

# TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
Proc. n° 148/2022 R.G.E

Giudice dell'esecuzione immobiliare  
dott.ssa Giuliana Gaudiano

C.T.U.  
arch. POLICASTRO Domenico

PERIZIA DI STIMA C.T.U.  
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

PRISMA SPV SRL

*contro*



Immobile ubicato in Via Ciro Luigi Giacobini n°73 int.1 – Altomonte (CS)

\*\*\*\*\*

05 Febbraio 2024



## **INDICE DEGLI ARGOMENTI**

Premessa e dichiarazione di conformità normativa	pag. 03
Documentazione acquisita ed organizzazione della relazione peritale	pag. 04
Cronologia principali operazioni peritali	pag. 04
Individuazione degli immobili	pag. 05
Fascicolo lotto_Unico - (Appartamento)	pag. 06
Conclusioni	pag. 19

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

## Premessa

Il sottoscritto arch. Domenico Policastro con studio Tecnico in Via Gullo n°23 di Frascineto (CS) cod. fisc. PLC DNC 68M19 D774N, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Cosenza al n° 921 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Castrovilliari, tel. e fax 0981.396895 – PEC: [policastro.domenico@archiworldpec.it](mailto:policastro.domenico@archiworldpec.it) incaricato Consulente Tecnico d'Ufficio del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Castrovilliari relativamente all'istanza della **Proc.148/2022 RGE**, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile riportato in:

- N.C.E.U. foglio 12, particella 141 sub 1 – Appartamento Piano Terra interno 1 sito in Via Ciro Luigi Giacobini n°73 di Altomonte (CS);

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

## **DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico acquisiva ed analizzava la documentazione della procedura e produceva la seguente documentazione riportata in allegati:

### **CARTELLA 0**

ALLEGATO 0.1: Decreto di Nomina;

ALLEGATO 0.2: Giuramento CTU;

### **CARTELLA 1**

ALLEGATO 1.1: Verbale di sopralluogo del 11/01/2024;

ALLEGATO 1.2: Richiesta di Accesso agli atti - Comune di Altomonte (CS);

### **CARTELLA 2**

ALLEGATO 2.1: Planimetria Catastale;

ALLEGATO 2.2: Elaborato planimetrico;

ALLEGATO 2.3: Visura Catastale fg.12 part.141 sub.1;

ALLEGATO 2.4: Ispezione Ipotecaria

ALLEGATO 2.5: Aerofotogrammetria

ALLEGATO 2.6: Rilievo Fotografico Appartamento;

ALLEGATO 2.7: Rilievo Metrico dell'appartamento.

### **CARTELLA 3**

ALLEGATO 3.1: Spese Visure Ipotecarie

---

### **CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI**

- **11/01/2024:** Sopralluogo in via Giacobini n°73 di Altomonte e Richiesta Accesso Atti;
- **05/02/2024:** Ritiro Visura ipotecaria presso Agenzia delle Entrate di Cosenza;
- **05/02/2024:** Invio Copia della Perizia di Stima al debitore ed al Creditore.

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento R.G.E. 148/2022, sulla scorta dei sopralluogo effettuato in data 12/01/2024, alla presenza della dott.ssa Melania Alfano (delegata del Custode dott.ssa Rosa Salerno) ha individuato:

➤ **LOTTO UNICO:**

- Appartamento sito in via Ciro Luigi Giacobini n°73 di Altomonte, piano terra – interno 1, individuato al N.C.E.U. foglio 12, particella 141 Sub. 1, individuato nel Programma di fabbricabilità del Comune di Altomonte Zona Residenziale.

# TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 148/2022 R.G.E.

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

---

### FASCICOLO LOTTO\_UNICO

- Appartamento -

---

**PARTE RICORRENTE (Creditore):**

PRISMA VALUE SPV SRL  
Lungotevere Flaminio n°18  
00196 Roma

**CONTROPARTE (Debitore):**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
C.F. [REDACTED]

**ESPERTO INCARICATO**  
Arch. Domenico Policastro  
Via Gullo n.23  
87010 Frascineto (CS)



## Cap 1 – Identificazione, descrizione del bene e stima

### 1.1 – Immobile oggetto del pignoramento

I quesiti posti al sottoscritto riguardano l'appartamento indicato nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti.

- 1/1 proprietà [REDACTED] nata a Castrovillari il 03/10/1982 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Via Ciro Luigi Giacobini n°73 di Altomonte, Piano Terra, Interno 1.

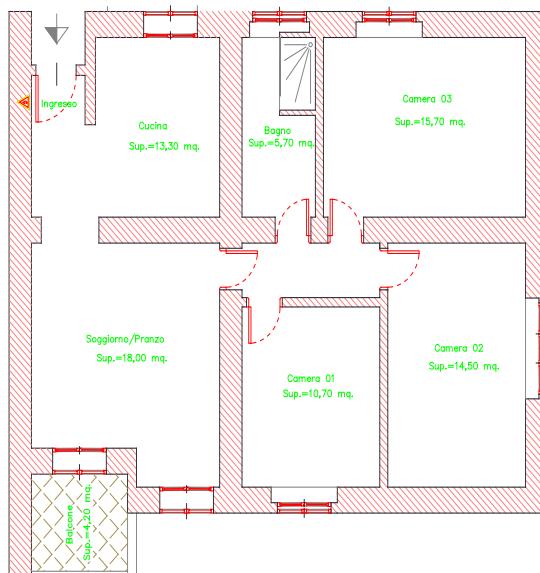
Alla data del 20/12/2022, data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare, risulta proprietario dell'appartamento la sig.ra [REDACTED]

### 1.2 – Identificazione catastale

L'appartamento oggetto di pignoramento risulta individuato in Catasto come di seguito:

- Unità immobiliare Piano terra, N.C.E.U. Foglio n°12, Part. n°141, Sub.1, Categoria A3 “Abitazione di tipo economico”.

I dati catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento. In allegato le relative visure catastali.



Rilievo Planimetrico dell'appartamento

### **1.3 – Descrizione analitica del Complesso Esplanada.**

L'intervento edilizio è di un fabbricato di Edilizia Economica e Popolare realizzato all'incirca nella seconda metà degli anni 1950 a tre piani fuori terra. L'edificio in cui è inserito l'appartamento periziato è situato in Via Ciro Luigi Giacobini n°73 e ricade in zona residenziale.



Inquadramento territoriale (Aerofotogrammetria)

#### **1.3.1 – Strutture**

L'appartamento in oggetto è inserito al **piano terra - interno 1** di un fabbricato di maggiore consistenza a tre piani fuori terra.

Il sistema costruttivo è in muratura, con solai del tipo misto in laterizio a nervature parallele. Le murature perimetrali sono in muratura mentre la tramezzatura di tompagnatura interna è in laterizio. Il fabbricato risulta essere stato costruito per adibire a Case Popolari (come riportato da fonte verbale del tecnico comunale) negli anni 1958/1960. Al Comune non hanno alcun documento riguardante questo Fabbricato (vedi all.1.3).



Vista esterna del fabbricato

Direttamente dal pianerottolo del piano terra si accede all'appartamento in oggetto. Considerato il sistema costruttivo del tempo, dove non erano contemplati sistemi di isolamento della fondazione, il fabbricato, prevalentemente al piano terra, è oggetto del fenomeno di risalita capillare dell'umidità. L'umidità di risalita capillare si manifesta nelle zone inferiori dei muri, dove vengono notati anche distacchi d intonaco e pittura ed avviene la formazione di muffe poiché i muri a contatto con il terreno riescono ad assorbire l'umidità.

Il fabbricato è servito da tutte le reti di distribuzione urbane e sono presenti tutti gli impianti tecnologici previsti.

### 1.3.2 –Interno

Dal piazzale condominiale, attraverso un piccolo porticato, si accede nell'appartamento posto al piano terra.



Piazzale di accesso

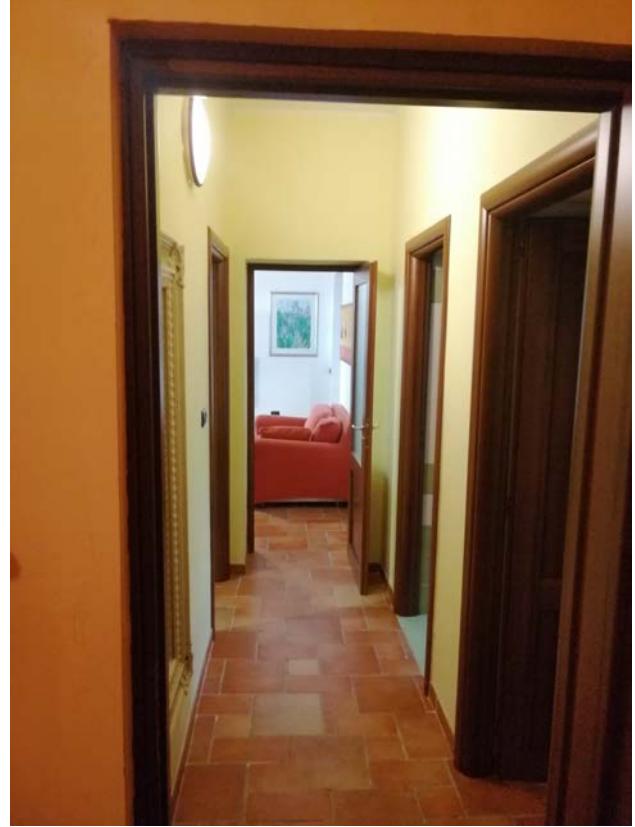


Pianerottolo d'ingresso

Dal portoncino, si accede direttamente in un piccolo ingresso da dove si diramano gli ambienti giorno, cucina e pranzo/soggiorno. Mentre dal Soggiorno si accede negli ambienti notte che sono tre camere ed un bagno. Tutto l'appartamento è stato completamente ristrutturato utilizzando buone finiture tipo: pavimenti in cotto, porte interne in legno massello, infissi eterni in alluminio a taglio termico con finiture tipo legno e vetri camera, pareti tinteggiate. Anche il bagno è completamente rimodernato con moderni pavimenti e rivestimenti in ceramica e sanitari in vetrochина bianchi, in ottime condizioni, la cabina doccia è doppia e la rubinetteria è del tipo con miscelatore. L'altezza interna utile è di m. 2.93.



Ingresso e zona giorno



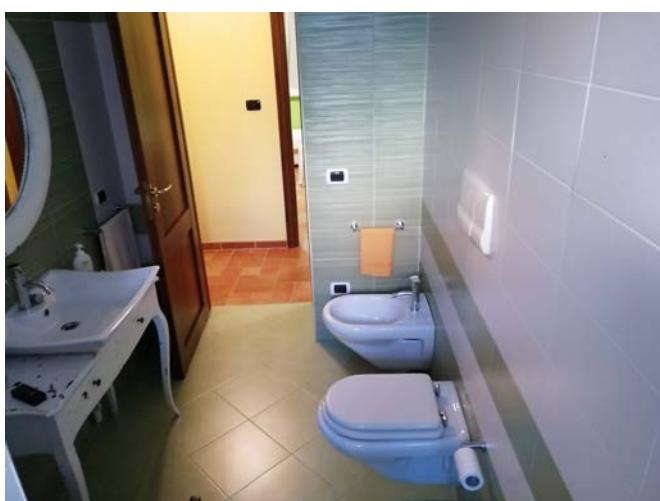
Corridoio zona notte



Cucina

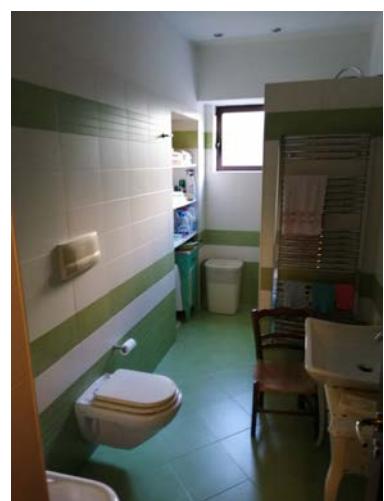


Soggiorno



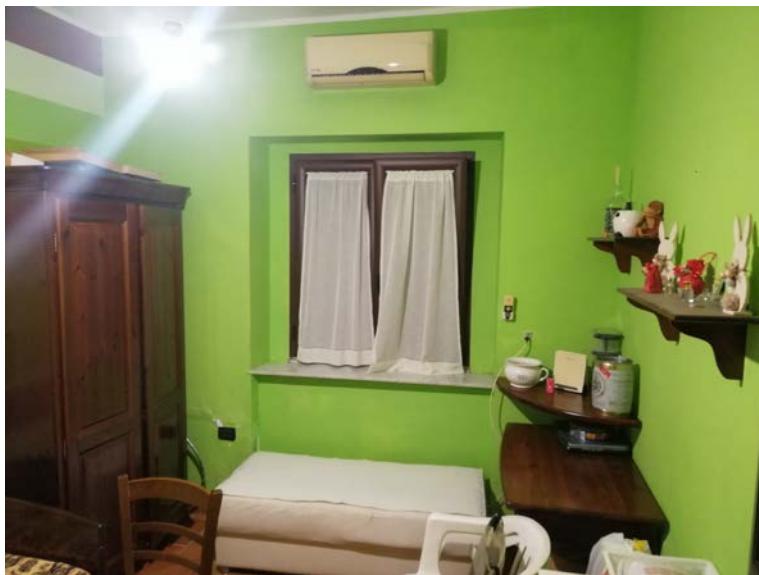
Bagno

Proc. n°148/2022



10 di 19

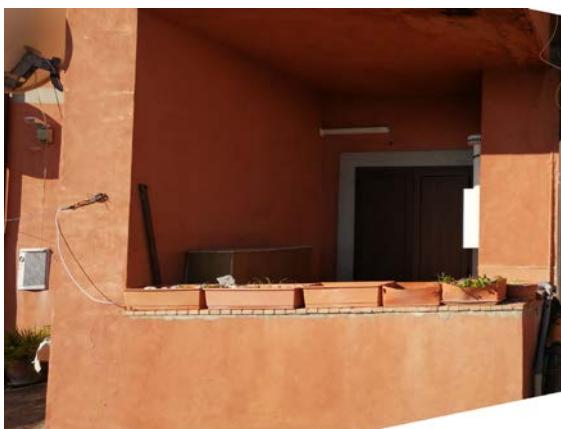
Sono anche stati realizzati interventi migliorativi interni attraverso l'applicazione di pannelli in cartongesso su tutte (o quasi) le pareti perimetrali interne per tentare di arginare il problema della risalita capillare precedentemente mensionato. La soluzione di realizzare pareti di cartongesso risolvono solo in maniera visiva il problema dell'umidità e poca efficacia hanno sul problema del benessere igronometrico, infatti, l'umidità evaporando dai muri si trasmette all'ambiente rendendo l'aria insalubre e fredda, e la presenza di muffe e funghi, anche se nascoste dal cartongesso creano condizione favorevole per l'insorgere di semplici malanni o di patologie più serie.



*Camera*

Per quanto riguarda gli impianti:

- quello fognante risulta adeguato ed allacciato alla rete fognaria cittadina.
- l'impianto idrico è idoneo, e viene alimentato da acquedotto pubblico. Non risultano perdite.
- l'impianto elettrico è di tipo residenziale protetto con interruttore magnetotermico e risulta fornito da un adeguato numero di punti luce. L'interruttore generale è del tipo differenziale con  $Id=0,03\text{ A}$ , aderente alla norma CEI 64-8 e alla legge 46/90, ora D.M. 37/08, sulla sicurezza degli impianti.



Balcone lato sud/est



Particolare esterno

### 1.3.3 - Computo superfici

#### SUPERFICIE COPERTA

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). La superficie netta calpestabile dell'appartamento risulta così suddiviso:

- ✓ Cucina: Superficie utile ..... **13,30 m<sup>2</sup>**
- ✓ Soggiorno/Pranzo: Superficie utile ..... **18,00 m<sup>2</sup>**
- ✓ Camera da letto 01: Superficie utile ..... **10,70 m<sup>2</sup>**
- ✓ Camera da letto 02: Superficie utile ..... **14,50 m<sup>2</sup>**
- ✓ Camera da letto 03: Superficie utile ..... **15,70 m<sup>2</sup>**
- ✓ Bagno: Superficie utile ..... **5,70 m<sup>2</sup>**
- ✓ Corridoio: Superficie utile ..... **3,30 m<sup>2</sup>**

Totale superficie calpestabile dell'appartamento = 81,20 m<sup>2</sup>.

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- ✓ Balcone: Superficie utile ..... **4,20 m<sup>2</sup>**

\*\*\*\*\*

Ambiente	Sup. Netta Mq	Coeff. di ponderazione	Sup. Commerciale Mq	Esposizione	Condizioni
Disimp. e Cucina	13,30	1	18,70	S/O	Buone
Pranzo/Soggiorno	18,00	1	25,00	S/E	Buone
Camera letto_01	10,70	1	14,90	S/E	Buone
Camera letto_02	14,50	1	20,10	E	Buone
Camera letto_03	15,70	1	21,80	N	Buone
Bagno	5,70	1	7,90	S/O	Buone
Corridoio	3,30	1	4,50	/	Buone
Balcone	4,20	0,5	2,10	S/E	Buone
<b>TOTALE</b>	<b>85,40</b>		<b>115,00</b>		

La superficie commerciale dell'appartamento risulta essere pari a **115,00 m<sup>2</sup>**.

#### **1.3.4 – Confini Immobile**

L'appartamento oggetto di pignoramento identificato confina con a Nord, Sud, Est e Ovest con superficie privata condominiale.

### **1.4 – Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria**

#### **1.4.1 - Concessioni e/o licenze edilizie**

Fonti: Ufficio tecnico del Comune di Altomonte (CS).

L'U.T.C. attesta che non sono depositati atti amministrativi quali ordinanze, sequestri, concessioni edilizie o permessi di costruire sia ordinarie che in sanatoria, né istanze di sanatoria edilizia. Dalla tipologia costruttiva è evidente che il fabbricato è stato realizzato secondo i canoni di costruzioni economiche popolari (case popolari) - (*vedi allegato 1.3 – Attestazione Comune di Altomonte*).

#### **1.4.2 – Provvedimento di abitabilità**

Nell'Ufficio Tecnico non sono stati riscontrati certificati che attestano l'abitabilità dell'appartamento. L'intero fabbricato, da fonti verbali, risulta essere stato costruito prima del 1967.

#### **1.4.3 – Stato di possesso**

L'appartamento è di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

L'appartamento è attualmente utilizzato come abitazione dalla Sig.ra [REDACTED] anche se al momento, sempre fonti verbali di persone che abitano nello stesso condominio, la signora si è traferita in Germania.

### **1.5 – Vincoli ed oneri giuridici**

#### **1.5.1 - Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

- **Domande giudiziali ed altre trascrizioni:**  
*non risultano presenti domande giudiziali e sequestri*
- **Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:**  
*non risultano*
- **Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:**  
*non risultano*
- **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**  
*non risultano*

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge**  
*non risultano*

### **1.5.2 - Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura**

**Immobile: Appartamento – A3 “Abitazione di tipo economico”**

**N.C.E.U. Foglio n°12, Part. n°141, Sub.1**

#### **Iscrizioni:**

- Iscrizione del 16/02/1993 – Registro Particolare 204 Registro generale 3818 Pubblico Ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 28685 del 15/02/1993 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione A GARANZIA DI MUTUO.  
Comunicazione n.541 del 29/02/2008 di estinzione totale dell’obbligazione avvenuta in data 07/02/2008.  
Cancellazione totale eseguita in data 10/03/2008.
- Iscrizione del 18/02/2008 – Registro Particolare 751 Registr ogenerale 5411 Pubblico Ufficiale APA ELISA Repertorio 21668/8149 del 14/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .

#### **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Trascrizione del 28/01/1991 Reg. Particolare 3718 Registro Generale 3961  
Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 21240 del 17/12/1990  
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
- Trascrizione del 16/02/1993 Reg. Particolare 3375 Registro Generale 3817  
Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 28685 del 15/02/1993  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- Trascrizione del 18/02/2008 Reg. Particolare 3793 Registro Generale 5410  
Pubblico ufficiale APA ELISA Repertorio 21667/8148 del 14/02/2008  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- Trascrizione del 13/01/2023 Reg. Particolare 933 Registro Generale 1130  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
Repertorio 1881 del 03/01/2023  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Diffornità catastali:** I dati catastali dell’immobile pignorato (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli indicati nell’atto di pignoramento, e non si riscontrano diffornità.

## **1.6 -- Criteri di stima dell'appartamento**

### **PREMESSA GENERALE**

Nelle valutazioni riguardante l'appartamento in corso di costruzione con destinazione d'uso civile è possibile applicare la stima sintetica poiché generalmente nella zona esistono fabbricati con caratteristiche simili a quello da stimare, già venduti, cui poter fare riferimento. E' possibile anche adottare il criterio di stima analitica per capitalizzazione dei redditi producibili con la locazione delle unità immobiliari. In questo metodo il più probabile valore di mercato dell'immobile è determinato attraverso l'accertamento del più probabile reddito netto che si può ricavare dallo stesso, dandolo in uso, e la sua capitalizzazione. Al valore così ottenuto bisogna eseguire le opportune detrazioni per tener conto delle condizioni dell'immobile dovute a vetustà o ad altre deficienze. Nel nostro caso utilizzeremo entrambi i criteri al fine di comparare i risultati che da essi si ottengono. Si è quindi proceduto a 3 diversi tipi di stime:

1. stima sintetica per comparazione diretta (consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante confronto con il rapporto prezzo-qualità di altri immobili);
2. stima analitica per comparazione indiretta (si basa sul criterio di capitalizzazione dei redditi);
3. stima sintetica utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili dal sito [www.agenziateritorio.it](http://www.agenziateritorio.it).

## 1. STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Tenuto in debito conto che ci troviamo davanti a un'abitazione situata nella zona Residenziale del Comune di Altomonte, e tenuto conto che il fabbricato appartiene alla fascia di Abitazioni Economiche, si può desumere che, per le abitazioni simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato in condizioni normali è di €.650,00 al metro quadrato. Se si considera, però, che l'appartamento è completamente ristrutturato con buone finiture, però c'è presenza di umidità dovuta alla risalita capillare, applicando una stima forfettaria si applicherà, nella fase finale della stima, un deprezzamento del valore dell'appartamento pari al 10%. Considerando che la superficie commerciale (L) dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare) ed è stata calcolata pari a 115,00 mq, la stima relativa a questo metodo è pari a:

$$650,00 \text{ €/mq} \times 115,00 \text{ mq} = \text{€ 74.750,00}$$

## 2. STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una seconda valutazione sull'appartamento pignorato è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene eseguito, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio si sono desunti i seguenti dati per la stima analitica:  
LOCAZIONE €/mq :

- civili abitazioni, Valore min 1,90 €/mq, Valore max 2,70 €/mq. Si assume il valore massimo perché l'appartamento è completamente ristrutturato

Valore max 2,70 €/mq

$$\text{V.M. } 2,70 \text{ €/mq} \times 115,00 \text{ mq} = \text{€ 310,50 (valore di locazione mensile)}$$

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

- Fitto mensile Rm lordo = 310,50 €/mese*
- Oneri fiscali : 20%;*
- Saggio annuo di capitalizzazione:  $r = 4\%$  (investimento ad uso residenziale)*

$$V = \frac{R_{\text{netto}}^{\text{annuo}}}{r} = \frac{0,80 \times 310,50 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12 \text{ mesi}}{0,04} = \text{€ 74.520,00}$$

A questo valore, verrà applicato, nella stima finale una riduzione del 10%, come deprezzamento per la presenza (anche se in parte latente) di umidità dovuta a risalita capillare.

### 3. STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE PER VALORI UNITARI ATTRAVERSO I DATI DELL'OSSERVATORIO DEI BENI IMMOBILIARI

Un ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (londa). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm . La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98). La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e fanno riferimento alla superficie londa (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in €/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Cosenza, ubicate nel Comune di Altomonte, in stato conservativo normale, oscilla tra un valore min. di 440 €/mq ed un valore max di 630 €/mq in riferimento alla superficie coperta londa. Essendo buono il contesto di ubicazione, ed essendo l'appartamento completamente ristrutturato e di modeste dimensioni quindi facilmente vendibile, però presenta la presenza di umidità dovuta a risalita capillare, si decide di utilizzare come valore di riferimento si quantifica in € 630,00

$$\text{€} \text{mq } 630,00 \times \text{mq } 115,00 = \text{€} 72.450,00$$

A questo valore, verrà applicato, nella stima finale una riduzione del 10%, come deprezzamento dovuto alla presenza di umidità dovuta a risalita capillare.

### VALORE DEFINITIVO DELL'APPARTAMENTO

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici vicini tra loro, si ha:

1. Valore risultante dalla stima sintetica dell' immobile attraverso la stima sintetica per comparazione diretta: **€ 74.750,00**
2. Valore risultante dalla stima analitica dell' immobile attraverso i canoni di locazione: **€74.520,00**

3. Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell' immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari : **€ 72.450,00**.

Eseguendo la media aritmetica, si ottiene che il valore risultante è pari a **€ 73.900,00**

Al valore risultante, come accennato in fase di valutazione, si applica la riduzione del 10% deprezzamento dovuto alla presenza di umidità (anche se non visibile se non in piccola parte) dovuta a risalita capillare, ne conseguirà il valore dell'appartamento pari a **€66.510,00**.

Procedendo all'abbattimento forfetario del 15% per vizi occulti, ne deriva un valore di mercato di €56.533,50; in cifra tonda:

**€57.000,00**

(Euro\_Cinquantasettemila/00)

al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

## Cap 3 – Conclusioni

Schema riepilogativo:

### LOTTO\_UNICO

- Appartamento tipo Economico  
posto al piano terra in Via Ciro Luigi Giacobini n°73 int.1 – Altomonte (CS)

**€57.000,00**

(Euro\_Cinquantasettemila/00)

---

### CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell’immobile così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell’Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni. Si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e rasegna la presente relazione integrata da allegati.

Castrovilliari, 05 Febbraio 2024

Il Consulente Tecnico d’Ufficio  
Arch. Domenico Policastro

