



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

131/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

AVV. FABIOLA CAPPARELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Silvia Maria Maradei

CF:MRDSVM59R52C002A

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) vico IV Francesco Bruno, 6

telefono: 098171365

fax: 098171365

email: archingstudio@libero.it

PEC: silviamaria.maradei@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
131/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento con sottotetto esclusivo e corte di pertinenza a CARIATI via F. Cilea 18, della superficie commerciale di **115,50** mq per la quota di:

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

Il Lotto n.1 è costituito da un appartamento con annesso sottotetto esclusivo e corte di pertinenza facente parte di un fabbricato sito in Cariati alla via F. Cilea 18. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 ha struttura in cemento armato e copertura in struttura leggera a falde inclinate.

L'appartamento e il sottotetto esclusivo facenti parte del Lotto n.1 hanno accesso dal corpo scala condominiale. L'appartamento è ubicato al secondo piano, ed è costituito da: un ingresso, un soggiorno-pranzo, una cucina, due camere e un bagno oltre un balcone. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 114 oltre il balcone di mq 13. La superficie netta è pari a mq 95,60.

Lo stato di manutenzione e conservazione è nel complesso buono.

Il sottotetto esclusivo facente parte del Lotto n.1 è allo stato rustico con struttura di copertura in ferro e sovrastante manto di tegole. La porta di ingresso al sottotetto è in ferro. misura una superfie di mq 144.

La corte di pertinenza facente parte del Lotto n.1 è sita al piano terra ed ha accesso dallo spazio antistante il fabbricato tramite un piccolo cancello in ferro. E' recintata e misura una superficie di mq 27.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in in catasto urbano del comune di Cariati in ditta *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione di beni, come di seguito specificato (Allegato nn.1-2-3)

- appartamento e la corte di pertinenza

- **foglio 15 particella 370 sub 4** (appartamento) **graffata all p.lla 370 sub 9** (corte esclusiva di mq 27), categoria A/3, classe 3, vani 7, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: c/da San Paolo, interno 4 piano secondo;

- sottotetto esclusivo:

- **foglio 15 particella 370 sub 5**, categoria A/3, classe 1, vani 0,5, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: c/da San Paolo, interno 5 piano terzo.

Coerenze:

Il Lotto n.1 confina come di seguito specificato:

- L'appartamento confina per un lato con colonna d'aria sovrastante via F. Cilea, per due lati con colonna d'aria sovrastante la p.lla 370 sub 7 di proprietà *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** e per un lato con corpo scala condominiale e con colonna d'aria

sovrastante la p.lla 370 sub 8 di proprietà *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***.

- Il sottotetto esclusivo confina per un lato con colonna d'aria sovrastante via F. Cilea, per due lati con colonna d'aria sovrastante la p.lla 370 sub 7 di proprietà *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** e per un lato con corpo scala condominiale e con colonna d'aria sovrastante la p.lla 370 sub 8 di proprietà *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***.
- la corte di pertinenza confina per un lato con via F. Cilea, per un lato con la p.lla 370 sub 8 di proprietà *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** e per un lato con la corte condominiale del fabbricato insistente sulla p.lla 300 del foglio 15.

Situazione urbanistica:

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è stato realizzato con Concessione Edilizia n.82 rilasciata dal Comune di Cariati il 18/01/1982 (Allegato n.5). Lo stato di fatto presenta una diversa distribuzione interna oltre che un aumento di cubatura rispetto agli elaborati di progetto. In particolare il terrazzo riportato negli elaborati progettuali è stato chiuso e inglobato nell'appartamento con conseguente aumento di volumetria ((Allegati n.4-5). La difformità può essere sanata ai sensi dell'art.36 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Situazione catastale:

Dal confronto della planimetria catastale dell'appartamento con lo stato di fatto si evidenzia una diversa distribuzione interna (Allegati nn.3-4). La difformità può essere sanata con una variazione catastale della planimetria con procedura telematica DOCFA.

Inoltre nella visura catastale del sottotetto si evidenziano delle incongruenze consistenti (Allegato n.1-2-3):

- il sottotetto è individuato come un'abitazione, mentre in realtà può essere considerato come magazzino sottotetto. Infatti trattasi di un vero e proprio sottotetto al rustico, la cui copertura ha struttura in ferro e manto in tegole.
- la consistenza è di soli mezzo vano mentre la superficie catastale è di 144 mq.

Le incongruenze possono essere sanate con un declassamento del bene da abitazione A/3 a magazzino C/2. Il declassamento è possibile solo con dimostrazione all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio che non si tratta di un'abitazione ma di un magazzino.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.491403705

Longitudine 16.9602978

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.065,00
Data di conclusione della relazione:	07/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli stessi debitori insieme alla figlia *** DATO OSCURATO ***.

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.6):

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 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario redatto in data 02/12/2009 dal notaio Guidoccio Raffaele rep.4942/2682, a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in Milano contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , trascritta il 04/12/2009 ai nn.12299 RG e 7152 RP.

Importo ipoteca: € 135.000,00

Importo capitale: € 90.000,00

Durata anni 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 27/11/2024 del Tribunale di Castrovillari rep.6129, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , trasmesso il 20/12/2024 ai nn. 38335 RG e 31769 RP.

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 (Allegati nn.6-7):

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.1 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** con atto redatto il 02/12/2009 dal notaio Gabriele Guidoccio rep.4941/2681, trascritto il 04/12/2009 ai nn.38971 RG e 27584 RP.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A sua volta a *** DATO OSCURATO *** il Lotto n.1 è pervenuto da *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** con atto redatto il 09/10/1984 dal notaio Romanello Pasquale rep.7487/1985, trascritto il 19/10/1984 ai nn. 26458 RG e 96742 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Cariatì si rileva che Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è stato realizzato con Concessione Edilizia n.82 rilasciata il 18/01/1982 (Allegato n.5). Lo stato di fatto presenta una diversa distribuzione interna oltre che un aumento di cubatura rispetto agli elaborati di progetto. In particolare il terrazzo riportato negli elaborati progettuali è stato chiuso e inglobato nell'appartamento con conseguente aumento di volumetria. La difformità può essere sanata ai sensi dell'art.36 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 *..". In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire ... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.."*. Il rilascio del permesso o della segnalazione certificata di inizio attività a sanatoria sono subordinati al pagamento dell'oblazione secondo quanto previsto dal comma 5 lettera a dello stesso art. 36 bis.

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:

Come detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie, lo stato di fatto del Lotto n.1 rispetto agli elaborati di progetto, presenta una diversa distribuzione interna oltre che un incremento della cubatura. Le difformità possono essere sanate ai sensi dell'art.36 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001. I costi per la sanatoria comprensivi dei diritti, oblazione, spese tecniche possono essere stimati in €.10.000,00.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal confronto della planimetria catastale dell'appartamento con lo stato di fatto si evidenzia una diversa distribuzione interna (Allegati nn.3-4). La difformità può essere sanata con una variazione

catastale della planimetria con procedura telematica DOCFA. I costi per la variazione della planimetria dell'appartamento sono pari a € 1.000,00 comprensivi di diritti, spese tecniche e oneri fiscali.

Inoltre nella visura catastale del sottotetto si evidenziano delle incongruenze consistenti (Allegato n.1-2-3):

- il sottotetto è individuato come un'abitazione, mentre in realtà può essere considerato come magazzino sottotetto. Infatti trattasi di un vero e proprio sottotetto al rustico, la cui copertura ha struttura in ferro e manto in tegole.
- la consistenza è pari a 1/2 mezzo vano mentre la superficie catastale è di 144 mq.

Le incongruenze possono essere sanate con un declassamento del bene da abitazione A/3 a magazzino C/2. Il declassamento è possibile solo con dimostrazione all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio che non si tratta di un'abitazione ma di un magazzino. I costi per la regolarizzazione del sottotetto sono pari a € 800,00 comprensivi di spese tecniche e oneri fiscali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per la conformità urbanistica si rimanda al paragrafo 8.1 conformità edilizia.

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

BENI IN CARIATI VIA F. CILEA 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento con sottotetto esclusivo e corte di pertinenza a CARIATI via F. Cilea 18, della superficie commerciale di **115,50** mq per la quota di:

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

Il Lotto n.1 è costituito da un appartamento con annesso sottotetto esclusivo e corte di pertinenza facente parte di un fabbricato sito in Cariati alla via F. Cilea 18. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 ha struttura in cemento armato e copertura in struttura leggera a falde inclinate.

L'appartamento e il sottotetto esclusivo facenti parte del Lotto n.1 hanno accesso dal corpo scala condominiale. L'appartamento è ubicato al secondo piano, ed è costituito da: un ingresso, un soggiorno-pranzo, una cucina, due camere e un bagno oltre un balcone. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 114 oltre il balcone di mq 13. La superficie netta è pari a mq 95,60.

Lo stato di manutenzione e conservazione è nel complesso buono.

Il sottotetto esclusivo facente parte del Lotto n.1 è allo stato rustico con struttura di copertura in ferro e sovrastante manto di tegole. La porta di ingresso al sottotetto è in ferro. misura una superfie di mq 144.

La corte di pertinenza facente parte del Lotto n.1 è sita al piano terra ed ha accesso dallo spazio antistante il fabbricato tramite un piccolo cancello in ferro. E' recintata e misura una superficie di mq 27.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in in catasto urbano del comune di Cariati in ditta *** DATO OSCURATO

*** e *** DATO OSCURATO *** proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione di beni, come di seguito specificato (Allegato nn.1-2-3)

- appartamento e la corte di pertinenza

- **foglio 15 particella 370 sub 4** (appartamento) **graffata all p.lla 370 sub 9** (corte esclusiva di mq 27), categoria A/3, classe 3, vani 7, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: c/da San Paolo, interno 4 piano secondo;

- sottotetto esclusivo:

- **foglio 15 particella 370 sub 5**, categoria A/3, classe 1, vani 0,5, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: c/da San Paolo, interno 5 piano terzo.

Coerenze:

Il Lotto n.1 confina come di seguito specificato:

- L'appartamento confina per un lato con colonna d'aria sovrastante via F. Cilea, per due lati con colonna d'aria sovrastante la p.lla 370 sub 7 di proprietà *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** e per un lato con corpo scala condominiale e con colonna d'aria sovrastante la p.lla 370 sub 8 di proprietà *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***.
- Il sottotetto esclusivo confina per un lato con colonna d'aria sovrastante via F. Cilea, per due lati con colonna d'aria sovrastante la p.lla 370 sub 7 di proprietà *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** e per un lato con corpo scala condominiale e con colonna d'aria sovrastante la p.lla 370 sub 8 di proprietà *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***.
- la corte di pertinenza confina per un lato con via F. Cilea, per un lato con la p.lla 370 sub 8 di proprietà *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** e per un lato con la corte condominiale del fabbricato insistente sulla p.lla 300 del foglio 15.

Situazione urbanistica:

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è stato realizzato con Concessione Edilizia n.82 rilasciata dal Comune di Cariati il 18/01/1982 (Allegato n.5). Lo stato di fatto presenta una diversa distribuzione interna oltre che un aumento di cubatura rispetto agli elaborati di progetto. In particolare il terrazzo riportato negli elaborati progettuali è stato chiuso e inglobato nell'appartamento con conseguente aumento di volumetria ((Allegati n.4-5). La difformità può essere sanata ai sensi dell'art.36 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Situazione catastale:

Dal confronto della planimetria catastale dell'appartamento con lo stato di fatto si evidenzia una diversa distribuzione interna (Allegati nn.3-4). La difformità può essere sanata con una variazione catastale della planimetria con procedura telematica DOCFA.

Inoltre nella visura catastale del sottotetto si evidenziano delle incongruenze consistenti (Allegato n.1-2-3):

- il sottotetto è individuato come un'abitazione, mentre in realtà può essere considerato come magazzino sottotetto. Infatti trattasi di un vero e proprio sottotetto al rustico, la cui copertura ha struttura in ferro e manto in tegole.
- la consistenza è di soli mezzo vano mentre la superficie catastale è di 144 mq.

Le incongruenze possono essere sanate con un declassamento del bene da abitazione A/3 a magazzino C/2. Il declassamento è possibile solo con dimostrazione all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio che non si tratta di un'abitazione ma di un magazzino.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.491403705

Longitudine 16.9602978



Sottotetto foglio 15 p.lla 370 sub 5



Sottotetto foglio 15 p.lla 370 sub 5

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.1 è ubicato in un'area residenziale. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.1 è costituito da un appartamento con annesso sottotetto esclusivo e corte di pertinenza facente parte di un fabbricato sito in Cariatì alla via F. Cilea 18. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

L'appartamento e il sottotetto esclusivo facenti parte del Lotto n.1 hanno accesso dal corpo scala condominiale. Il corpo scala condominiale è rifinito fino al primo piano, mentre da questo piano fino al piano terzo, sottotetto esclusivo del Lotto n.1, si presenta privo di rivestimento delle pedate e con la sola ringhiera in ferro. L'appartamento è ubicato al secondo piano, ed è costituito da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, due camere e un bagno, oltre un balcone. La porta di ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio forniti di persiana, la pavimentazione è in gres porcellanato. L'alloggio è fornito di caldaia a gas, non funzionante, e di elementi radianti in alluminio. Nel soggiorno-pranzo vi è un camino. In cucina e in una camera si trovano split a parete per la refrigerazione estiva. L'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 114 oltre il balcone di mq 13. La superficie netta è pari a mq 95,60 così distribuita: ingresso mq 10, soggiorno-pranzo mq 28, cucina mq 17,30, camera mq 19,80, camera mq 14,50, bagno mq 6.

Lo stato di manutenzione e conservazione è nel complesso buono.

Il sottotetto esclusivo facente parte del Lotto n.1 è allo stato rustico con struttura di copertura in ferro e sovrastante manto di tegole. La porta di ingresso al sottotetto è in ferro. Misura una superficie di mq 144.

La corte di pertinenza facente parte del Lotto n.1 è sita al piano terra ed ha accesso dallo spazio antistante il fabbricato tramite un piccolo cancello in ferro. è recintata con ringhiera in ferro. Misura una superficie di mq 27.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: in alluminio forniti di persiana

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

porte interne: in legno tamburato

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

porta di ingresso: del tipo blindato

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

fognatura: lo smaltimento avviene in rete comunale

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

idrico: l'alimentazione avviene da rete comunale

nella media ★★★★★★☆☆☆☆



Sottotetto foglio 15 p.lla 370 sub 5



Sottotetto foglio 15 p.lla 370 sub 5

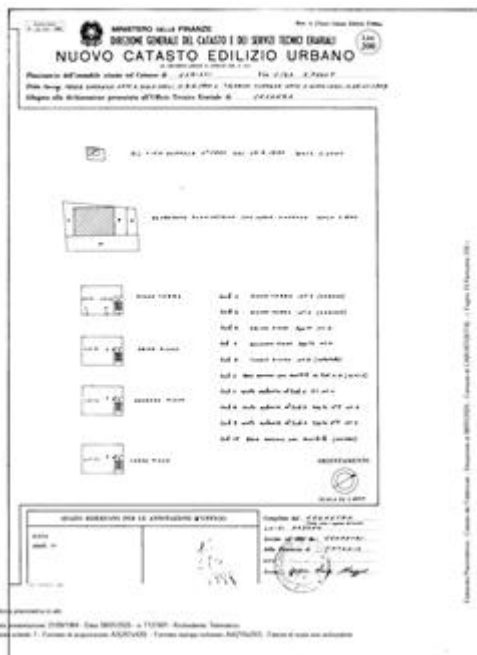
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

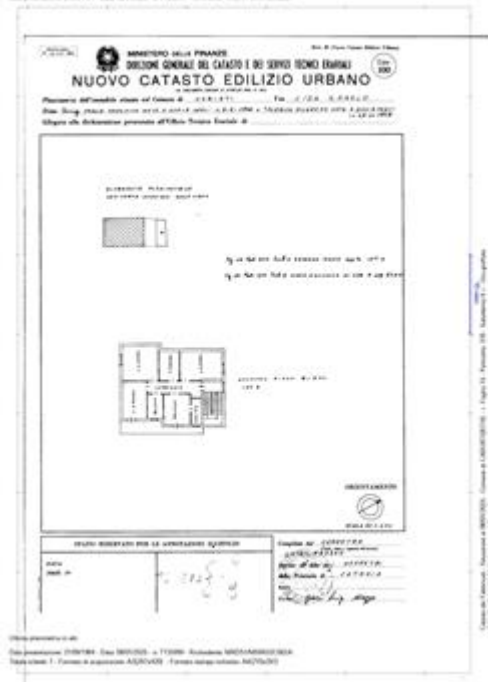
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	114,00	x	100 %	=	114,00
balcone	13,00	x	25 %	=	3,25
sottotetto	144,00	x	20 %	=	28,80
corte esclusiva	27,00	x	35 %	=	9,45
Totale:	298,00				155,50

Disposizione (DIRETTORE) - Data (19/01/2024) - n. (131/2024) - Rilevamento (Scheda)



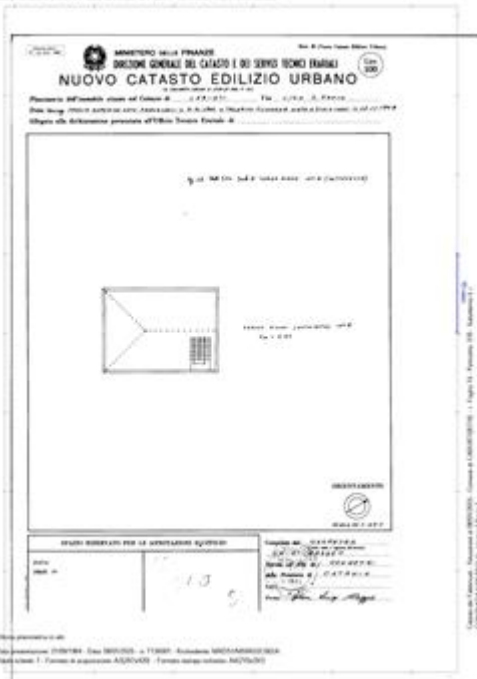
Elaborato planimetrico

Disposizione (DIRETTORE) - Data (19/01/2024) - n. (131/2024) - Rilevamento (Scheda)

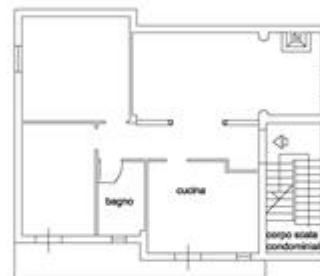


Planimetria catastale p.lla 370 sub 4 graffata alla p.lla 370 sub 9

Disposizione (DIRETTORE) - Data (19/01/2024) - n. (131/2024) - Rilevamento (Scheda)



Planimetria catastale p.lla 370 sub 5



Rilievo planimetrico p.lla 370 sub 4 graffata alla p.lla 370 sub 9

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto della zona in cui è ubicato l'immobile, per l'appartamento pignorato è congruo ritenere un canone mensile medio pari a € 400,00 che porta ad un reddito lordo annuo pari a € 4.800,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione pari al 4,5 %. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 20%. Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = € 4.800,00 - € 4.800,00 \times 0.15 = € 4.080,00$$

Capitalizzando al tasso del 4,5% si ottiene il valore del bene

$$V = V_{mt} = € 4.080,00 / 0.045 = € 90.666,67$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.1 un valore in cifra tonda pari a € 90.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	90.700,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 90.700,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 90.700,00
---	--------------------

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 sfitto; 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 Cariati, 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	155,50	0,00	90.700,00	90.700,00
				90.700,00 €	90.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.900,00**

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: **€. 11.835,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.065,00**

data 07/06/2025

il tecnico incaricato
Arch. Silvia Maria Maradei