



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**80/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Idrogeno SPE srl

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Avv. Emanuela Cofone

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Alessandro Bonanno**

CF:BNNI.SN61A03C349X

con studio in CASTROVILLARI (CS) Corso Garibaldi 281

telefono: 09811980388

email: abstudio.ing@alice.it

PEC: alessandro.bonanno.c1181e@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI 80/2023

## LOTTO 1

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

**1** appartamento a CALOPEZZATI strada statale 106, località San Giacomo-Marinella, via Quasimodo nel comune di Calopezzati, frazione San Giacomo-Marinella per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 3,00.Identificazione catastale:

- foglio particella 139 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Strada statale 106 , piano: P.T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

All'unità è graffata la corte esclusiva individuata da Fg. p.lla 141 sub 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 76.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.280,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/07/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla relazione Notarile del 04/08/2023 della dott.ssa [REDACTED] Roma, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, eseguita sulla base delle risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari di Cosenza a nome di [REDACTED] nonché dalle verifiche effettuate sulla base delle visure ipotecarie (**ALLEGATO 12**) è emerso che l'immobile in oggetto, è soggetto delle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **PIGNORAMENTO** n. [REDACTED]

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
giusto

provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario dell'UNEP di Castrovilli il  
[REDACTED] 1, per la somma di €. 46.506,33 oltre €. 315,00 per compensi  
professionali. Grava sull'immobile in oggetto NCEU foglio 2, p.la 139 sub 2 e 141  
sub 1 graffate.

• **IPOTECA VOLONTARIA n. [REDACTED]**

A favore di [REDACTED] con domicilio  
ipotecario eletto in [REDACTED]  
nata a [REDACTED] per la complessiva  
somma di €. 120.000,00 di cui €.80.000,00 per capitale a garanzia di mutuo fondiario  
concessole la tasso del 4,6>% per la durata di anni 20, con atto a rogito del Notaio  
[REDACTED] el 02/05/2007 rep. 19070 racc. 6982.

Grava sull'immobile in oggetto NCEU foglio 2, p.la 139 sub 2 e 141 sub 1 graffate.

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*.

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni*:

ipoteca **volontaria**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.  
Importo ipoteca: €. 120.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento*:

pignoramento, 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:**

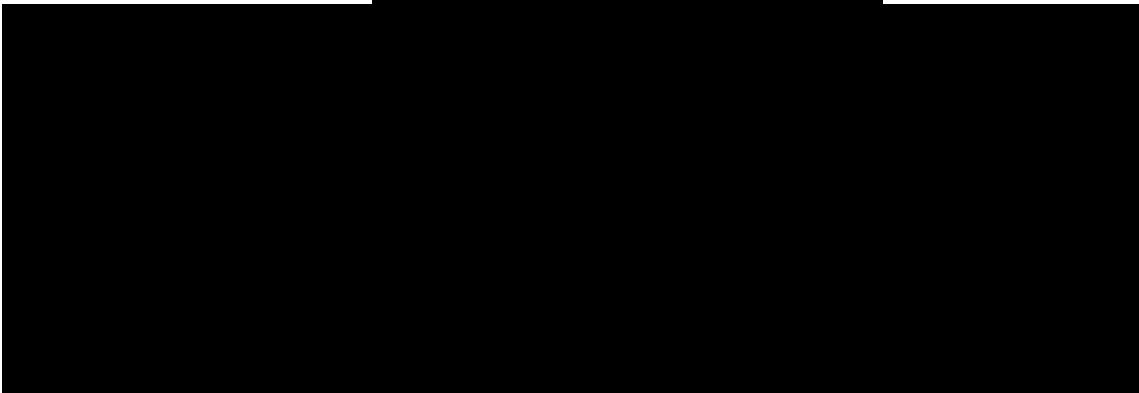
---

Dalla relazione Notarile del 04/08/2023 della dott.ssa [REDACTED] notaio in Roma, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, eseguita sulla base delle risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari di Cosenza a nome di [REDACTED] ha accertato che l'immobile in oggetto, risulta essere in piena proprietà della signora:

[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/1.

### PROVENIENZA

Con atto a rogito del Notaio [REDACTED] dal 02/05/2007 rep.



a.r.l. con sede [REDACTED]. Si precisa che nella nota di trascrizione relativa al predetto atto non risultano riportati i dati catastali dell'immobile che ne è in oggetto e che, pertanto, la sua identificazione è stata operata sulla base della descrizione ivi riportata.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/05/2007)

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 15/02/1980 fino al 02/05/2007)

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'intero complesso residenziale [REDACTED] i cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato con Licenza edilizia n° 127 del 22/08/1975 (in revoca della precedente n. 124 del 20.04.1975). Successivamente è stata rilasciata una Concessione edilizia in variante, la n. 148 del 05/11/1976, che interessava anche la tipologia B (**ALLEGATO 8 e ALLEGATO 9**).

Successivamente sono state presentate due domande di condono, non ancora definite, una con prot. n. 798 del 31/03/1987 e un'altra con prot. n. 2905 del 22/10/1986 che riguardano però solo i fabbricati ubicati nella parte superiore del residence e pertanto non includono

l'immobile in oggetto.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza di Costruzione Edilizia N. **127** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di n.49 fabbricati a n. 2 Piani in c.a. oltre scantinato, previsti dal piano di lottizzazione, ripartiti in Comprensori che prevedono la costruzione di n. 6 tipi di unità abitative, rilasciata il 22/08/1975

Variante alla precedente Licenza n. 127/1975 N. **148**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 05/11/1976

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **ANALISI TECNICA SULLE DIFFORMITÀ.**

Rispetto al progetto approvato, l'unità immobiliare risulta essere stata ampliata al piano terra, avanzando la tompagnatura in corrispondenza dell'ingresso; inoltre sono state spostate alcune tramezzature interne e porte, sia al piano terra che al piano primo, dove è stato realizzato anche un secondo wc (ALLEGATO 5).

Mentre è possibile sanare le opere interne che non hanno comportato incremento di cubatura, prevedendo per la loro regolarizzazione una pratica edilizia ed una catastale. Il discorso è invece molto più complesso per le difformità che avrebbero comportato un aumento della volumetria e la modifica dei prospetti. Ciò per due ordini di motivi.

In presenza di immobili acquistati in aste giudiziarie, la sanabilità del bene pignorato può seguire due strade.

La prima, di natura speciale, in base al'art.46, co.5 del DPR 380/2001, consente all'acquirente di un immobile acquistato all'asta, di presentare entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, una istanza volta ad ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria. Pertanto, al fine di comprendere se è possibile o meno la riapertura dei termini del condono, occorre effettuare un controllo relativo sia alla data di insorgenza delle ragioni del credito (deve essere antecedente al settembre 2003, ultima finestra aperta del condono) e sia alla data dell'abuso. In questo modo sarà possibile stabilire se esistono le condizioni per aderire ad uno dei tre condoni edili.

La seconda strada, di natura ordinaria, permette la regolarizzazione degli immobili mediante istanza di sanatoria ordinaria (ex art. 36 del DPR 380/2001), nel caso sia verificata la doppia conformità, se cioè l'intervento realizzato risulti essere conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione dell'istanza.

L'aumento di volumetria realizzato e rilevato sull'immobile in oggetto non rientra nella prima possibilità per poter essere sanato in quanto, a prescindere dalla data precisa in cui potrebbe essere stato commesso l'abuso, la data di insorgenza delle ragioni del credito sono successive a tutte e tre le "finestre" di condono.

Inoltre la presenza del vincolo paesaggistico ambientale, non permette la regolarizzazione di opere che hanno comportato maggiori volumetrie. Pertanto non si rientra nemmeno nella seconda possibilità di regolarizzazione.

L'unità in oggetto, risulta conforme per la maggior consistenza, regolarizzabile per le difformità interne e per le nuove aperture realizzate, ma non è conforme per la parte ampliata che risulterebbe invece, per le motivazioni precedentemente esposte, non sanabile per natura speciale e allo stato per la mancanza di elementi, non verificabile nemmeno per natura ordinaria.

E' possibile fare una ulteriore considerazione alla luce del recente DL 69/2024 (Decreto Salva Casa ad oggi non ancora convertito in legge), sulle difformità riscontrate, che per essere sanate dovrebbero rientrare tra le tolleranze costruttive contemplate, e ciò anche se l'area è ricadente in zona vincolata paesaggisticamente (art. 36-bis co. 4. DL 69/2024).

Si precisa che tale decreto prevede percentuali di tolleranza variabili in funzione della superficie utile di progetto. Dove per SU si intende superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ed esclusa quella del vano scala interno all'unità immobiliare computato in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta.

La documentazione fornita dagli uffici tecnici comunali, non permette il calcolo della SU di progetto in quanto

non include una planimetria debitamente quotata né tantomeno una pianta in scala definita, è pertanto impossibile verificare la percentuale di difformità costruttive ammissibili e quindi accettare la possibilità di sanabilità degli abusi riscontrati e la quantificazione delle eventuali spese necessarie.

Pertanto ai fini della valutazione dell'immobile, la parte risultata realizzata in modo non conforme al progetto approvato che ha comportato un incremento della volumetria, non è stata prudenzialmente considerata nella superficie commerciale, computandone il valore corrispondente a parziale copertura delle spese necessarie per la regolarizzazione o in alternativa per la demolizione e la rimessa in pristino nel caso di insanabilità.

Quindi l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'onere di redigere pratica comunale per diversa distribuzione interna. Invece per quanto attiene la maggiore volumetria, andrà predisposta una pratica edilizia soggetta al preventivo parere dei BB.AA., previa verifica di inclusione di quanto disposto nelle normative vigenti.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

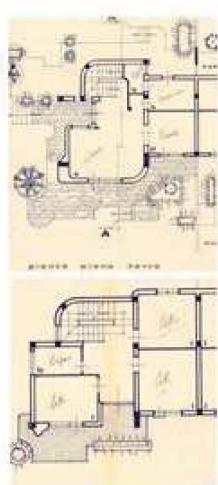
Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto agli elaborati grafici di progetto autorizzati (ALLEGATO 8 e ALLEGATO 9), l'unità immobiliare risulta essere stata ampliata al piano terra, avanzando la tompagnatura in corrispondenza della porta di ingresso; inoltre sono state spostate alcune tramezzature sia al piano terra che al piano primo, dove è stato realizzato anche un secondo wc. (ALLEGATO 5)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia riferita alle sole opere interne : €.1.200,00

Questa situazione è riferita solamente a maggiore superficie realizzata



*Piante autorizzate con licenza edilizia*



*Piante rilevate*



*maggior superficie rilevata al piano terra*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (ALLEGATO 4), l'appartamento presenta una sostanziale conformità volumetrica pur presentando modifiche in relazione alla diversa distribuzione interna: wc più grande e spostamento dell'accesso alla cucina, al piano terra; mentre al primo piano primo è stato realizzato un secondo wc, recuperando spazio dal corridoio (ALLEGATO 5).

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

Costi di regolarizzazione:

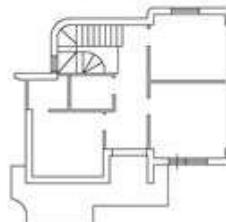
- aggiornamento catastale: €.1.000,00



Pianta piano terra  
(stato rilevato)



Pianta piano primo  
(stato rilevato)



*planimetria catastale**pianete rilevate***8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CALOPEZZATI STRADA STATALE 106, LOCALITÀ SAN GIACOMO-MARINELLA, VIA QUASIMODO NEL COMUNE DI CALOPEZZATI, FRAZIONE SAN GIACOMO-MARINELLA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO 1

**appartamento** a CALOPEZZATI strada statale 106, località San Giacomo-Marinella, via Quasimodo nel comune di Calopezzati, frazione San Giacomo-Marinella per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 3,00.Identificazione catastale:

- foglio particella 139 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Strada statale 106 , piano: P.T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

All'unità è graffata la corte esclusiva individuata da Fg.; p.la 141 sub 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media



esposizione:

al di sopra della media



luminosità:

al di sopra della media



panoramicità:

buono



impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:

medio/c  
molto scars  
al di sotto della media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero complesso residenziale, **di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto** è stato realizzato nel Comune di Calopezzati (CS) alla località San Gicomo-Marinella e prende il nome di "Villaggio La Jonica". Il complesso residenziale è composto da più corpi di fabbrica di diversa dimensione e forma, con spazi comuni e viabilità interna. Ogni fabbricato è distinto in catasto da una diversa particella.

L'unità immobiliare in oggetto ha una tipologia bifamiliare e contraddistinto all'interno del progetto originario dalla lettera "B"; è individuata catastalmente dal mappale 139 sub 2 del foglio con graffata la p.la 141 sub 1 (corte esclusiva) (**ALLEGATO 1, ALLEGATO 2, ALLEGATO 3 ALLEGATO 4**).

L'unità in oggetto si sviluppa su due piani fuori terra.

L'intero intervento edilizio è stato autorizzato con Licenza edilizia n° 127 del 22/08/1975 (in revoca della precedente n. 124 del 20.04.1975). Successivamente è stata rilasciata una Concessione edilizia in variante, la n. 148 del 05/11/1976, che interessava anche la tipologia B (**ALLEGATO 8 e ALLEGATO 9**). Successivamente sono state presentate due domande di condono, non ancora definite, una con prot. n. 798 del 31/03/1987 e un'altra con prot. n. 2905 del 22/10/1986 che riguardano però solo i fabbricati ubicati nella parte superiore del residence e pertanto non includono l'immobile in oggetto.

Il fabbricato è di tipo bifamiliare, con le due unità affiancate lateralmente.

Esternamente, per la parte oggetto della presente procedura, si presenta in precarie condizioni e manifesta la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quali "cucitura" delle numerose lesioni presenti sia all'interno che all'esterno, ripresa degli intonaci e di tinteggiatura, sostituzione degli infissi e recupero della corte esclusiva.

L'unità immobiliare - individuato al NCEU al Foglio Particella 139 sub 2 con graffata la p.la 141 sub1 (corte), si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, collegati da una scala interna.

Anche all'interno, lo stato manutentivo si presenta precario. Sono presenti diffuse lesioni nelle parti non portanti dell'edificio, che richiedono estesi interventi manutentivi e di ripristino.

L'altezza interna è di circa 3,00 m. Il piano terra risulta composto da un salone, una sala pranzo, una cucina ed un wc. Attraverso una scala interna si raggiunge il primo piano, dove sono ubicate tre camere da letto e due w.c..

La superficie complessiva lorda misurata, computando il vano scala per una volta sola, è di circa 128,50 mq. oltre ad un balcone di circa 14 mq ed una corte esclusiva, misurata sulla planimetria catastale di circa 290 mq. (**ALLEGATO 3, ALLEGATO 5 e ALLEGATO 6**).

Le rifiniture interne sono quelli comuni per civili abitazioni, i pavimenti sono in ceramica monocottura, gli infissi esterni in legno con vetro singolo e avvolgibili. Sono presenti gli impianti idraulico ed elettrico sottotraccia, mentre sono assenti gli impianti del gas e di riscaldamento.

Rispetto agli elaborati grafici di progetto autorizzati (**ALLEGATO 8 e ALLEGATO 9**), l'unità immobiliare risulta essere stata ampliata al piano terra, avanzando la tompagnatura in corrispondenza della porta di ingresso; inoltre sono state spostate alcune tramezzature sia al piano terra che al piano primo, dove è stato realizzato anche un secondo wc. (**ALLEGATO 5**)

Rispetto alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate ( **ALLEGATO 4**), l'appartamento presenta una sostanziale conformità volumetrica pur presentando modifiche in relazione alla diversa distribuzione interna: wc più grande e spostamento dell'accesso alla cucina, al piano terra; mentre al primo piano primo è stato realizzato un secondo wc, recuperando spazio dal corridoio (**ALLEGATO 5**).

La superficie commerciale (londa) rilevata dell'appartamento risulta essere di 144,30 mq (circa) come da seguente calcolo:

DESCRIZIONE	FORMULA DÌ CALCOLO	SUPERFICIE LORDA escluso arie scoperte (balconi)	SUPERFICIE LORDA comprese aree scoperte (balconi) ragguagliate al 25%	SUPERFICIE COMMERCIALE
<u><i>Appartamento individuato al NCEU al Foglio -Particella 139sub 2 -141sub2</i></u>				
Superfici coperte al lordo delle murature esterne ed interne	100 %	128	$14 \times 0,25 = 3,5$	128,50
Corte esclusiva	10% fino 125mq 2% per ecced.	355	$125 \times 0,10 +$ $(290-125) \times 0,02 =$	15,80
<b>TOTALE rilavata (circa)</b>				<b>144,30 mq</b>
Maggiore superficie realizzata (differenza rilevata)	100%	3,50		3,50
<b>TOTALE considerata ai fini della stima (circa)</b>				<b>140,80 mq</b>



**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'analisi dei beni si è provveduto quindi all'analisi dei valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima ottenendo i seguenti valori.

- Abitazione individuata in catasto al foglio – part.139 sub 2 e part. 141 sub 1 graffate

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, collegati da una scala interna.

All'esterno come all'interno, lo stato manutentivo si presenta precario. Sono presenti diffuse lesioni nelle parti non portanti dell'edificio, che richiedono estesi interventi manutentivi e di ripristino.

Le rifiniture interne sono quelli comuni per civili abitazioni, i pavimenti sono in ceramica e monocottura, gli infissi esterni in legno con vetro singolo e avvolgibili. Sono presenti gli impianti idraulico ed elettrico sottotraccia, mentre sono assenti gli impianti del gas e di riscaldamento.

L'immobile risulta essere abitazione e anche catastalmente è stata classificato come abitazione con categoria A/3.

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato, tenendo sempre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, si è fatto riferimento inizialmente ai valori riportati dall'OMI (**ALLEGATO 10**). Il valori ricavati sono stati mediati con quello ricavabile da indagini effettuate presso agenzie immobiliari e siti specializzati online, ricavando così in valore unitario di riferimento.

Si è poi tenuto conto delle spese necessarie per sanare le difformità edilizie interne (escluse quelle derivanti dalla eventuale possibile regolarizzazione della maggiore superficie realizzata) e catastali. Spese quantificate forfettariamente in circa €. 1.200,00 per la parte edilizia e 1.000,00 per la pratica catastale (compreensive di onorari professionali e sanzioni).

Infine si è considerato un abbattimento forfettario del valore del 15% per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi.

Tipologia	Fg	P.Ia	Sub	Categ.	Superf. Commer.	Valore omi	Valore ricavato da comparabili	Coeff. di merito	Valore di Mercato adottato	Valore IMMOBILE di Mercato	Spese per sanare irregolarità edilizie e catastali	Valore IMMOBILE di vendita (in c.t.)
Abitazione		139 141	2 3	A/3	140,80 mq	590/790 €/mq	(560+680+ 690+595)/4 = 630 €/mq	0,85 (*)	[(590+790)/2+630]/2 x0,85 = 561 €/mq	€.79.000,00 (in c.t.)	Per pratica comunale e l'aggiornamento catastale e relative sanzioni € 2.200,00	€.76.800,00

(\*) assenza riscaldamento -5%; da ristrutturare -10%

**Valore di stima dell'immobile : €. 76.800,00 – €. 11.520,00 (Abbattimento forfettario del valore del 15%) =**

**€. 65.280,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>79.000,00</b>
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 79.000,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 79.000,00</b>
---	---------------------

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **CRITERIO DI STIMA**

Il criterio di stima per gli immobili è stato quello di procedere ad utilizzare valutazioni sintetiche comparative su ciascun immobile consultando sia la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), predisposte dall'Agenzia delle Entrate e sia le valutazioni di immobili simili elaborate dalle agenzie immobiliari della zona anche con pubblicazioni online. In tale modo si potrà determinare un valore medio di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di stima, per poterlo applicare ad ogni singolo bene.

Tale metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente, che conoscono ed utilizzano valori sicuramente congrui ai fini della giustificazione del loro giudizio estimativo, mettendo in conto molteplici fattori.

Tale metodo permette anche al consulente estimatore di poter applicare al bene dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche dell'immobile quali ad esempio i livelli di finitura, di materiale, di consistenza, di tipologia edilizia, ed altri.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Ai sensi del DPR 138/98 allegato c, delle Norme UNI 10750-2005 e delle Linee guida per la valutazione degli immobili elaborate dall' ABI, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie dei balconi viene ragguagliata considerandola al 25%. La superficie complessiva viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di Calopezzati, agenzie: On line, osservatori del mercato immobiliare OMI

---

## 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
1	appartamento	0,00	0,00	79.000,00	79.000,00
					<b>79.000,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	<b>0,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 2.200,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 76.800,00****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:

**€. 11.520,00**

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:

**€. 65.280,00**

data 15/07/2024

il tecnico incaricato  
Alessandro Bonanno