq 22.
Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso discreto.

Delle Componenti Edilizie:

- porta d'ingresso esterna: saracinesca in ferro
- pavimentazione interna: monocottura
- porta d'ingresso interna: in legno tamburato



Degli Impianti:

- elettrico: sottotraccia
- idrico: l'alimentazione avviene da rete comunale
- fognatura: lo smaltimento avviene in rete comunale



CONSISTENZA:

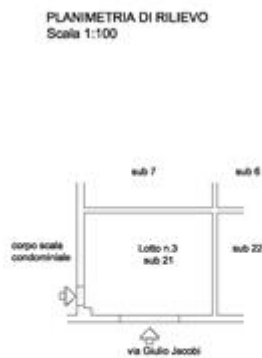
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	27,00				27,00



Planimetria catastale



Planimetria di rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto della zona in cui è ubicato l'immobile, per il Lotto n.3 è congruo ritenere un canone mensile medio pari a € 80,00 che porta ad un reddito lordo annuo pari a € 960,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione pari al 6%. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 25%. Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$R_n = € 960,00 - € 960,00 \times 0.25 = € 720,00$

Capitalizzando al tasso del 6% si ha:

$V = V_{mt} = € 720,00 / 0.06 = € 12.000,00$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.3 un valore di mercato paria € 12000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 12.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.3 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 15% e il 25%, 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 interpianto; 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 Cassano All'Jonio, agenzie: inserzioni 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	Magazzino	27,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				12.000,00 €	12.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.500,00**

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: **€. 1.125,00**

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: **€. 6.375,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
50/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Magazzino a CASSANO ALL' IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.4 è costituito da un locale ad uso magazzino sito al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.4 ha struttura portante in cemento armato..

Il Lotto n.4 ha accesso dalla corte condominiale a cui a sua volta si accede da via Giulio Jacobi. Allo stato, l'immobile è stato fuso all'unità immobiliare retrostante individuata con la p.lla 1136 sub 22 (Lotto n.2), tramite la demolizione del muro comune. La porzione di immobile che individua il solo Lotto n.4, misura una superficie lorda pari a mq 28 ed una superficie netta pari a mq 24.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso buono.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.4 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1000/1000 (Allegati nn. 1-8)

- **foglio 43 particella 1136 sub 6**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: via Umberto Zanotti Bianco snc, piano: terra.

Coerenze:

Il Lotto n.4 confina per due lati con area condominiale, con il Lotto n.2 (p.lla 1136 sub 22) e con il Lotto n.5 (p.lla 1136 sub 7).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.4 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire N.72/05 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre la copertura da adibire a civile abitazione.
- In data 16/06/2008 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti, per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

Lo stato di fatto (Allegato n.9) non corrisponde agli elaborati grafici autorizzati (allegato n.24). In particolare, la parete divisoria in comune con il locale individuato con il sub 22 (Lotto n.2) è stata demolita e pertanto, nel Lotto n.4 è stato inglobato anche il locale retrostante. Di conseguenza, il Lotto n.4 non è conforme urbanisticamente. Le difformità possono essere sanate con una CILA a sanatoria per il ripristino della parete divisoria tra il Lotto n.4 e il Lotto n.2.

In data 11/11/2008 per il Lotto n.4 è stato rilasciato il certificato di agibilità n.55/2008

Conformità catastale:

Il Lotto n.4 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570
Longitudine 16.449220

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,00 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:	€. 8.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.800,00
Data della valutazione:	07/01/2025

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.4 insidtono le seguenti formalita (Allegato n.25):

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:

Sul terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 grava atto unilaterale d'obbligo, stipulato il 27/10/2005 dal notaio Sergio Cappelli rep.32908, trascritto il 15/11/2005 a Cosenza ai nn. 45016 R.G. e 23717 R.P., a favore del Comune di Cassano All'Ionio.

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, iscritta il 25/10/2006 ai nn. 37378 RG e 8001 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto il 23/10/2006 dal notaio Adriana Perrotta rep.16931.

Importo ipoteca: € 450.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

Ipoteca legale, iscritta il 23/10/2009 ai nn. 33247 RG e 6072 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 108.570,68

Importo capitale: € 54.285,34

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 04/06/2024 del Tribunale di Castrovillari rep.1198/2024 trascritto il 14/06/2024 ai nn.18130 RG 14995 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

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:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.4 è pervenuto come di seguito specificato:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.2 è pervenuto alla *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto in data 28/10/2004 dal notaio Adriana Perrotta rep.12585, trascritto il 03/11/2004 ai nn 30715 RG e 21947 RP. (Allegato n.26).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla signora *** DATO OSCURATO *** come sopra generalizzata, il suddetto terreno è pervenuto con i seguenti titoli:

- Per i diritti pari a 1/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , aperta il 21/05/1986, giusta denuncia di successione presentata presso l'ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.52 Volume 202.
- Per i diritti pari a 3/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** , aperta il 24/09/1992 giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.53 Volume 202.

NOTA: Le successioni di * DATO OSCURATO *** non risultano trascritte. Risulta, invece, trascritta l'accettazione tacita di eredità di entrambe le successioni in data 24/02/2006 la prima**

ai nn. 6387 RG e 4414 RP, la seconda ai nn. 6388 RG e 4415 RP.

A loro volta, a *** DATO OSCURATO *** i diritti pari a 1/2 ciascuno sono pervenuti da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto dal notaio Ludovico Placco del 28/08/1982 rep.49537, trascritto il 25/09/1982 ai nn. 21127 RG e 41852 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il lotto n.4 è stato rilasciato (Allegato n.24) alla società *** DATO OSCURATO *** .:

- Permesso di Costruire N.72/05 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre la copertura da adibire a civile abitazione.
- In data 16/06/2008 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti, per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

Lo stato di fatto non corrisponde agli elaborati grafici autorizzati. In particolare, la parete divisoria in comune con il locale individuato con il sub 22 (Lotto n.2) è stata demolita e pertanto, nel Lotto n.4 è stato inglobato anche il locale retrostante. Di conseguenza, il Lotto n.4 non è conforme urbanisticamente. Le difformità possono essere sanate con una CILA a sanatoria per il ripristino della parete divisoria tra il Lotto n.4 e il Lotto n.2.

In data 11/11/2008 per l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.4 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 55/2008 riferito solo agli appartamenti e ai magazzini, di conseguenza anche per il Lotto n.4.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica del Lotto n.4 si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Come detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie, lo stato di fatto del Lotto n.4 (Allegato n.9), non corrisponde agli elaborati grafici autorizzati (Allegato n.24). Di conseguenza, il Lotto n.4 non è conforme urbanisticamente. Le difformità possono essere sanate con una CILA a sanatoria.

I costi per rendere il Lotto n.4 conforme urbanisticamente possono essere stimati in complessivi € 4.000,00 comprensivi dei lavori da eseguire per il ripristino della parete divisoria, diritti, spese tecniche e oneri fiscali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto detto per la conformità edilizia.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA GIULIO JACOBI SNC, FRAZIONE SIBARI

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino a CASSANO ALL' IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.4 è costituito da un locale ad uso magazzino sito al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.4 ha struttura portante in cemento armato..

Il Lotto n.4 ha accesso dalla corte condominiale a cui a sua volta si accede da via Giulio Jacobi. Allo stato, l'immobile è stato fuso all'unità immobiliare retrostante individuata con la p.lla 1136 sub 22 (Lotto n.2), tramite la demolizione del muro comune. La porzione di immobile che individua il solo Lotto n.4, misura una superficie lorda pari a mq 28 ed una superficie netta pari a mq 24.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso buono.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.4 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1000/1000 (Allegati nn. 1-8)

- **foglio 43 particella 1136 sub 6**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: via Umberto Zanotti Bianco snc, piano: terra.

Coerenze:

Il Lotto n.4 confina per due lati con area condominiale, con il Lotto n.2 (p.lla 1136 sub 22) e con il Lotto n.5 (p.lla 1136 sub 7).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.4 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire N.72/05 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre la copertura da adibire a civile abitazione.
- In data 16/06/2008 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti, per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

Lo stato di fatto (Allegato n.9) non corrisponde agli elaborati grafici autorizzati (allegato n.24). In particolare, la parete divisoria in comune con il locale individuato con il sub 22 (Lotto n.2) è stata demolita e pertanto, nel Lotto n.4 è stato inglobato anche il locale retrostante. Di conseguenza, il Lotto n.4 non è conforme urbanisticamente. Le difformità possono essere sanate con una CILA a sanatoria per il ripristino della parete divisoria tra il Lotto n.4 e il Lotto n.2.

In data 11/11/2008 per il Lotto n.4 è stato rilasciato il certificato di agibilità n.55/2008

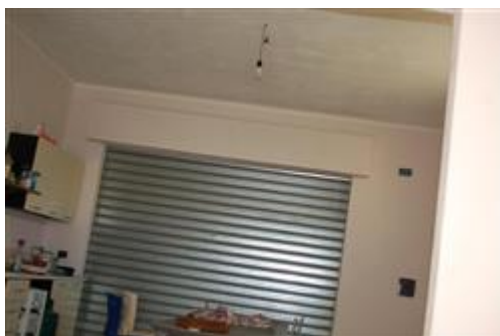
Conformità catastale:

Il Lotto n.4 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Catastale su ortofoto



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.4 è costituito da un locale ad uso magazzino sito al piano terra di un fabbricato ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Jonio. L'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.4 è costituito da tre piani fuori terra oltre un piano sottotetto praticabile ma non abitabile. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, copertura a falde inclinate, infissi esterni in alluminio anodizzato. Il fabbricato è rifinito in ogni sua parte.

Il Lotto n.4 ha accesso dalla corte condominiale a cui a sua volta si accede da via Giulio Jacobi. Allo stato (Allegato n.9), l'immobile è stato fuso all'unità immobiliare retrostante individuata con la p.lla 1136 sub 22 (Lotto n.2), tramite la demolizione del muro comune. La porta di ingresso è costituita da una saracinesca in ferro, la pavimentazione in monocottura. L'impianto idrico è alimentato da autoclave condominiale posizionato nel sub 3 (bene comune non censibile). L'impianto elettrico è sottotraccia e in particolare, per l'energia elettrica esiste un unico contatore Enel posizionato all'esterno da cui, attraverso dei contatori di energia posizionati nel corpo scala, viene distribuita l'energia elettrica alle singole unità immobiliari. La porzione di immobile che individua il solo Lotto n.4, misura una superficie lorda pari a mq 28 ed una superficie netta pari a mq 24.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso buono.

Delle Componenti Edilizie:

porta d'ingresso: saracinesca in ferro

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: in monocottura

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: l'alimentazione avviene da rete comunale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: lo smaltimento avviene in rete comunale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Parete demolita tra il Lotto n.4 e il Lotto n.2



Parete demolita tra il Lotto n.2 e il Lotto n.4

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

magazzino	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00



Planimetria catastale



Planimetria di rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto della zona in cui è ubicato l'immobile, per il Lotto n.4 è congruo ritenere un canone mensile medio pari a € 80,00 che porta ad un reddito lordo annuo pari a € 960,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione pari al 6%. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 25%. Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$R_n = € 960,00 - € 960,00 \times 0.25 = € 720,00$

Capitalizzando al tasso del 6% si ha:

$V = V_{mt} = € 720,00 / 0.06 = € 12.000,00$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.4 un valore di mercato pari a € 12.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 12.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.4 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 15% e il 25%, 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 Cassano All'Ionio, agenzie: inserzioni 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	Magazzino	28,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				12.000,00 €	12.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.000,00**

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: **€. 1.200,00**

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: **€. 6.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
50/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Magazzino a CASSANO ALL' IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.5 è costituito da un locale ad uso magazzino sito al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.5 ha struttura portante in cemento armato.

Il Lotto n.5 ha accesso dalla corte condominiale a cui a sua volta si accede da via Giulio Jacobi. Il locale misura una superficie lorda pari a mq 31 ed una superficie netta pari a mq 28. All'interno vi sono svariati suppellettili.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso discreto.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.5 è individuato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** (Allegati nn.1-10):

- **foglio 43 particella 1136 sub 7**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 28 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: via Umberto Zanotti Bianco snc, piano: terr.a.

Coerenze:

Il Lotto n.5 confina con area condominiale, con il Lotto n.4 (sub 6), con il sub 3 sottoscala comune all'intero fabbricato, con il Lotto n.3 (sub 21).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.5 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- Per la costruzione dell'intero fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire N.72/05.
- In data 16/06/2008 è stata presentata Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti e per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

In data 11/11/2008 per il Lotto n.5 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 55/2008.

Conformità catastale:

Il Lotto n.5 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	31,00 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:	€. 12.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.200,00
Data della valutazione:	07/01/2025

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.5 insistono le seguenti formalità (Allegato n.25):

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:

Sul terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.5 grava atto unilaterale d'obbligo, stipulato il 27/10/2005 dal notaio Sergio Cappelli rep.32908, trascritto il 15/11/2005 a Cosenza ai nn. 45016 R.G. e 23717 R.P., a favore del Comune di Cassano All'Ionio.

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, iscritta il 25/10/2006 ai nn. 37378 RG e 8001 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto il 23/10/2006 dal notaio Adriana Perrotta rep.16931.

Importo ipoteca: € 450.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

Ipoteca legale, iscritta il 23/10/2009 ai nn. 33247 RG e 6072 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 108.570,68

Importo capitale: € 54.285,34

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 04/06/2024 del Tribunale di Castrovillari rep.1198/2024 trascritto il 14/06/2024 ai nn.18130 RG 14995 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

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:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.5 è pervenuto come di seguito specificato:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.5 è pervenuto alla *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto in data 28/10/2004 dal notaio Adriana Perrotta rep.12585, trascritto il 03/11/2004 ai nn 30715 RG e 21947 RP. (Allegato n.26).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla signora *** DATO OSCURATO *** come sopra generalizzata, il suddetto terreno è pervenuto con i seguenti titoli:

- Per i diritti pari a 1/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , aperta il 21/05/1986, giusta denuncia di successione presentata presso l'ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.52 Volume 202.
- Per i diritti pari a 3/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** , aperta il 24/09/1992 giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.53 Volume 202.

NOTA: Le successioni di * DATO OSCURATO *** non risultano trascritte. Risulta, invece, trascritta l'accettazione tacita di eredità di entrambe le successioni in data 24/02/2006 la prima ai nn. 6387 RG e 4414 RP, la seconda ai nn. 6388 RG e 4415 RP.**

A loro volta, a *** DATO OSCURATO *** i diritti pari a 1/2 ciascuno sono pervenuti da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto dal notaio Ludovico Placco del 28/08/1982 rep.49537, trascritto il 25/09/1982 ai nn. 21127 RG e 41852 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il lotto n.5 è stato rilasciato (Allegato n.24) alla società *** DATO OSCURATO *** .:

- Permesso di Costruire N.72/05 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre la copertura da adibire a civile abitazione.
- In data 16/06/2008 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti, per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

In data 11/11/2008 per l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.5 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 55/2008 riferito solo agli appartamenti e ai magazzini, di conseguenza anche per il Lotto n.5.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica del Lotto n.5 si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA GIULIO JACOBI SNC, FRAZIONE SIBARI

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino a CASSANO ALL' IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.5 è costituito da un locale ad uso magazzino sito al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.5 ha struttura portante in cemento armato.

Il Lotto n.5 ha accesso dalla corte condominiale a cui a sua volta si accede da via Giulio Jacobi. Il locale misura una superficie lorda pari a mq 31 ed una superficie netta pari a mq 28. All'interno vi sono svariati suppellettili.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso discreto.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.5 è individuato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** (Allegati nn.1-10):

- **foglio 43 particella 1136 sub 7**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 28 mq,

rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: via Umberto Zanotti Bianco snc, piano: terr.a.

Coerenze:

Il Lotto n.5 confina con area condominiale, con il Lotto n.4 (sub 6), con il sub 3 sottoscala comune all'intero fabbricato, con il Lotto n.3 (sub 21).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.5 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- Per la costruzione dell'intero fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire N.72/05.
- In data 16/06/2008 è stata presentata Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti e per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

In data 11/11/2008 per il Lotto n.5 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 55/2008.

Conformità catastale:

Il Lotto n.5 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Catastale su ortofoto



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.5 è costituito da un locale ad uso magazzino sito al piano terra di un fabbricato ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Jonio. L'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.4 è costituito da tre piani fuori terra oltre un piano sottotetto praticabile ma non abitabile. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, copertura a falde inclinate, infissi esterni in alluminio anodizzato. Il fabbricato è rifinito in ogni sua parte.

Il Lotto n.5 ha accesso dalla corte condominiale a cui a sua volta si accede da via Giulio Jacobi. La

porta di ingresso è costituita da una saracinesca in ferro, la pavimentazione è in monocottura. L'impianto elettrico è sottotraccia e in particolare, per l'energia elettrica esiste un unico contatore Enel posizionato all'esterno da cui, attraverso dei contatori di energia posizionati nel corpo scala, viene distribuita l'energia elettrica alle singole unità immobiliari.. Sulle pareti il locale presenta macchie di umidità di risalita con conseguente rigonfiamento dell'intonaco e della tinteggiatura. misura una superficie lorda pari a mq 31 ed una superficie netta pari a mq 28. All'interno vi sono svariati suppellettili.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso discreto.

Delle Componenti Edilizie:

porta d'ingresso: saracinesca in ferro

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: in monocottura

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

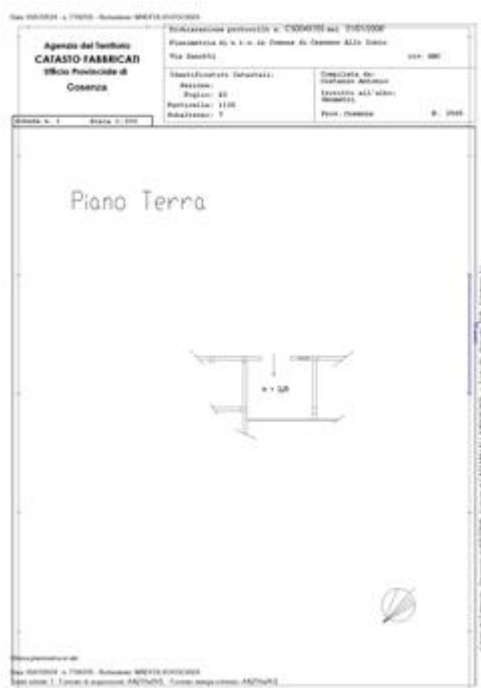


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	31,00	x	100 %	=	31,00
Totale:	31,00				31,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto della zona in cui è ubicato l'immobile, per il Lotto n.5 è congruo ritenere un canone mensile medio pari a € 80,00 che porta ad un reddito lordo annuo pari a € 960,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione pari al 6%. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 25%. Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = € 960,00 - € 960,00 \times 0.25 = € 720,00$$

Capitalizzando al tasso del 6% si ha:

$$V = V_{mt} = € 720,00 / 0.06 = € 12.000,00$$

In definitiva per il Lotto n.5 è congruo ritenere un valore di mercato pari a € 12.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	12.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.5 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 15% e il 25%, 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 interpianto; 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 Cassano All'Jonio, agenzie: inserzioni 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	Magazzino	31,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				12.000,00 €	12.000,00 €

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: **€. 12.000,00**

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: **€. 1.800,00**

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: **€. 10.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
50/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Magazzino a CASSANO ALL' IONIO via Umberto Zanotti Bianco snc, frazione Sibari per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.6 è costituito da un locale ad uso magazzino sito al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.6 ha struttura portante in cemento armato.

Il Lotto n.6 ha accesso dalla corte condominiale a cui a sua volta si accede da via Umberto Zanotti Bianco. Il locale misura una superficie lorda pari a mq 28 ed una superficie netta pari a mq 24. All'interno vi sono svariati suppellettili e mobili.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso discreto.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.6 è individuato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** (Allegati nn.1-11):

- **foglio 43 particella 1136 sub 10**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: via Umberto Zanotti Bianco snc, piano: terra.

Coerenze:

Il Lotto n.6 confina via Umberto Zanotti Bianco, con area condominiale, e per due lati con il Lotto n.1 (sub 19).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.6 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni (allegato n.24):

- Per la costruzione dell'intero fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire N.72/05.
- In data 16/06/2008 è stata presentata Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti e per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

In data 11/11/2008 per il Lotto n.6 è stato rilasciato il certificato di agibilità n.55/2008.

Conformità catastale:

Il Lotto n.6 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,00 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:	€. 12.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.200,00
Data della valutazione:	07/01/2025

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.6 insistono le seguenti formalità (Allegato n.25):

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:

Sul terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.6 grava atto unilaterale d'obbligo, stipulato il 27/10/2005 dal notaio Sergio Cappelli rep.32908, trascritto il 15/11/2005 a Cosenza ai nn. 45016 R.G. e 23717 R.P., a favore del Comune di Cassano All'Ionio.

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, iscritta il 25/10/2006 ai nn. 37378 RG e 8001 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto il 23/10/2006 dal notaio Adriana Perrotta rep.16931.

Importo ipoteca: € 450.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

Ipoteca legale, iscritta il 23/10/2009 ai nn. 33247 RG e 6072 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 108.570,68

Importo capitale: € 54.285,34

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 04/06/2024 del Tribunale di Castrovillari rep.1198/2024 trascritto il 14/06/2024 ai nn.18130 RG 14995 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

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:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.6 è pervenuto come di seguito specificato:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.6 è pervenuto alla *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto in data 28/10/2004 dal notaio Adriana Perrotta rep.12585, trascritto il 03/11/2004 ai nn 30715 RG e 21947 RP. (Allegato n.26).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla signora *** DATO OSCURATO *** come sopra generalizzata, il suddetto terreno è pervenuto con i seguenti titoli:

- Per i diritti pari a 1/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , aperta il 21/05/1986, giusta denuncia di successione presentata presso l'ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.52 Volume 202.
- Per i diritti pari a 3/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** , aperta il 24/09/1992 giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.53 Volume 202.

NOTA: Le successioni di * DATO OSCURATO *** non risultano trascritte. Risulta, invece, trascritta l'accettazione tacita di eredità di entrambe le successioni in data 24/02/2006 la prima ai nn. 6387 RG e 4414 RP, la seconda ai nn. 6388 RG e 4415 RP.**

A loro volta, a *** DATO OSCURATO *** i diritti pari a 1/2 ciascuno sono pervenuti da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto dal notaio Ludovico Placco del 28/08/1982 rep.49537, trascritto il 25/09/1982 ai nn. 21127 RG e 41852 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il lotto n.6 è stato rilasciato (Allegato n.24) alla società *** DATO OSCURATO *** .:

- Permesso di Costruire N.72/05 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre la copertura da adibire a civile abitazione.
- In data 16/06/2008 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti, per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

In data 11/11/2008 per l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.6 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 55/2008 riferito solo agli appartamenti e ai magazzini, di conseguenza anche per il Lotto n.6.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica del Lotto n.6 si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO SNC,
FRAZIONE SIBARI

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino a CASSANO ALL' IONIO via Umberto Zanotti Bianco snc, frazione Sibari per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.6 è costituito da un locale ad uso magazzino sito al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.6 ha struttura portante in cemento armato.

Il Lotto n.6 ha accesso dalla corte condominiale a cui a sua volta si accede da via Umberto Zanotti Bianco. Il locale misura una superficie lorda pari a mq 28 ed una superficie netta pari a mq 24. All'interno vi sono svariati suppellettili e mobili.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso discreto.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.6 è individuato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** (Allegati nn.1-11):

- **foglio 43 particella 1136 sub 10**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: via Umberto Zanotti Bianco snc, piano: terra.

Coerenze:

Il Lotto n.6 confina via Umberto Zanotti Bianco, con area condominiale, e per due lati con il Lotto n.1 (sub 19).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.6 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni (allegato n.24):

- Per la costruzione dell'intero fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire N.72/05.
- In data 16/06/2008 è stata presentata Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti e per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

In data 11/11/2008 per il Lotto n.6 è stato rilasciato il certificato di agibilità n.55/2008.

Conformità catastale:

Il Lotto n.6 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Catastale su ortofoto



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.6 è costituito da un locale ad uso magazzino sito al piano terra di un fabbricato ubicato alla via Umberto Zanotti Bianco della frazione Sibari del comune di Cassano All'Jonio. L'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.6 è costituito da tre piani fuori terra oltre un piano sottotetto praticabile ma non abitabile. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, copertura a falde inclinate, infissi esterni in alluminio anodizzato. Il fabbricato è rifinito in ogni sua parte.

Il Lotto n.6 ha accesso dalla corte condominiale a cui a sua volta si accede da via Umberto Zanotti Bianco. La porta di ingresso è costituita da una saracinesca in ferro, la pavimentazione è in monocottura. L'impianto elettrico è sottotraccia e in particolare, per l'energia elettrica esiste un unico contatore Enel posizionato all'esterno da cui, attraverso dei contatori di energia posizionati nel corpo scala, viene distribuita l'energia elettrica alle singole unità immobiliari. Sulle pareti il locale presenta macchie di umidità di risalita con conseguente rigonfiamento dell'intonaco e della tinteggiatura. misura una superficie lorda pari a mq 28 ed una superficie netta pari a mq 24. All'interno vi sono svariati suppellettili e mobili.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso discreto.

Delle Componenti Edilizie:

porta esterna: saracinesca in ferro
pavimentazione interna: in monocottura

Degli Impianti:
elettrico: sottotraccia

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
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
magazzino	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto della zona in cui è ubicato l'immobile, per il Lotto n.5 è congruo ritenere un canone mensile medio pari a € 80,00 che porta ad un reddito lordo annuo pari a € 960,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione pari al 6%. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 25%. Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = € 960,00 - € 960,00 \times 0,25 = € 720,00$$

Capitalizzando al tasso del 6% si ha:

$$V = V_{mt} = € 720,00 / 0,06 = € 12.000,00$$

In definitiva per il Lotto n.6 è congruo ritenere un valore di mercato pari a € 12.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	12.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 12.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 12.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.6 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 15% e il 25%, 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 interpianto; 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 Cassano All'Jonio, agenzie: inserzioni 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	Magazzino	28,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				12.000,00 €	12.000,00 €

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: **€. 12.000,00**

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: **€. 1.800,00**

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: **€. 10.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
50/2024

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a CASSANO ALL'ONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.7 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.7 ha struttura portante in cemento armato.

L'appartamento è sito al primo piano ed ha accesso dal corpo scala condominiale. L'alloggio è costituito da: ingresso-cucina-pranzo, tre camere, due bagni e disimpegno. Misura una superficie lorda pari a mq 118 oltre i balconi di complessivi mq 17. La superficie netta è pari a mq 101,40

Le condizioni di manutenzione del Lotto n.7 sono nel complesso buone.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.7 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** (Allegati nn.1-12):

- **foglio 43 particella 1136 sub 11**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 323,82 Euro, indirizzo catastale: via Giulio Jacobi snc, piano: primo

Coerenze:

Il Lotto n.7 confina con via Giulio Jacobi, con corpo scala e area condominiale e con l'appartamento facente parte del Lotto n.8 (sub 12).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.7 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- Per la costruzione dell'intero fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire N.72/05.
- In data 16/06/2008 è stata presentata Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti e per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

In data 11/11/2008 per il Lotto n.7 è stato rilasciato il certificato di agibilità n.55/2008.

Conformità catastale:

Il Lotto n.7 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,25 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:	€. 74.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.495,00
Data della valutazione:	07/01/2025

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.7 insistono le seguenti formalità (Allegato n.25):

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:

Sul terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.7 grava atto unilaterale d'obbligo, stipulato il 27/10/2005 dal notaio Sergio Cappelli rep.32908, trascritto il 15/11/2005 a Cosenza ai nn. 45016 R.G. e 23717 R.P., a favore del Comune di Cassano All'Ionio.

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, iscritta il 25/10/2006 ai nn. 37378 RG e 8001 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto il 23/10/2006 dal notaio Adriana Perrotta rep.16931.

Importo ipoteca: € 450.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 04/06/2024 del Tribunale di Castrovillari rep.1198/2024 trascritto il 14/06/2024 ai nn.18130 RG 14995 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO

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:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.7 è pervenuto come di seguito specificato:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.7 è pervenuto alla *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto in data 28/10/2004 dal notaio Adriana Perrotta rep.12585, trascritto il 03/11/2004 ai nn 30715 RG e 21947 RP. (Allegato n.26).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A loro volta, a *** DATO OSCURATO *** i diritti pari a 1/2 ciascuno sono pervenuti da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto dal notaio Ludovico Placco del 28/08/1982 rep.49537, trascritto il 25/09/1982 ai nn. 21127 RG e 41852 RP.

Alla signora *** DATO OSCURATO *** come sopra generalizzata, il suddetto terreno è pervenuto con i seguenti titoli:

- Per i diritti pari a 1/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , aperta il 21/05/1986, giusta denuncia di successione presentata presso l'ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.52 Volume 202.
- Per i diritti pari a 3/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** , aperta il 24/09/1992 giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.53 Volume 202.

NOTA: Le successioni di * DATO OSCURATO *** non risultano trascritte. Risulta, invece, trascritta l'accettazione tacita di eredità di entrambe le successioni in data 24/02/2006 la prima ai nn. 6387 RG e 4414 RP, la seconda ai nn. 6388 RG e 4415 RP.**

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il lotto n.7 è stato rilasciato (Allegato n.24) alla società *** DATO OSCURATO *** .:

- Permesso di Costruire N.72/05 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre la copertura da adibire a civile abitazione.
- In data 16/06/2008 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti, per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

In data 11/11/2008 per l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.7 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 55/2008 riferito solo agli appartamenti e ai magazzini, di conseguenza anche per il Lotto n.7.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica del Lotto n.7 si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA GIULIO JACOBI SNC, FRAZIONE SIBARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a CASSANO ALL'IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.7 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.7 ha struttura portante in cemento armato.

L'appartamento è sito al primo piano ed ha accesso dal corpo scala condominiale. L'alloggio è costituito da: ingresso-cucina-pranzo, tre camere, due bagni e disimpegno. Misura una superficie lorda pari a mq 118 oltre i balconi di complessivi mq 17. La superficie netta è pari a mq 101,40. Le condizioni di manutenzione del Lotto n.7 sono nel complesso buone.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.7 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** (Allegati nn.1-12):

- **foglio 43 particella 1136 sub 11**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 323,82 Euro, indirizzo catastale: via Giulio Jacobi snc, piano: primo

Coerenze:

Il Lotto n.7 confina con via Giulio Jacobi, con corpo scala e area condominiale e con l'appartamento

facente parte del Lotto n.8 (sub 12).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.7 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- Per la costruzione dell'intero fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire N.72/05.
- In data 16/06/2008 è stata presentata Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti e per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

In data 11/11/2008 per il Lotto n.7 è stato rilasciato il certificato di agibilità n.55/2008.

Conformità catastale:

Il Lotto n.7 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Catastale su ortofoto



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.7 è costituito da un appartamento sito in Cassano Allo Ionio alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari. Il Lotto n.7 fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre il sottotetto praticabile ma non abitabile. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a falde inclinate.

L'appartamento è sito al primo piano ed ha accesso dal corpo scala condominiale. L'alloggio è costituito da (Allegato n.12): ingresso-cucina-pranzo, tre camere, due bagni e disimpegno. Misura una superficie lorda pari a mq 118 oltre i balconi di complessivi mq 17. La superficie netta è pari a mq 101,40 così distribuita: ingresso-cucina-pranzo mq 39, camera mq 20,50, camera mq 16, camera mq 10, bagno mq 6, disimpegno mq 3,60, bagno mq 6,30. L'appartamento è fornito di elementi radianti in alluminio alimentati da caldaia a gas non funzionante, allo stato allacciata al bombolone del gas interrato nell'area condominiale, anche se quest'ultimo è privo di gas. L'impianto idrico è alimentato da autoclave condominiale posizionato nel sub 3 (bene comune non censibile). L'impianto elettrico è sottotraccia e in particolare, per l'energia elettrica esiste un unico contatore Enel posizionato all'esterno da cui, attraverso dei contatori di energia posizionati nel corpo scala, viene distribuita l'energia elettrica alle singole unità immobiliari. La pavimentazione è in monocottura, la porta di ingresso e del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato.

Le condizioni di manutenzione del Lotto n.7 sono nel complesso buone.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: in alluminio forniti di persiana

nella media ★★☆☆☆☆

porta di ingresso: del tipo blindato

nella media ★★☆☆☆☆

porte interne: in legno tamburato

nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: in monocottura

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media ★★☆☆☆☆

fognatura: lo smaltimento avviene in rete

nella media ★★☆☆☆☆

comunale

idrico: l'alimentazione avviene dalla rete
comunale

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
appartamento	118,00	x	100 %	=	118,00
balconi	17,00	x	25 %	=	4,25
Totale:	135,00				122,25

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il Lotto n.7 è possibile ipotizzare un canone mensile di € 350,00, pari ad un canone mensile medio riferito ad immobili simili in Cassano Allo Ionio alla frazione Sibari. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è congruo assumere in questo caso un saggio di capitalizzazione pari a 4,5%. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 20%. Pertanto, per quanto detto, si riesce ad avere un Reddito lordo annuo pari a $R_l = € 4.200,00$, ovvero un Reddito netto annuo pari a:

$$R_n = € 4.200,00 - € 4.200,00 \times 0.20 = € 3.360,00$$

Capitalizzando al tasso del 4,5% si ha:

$$V_{mt} = € 3.360,00 / 0.045 = € 74.666,66$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.8 un valore di mercato in cifra tonda pari a € 74.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	74.700,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 74.700,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 74.700,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.7 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 15% e il 25%, 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 interpianto; 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 Cassano All'Jonio, agenzie: inserzioni 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	122,25	0,00	74.700,00	74.700,00
				74.700,00 €	74.700,00 €

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: **€. 74.700,00**

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: **€. 11.205,00**

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: **€. 63.495,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
50/2024

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a CASSANO ALL'ONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari, della superficie commerciale di **122,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.8 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.8 ha struttura portante in cemento armato.

L'appartamento è sito al primo piano ed ha accesso dal corpo scala condominiale. L'alloggio è costituito da: ingresso-cucina-pranzo, tre camere, due bagni e disimpegno. Misura una superficie lorda pari a mq 118 oltre i balconi di complessivi mq 17. La superficie netta è pari a mq 101,40

Le condizioni di manutenzione del Lotto n.8 sono nel complesso buone.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.8 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** (Allegati nn.1-13):

- foglio 43 particella 1136 sub 12, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 323,82 Euro, indirizzo catastale: via Giulio Jacobi snc, piano: primo.

Coerenze:

Il Lotto n.8 confina con via Giulio Jacobi, con via Umberto Zanotti Bianco, con corpo scala e area condominiale e con l'appartamento facente parte del Lotto n.7 (sub 11).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.8 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- Per la costruzione dell'intero fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire N.72/05.
- In data 16/06/2008 è stata presentata Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti e per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

In data 11/11/2008 per il Lotto n.8 è stato rilasciato il certificato di agibilità n.55/2008.

Conformità catastale:

Il Lotto n.8 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,25 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:	€. 74.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.495,00
Data della valutazione:	07/01/2025

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.8 insistono le seguenti formalità (Allegato n.25):

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:

Sul terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.8 grava atto unilaterale d'obbligo, stipulato il 27/10/2005 dal notaio Sergio Cappelli rep.32908, trascritto il 15/11/2005 a Cosenza ai nn. 45016 R.G. e 23717 R.P., a favore del Comune di Cassano All'Ionio.

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, iscritta il 25/10/2006 ai nn. 37378 RG e 8001 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto il 23/10/2006 dal notaio Adriana Perrotta rep.16931.

Importo ipoteca: € 450.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 04/06/2024 del Tribunale di Castrovillari rep.1198/2024 trascritto il 14/06/2024 ai nn.18130 RG 14995 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO

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:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.8 è pervenuto come di seguito specificato:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.8 è pervenuto alla *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto in data 28/10/2004 dal notaio Adriana Perrotta rep.12585, trascritto il 03/11/2004 ai nn 30715 RG e 21947 RP. (Allegato n.26).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla signora *** DATO OSCURATO *** come sopra generalizzata, il suddetto terreno è pervenuto con i seguenti titoli:

- Per i diritti pari a 1/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , aperta il 21/05/1986, giusta denuncia di successione presentata presso l'ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.52 Volume 202.
- Per i diritti pari a 3/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** , aperta il 24/09/1992 giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.53 Volume 202.

NOTA: Le successioni di * DATO OSCURATO *** non risultano trascritte. Risulta, invece, trascritta l'accettazione tacita di eredità di entrambe le successioni in data 24/02/2006 la prima ai nn. 6387 RG e 4414 RP, la seconda ai nn. 6388 RG e 4415 RP.**

A loro volta, a *** DATO OSCURATO *** i diritti pari a 1/2 ciascuno sono pervenuti da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto dal notaio Ludovico Placco del 28/08/1982 rep.49537, trascritto il 25/09/1982 ai nn. 21127 RG e 41852 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il lotto n.8 è stato rilasciato (Allegato n.24) alla società *** DATO OSCURATO *** .:

- Permesso di Costruire N.72/05 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre la copertura da adibire a civile abitazione.
- In data 16/06/2008 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti, per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

In data 11/11/2008 per l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.8 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 55/2008 riferito solo agli appartamenti e ai magazzini, di conseguenza anche per il Lotto n.8.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica del Lotto n.8 si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA GIULIO JACOBI SNC, FRAZIONE SIBARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a CASSANO ALL'IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari, della superficie commerciale di **122,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.8 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.8 ha struttura portante in cemento armato.

L'appartamento è sito al primo piano ed ha accesso dal corpo scala condominiale. L'alloggio è costituito da: ingresso-cucina-pranzo, tre camere, due bagni e disimpegno. Misura una superficie lorda pari a mq 118 oltre i balconi di complessivi mq 17. La superficie netta è pari a mq 101,40. Le condizioni di manutenzione del Lotto n.8 sono nel complesso buone.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.8 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** (Allegati nn.1-13):

- **foglio 43 particella 1136 sub 12**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 323,82 Euro, indirizzo catastale: via Giulio Jacobi snc, piano: primo.

Coerenze:

Il Lotto n.8 confina con via Giulio Jacobi, con via Umberto Zanotti Bianco, con corpo scala e area

condominiale e con l'appartamento facente parte del Lotto n.7 (sub 11).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.8 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- Per la costruzione dell'intero fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire N.72/05.
- In data 16/06/2008 è stata presentata Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti e per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

In data 11/11/2008 per il Lotto n.8 è stato rilasciato il certificato di agibilità n.55/2008.

Conformità catastale:

Il Lotto n.8 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Catastale su ortofoto



esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



Il Lotto n.8 è costituito da un appartamento sito in Cassano Allo Ionio alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari. Il Lotto n.8 fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre il sottotetto praticabile ma non abitabile. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a falde inclinate.

L'appartamento è sito al primo piano ed ha accesso dal corpo scala condominiale. L'alloggio (allegato n.13) è costituito da: ingresso-cucina-pranzo, tre camere, due bagni e disimpegno. Misura una superficie lorda pari a mq 118 oltre i balconi di complessivi mq 17. La superficie netta è pari a mq 101,40 così distribuita: ingresso-cucina-pranzo mq 39, camera mq 20,50, camera mq 16, camera mq 10, bagno mq 6, disimpegno mq 3,60, bagno mq 6,30. L'appartamento è fornito di elementi radianti in alluminio, ma privo di caldaia. Allo stato vi è la sola predisposizione per la caldaia. L'impianto idrico è alimentato da autoclave condominiale posizionato nel sub 3 (bene comune non censibile). L'impianto elettrico è sottotraccia e in particolare, per l'energia elettrica esiste un unico contatore Enel posizionato all'esterno da cui, attraverso dei contatori di energia posizionati nel corpo scala, viene distribuita l'energia elettrica alle singole unità immobiliari. La pavimentazione è in monocottura, la porta di ingresso e del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato. Le condizioni di manutenzione del Lotto n.8 sono nel complesso buone.

Delle Componenti Edilizie:

porta di ingresso: del tipo blindato
porte interne: in legno tamburato
pavimentazione interna: in monocottura
infissi esterni: in alluminio forniti di persiana

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia
idrico: alimentazione avviene dalla rete comunale
fognatura: lo smaltimento avviene in rete comunale

nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



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
appartamento	118,00	x	100 %	=	118,00
balconi	17,00	x	25 %	=	4,25
Totale:	135,00				122,25



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il Lotto n.8 è possibile ipotizzare un canone mensile di € 350,00, pari ad un canone mensile medio riferito ad immobili simili in Cassano Allo Ionio alla frazione Sibari. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è congruo assumere in questo caso un saggio di capitalizzazione pari a 4,5%. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 20%. Pertanto, per quanto detto, si riesce ad avere un Reddito lordo annuo pari a $RI = € 4.200,00$, ovvero un Reddito netto annuo pari a:

$$R_n = € 4.200,00 - € 4.200,00 \times 0.20 = € 3.360,00$$

Capitalizzando al tasso del 4,5% si ha:

$$V_{mt} = € 3.360,00 / 0.045 = € 74.666,66$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.8 un valore di mercato in cifra tonda pari a € 74.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	74.700,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 74.700,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 74.700,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.8 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 15% e il 25%, 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 interpianto; 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 Cassano All'Ionio, agenzie: inserzioni 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	122,25	0,00	74.700,00	74.700,00
				74.700,00 €	74.700,00 €

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: **€. 74.700,00**

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: **€. 11.205,00**

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: **€. 63.495,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
50/2024

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a CASSANO ALL' IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari, della superficie commerciale di **122,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.9 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.9 ha struttura portante in cemento armato.

L'appartamento è sito al secondo piano ed ha accesso dal corpo scala condominiale. L'alloggio è costituito da: ingresso-cucina-pranzo, tre camere, due bagni e disimpegno. Misura una superficie lorda pari a mq 118 oltre i balconi di complessivi mq 17. La superficie netta è pari a mq 101,40

Le condizioni di manutenzione del Lotto n.9 sono nel complesso buone.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.9 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** (Allegati nn.1-14):

- **foglio 43 particella 1136 sub 13**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 323,82 Euro, indirizzo catastale: via Giulio Jacobi snc, piano: secondo.

Coerenze:

Il Lotto n.9 confina con via Giulio Jacobi, con corpo scala e area condominiale e con l'appartamento facente parte del Lotto n.10 (sub 14).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.9 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- Per la costruzione dell'intero fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire N.72/05.
- In data 16/06/2008 è stata presentata Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti e per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

In data 11/11/2008 per il Lotto n.9 è stato rilasciato il certificato di agibilità n.55/2008.

Conformità catastale:

Il Lotto n.9 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,25 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:	€. 74.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.495,00
Data della valutazione:	07/01/2025

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.9 insistono le seguenti formalità (Allegato n.25):

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:

Sul terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.9 grava atto unilaterale d'obbligo, stipulato il 27/10/2005 dal notaio Sergio Cappelli rep.32908, trascritto il 15/11/2005 a Cosenza ai nn. 45016 R.G. e 23717 R.P., a favore del Comune di Cassano All'Jonio.

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, iscritta il 25/10/2006 ai nn. 37378 RG e 8001 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto il 23/10/2006 dal notaio Adriana Perrotta rep.16931.

Importo ipoteca: € 450.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 04/06/2024 del Tribunale di Castrovillari rep.1198/2024 trascritto il 14/06/2024 ai nn.18130 RG 14995 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO

*** ..

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:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.9 è pervenuto come di seguito specificato:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.9 è pervenuto alla *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto in data 28/10/2004 dal notaio Adriana Perrotta rep.12585, trascritto il 03/11/2004 ai nn 30715 RG e 21947 RP. (Allegato n.26).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla signora *** DATO OSCURATO *** come sopra generalizzata, il suddetto terreno è pervenuto con i seguenti titoli:

- Per i diritti pari a 1/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , aperta il 21/05/1986, giusta denuncia di successione presentata presso l'ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.52 Volume 202.
- Per i diritti pari a 3/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** , aperta il 24/09/1992 giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.53 Volume 202.

NOTA: Le successioni di * DATO OSCURATO *** non risultano trascritte. Risulta, invece, trascritta l'accettazione tacita di eredità di entrambe le successioni in data 24/02/2006 la prima ai nn. 6387 RG e 4414 RP, la seconda ai nn. 6388 RG e 4415 RP.**

A loro volta, a *** DATO OSCURATO *** i diritti pari a 1/2 ciascuno sono pervenuti da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto dal notaio Ludovico Placco del 28/08/1982 rep.49537, trascritto il 25/09/1982 ai nn. 21127 RG e 41852 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il lotto n.9 è stato rilasciato (Allegato n.24) alla società *** DATO OSCURATO *** .:

- Permesso di Costruire N.72/05 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre la copertura da adibire a civile abitazione.
- In data 16/06/2008 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti, per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

In data 11/11/2008 per l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.9 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 55/2008 riferito solo agli appartamenti e ai magazzini, di conseguenza anche per il Lotto n.9.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica del Lotto n.9 si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA GIULIO JACOBI SNC, FRAZIONE SIBARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a CASSANO ALL' IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari, della superficie commerciale di **122,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.9 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.9 ha struttura portante in cemento armato.

L'appartamento è sito al secondo piano ed ha accesso dal corpo scala condominiale. L'alloggio è costituito da: ingresso-cucina-pranzo, tre camere, due bagni e disimpegno. Misura una superficie lorda pari a mq 118 oltre i balconi di complessivi mq 17. La superficie netta è pari a mq 101,40. Le condizioni di manutenzione del Lotto n.9 sono nel complesso buone.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.9 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** (Allegati nn.1-14):

- **foglio 43 particella 1136 sub 13**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 323,82 Euro, indirizzo catastale: via Giulio Jacobi snc, piano: secondo.

Coerenze:

Il Lotto n.9 confina con via Giulio Jacobi, con corpo scala e area condominiale e con l'appartamento

facente parte del Lotto n.10 (sub 14).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.9 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- Per la costruzione dell'intero fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire N.72/05.
- In data 16/06/2008 è stata presentata Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti e per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

In data 11/11/2008 per il Lotto n.9 è stato rilasciato il certificato di agibilità n.55/2008.

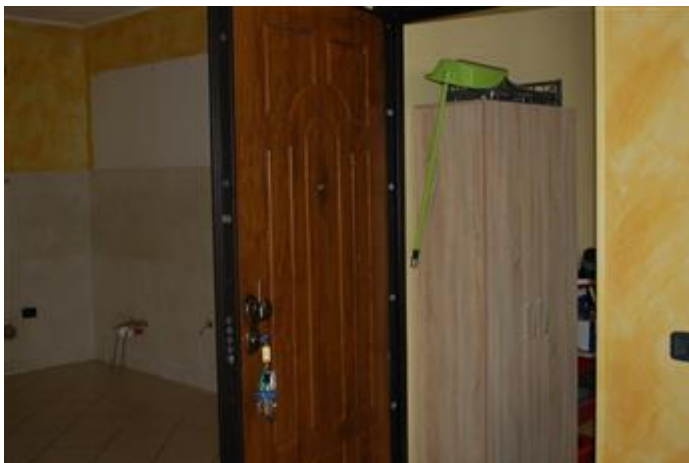
Conformità catastale:

Il Lotto n.9 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Catastale su ortofoto



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.9 è costituito da un appartamento sito in Cassano Allo Ionio alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari. Il Lotto n.9 fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre il sottotetto praticabile ma non abitabile. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a falde inclinate.

L'appartamento è sito al secondo piano ed ha accesso dal corpo scala condominiale. L'alloggio (Allegato n.14) è costituito da: ingresso-cucina-pranzo, tre camere, due bagni e disimpegno. Misura una superficie lorda pari a mq 118 oltre i balconi di complessivi mq 17. La superficie netta è pari a mq 101,40 così distribuita: ingresso-cucina-pranzo mq 39, camera mq 20,50, camera mq 16, camera mq 10, bagno mq 6, disimpegno mq 3,60, bagno mq 6,30. L'appartamento è fornito di elementi radianti in alluminio, ma è privo di caldaia. Allo stato vi è la sola predisposizione per la caldaia. L'impianto idrico è alimentato da autoclave condominiale posizionato nel sub 3 (bene comune non censibile). L'impianto elettrico è sottotraccia e in particolare, per l'energia elettrica esiste un unico contatore Enel posizionato all'esterno da cui, attraverso dei contatori di energia posizionati nel corpo scala, viene distribuita l'energia elettrica alle singole unità immobiliari. La pavimentazione è in monocottura, la porta di ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato.

Le condizioni di manutenzione del Lotto n.9 sono nel complesso buone.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: in alluminio forniti di persiana
porte interne: in legno tamburato
porta di ingresso: del tipo blindato
pavimentazione interna: in monocottura

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:
elettrico: sottotraccia
idrico: l'alimentazione avviene dalla rete comunale
fognatura: lo smaltimento avviene in rete comunale

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
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
-------------	-------------	--------	-------------

appartamento	118,00	x	100 %	=	118,00
balconi	17,00	x	25 %	=	4,25
Totale:	135,00				122,25



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il Lotto n.9 è possibile ipotizzare un canone mensile di € 350,00, pari ad un canone mensile medio riferito ad immobili simili in Cassano Allo Ionio alla frazione Sibari. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è congruo assumere in questo caso un saggio di capitalizzazione pari a 4,5%. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 20%. Pertanto, per quanto detto, si riesce ad avere un Reddito lordo annuo pari a $R_l = € 4.200,00$, ovvero un Reddito netto annuo pari a:

$$R_n = € 4.200,00 - € 4.200,00 \times 0.20 = € 3.360,00$$

Capitalizzando al tasso del 4,5% si ha:

$$V_{mt} = € 3.360,00 / 0.045 = € 74.666,66$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.8 un valore di mercato in cifra tonda pari a € 74.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

74.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 74.700,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 74.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.9 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 15% e il 25%, 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 interpianto; 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 Cassano All'Ionio, agenzie: inserzioni 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	122,25	0,00	74.700,00	74.700,00
				74.700,00 €	74.700,00 €

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: **€. 74.700,00**

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: **€. 11.205,00**

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: **€. 63.495,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
50/2024

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a CASSANO ALL' IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari, della superficie commerciale di **122,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.10 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.10 ha struttura portante in cemento armato.

L'appartamento è sito al secondo piano ed ha accesso dal corpo scala condominiale. L'alloggio è costituito da: ingresso-cucina-pranzo, tre camere, due bagni e disimpegno. Misura una superficie lorda pari a mq 118 oltre i balconi di complessivi mq 17. La superficie netta è pari a mq 101,40

Le condizioni di manutenzione del Lotto n.10 sono nel complesso buone.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.10 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1000/1000 (Allegati nn.1-15):

- **foglio 43 particella 1136 sub 14**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 323,82 Euro, indirizzo catastale: via Giulio Jacobi snc, piano: secondo.

Coerenze:

Il Lotto n.10 confina con via Giulio Jacobi, con via Umberto Zanotti Bianco, con corpo scala e con l'appartamento facente parte del Lotto n.9 (sub 13).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.10 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- Per la costruzione dell'intero fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire N.72/05.
- In data 16/06/2008 è stata presentata Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti e per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

In data 11/11/2008 per il Lotto n.10 è stato rilasciato il certificato di agibilità n.55/2008.

Conformità catastale:

Il Lotto n.10 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,25 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:	€. 74.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.495,00
Data della valutazione:	07/01/2025

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.10 insistono le seguenti formalità (Allegato n.25):

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:

Sul terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.10 grava atto unilaterale d'obbligo, stipulato il 27/10/2005 dal notaio Sergio Cappelli rep.32908, trascritto il 15/11/2005 a Cosenza ai nn. 45016 R.G. e 23717 R.P., a favore del Comune di Cassano All'Jonio.

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, iscritta il 25/10/2006 ai nn. 37378 RG e 8001 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto il 23/10/2006 dal notaio Adriana Perrotta rep.16931.

Importo ipoteca: € 450.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 04/06/2024 del Tribunale di Castrovillari rep.1198/2024 trascritto il 14/06/2024 ai nn.18130 RG 14995 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro s *** DATO

OSCURATO *** .

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:

dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.10 è pervenuto come di seguito specificato:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.10 è pervenuto alla *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto in data 28/10/2004 dal notaio Adriana Perrotta rep.12585, trascritto il 03/11/2004 ai nn 30715 RG e 21947 RP. (Allegato n.26).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla signora *** DATO OSCURATO *** come sopra generalizzata, il suddetto terreno è pervenuto con i seguenti titoli:

- Per i diritti pari a 1/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , aperta il 21/05/1986, giusta denuncia di successione presentata presso l'ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.52 Volume 202.
- Per i diritti pari a 3/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** , aperta il 24/09/1992 giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.53 Volume 202.

NOTA: Le successioni di * DATO OSCURATO *** non risultano trascritte. Risulta, invece, trascritta l'accettazione tacita di eredità di entrambe le successioni in data 24/02/2006 la prima ai nn. 6387 RG e 4414 RP, la seconda ai nn. 6388 RG e 4415 RP.**

A loro volta, a *** DATO OSCURATO *** i diritti pari a 1/2 ciascuno sono pervenuti da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto dal notaio Ludovico Placco del 28/08/1982 rep.49537, trascritto il 25/09/1982 ai nn. 21127 RG e 41852 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il lotto n.10 è stato rilasciato (Allegato n.24) alla società *** DATO OSCURATO *** .:

- Permesso di Costruire N.72/05 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre la copertura da adibire a civile abitazione.
- In data 16/06/2008 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti, per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

In data 11/11/2008 per l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.10 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 55/2008 riferito solo agli appartamenti e ai magazzini, di conseguenza anche per il Lotto n.10.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica del Lotto n.10 si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA GIULIO JACOBI SNC, FRAZIONE SIBARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a CASSANO ALL' IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari, della superficie commerciale di **122,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.10 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.10 ha struttura portante in cemento armato.

L'appartamento è sito al secondo piano ed ha accesso dal corpo scala condominiale. L'alloggio è costituito da: ingresso-cucina-pranzo, tre camere, due bagni e disimpegno. Misura una superficie lorda pari a mq 118 oltre i balconi di complessivi mq 17. La superficie netta è pari a mq 101,40. Le condizioni di manutenzione del Lotto n.10 sono nel complesso buone.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.10 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1000/1000 (Allegati nn.1-15):

- **foglio 43 particella 1136 sub 14**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 323,82 Euro, indirizzo catastale: via Giulio Jacobi snc, piano: secondo.

Coerenze:

Il Lotto n.10 confina con via Giulio Jacobi, con via Umberto Zanotti Bianco, con corpo scala e con l'appartamento facente parte del Lotto n.9 (sub 13).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.10 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- Per la costruzione dell'intero fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire N.72/05.
- In data 16/06/2008 è stata presentata Comunicazione di Inizio Attività n.146 per la sostituzione di alcuni serramenti e per la diversa distribuzione interna del piano terra e degli appartamenti al primo e secondo piano.

In data 11/11/2008 per il Lotto n.10 è stato rilasciato il certificato di agibilità n.55/2008.

Conformità catastale:

Il Lotto n.10 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Catastale su ortofoto



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.10 è costituito da un appartamento sito in Cassano Allo Ionio alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari. Il Lotto n.10 fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre il sottotetto praticabile ma non abitabile. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a falde inclinate.

L'appartamento è sito al secondo piano ed ha accesso dal corpo scala condominiale. L'alloggio (Allegato n.15) è costituito da: ingresso-cucina-pranzo, tre camere, due bagni e disimpegno. Misura una superficie lorda pari a mq 118 oltre i balconi di complessivi mq 17. La superficie netta è pari a mq 101,40 così distribuita: ingresso-cucina-pranzo mq 39, camera mq 20,50, camera mq 16, camera mq 10, bagno mq 6, disimpegno mq 3,60, bagno mq 6,30. L'appartamento è fornito di elementi radianti in alluminio, ma è privo di caldaia. Allo stato vi è la sola predisposizione per la caldaia. L'impianto idrico è alimentato da autoclave condominiale posizionato nel sub 3 (bene comune non censibile). L'impianto elettrico è sottotraccia e in particolare, per l'energia elettrica esiste un unico contatore Enel posizionato all'esterno da cui, attraverso dei contatori di energia posizionati nel corpo scala, viene distribuita l'energia elettrica alle singole unità immobiliari. La pavimentazione è in monocottura, la porta di ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato.

Le condizioni di manutenzione del Lotto n.10 sono nel complesso buone.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: in alluminio forniti di persiana

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: in legno tamburato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

porta di ingresso: del tipo blindato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: in monocottura

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: l'alimentazione avviene dalla rete comunale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: lo smaltimento avviene nella rete comunale

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
appartamento	118,00	x	100 %	=	118,00
balconi	17,00	x	25 %	=	4,25
Totale:	135,00				122,25



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il Lotto n.10 è possibile ipotizzare un canone mensile di € 350,00, pari ad un canone mensile medio riferito ad immobili simili in Cassano Allo Ionio alla frazione Sibari. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è congruo assumere in questo caso un saggio di capitalizzazione pari a 4,5%. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 20%. Pertanto, per quanto detto, si riesce ad avere un Reddito lordo annuo pari a $RI = € 4.200,00$, ovvero un Reddito netto annuo pari a:

$$R_n = € 4.200,00 - € 4.200,00 \times 0.20 = € 3.360,00$$

Capitalizzando al tasso del 4,5% si ha:

$$V_{mt} = € 3.360,00 / 0.045 = € 74.666,66$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.8 un valore di mercato in cifra tonda pari a € 74.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	74.700,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 74.700,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 74.700,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.10 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 15% e il 25%, 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 interpianto; 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 Cassano All'Ionio, agenzie: inserzioni 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	122,25	0,00	74.700,00	74.700,00
				74.700,00 €	74.700,00 €

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: **€. 74.700,00**

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: **€. 11.205,00**

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: **€. 63.495,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
50/2024

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Sottotetto non abitabile a CASSANO ALL'IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.11 è costituito da un sottotetto praticabile ma non abitabile facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.11 ha struttura portante in cemento armato.

Il Lotto n.11 ha accesso dal corpo scala condominiale. L'immobile anche se è rifinito come un mini alloggio, non può essere considerato abitabile poichè la sua altezza media è inferiore all'altezza minima fissata per gli ambienti abitabili. Il Lotto n.11 rispetto agli elaborati di progetto assentiti (Allegato n.24), ingloba una porzione dell'immobile distinto con il sub 16 (Lotto n.12) e presenta una diversa distribuzione interna. Il Lotto n.11 misura una superficie lorda pari a mq 62 ed una superficie netta pari a mq 53. All'interno vi sono alcuni mobili.

Lo stato di conservazione è nel complesso buono.

Identificazione catastale

Il Lotto n.11 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1000/1000 (allegati nn.1-16):

- **foglio 43 particella 1136 sub 15**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 49 mq, rendita 116,41 Euro, indirizzo catastale: via Giulio Jacobi snc, piano: terzo

Coerenze:

Il Lotto n.11 confina con via Giulio Jacobi, con corpo scala e area condominiale e con il locale sottotetto facente parte del Lotto n.12 (sub 16).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.11 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- per la costruzione dell'intero fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire N.72/05.

In data 11/11/2008 per l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.11 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 55/2008 riferito anche i locali sottotetto. Però, per il Lotto n.11, l'agibilità non è valevole in quanto la situazione di fatto non rispecchia gli elaborati grafici assentiti. Di conseguenza, il Lotto n.11 deve essere sanato urbanisticamente. Le difformità possono essere sanate con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria

Conformità catastale:

Il Lotto n.11 non è conforme dal punto di vista catastale. Infatti, rispetto alla planimetria catastale (Allegato n.16) ingloba una porzione del sub 16 (Lotto n.12) e presenta modifiche interne (Allegato n.17). Pertanto per il Lotto n.11 necessita il frazionamento del sub 16 (Lotto n.12) e la fusione del Lotto n.11 (sub 15) con la porzione frazionata del sub 16 (Lotto n.12).

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.030,00
Data della valutazione:	07/01/2025

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.11 insistono le seguenti formalità (Allegato n.25):

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:

Sul terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.11 grava atto unilaterale d'obbligo, stipulato il 27/10/2005 dal notaio Sergio Cappelli rep.32908, trascritto il 15/11/2005 a Cosenza ai nn. 45016 R.G. e 23717 R.P., a favore del Comune di Cassano All'Ionio.

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, iscritta il 25/10/2006 ai nn. 37378 RG e 8001 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto il 23/10/2006 dal notaio Adriana Perrotta

rep.16931.

Importo ipoteca: € 450.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 04/06/2024 del Tribunale di Castrovillari rep.1198/2024 trascritto il 14/06/2024 ai nn.18130 RG 14995 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

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:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.11 è pervenuto come di seguito specificato:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.11 è pervenuto alla *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto in data 28/10/2004 dal notaio Adriana Perrotta rep.12585, trascritto il 03/11/2004 ai nn 30715 RG e 21947 RP. (Allegato n.26).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla signora *** DATO OSCURATO *** come sopra generalizzata, il suddetto terreno è pervenuto con i seguenti titoli:

- Per i diritti pari a 1/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , aperta il 21/05/1986, giusta denuncia di successione presentata presso l'ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.52 Volume 202.
- Per i diritti pari a 3/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** , aperta il 24/09/1992 giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.53 Volume 202.

NOTA: Le successioni di * DATO OSCURATO *** non risultano trascritte. Risulta, invece, trascritta l'accettazione tacita di eredità di entrambe le successioni in data 24/02/2006 la prima ai nn. 6387 RG e 4414 RP, la seconda ai nn. 6388 RG e 4415 RP.**

A loro volta, a *** DATO OSCURATO *** i diritti pari a 1/2 ciascuno sono pervenuti da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto dal notaio Ludovico Placco del 28/08/1982 rep.49537, trascritto il 25/09/1982 ai nn. 21127 RG e 41852 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il lotto n.11 è stato rilasciato (Allegato n.24) alla società *** DATO OSCURATO *** .:

- Permesso di Costruire N.72/05 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre la copertura da adibire a civile abitazione.
- In data 16/06/2008 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Attività n.146 che non contemplava modifiche al piano sottotetto,

In data 11/11/2008 per l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.11 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 55/2008 riferito solo agli appartamenti e ai magazzini, quindi compresi anche i locali sottotetto. Però, per il Lotto n.11, l'agibilità non è valevole in quanto la situazione di fatto dello stesso non rispecchia quanto riportato negli elaborati grafici assentiti. Diconseguenza, il Lotto n.11 deve essere sanato dal punto di vista urbanistico. Le difformità possono essere sanate con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica del Lotto n.11 si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il Lotto n.11 ha una diversa superficie oltre che una diversa distribuzione interna rispetto agli elaborati di progetto assentiti. Le difformità possono essere sanate con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria. I costi di regolarizzazione, comprensivi di sanzione, di diritti di segreteria, spese tecniche e oneri fiscali possono essere stimati in € 2.500,00.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Il Lotto n.11 è stato ampliato mediante lo spostamento della parete divisoria con il lotto n.12 (sub 16) e sono state apportate modifiche interne. Pertanto per il Lotto n.11 necessita il frazionamento del Lotto n.12 (sub 16) e la fusione della porzione frazionata del Lotto n.12 (sub 16) con il Lotto n.11 (sub 15). I costi per la regolarizzazione catastale possono essere stimati in € 1.200,00 comprensivi di diritti catastali, spese tecniche e oneri fiscali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 8.1 conformità edilizia.

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA GIULIO JACOBI SNC, FRAZIONE SIBARI

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

Sottotetto non abitabile a CASSANO ALL'IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.11 è costituito da un sottotetto praticabile ma non abitabile facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.11 ha struttura portante in cemento armato.

Il Lotto n.11 ha accesso dal corpo scala condominiale. L'immobile anche se è rifinito come un mini alloggio, non può essere considerato abitabile poichè la sua altezza media è inferiore all'altezza minima fissata per gli ambienti abitabili. Il Lotto n.11 rispetto agli elaborati di progetto assentiti (Allegato n.24), ingloba una porzione dell'immobile distinto con il sub 16 (Lotto n.12) e presenta una diversa distribuzione interna. Il Lotto n.11 misura una superficie lorda pari a mq 62 ed una superficie netta pari a mq 53. All'interno vi sono alcuni mobili.

Lo stato di conservazione è nel complesso buono.

Identificazione catastale

Il Lotto n.11 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1000/1000 (allegati nn.1-16):

- **foglio 43 particella 1136 sub 15**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 49 mq, rendita 116,41 Euro, indirizzo catastale: via Giulio Jacobi snc, piano: terzo

Coerenze:

Il Lotto n.11 confina con via Giulio Jacobi, con corpo scala e area condominiale e con il locale sottotetto facente parte del Lotto n.12 (sub 16).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.11 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- per la costruzione dell'intero fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire N.72/05.

In data 11/11/2008 per l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.11 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 55/2008 riferito anche i locali sottotetto. Però, per il Lotto n.11, l'agibilità non è valevole in quanto la situazione di fatto non rispecchia gli elaborati grafici assentiti. Di conseguenza, il Lotto n.11 deve essere sanato urbanisticamente. Le difformità possono essere sanate con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria

Conformità catastale:

Il Lotto n.11 non è conforme dal punto di vista catastale. Infatti, rispetto alla planimetria catastale (Allegato n.16) ingloba una porzione del sub 16 (Lotto n.12) e presenta modifiche interne (Allegato n.17). Pertanto per il Lotto n.11 necessita il frazionamento del sub 16 (Lotto n.12) e la fusione del Lotto n.11 (sub 15) con la porzione frazionata del sub 16 (Lotto n.12).

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Catastale su ortofoto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.11 è costituito da un sottotetto sito in Cassano All'Ionio alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari. Il Lotto n.11 fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre il sottotetto praticabile ma non abitabile. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a falde inclinate

Il Lotto n.11 ha accesso dal corpo scala condominiale. L'immobile anche se è rifinito come un mini alloggio, non può essere considerato abitabile, in quanto la sua modesta altezza media (inferiore a mt 2,20) non consente l'abitabilità del bene. Il Lotto n.11 rispetto agli elaborati di progetto assentiti (Allegato n.24), si presenta con una diversa distribuzione interna. In particolare il bene è stato ampliato mediante lo spostamento della parete divisoria con il locale di sgombero facente parte del sub 16 (Lotto n.12) e sono state apportate modifiche interne con la realizzazione di tramezzature e creazione di un bagno (Allegato n.17). L'unità immobiliare ha pavimentazione in monocottura, gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è del tipo blindato. L'impianto idrico è alimentato da autoclave condominiale posizionato nel sub 3 (bene comune non censibile). L'impianto elettrico è sottotraccia e in particolare, per l'energia elettrica esiste un unico contatore Enel posizionato all'esterno da cui, attraverso dei contatori di energia posizionati nel corpo scala, viene distribuita l'energia elettrica alle singole unità immobiliari. Il Lotto n.11 misura una superficie lorda pari a mq 62 ed una superficie netta pari a mq 53.

Lo stato di conservazione è nel complesso buono.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: in alluminio

nella media ★★☆☆☆☆

infissi interni: in legno tamburato

nella media ★★☆☆☆☆

porta di ingresso: del tipo blindato

nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: in monocottura

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media ★★☆☆☆☆

idrico: l'alimentazione avviene dalla rete comunale

nella media ★★☆☆☆☆

fognatura: lo smaltimento avviene in rete comunale

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
locale di sgombero	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	62,00				62,00



Planimetria Catastale



Planimetria di rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base a quanto detto nel criterio di stima è congruo ritenere per il Lotto n.11 un prezzo medio pari a €/mq 150,00. Pertanto si ha:

$$\text{mq } 62 \times \text{€/mq } 250,00 = \text{€ } 15.500,00$$

In definitiva per il Lotto n.11 è congruo ritenere un valore di mercato pari a € 15.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

15.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 15.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 15.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore attuale di mercato del Lotto n.11 è stato adottato un metodo di stima diretto basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. Il valore sintetico è espresso in €/mq tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione del bene, della consistenza.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano All'Ionio, agenzie: inserzioni 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	sottotetto				
	non	62,00	0,00	15.500,00	15.500,00
	abitabile				
				15.500,00 €	15.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.700,00
--	--------------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.800,00
---	---------------------

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:	€. 1.770,00
---	--------------------

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:	€. 10.030,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
50/2024

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Sottotetto non abitabile a CASSANO ALL' IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.12 è costituito da un sottotetto praticabile ma non abitabile facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.12 ha struttura portante in cemento armato.

Il Lotto n.12 ha accesso dal corpo scala condominiale. L'immobile anche se è rifinito come un mini alloggio, non può essere considerato abitabile poichè la sua altezza media è inferiore all'altezza minima fissata per gli ambienti abitabili. Il Lotto n.12 rispetto agli elaborati di progetto assentiti (Allegato n.24), si presenta con una diversa distribuzione interna e diversa superficie. In particolare la parete divisoria tra il Lotto n.12 (sub 16) e il Lotto n.11 (sub 15) è stata spostata in maniera tale da inglobare nel Lotto n.11 porzione di superficie del sub 16 (Lotto n.12). Inoltre sono state apportate modifiche interne con la realizzazione di tramezzature e la creazione di un bagno (Allegato n.18). Il Lotto n.12 misura una superficie lorda pari a mq 53 ed una superficie netta pari a mq 44.

Lo stato di conservazione è nel complesso buono.

Identificazione catastale

Il Lotto n.12 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1000/1000 (Allegati nn.1-18):

- **foglio 43 particella 1136 sub 16**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 53 mq, rendita 125,91 Euro, indirizzo catastale: via Giulio Jacobi snc, piano: terzo.

Coerenze:

Il Lotto n.12 confina con corpo scala e area condominiale e con il locale sottotetto facente parte del Lotto n.13 (sub 17).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.12 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- per la costruzione dell'intero fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire N.72/05.

In data 11/11/2008 per l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.12 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 55/2008 riferito anche i locali sottotetto. Però, per il Lotto n.12, l'agibilità non è valevole in quanto la situazione di fatto non rispecchia gli elaborati grafici assentiti. Di conseguenza, il Lotto n.12 deve essere sanato urbanisticamente. Le difformità possono essere sanate con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria.

Conformità catastale:

Il Lotto n.12 non è conforme dal punto di vista catastale (Allegati nn.18-19). La parete divisoria tra il Lotto n.12 (sub 16) e il Lotto n.11 (sub 15) è stata spostata in maniera tale da inglobare nel Lotto n.11 porzione di superficie del sub 16 (Lotto n.12). Inoltre sono state apportate modifiche interne. Pertanto

il Lotto n.12 (sub 16) deve essere frazionato e la porzione frazionata deve essere fusa al Lotto n.11 (sub 15).

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,00 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:	€. 9.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.117,50
Data della valutazione:	07/01/2025

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.12 insistono leseguenti formalità (Allegato n.25):

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:

Sul terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.11 grava atto unilaterale d'obbligo, stipulato il 27/10/2005 dal notaio Sergio Cappelli rep.32908, trascritto il 15/11/2005 a Cosenza ai nn. 45016 R.G. e 23717 R.P., a favore del Comune di Cassano All'Ionio.

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, iscritta il 25/10/2006 ai nn. 37378 RG e 8001 RP, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto il 23/10/2006 dal notaio Adriana Perrotta rep.16931.

Importo ipoteca: € 450.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 04/06/2024 del Tribunale di Castrovillari rep.1198/2024 trascritto il 14/06/2024 ai nn.18130 RG 14995 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

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:

dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.12 è pervenuto come di seguito specificato:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.12 è pervenuto alla *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto in data 28/10/2004 dal notaio Adriana Perrotta rep.12585, trascritto il 03/11/2004 ai nn 30715 RG e 21947 RP. (Allegato n.26).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla signora *** DATO OSCURATO *** come sopra generalizzata, il suddetto terreno è pervenuto con i seguenti titoli:

- Per i diritti pari a 1/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , aperta il 21/05/1986, giusta denuncia di successione presentata presso l'ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.52 Volume 202.
- Per i diritti pari a 3/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** , aperta il 24/09/1992 giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.53 Volume 202.

NOTA: Le successioni di * DATO OSCURATO *** non risultano trascritte. Risulta, invece, trascritta l'accettazione tacita di eredità di entrambe le successioni in data 24/02/2006 la prima ai nn. 6387 RG e 4414 RP, la seconda ai nn. 6388 RG e 4415 RP.**

A loro volta, a *** DATO OSCURATO *** i diritti pari a 1/2 ciascuno sono pervenuti da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto dal notaio Ludovico Placco del 28/08/1982 rep.49537, trascritto il

25/09/1982 ai nn. 21127 RG e 41852 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il lotto n.12 è stato rilasciato (Allegato n.24) alla società *** DATO OSCURATO *** .:

- Permesso di Costruire N.72/05 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre la copertura da adibire a civile abitazione.
- In data 16/06/2008 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Attività n.146 che non contemplava modifiche al piano sottotetto,

In data 11/11/2008 per l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.12 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 55/2008 riferito solo agli appartamenti e ai magazzini, quindi compresi anche i locali sottotetto. Però, per il Lotto n.12, l'agibilità non è valevole in quanto la situazione di fatto dello stesso non rispecchia quanto riportato negli elaborati grafici assentiti. Diconseguenza, il Lotto n.12 deve essere sanato dal punto di vista urbanistico. Le difformità possono essere sanate con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica del Lotto n.12 si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il Lotto n.12 ha una diversa superficie oltre che una diversa distribuzione interna rispetto agli elaborati di progetto assentiti. Le difformità possono essere sanate con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria. I costi di regolarizzazione, comprensivi di sanzione, diritti di segreteria, spese tecniche e oneri fiscali possono essere stimati in €2.500,00.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Lo stato di fatto del Lotto n.12 (Allegato n.19) non corrisponde alla planimetria catastale (allegato n.18). In particolare, la parete divisoria tra il Lotto n.12 (sub 16) e il Lotto n.11 (sub 15) è stata spostata in maniera tale da inglobare nel Lotto n.11 porzione di superficie del sub 16 (Lotto n.12). Inoltre sono state apportate modifiche interne con la realizzazione di tramezzature e la creazione di un bagno. I costi per la regolarizzazione catastale possono essere stimati in € 1.200,00 comprensivi di diritti catastali, spese tecniche e oneri fiscali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 8.1 conformità edilizia.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA GIULIO JACOBI SNC, FRAZIONE SIBARI

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

Sottotetto non abitabile a CASSANO ALL' IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.12 è costituito da un sottotetto praticabile ma non abitabile facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.12 ha struttura portante in cemento armato.

Il Lotto n.12 ha accesso dal corpo scala condominiale. L'immobile anche se è rifinito come un mini alloggio, non può essere considerato abitabile poichè la sua altezza media è inferiore all'altezza minima fissata per gli ambienti abitabili. Il Lotto n.12 rispetto agli elaborati di progetto assentiti (Allegato n.24), si presenta con una diversa distribuzione interna e diversa superficie. In particolare la parete divisoria tra il Lotto n.12 (sub 16) e il Lotto n.11 (sub 15) è stata spostata in maniera tale da inglobare nel Lotto n.11 porzione di superficie del sub 16 (Lotto n.12). Inoltre sono state apportate modifiche interne con la realizzazione di tramezzature e la creazione di un bagno (Allegato n.18). Il Lotto n.12 misura una superficie lorda pari a mq 53 ed una superficie netta pari a mq 44.

Lo stato di conservazione è nel complesso buono.

Identificazione catastale

Il Lotto n.12 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1000/1000 (Allegati nn.1-18):

- **foglio 43 particella 1136 sub 16**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 53 mq, rendita 125,91 Euro, indirizzo catastale: via Giulio Jacobi snc, piano: terzo.

Coerenze:

Il Lotto n.12 confina con corpo scala e area condominiale e con il locale sottotetto facente parte del Lotto n.13 (sub 17).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.12 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- per la costruzione dell'intero fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire N.72/05.

In data 11/11/2008 per l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.12 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 55/2008 riferito anche i locali sottotetto. Però, per il Lotto n.12, l'agibilità non è valevole in quanto la situazione di fatto non rispecchia gli elaborati grafici assentiti. Di conseguenza, il Lotto n.12 deve essere sanato urbanisticamente. Le difformità possono essere sanate con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria.

Conformità catastale:

Il Lotto n.12 non è conforme dal punto di vista catastale (Allegati nn.18-19). La parete divisoria tra il Lotto n.12 (sub 16) e il Lotto n.11 (sub 15) è stata spostata in maniera tale da inglobare nel Lotto n.11 porzione di superficie del sub 16 (Lotto n.12). Inoltre sono state apportate modifiche interne. Pertanto il Lotto n.12 (sub 16) deve essere frazionato e la porzione frazionata deve essere fusa al Lotto n.11 (sub 15).

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Catastale su ortofoto



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità degli impianti:

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità dei servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.12 è costituito da un sottotetto sito in Cassano All'Jonio alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari. Il Lotto n.12 fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre il sottotetto praticabile ma non abitabile. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a falde inclinate Il Lotto n.12 ha accesso dal corpo scala condominiale. L'immobile anche se è rifinito come un mini alloggio, non può essere considerato abitabile, in quanto la sua modesta altezza media non consente l'abitabilità del bene. Il Lotto n.12 rispetto agli elaborati di progetto assentiti (Allegato n.24), si presenta con una diversa distribuzione interna e diversa superficie (Allegato n.19). In particolare, la parete divisoria tra il Lotto n.12 (sub 16) e il Lotto n.11 (sub 15) è stata spostata in maniera tale da inglobare nel Lotto n.11 porzione di superficie del sub 16 (Lotto n.12). Inoltre sono state apportate modifiche interne con la realizzazione di tramezzature e la creazione di un bagno. L'unità immobiliare ha pavimentazione in monocottura, gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è del tipo blindato. L'impianto idrico è alimentato da autoclave condominiale posizionato nel sub 3 (bene comune non censibile). L'impianto elettrico è sottotraccia e in particolare, per l'energia elettrica esiste un unico contatore Enel posizionato all'esterno da cui, attraverso dei contatori di energia posizionati nel corpo scala, viene distribuita l'energia elettrica alle singole unità immobiliari. Il Lotto n.12 misura una superficie lorda pari a mq 53 ed una superficie netta pari a mq 44.

Lo stato di conservazione è nel complesso buono.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	53,00	x	100 %	=	53,00
Totale:	53,00				53,00



Planimetria catastale

PLANIMETRIA DI RILIEVO
Scala 1:100



Planimetria di rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base a quanto detto nel criterio di stima è congruo ritenere per il Lotto n.12 un prezzo medio pari a €/mq 150,00. Pertanto si ha:

$$\text{mq } 53 \times \text{€/mq } 250,00 = \text{€ } 13.250,00$$

In definitiva per il Lotto n.11 è congruo ritenere un valore di mercato in cifra tonda pari a € 13.250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore attuale di mercato del Lotto n.12 è stato adottato un metodo di stima diretto basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. Il valore sintetico è espresso in €/mq tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione del bene, della consistenza.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano All'Ionio, agenzie: inserzioni 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	sottotetto				
	non	53,00	0,00	13.250,00	13.250,00
	abitabile				
				13.250,00 €	13.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.550,00**

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: **€. 1.432,50**

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: **€. 8.117,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
50/2024

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Sottotetto non abitabile a CASSANO ALL' IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.13 è costituito da un sottotetto praticabile ma non abitabile facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.13 ha struttura portante in cemento armato.

Il Lotto n.13 ha accesso dal corpo scala condominiale. L'immobile anche se è rifinito come un mini alloggio, non può essere considerato abitabile poichè la sua altezza media è inferiore all'altezza minima fissata per gli ambienti abitabili. Il Lotto n.13 rispetto agli elaborati di progetto assentiti (Allegato n.24), ingloba una porzione di immobile del sub 17 (Lotto n.14) e presenta una diversa distribuzione interna. Il Lotto n.13 misura una superficie lorda pari a mq 62 ed una superficie netta pari a mq 53 (Allegato n.21).

Lo stato di conservazione è nel complesso buono.

Identificazione catastale

Il Lotto n.13 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1000/1000 (Allegati nn.1-20):

- **foglio 43 particella 1136 sub 18**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 114,03 Euro, indirizzo catastale: via Giulio Jacobi snc, piano: terzo

Coerenze:

Il Lotto n.13 confina con via Giulio Jacobi, con corpo scala condominiale, con via Umberto Zanotti Bianco e con il locale sottotetto facente parte del Lotto n.14 (sub 17).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.13 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- per la costruzione dell'intero fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire N.72/05.

In data 11/11/2008 per l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.13 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 55/2008 riferito anche i locali sottotetto. Però, per il Lotto n.13, l'agibilità non è valevole in quanto la situazione di fatto non rispecchia gli elaborati grafici assentiti. Di conseguenza, il Lotto n.13 deve essere sanato urbanisticamente. Le difformità possono essere sanate con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria.

Conformità catastale:

Il Lotto n.13 non è conforme dal punto di vista catastale. Infatti, rispetto alla planimetria catastale (Allegato n.20) ingloba una porzione del sub 17 (Lotto n.14) e presenta modifiche interne (Allegato n.21). Pertanto per il Lotto n.13 necessita il frazionamento del Lotto n.14 (sub 17) e la fusione del Lotto n.13 (sub 18) con la porzione frazionata del Lotto n.14 (sub 17).

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,00 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:	€. 11.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.030,00
Data della valutazione:	07/01/2025

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.13 gravano le seguenti formalità (Allegato n.25):

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:

Sul terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.13 grava atto unilaterale d'obbligo, stipulato il 27/10/2005 dal notaio Sergio Cappelli rep.32908, trascritto il 15/11/2005 a Cosenza ai nn. 45016 R.G. e 23717 R.P., a favore del Comune di Cassano All'Ionio.

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, iscritta il 25/10/2006 ai nn. 37378 RG e 8001 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto il 23/10/2006 dal notaio Adriana Perrotta

rep.16931.

Importo ipoteca: € 450.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

Ipoteca legale, iscritta il 23/10/2009 ai nn. 33247 RG e 6072 RP, a favore di . *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 108.570,68

Importo capitale: € 54.285,34

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 04/06/2024 del Tribunale di Castrovillari rep.1198/2024 trascritto il 14/06/2024 ai nn.18130 RG 14995 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

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:

dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.13 è pervenuto come di seguito specificato:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.13 è pervenuto alla *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto in data 28/10/2004 dal notaio Adriana Perrotta rep.12585, trascritto il 03/11/2004 ai nn 30715 RG e 21947 RP. (Allegato n.26).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla signora *** DATO OSCURATO *** come sopra generalizzata, il suddetto terreno è pervenuto con i seguenti titoli:

- Per i diritti pari a 1/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , aperta il 21/05/1986, giusta denuncia di successione presentata presso l'ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.52 Volume 202.
- Per i diritti pari a 3/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** , aperta il 24/09/1992 giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.53 Volume 202.

NOTA: Le successioni di * DATO OSCURATO *** non risultano trascritte. Risulta, invece,**

trascritta l'accettazione tacita di eredità di entrambe le successioni in data 24/02/2006 la prima ai nn. 6387 RG e 4414 RP, la seconda ai nn. 6388 RG e 4415 RP.

A loro volta, a *** DATO OSCURATO *** i diritti pari a 1/2 ciascuno sono pervenuti da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto dal notaio Ludovico Placco del 28/08/1982 rep.49537, trascritto il 25/09/1982 ai nn. 21127 RG e 41852 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il lotto n.13 è stato rilasciato (Allegato n.24) alla società *** DATO OSCURATO *** .:

- Permesso di Costruire N.72/05 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre la copertura da adibire a civile abitazione.
- In data 16/06/2008 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Attività n.146 che non contemplava modifiche al piano sottotetto,

In data 11/11/2008 per l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.13 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 55/2008 riferito solo agli appartamenti e ai magazzini, quindi compresi anche i locali sottotetto. Però, per il Lotto n.13, l'agibilità non è valevole in quanto la situazione di fatto dello stesso non rispecchia quanto riportato negli elaborati grafici assentiti. Diconseguenza, il Lotto n.13 deve essere sanato dal punto di vista urbanistico. Le difformità possono essere sanate con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica del Lotto n.13 si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il Lotto n.13 ha una diversa superficie oltre che una diversa distribuzione interna (Allegato n.21) rispetto agli elaborati di progetto assentiti (Allegato n.24). Le difformità possono essere sanate con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria. I costi di regolarizzazione, comprensivi di sanzione, diritti di segreteria, spese tecniche e oneri fiscali possono essere stimati in € 2.500,00.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Il Lotto n.13 è stato ampliato mediante lo spostamento della parete divisoria con il lotto n.14 (sub 17) e sono state apportate modifiche interne. Pertanto per il Lotto n.13 necessita il frazionamento del Lotto n.14 (sub 17) e la fusione della porzione frazionata del Lotto n.14 (sub 17) con il Lotto n.13 (sub 18). I costi per la regolarizzazione catastale possono essere stimati in € 1.200,00 comprensivi di diritti catastali, spese tecniche e oneri fiscali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 8.1 conformità edilizia.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA GIULIO JACOBI SNC, FRAZIONE SIBARI

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

Sottotetto non abitabile a CASSANO ALL' IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.13 è costituito da un sottotetto praticabile ma non abitabile facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.13 ha struttura portante in cemento armato.

Il Lotto n.13 ha accesso dal corpo scala condominiale. L'immobile anche se è rifinito come un mini alloggio, non può essere considerato abitabile poichè la sua altezza media è inferiore all'altezza minima fissata per gli ambienti abitabili. Il Lotto n.13 rispetto agli elaborati di progetto assentiti (Allegato n.24), ingloba una porzione di immobile del sub 17 (Lotto n.14) e presenta una diversa distribuzione interna. Il Lotto n.13 misura una superficie lorda pari a mq 62 ed una superficie netta pari a mq 53 (Allegato n.21).

Lo stato di conservazione è nel complesso buono.

Identificazione catastale

Il Lotto n.13 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1000/1000 (Allegati nn.1-20):

- **foglio 43 particella 1136 sub 18**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 114,03 Euro, indirizzo catastale: via Giulio Jacobi snc, piano: terzo

Coerenze:

Il Lotto n.13 confina con via Giulio Jacobi, con corpo scala condominiale, con via Umberto Zanotti Bianco e con il locale sottotetto facente parte del Lotto n.14 (sub 17).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.13 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- per la costruzione dell'intero fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire N.72/05.

In data 11/11/2008 per l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.13 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 55/2008 riferito anche i locali sottotetto. Però, per il Lotto n.13, l'agibilità non è valevole in quanto la situazione di fatto non rispecchia gli elaborati grafici assentiti. Di conseguenza, il Lotto n.13 deve essere sanato urbanisticamente. Le difformità possono essere sanate con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria.

Conformità catastale:

Il Lotto n.13 non è conforme dal punto di vista catastale. Infatti, rispetto alla planimetria catastale (Allegato n.20) ingloba una porzione del sub 17 (Lotto n.14) e presenta modifiche interne (Allegato n.21). Pertanto per il Lotto n.13 necessita il frazionamento del Lotto n.14 (sub 17) e la fusione del Lotto n.13 (sub 18) con la porzione frazionata del Lotto n.14 (sub 17).

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Catastale su ortofoto



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.13 è costituito da un sottotetto sito in Cassano All'Ionio alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari. Il Lotto n.11 fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre il sottotetto praticabile ma non abitabile. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.13 ha accesso dal corpo scala condominiale. L'immobile anche se è rifinito come un mini alloggio, non può essere considerato abitabile, in quanto la sua modesta altezza media non consente l'abitabilità del bene. Il Lotto n.13 rispetto agli elaborati di progetto assentiti (Allegato n.24), si presenta con una diversa distribuzione interna (Allegato n.21). In particolare il bene è stato ampliato mediante lo spostamento della parete divisoria con il sottotetto facente parte del lotto n.14 (sub 17) e sono state apportate modifiche interne con la realizzazione di tramezzature e creazione di un bagno. L'unità immobiliare ha pavimentazione in monocottura, gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è del tipo blindato. L'impianto idrico è alimentato da autoclave condominiale posizionato nel sub 3 (bene comune non censibile). L'impianto elettrico è sottotraccia e in particolare, per l'energia elettrica esiste un unico contatore Enel posizionato all'esterno da cui, attraverso dei contatori di energia posizionati nel corpo scala, viene distribuita l'energia elettrica alle singole unità immobiliari. Il Lotto n.13 misura una superficie lorda pari a mq 62 ed una superficie netta pari a mq 53.

Lo stato di conservazione è nel complesso buono.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: in alluminio

nella media ★★★★★★★★★★

porte interne: in legno tamburato

nella media ★★★★★★★★★★

porta di ingresso: del tipo blindato

nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: in monocottura

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media ★★★★★★★★★★

idrico: l'alimentazione avviene dalla rete comunale

nella media ★★★★★★★★★★

fognatura: lo smaltimento avviene nella rete comunale

nella media ★★★★★★★★★★



CONSISTENZA:

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

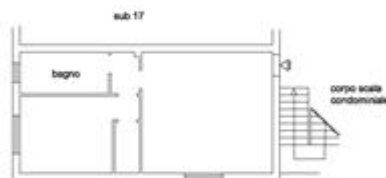
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sottotetto	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	62,00				62,00



Planimetria catastale

PLANIMETRIA DI RILIEVO
Scala 1:100



Planimetria di rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base a quanto detto nel criterio di stima è congruo ritenere per il Lotto n.13 un prezzo medio pari a €/mq 150,00. Pertanto si ha:

$$\text{mq } 62 \times \text{€/mq } 250,00 = \text{€ } 15.500,00$$

In definitiva per il Lotto n.13 è congruo ritenere un valore di mercato pari a € 15.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano All'Ionio, agenzie: inserzioni 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	sottotetto				
	non	62,00	0,00	15.500,00	15.500,00
	abitabile				
				15.500,00 €	15.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.800,00**

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: **€. 1.770,00**

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: **€. 10.030,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
50/2024

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Sottotetto non abitabile a CASSANO ALL' IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.14 è costituito da un sottotetto praticabile ma non abitabile facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.14 ha struttura portante in cemento armato.

Il Lotto n.14 ha accesso dal corpo scala condominiale. L'immobile anche se è rifinito come un mini alloggio, non può essere considerato abitabile poichè la sua altezza media è inferiore all'altezza minima fissata per gli ambienti abitabili. Il Lotto n.14 rispetto agli elaborati di progetto assentiti (Allegato n.24), si presenta con una diversa distribuzione interna e una diversa superficie. In particolare la parete divisoria tra il Lotto n.14 (sub 17) e il sub 18 (Lotto n.13) è stata spostata in maniera tale da inglobare nel Lotto n.13 una porzione di superficie del sub 17 (Lotto n.14). Inoltre sono state apportate modifiche interne con la realizzazione di tramezzature e la creazione di un bagno (Allegato n.23). Il Lotto n.14 misura una superficie lorda pari a mq 53 ed una superficie netta pari a mq 44.

Lo stato di conservazione è nel complesso buono.

Identificazione catastale

Il Lotto n.14 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1000/1000 (Allegati nn.1-22):

- **foglio 43 particella 1136 sub 17**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 53 mq, rendita 125,91 Euro, indirizzo catastale: via Giulio Jacobi snc, piano: terzo.

Coerenze:

Il Lotto n.14 confina con via Umberto Zanotti Biancoi, con corpo scala condominiale, e con il locale sottotetto facente parte del Lotto n.13 (sub 18).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.14 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- per la costruzione dell'intero fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire N.72/05.

In data 11/11/2008 per l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.14 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 55/2008 riferito anche i locali sottotetto. Però, per il Lotto n.14, l'agibilità non è valevole in quanto la situazione di fatto non rispecchia gli elaborati grafici assentiti. Di conseguenza, il Lotto n.14 deve essere sanato urbanisticamente. Le difformità possono essere sanate con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria.

Conformità catastale:

Il Lotto n.14 non è conforme dal punto di vista catastale. Rispetto alla planimetria catastale (Allegato

n.22), la parete divisoria tra il Lotto n.14 (sub 17) e il sub 18 (Lotto n.13) è stata spostata (Allegato n.23) in maniera tale da inglobare nel Lotto n.13 porzione di superficie del sub 17 (Lotto n.14). Inoltre sono state apportate modifiche interne. Pertanto il Lotto n.14 (sub 17) deve essere frazionato e la porzione frazionata deve essere fusa al Lotto n.13 (sub 18).

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.117,50
Data della valutazione:	07/01/2025

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.14 insistono le seguenti formalità (Allegato n.25):

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:

Sul terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.14 grava atto unilaterale d'obbligo, stipulato il 27/10/2005 dal notaio Sergio Cappelli rep.32908, trascritto il 15/11/2005 a Cosenza ai nn. 45016 R.G. e 23717 R.P., a favore del Comune di Cassano All'Ionio.

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, iscritta il 25/10/2006 ai nn. 37378 RG e 8001 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto il 23/10/2006 dal notaio Adriana Perrotta rep.16931.

Importo ipoteca: € 450.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00

Nota: L'ipoteca grava anche su altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 04/06/2024 del Tribunale di Castrovillari rep.1198/2024 trascritto il 14/06/2024 ai nn.18130 RG 14995 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

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:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.14 è pervenuto come di seguito specificato:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.14 è pervenuto alla *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto in data 28/10/2004 dal notaio Adriana Perrotta rep.12585, trascritto il 03/11/2004 ai nn 30715 RG e 21947 RP. (Allegato n.26).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla signora *** DATO OSCURATO *** come sopra generalizzata, il suddetto terreno è pervenuto con i seguenti titoli:

- Per i diritti pari a 1/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , aperta il 21/05/1986, giusta denuncia di successione presentata presso l'ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.52 Volume 202.
- Per i diritti pari a 3/4 in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** , aperta il 24/09/1992 giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Cassano Allo Ionio il 25/02/1994 al N.53 Volume 202.

NOTA: Le successioni di * DATO OSCURATO *** non risultano trascritte. Risulta, invece, trascritta l'accettazione tacita di eredità di entrambe le successioni in data 24/02/2006 la prima**

ai nn. 6387 RG e 4414 RP, la seconda ai nn. 6388 RG e 4415 RP.

A loro volta, a *** DATO OSCURATO *** i diritti pari a 1/2 ciascuno sono pervenuti da *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto dal notaio Ludovico Placco del 28/08/1982 rep.49537, trascritto il 25/09/1982 ai nn. 21127 RG e 41852 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il lotto n.14 è stato rilasciato (Allegato n.24) alla società *** DATO OSCURATO *** .:

- Permesso di Costruire N.72/05 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre la copertura da adibire a civile abitazione.
- In data 16/06/2008 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Attività n.146 che non contemplava modifiche al piano sottotetto,

In data 11/11/2008 per l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.14 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 55/2008 riferito solo agli appartamenti e ai magazzini, quindi compresi anche i locali sottotetto. Però, per il Lotto n.14, l'agibilità non è valevole in quanto la situazione di fatto dello stesso (Allegato n.23) non rispecchia quanto riportato negli elaborati grafici assentiti (Allegato n.24). Di conseguenza, il Lotto n.14 deve essere sanato dal punto di vista urbanistico. Le difformità possono essere sanate con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica del Lotto n.14 si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il Lotto n.14 ha una diversa superficie oltre che una diversa distribuzione interna (Allegato n.23) rispetto agli elaborati di progetto assentiti (Allegato n.24). Le difformità possono essere sanate con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria. I costi di regolarizzazione, comprensivi di sanzione, diritti di segreteria, spese tecniche e oneri fiscali possono essere stimati in €2.500,00.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Lo stato di fatto del Lotto n.14 (Allegato n.23) non corrisponde alla planimetria catastale (Allegato n.22). In particolare, la parete divisoria tra il Lotto n.14 (sub 17) e il Lotto n.13 (sub 18) è stata spostata in maniera tale da inglobare nel Lotto n.13 porzione di superficie del sub 17 (Lotto n.14). Inoltre sono state apportate modifiche interne con la realizzazione di tramezzature e la creazione di un bagno. I costi per la regolarizzazione catastale possono essere stimati in € 1.200,00 comprensivi di diritti catastali, spese tecniche e oneri fiscali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 8.1 conformità edilizia.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA GIULIO JACOBI SNC, FRAZIONE SIBARI

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

Sottotetto non abitabile a CASSANO ALL' IONIO via Giulio Jacobi snc, frazione Sibari, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.14 è costituito da un sottotetto praticabile ma non abitabile facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato, ubicato alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari del comune di Cassano All'Ionio. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.14 ha struttura portante in cemento armato.

Il Lotto n.14 ha accesso dal corpo scala condominiale. L'immobile anche se è rifinito come un mini alloggio, non può essere considerato abitabile poichè la sua altezza media è inferiore all'altezza minima fissata per gli ambienti abitabili. Il Lotto n.14 rispetto agli elaborati di progetto assentiti (Allegato n.24), si presenta con una diversa distribuzione interna e una diversa superficie. In particolare la parete divisoria tra il Lotto n.14 (sub 17) e il sub 18 (Lotto n.13) è stata spostata in maniera tale da inglobare nel Lotto n.13 una porzione di superficie del sub 17 (Lotto n.14). Inoltre sono state apportate modifiche interne con la realizzazione di tramezzature e la creazione di un bagno (Allegato n.23). Il Lotto n.14 misura una superficie lorda pari a mq 53 ed una superficie netta pari a mq 44.

Lo stato di conservazione è nel complesso buono.

Identificazione catastale

Il Lotto n.14 è identificato in catasto urbano del comune di Cassano All'Ionio in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1000/1000 (Allegati nn.1-22):

- **foglio 43 particella 1136 sub 17**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 53 mq, rendita 125,91 Euro, indirizzo catastale: via Giulio Jacobi snc, piano: terzo.

Coerenze:

Il Lotto n.14 confina con via Umberto Zanotti Biancoi, con corpo scala condominiale, e con il locale sottotetto facente parte del Lotto n.13 (sub 18).

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.14 è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni (Allegato n.24):

- per la costruzione dell'intero fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire N.72/05.

In data 11/11/2008 per l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.14 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 55/2008 riferito anche i locali sottotetto. Però, per il Lotto n.14, l'agibilità non è valevole in quanto la situazione di fatto non rispecchia gli elaborati grafici assentiti. Di conseguenza, il Lotto n.14 deve essere sanato urbanisticamente. Le difformità possono essere sanate con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria.

Conformità catastale:

Il Lotto n.14 non è conforme dal punto di vista catastale. Rispetto alla planimetria catastale (Allegato n.22), la parete divisoria tra il Lotto n.14 (sub 17) e il sub 18 (Lotto n.13) è stata spostata (Allegato n.23) in maniera tale da inglobare nel Lotto n.13 porzione di superficie del sub 17 (Lotto n.14). Inoltre sono state apportate modifiche interne. Pertanto il Lotto n.14 (sub 17) deve essere frazionato e la porzione frazionata deve essere fusa al Lotto n.13 (sub 18).

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.7544570

Longitudine 16.449220



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Catastale su ortofoto



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:



qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.14 è costituito da un sottotetto sito in Cassano All'Ionio alla via Giulio Jacobi della frazione Sibari. Il Lotto n.14 fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre il sottotetto praticabile ma non abitabile. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.14 ha accesso dal corpo scala condominiale. L'immobile anche se è rifinito come un mini alloggio, non può essere considerato abitabile, in quanto la sua modesta altezza media non consente l'abitabilità del bene. Il Lotto n.14 rispetto agli elaborati di progetto assentiti (Allegato n.24), si presenta con una diversa distribuzione interna e una diversa superficie. In particolare, la parete divisoria tra il Lotto n.14 (sub 17) e il Lotto n.13 (sub 18) è stata spostata in maniera tale da inglobare nel Lotto n.13 una porzione di superficie del sub 17 (Lotto n.14). Inoltre sono state apportate modifiche interne con la realizzazione di tramezzature e la creazione di un bagno (Allegato n.23). L'unità immobiliare ha pavimentazione in monocottura, gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è del tipo blindato. L'impianto idrico è alimentato da autoclave condominiale posizionato nel sub 3 (bene comune non censibile). L'impianto elettrico è sottotraccia e in particolare, per l'energia elettrica esiste un unico contatore Enel posizionato all'esterno da cui, attraverso dei contatori di energia posizionati nel corpo scala, viene distribuita l'energia elettrica alle singole unità immobiliari. Il Lotto n.14 misura una superficie lorda pari a mq 53 ed una superficie netta pari a mq 44.

Lo stato di conservazione è nel complesso buono.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: in alluminio

nella media 

porte interne: in legno tamburato

nella media 

pavimentazione interna: in monocottura

nella media 

porta di ingresso: del tipo blindato

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media 

idrico: l'alimentazione avviene dalla rete comunale

nella media 

fognatura: lo smaltimento avviene nella rete comunale

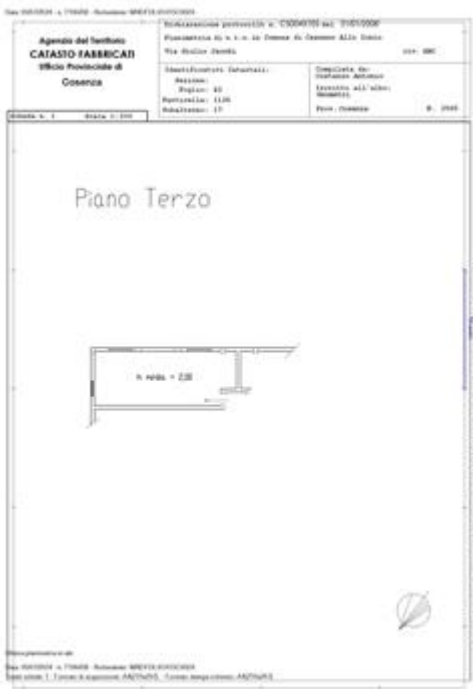
nella media 





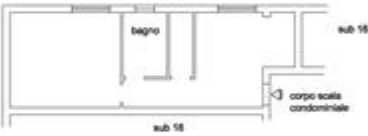
CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sottotetto	53,00	x	100 %	=	53,00
Totale:	53,00				53,00



Planimetria catastale

PLANIMETRIA DI RILIEVO
Scala 1:100



Planimetria di rilievo

VALUTAZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base a quanto detto nel criterio di stima è congruo ritenere per il Lotto n.14 un prezzo medio pari a €/mq 150,00. Pertanto si ha:

$$\text{mq } 53 \times \text{€/mq } 250,00 = \text{€ } 13.250,00$$

In definitiva per il Lotto n.14 è congruo ritenere un valore di mercato in cifra tonda pari a € 7.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore attuale di mercato del Lotto n.12 è stato adottato un metodo di stima diretto basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. Il valore sintetico è espresso in €/mq tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione del bene, della consistenza.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano All'Ionio, agenzie: inserzioni 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	sottotetto				
	non	53,00	0,00	13.250,00	13.250,00
	abitabile				
				13.250,00 €	13.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **9.550,00**

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: €. **1.432,50**

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: €. **8.117,50**

data 07/01/2025

il tecnico incaricato
Fedele Mario Maradei