



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
55/2024

PRESENTAZIONE DELLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

[REDACTED]

Per la parte di:

[REDACTED]

avvocato:

Dott. Alessandro Paone

avvocato:

Dott. Alessandro Lasso

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/03/2025

creata con Tabli Office

 ASTALEGALE.NET

Per la parte di:

ing. Giovanni Tomei

CF: TMOGNN85H13B774P

con studio in CORIGLIANO-ROSSANO (CS) VIA TORRE PISANI, 8

telefono: 0983514865

email: giovannitomei.eng@gmail.com

PEC: giovanni.tomei.phd@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
55/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a VILLAPIANA Via dei Mughetti, frazione Lido, della superficie commerciale di 136,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
[REDACTED] L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1557 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 329,24 Euro, indirizzo catastale: VIA FERRUCCIO RANZA, piano: Terra-Primo, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2019 Pratica n. CS0092619 in atti dal 31/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 18882.1/2019)

I beni, censiti al foglio 36 p.lla 1552 sub 23 (corte) e foglio 36 p.lla 1557 sub 2 (appartamento) sono graffiati.

- foglio 36 particella 1552 sub. 23 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA FERRUCCIO RANZA, piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2019 Pratica n. CS0092619 in atti dal 31/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 18882.1/2019)

Coerenze: l'intero immobile confina con la via dei Mughetti snc, dalla quale si ha l'accesso.

I beni, censiti al foglio 36 p.lla 1552 sub 23 (corte) e foglio 36 p.lla 1557 sub 2 (appartamento) sono graffiati.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 141.240,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 141.240,00
Data di conclusione della relazione:	23/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile è utilizzato dalla [REDACTED] come sede legale e parte di esso è stato utilizzato per ospitare momentaneamente, a titolo gratuito, alcuni amici della legale rappresentante sig.ra [REDACTED] per come riferito nel corso del sopralluogo del 05/10/2024 e riportato nel relativo verbale (*Allegato 1*).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sui beni in esame risultano i seguenti gravami:

- TRASCRIZIONE del 25/01/2024 - Registro Particolare 2359 Registro Generale 2716

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1938/2023 del 28/12/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di ITALBACOLOR S.R.L. contro [REDACTED]

Immobili coinvolti:

1. Abitazione di tipo economico, distinto in Catasto al foglio 36 p.lla 1557 sub 2, graffata a corte p.lla 1552 sub 23;
2. Laboratorio per arti e mestieri, distinto in Catasto al foglio 36, p.lla 1300 sub 2, con sovrastante lastrico solare censito al foglio 36, p.lla 1300 sub 3;
3. Abitazione di tipo economico, distinto in Catasto al foglio 36 p.lla 1301 sub 4, con sovrastante lastrico solare, censito al foglio 36 p.lla 1301 sub 5, e sottostante locale deposito, censito al foglio 36 p.lla 1301 sub 6.

- TRASCRIZIONE del 17/06/2024 - Registro Particolare 15124 Registro Generale 18284

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1183/2024 del 06/06/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Immobili coinvolti:

1. Abitazione di tipo economico, distinto in Catasto al foglio 36 p.lla 1557 sub 2, graffata a corte p.lla 1552 sub 23;
2. Laboratorio per arti e mestieri, distinto in Catasto al foglio 36, p.lla 1300 sub 2, con sovrastante lastrico solare censito al foglio 36, p.lla 1300 sub 3;
3. Abitazione di tipo economico, distinto in Catasto al foglio 36 p.lla 1301 sub 4, con sovrastante lastrico solare, censito al foglio 36 p.lla 1301 sub 5, e sottostante locale deposito, censito al foglio 36 p.lla 1301 sub 6.

In particolare, con riferimento alle due trascrizioni suddette, a seguito dell'esame dei registri informatizzati, la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Castrovillari, in data 21/02/2024, ha attestato che il pignoramento trascritto in data 25/01/2024, nn. 2716/2359, ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare n. 10/2024 RGEI: tale procedimento risulta estinto per inefficacia del pignoramento con provvedimento del 21/02/2024 (*Allegato 4*).

In tale contesto occorre altresì riferire che con la trascrizione del decreto di trasferimento inerente alla p.lla 1557 sub. 2 ed alla particella 1552 sub. 23 (rep. n. 150 del 18/03/2022 del Tribunale di Castrovillari, trascritto in Cosenza il 10/05/2022 ai nn. 13624 R.G. e 11165 R.S. emesso contro [REDACTED] [REDACTED] el procedimento di espropriazione immobiliare RGE n. 134/2012, promosso

da ZEUS FINANCE SRL) è stato ordinato al Dirigente del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza di provvedere alla cancellazione delle seguenti trascrizioni di pignoramento e iscrizioni ipotecarie:

- ISCRIZIONE del 05/08/2002 - Registro Particolare 2153 Registro Generale 17449

Pubblico ufficiale PERROTTA ADRIANA Repertorio 7882 del 31/07/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Villapiana contro [REDACTED]

- ISCRIZIONE del 16/12/2003 - Registro Particolare 4772 Registro Generale 31050

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 1551/2003 del 06/12/2003

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Ferrara del 6/12/2003 repertorio n. 1551/2003

A favore di Cassa di Risparmio di Ferrara spa contro [REDACTED]

- ISCRIZIONE del 01/06/2005 - Registro Particolare 8504 Registro Generale 20927

Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 13787/34 del 18/05/2005

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

A favore di ETR spa contro [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 23/12/2008 - Registro Particolare 42195 Registro Generale 53557

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1546 del 26/11/2008

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di Zeus Finance srl contro [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 07/12/2012 - Registro Particolare 25697 Registro Generale 31143

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Repertorio 1162 del 20/09/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di Zeus Finance srl contro [REDACTED]

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

4.1.1. *Esistenza di vincoli di natura reale in favore di terzi.* Nessuno.

4.1.2. *Esistenza di vincoli di natura personale in favore di terzi.* Nessuno.

4.1.3. *Esistenza di vincoli di natura reale in favore di terzi.* Nessuno.

4.1.4. *Esistenza di vincoli di natura personale in favore di terzi.* Nessuno.

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

4.2.1.4. [REDACTED]

4.2.1.5. [REDACTED]

4.2.1.6. [REDACTED]

4.2.1.7. [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'intero diritto di proprietà del bene è pervenuto alla società [REDACTED] a: [REDACTED] con decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Castrovillari rep. n. 150 del 18/05/2022, trascritto in Cosenza il 10/05/2022 ai nn. 13624 R.G. e 11165 R.S., emesso contro [REDACTED]

Al sig. [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, detto immobile era pervenuto dal sig. [REDACTED] per atto di vendita a rogito del notaio Adriana Perrotta di Cassano allo Jonio, rep. n. 7880 del 31/07/2002, trascritto in Cosenza il 05/08/2002 ai nn. 17447 R.G. e 13514 R.S. (*Allegato 4*).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche in archivio effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Villapiana (CS), è stato possibile rilevare che l'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 29 del 22 maggio 2001 (pratica n. 33 anno 2001) e successiva concessione edilizia in variante n. 18 del 19 luglio 2002 (pratica edilizia n. 31 anno 2002) a nome del sig. [REDACTED]. Il progetto in questione concerne la costruzione di un complesso di sedici appartamenti, con struttura in c.a. a due piani fuori terra, destinati per la maggior parte a soggiorno estivo. In particolare il complesso edilizio è costituito da un unico fabbricato che si distingue in cinque corpi. Risulta inoltre certificato di agibilità rilasciato in data 20/05/2003 (vedi *Allegato 5*).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CONFORMITÀ

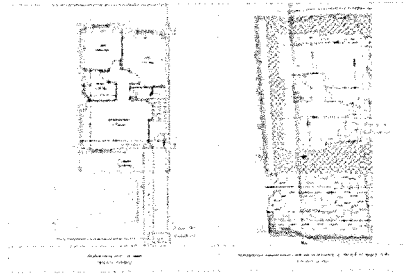
Sono state rilevate le seguenti difformità: l'unità, posta su due livelli (piano terra e primo) con scala interna, è stata nel corso degli anni suddivisa, in assenza di alcuna autorizzazione edilizia, in due unità abitative separate, con ingressi indipendenti dalla corte di pertinenza. Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato legittimo dell'immobile attraverso la

demolizione della parete in cartongesso, con la quale è stata chiusa la scala di collegamento interna, e successivo montaggio di una nuova porta; demolizione della grata metallica e del cancelletto di ingresso dell'appartamento al primo livello, con conseguente ripristino del muro perimetrale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori di demolizione muro in cartongesso, montaggio porta, intonacatura e tinteggiatura: € 360,00
- Lavori di demolizione grata metallica e cancelletto di accesso, con ripristino finale del muro di recinzione: € 520,00



Confronto pianta piano terra stato di fatto e stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Le unità immobiliari su due piani risultano fuse anche a livello catastale, in linea con il progetto approvato in Comune. Pertanto, ripristinando lo stato legittimo dell'immobile attraverso le operazioni già descritte in precedenza, la conformazione risultante dei luoghi troverà corrispondenza con la pianta catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



villetta a schiera laterale a VILLAPIANA Via dei Mughetti, frazione Lido, della superficie commerciale di 136,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1557 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 329,24 Euro, indirizzo catastale: VIA FERRUCCIO RANZA, piano: Terra-

Primo, intestato a [REDACTED] (p. iva: 03391540782), derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2019 Pratica n. CS0092619 in atti dal 31/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 18882.1/2019)

I beni, censiti al foglio 36 p.lla 1552 sub 23 (corte) e foglio 36 p.lla 1557 sub 2 (appartamento) sono graffati.

- foglio 36 particella 1552 sub. 23 (catasto fabbricati) indirizzo catastale: VIA FERRUCCIO RANZA, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2019 Pratica n. CS0092619 in atti dal 31/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 18882.1/2019)

Coerenze: l'intero immobile confina con la via dei Mughetti snc, dalla quale si ha l'accesso.

I beni, censiti al foglio 36 p.lla 1552 sub 23 (corte) e foglio 36 p.lla 1557 sub 2 (appartamento) sono graffati.

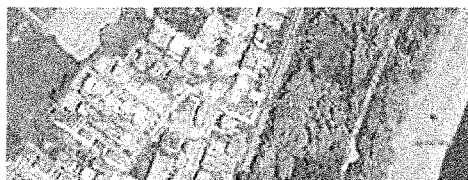
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

CONDIZIONI DI ESPANSIONE

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estratto di mappa catastale



Estratto ortofoto

VALUTAZIONE QUALITATIVA

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

CONDIZIONI DI PERTINENZA

L'immobile, censito al Catasto fabbricati al foglio 36, p.lle 1557 sub. 2 e 1552 sub. 23 (corte esclusiva) graffate, è situato in località Pantano, alla via Mughetti snc del comune di Villapiana: zona ad alta vocazione turistica, a ridosso del raccordo con la ex statale 106. Nello specifico fa parte di un complesso immobiliare a schiera, recintato e servito da diverse infrastrutture (rete idrica e fognaria).

La corte di pertinenza, riportata in Catasto al foglio 36 particella 1552 sub. 23, confina per tre lati con l'immobile oggetto di esecuzione. In particolare, nel corso del sopralluogo si è avuto modo di rilevare che l'appartamento risulta diviso in due unità separate, con ingressi indipendenti dalla corte di pertinenza: una posta al piano terra ed una al piano primo. Praticamente la scala, che da progetto

L'appartamento al piano terra si compone di: cucina/sala da pranzo munita di bombola a gas ed impianto di condizionamento freddo/caldo, due camerette da letto, bagno e ripostiglio. L'appartamento al piano primo si compone a sua volta di: cucina/sala da pranzo munita di bombola a gas ed impianto di condizionamento freddo/caldo, due camerette da letto, bagno e due balconi. Entrambi gli appartamenti si trovano in buono stato di manutenzione. Risultano in particolare: pavimento rivestito con mattonelle in materiale ceramico; infissi in alluminio con vetrocamera; bagni con pavimento e pareti rivestite in mattonelle di ceramica, completi di servizi igienici in porcellana (un locale doccia, un vaso, un bidet, un lavandino). Gli appartamenti sono allacciati alla rete idrica e fognaria comunale, sono serviti di energia elettrica ma non sono dotati di sistema di riscaldamento centralizzato. Per la fornitura di acqua calda è stata prevista l'installazione di scaldini.

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie catastale complessiva unità principali ed accessori (vedasi Allegato 10 per maggiori dettagli)	136,00	x 100 %	= 136,00
Totale:	136,00		136,00

Pianta piano terra e primo p.lla 1557 sub 2

Valore superficie principale:	136,00	x	1.045,00	=	142.120,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	------------

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 142.120,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 142.120,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione si è ritenuto che il criterio di stima più idoneo fosse quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali. Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari per tipologia costruttiva, materiali da costruzione, grado di rifinitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc., dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota. Tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie, sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato) che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale".

Il valore reale dell'immobile V_R in [€] è quindi calcolato moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile S_c espressa in [mq] per il valore unitario commerciale dell'immobile V_u espresso in [€/mq].

Nel dettaglio:

- la superficie commerciale dell'immobile (S_c) è stata calcolata sulla base delle planimetrie elaborate dallo scrivente a seguito del sopralluogo effettuato, seguendo i criteri indicati nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)*". In particolare nella determinazione della superficie catastale, considerata assimilabile a quella commerciale in quanto maggiormente aderente alle recenti disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non è stata considerata nel computo della superficie catastale. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari è stata computata in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Per le unità immobiliari a destinazione abitativa (ad es. A/3 - Abitazioni di tipo economico), la superficie catastale è stata valutata sommando:

- a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);
- b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
- d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;

e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

Per le unità immobiliari a destinazione terziaria (ad es. C/2 - Magazzini e locali di deposito, C/3 - Laboratori per arti e mestieri), la superficie catastale è stata valutata sommando:

a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi;

b) locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti;

c) balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%;

d) area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.

In tale contesto si precisa che, in considerazione del fatto che per i fabbricati identificati con le p.lle 1300 e 1301 sono ancora pendenti istanze di condono e pertanto non possono al momento prevedersi future sopraelevazioni sui relativi lastrici solari (rispettivamente censiti con sub. 3 e sub. 5), gli stessi sono stati equiparati a pertinenze (tipo terrazzo) comunicanti o meno direttamente con i vani principali ed accessori a seconda che sia presente un corpo scala a collegarli.

La superficie commerciale complessiva dei diversi immobili pignorati, calcolata secondo i criteri sopra descritti, è riportata in maggior dettaglio nell'*Allegato 10*.

- il valore unitario commerciale dell'immobile (V_u) è stato ricavato da fonti dirette (agenzie immobiliari e siti di annunci immobiliari) ed indirette, specificatamente i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. In particolare l'Agenzia del Territorio pubblica, con cadenza semestrale, le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale. I dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI).

Nello specifico, per il caso in questione, con riferimento:

- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati (Anno 2024 - Semestre 2);
- alla Provincia di COSENZA (CS);
- al Comune di VILLAPIANA;
- alla fascia/zona Suburbana/VILLAPIANA LIDO VILLAPIANA SCALO (codice di zona E1)

è risultato che:

- per la destinazione "residenziale", il valore di mercato unitario per la tipologia "abitazioni di tipo economico", in stato conservativo normale, è compreso tra 780 e 1100 €/mq, con media pari a 940 €/mq (preso in considerazione per la p.lla 1301, sub. 4 e la p.lla 1557, sub. 2);

- per la destinazione “residenziale”, il valore di mercato unitario per la tipologia “ville e villini”, in stato conservativo normale, è compreso tra 1000 e 1300 €/mq, con media pari a 1150 €/mq (preso in considerazione per la p.lla 1557 sub. 2);
- per la destinazione “terziaria”, il valore di mercato unitario per la tipologia “uffici”, in stato conservativo normale, è compreso tra 650 e 940 €/mq, con media pari a 795 €/mq (preso in considerazione per la relativa porzione della p.lla 1300, sub. 2);
- per la destinazione “commerciale”, il valore di mercato unitario per la tipologia “magazzini”, in stato conservativo normale, è compreso tra 250 e 390 €/mq, con media pari a 320 €/mq (preso in considerazione per la p.lla 1301, sub. 6 e per la relativa porzione della p.lla 1300, sub. 2).

In particolare:

- per l'immobile residenziale su due livelli, identificato con la p.lla 1557 sub. 2, è stato assunto un valore di mercato unitario di 1045 €/mq, ottenuto mediando i valori relativi alla tipologia “abitazioni di tipo economico” e “ville e villini”, ritenuto maggiormente calzante all'attuale conformazione dei luoghi;
- per il laboratorio identificato con la p.lla 1300 sub. 2 è stato considerato un valore di mercato unitario di 795 €/mq per la porzione a destinazione “uffici” e un valore di 320 €/mq per la restante parte a destinazione “magazzini”, successivamente moltiplicati per le rispettive superfici catastali;
- per il magazzino/deposito al piano seminterrato della p.lla 1301, identificato con il sub. 6, visto lo stato manutentivo, la vetustà, il livello di piano e l'asservimento logistico dello stesso, si è ritenuto opportuno riproporzionare il valore dell'immobile V_R , calcolato moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile S_c per il valore unitario commerciale dell'immobile V_u , tramite il coefficiente (globale) di merito C_m . Tale coefficiente, espresso in [%], è stato determinato secondo i criteri della *Tabella TCM 3.1.1.* del 17 luglio 2008, pubblicata dall'Agenzia delle Entrate. I dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI min e OMI max) fanno, infatti, riferimento ad immobili in stato di conservazione “normale”: per ricondurre quindi la valutazione alle condizioni reali dell'immobile, a maggior ragione nei casi in cui siano disponibili dati unicamente da fonti indirette, occorre “correggere” il valore unitario ottenuto attraverso opportuni coefficienti di merito che tengono in conto le caratteristiche distintive dell'immobile medesimo (ed in particolare il suo stato di conservazione), quali:
 - fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
 - caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
 - caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
 - costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione). In generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

Il coefficiente di merito globale C_m , scaturito dall'impiego della tabella TCM 3.1.1, è riportato in maggior dettaglio nell'*Allegato 10*, insieme ai valori di stima finali determinati per i vari beni oggetto di procedura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Villapiana, osservatori del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

Il presente rapporto di valutazione è stato redatto in conformità con le seguenti condizioni:

- 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):

ID		descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		villetta a				
		schiera	136,00	0,00	142.120,00	142.120,00
		laterale				
					142.120,00 €	142.120,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 880,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 141.240,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

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

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: € 141.240,00