



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

118/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

YODA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

D.ssa Domenica Gallo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Alessandro Bonanno

CF:BNNLSN61A03C349X

con studio in CASTROVILLARI (CS) Corso Garibaldi 281

telefono: 09811980388

email: abstudio.ing@alice.it

PEC: alessandro.bonanno.c1181e@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a CASSANO ALLO IONIO Laghi di Sibari snc, frazione Laghi di Sibari per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dalla documentazione reperita, il fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o essere stato in tutto o in parte realizzato con risorse pubbliche.

Il fabbricato, di cui l'unità in oggetto è parte, è stato realizzato in contrada Laghi di Sibari nel comune di Cassano all'Ionio (**ALLEGATO 1, ALLEGATO 2**). Esso è a due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed è costituito da più unità abitative.

E' stato realizzato con concessione edilizia n. 3013bis del 30/07/1980 rilasciata dal comune di Cassano all'Ionio alla ditta [REDACTED] (**ALLEGATO 9, ALLEGATO 9bis, ALLEGATO 10**).

Il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato e presenta una copertura a falde inclinate. Il collegamento verticale tra i vari livelli è assicurato da scale interne a servizio di ogni singola unità. Lo stato di manutenzione esterna, richiede interventi sulle facciate, a causa di ammaloramento di alcune parti dell'intonaco e per localizzata presenza di tracce di umidità (**ALLEGATO 7**).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato-terra e primo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 160 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Contrada Laghi di Sibari, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
alla p.lla 160 sub 10 è graffiato il sub 29 (corte)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.884,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.451,40
Data della valutazione:	15/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero,
e nella disponibilità del debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITÀ

Dalla relazione Notarile del 18/11/2022 del dott. [REDACTED]
(**ALLEGATO 11**) eseguita sulla base della documentazione consultata e delle ricerche
eseguite presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza-Territorio, è
emerso che gli immobili in oggetto, sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni
pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie ad eccezione delle seguenti formalità:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da sentenza di divorzio emessa dal Tribunale
di [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di
Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare il [REDACTED]
[REDACTED] i formalità in favore della signora [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, per la complessiva somma di €. 200.000 (capitale €. 70.000,00)
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, notificato dal Tribunale di Castrovillari il
[REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza –
Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare il [REDACTED] i
formalità in favore di [REDACTED]
[REDACTED]
(per i diritti pari a 1/1 di proprietà).

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 **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante
da sentenza di divorzio emessa dal Tribunale di Catania il 26/04/1999 rep. 3908

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobiliare

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: €.**750,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**6.846,19**

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie sono riferite alla sola quota annua associativa Laghi di Sibari,

Gli importi relativi alle spese condominiali scadute, sono riferiti alle quote contributi Associazione Laghi di Sibari ed ai canoni acqua, relativamente al periodo 2017-2024, al netto degli eventuali interessi di mora (come da EC prodotto dall'Associazione Laghi di Sibari a tutto il 2024, in atti).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

PROPRIETÀ

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, redatta in data 02/11/2023 dal dott. [REDACTED] (**ALLEGATO 11**) eseguita sulla base della documentazione consultata e delle ricerche eseguite presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza-Territorio, è emerso che l'immobile in oggetto, risulta essere di proprietà, di:

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

PROVENIENZA

L'immobile in oggetto risulta pervenuto a [REDACTED] con atto di Compravendita a

[REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Cosenza i [REDACTED] i formalità (**ALLEGATO 13**).

Originariamente bene di piena ed esclusiva proprietà della [REDACTED] srl p.iv [REDACTED] per averlo realizzato su suolo alla stessa pervenuto con atto per

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/2003), con atto stipulato il 03/10/2003 a firma di notaio Borromeo Antonio ai nn. 53037/17516 di repertorio, trascritto il 14/10/2003 a Ag. Entrate Cosenza - ai nn. 25350/18898

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

TITOLI AUTORIZZATIVI:

Il fabbricato di cui l'unità abitativa fa parte è stato realizzato con concessione edilizia n. 3013bis del 30/07/1980, rilasciata in [REDACTED] **ALLEGATO 9)**

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **3013** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Complesso edilizio residenziale, rilasciata il 07/07/1979 con il n. 3013 di protocollo

Concessione edilizia in variante N. **3013bis**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori di variante alla c.e. n. 3013 del 07/07/1979, rilasciata il 30/07/1980 con il n. 3013bis di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

ANALISI TECNICA SULLE DIFFORMITÀ:

Come evidenziato precedentemente, sono state rilevate difformità sia catastali che edilizie.

a) Difformità edilizie.

Rispetto agli elaborati grafici di progetto, l'appartamento presenta le seguenti difformità:

-al piano terra è stata eseguita la chiusura del portico posteriore (lato sud) previsto in progetto come aperto su due lati, con la conseguente realizzazione di due camere, un corridoio ed un secondo ingresso. Pertanto si è realizzato un incremento di volumetria.

-al piano primo, si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, ma senza incremento della cubatura.

-il piano seminterrato è stato unificato creando un unico ambiente e realizzando anche un accesso diretto dall'esterno, reso possibile da una scala ubicata sul prospetto nord.

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano all'Jonio, relativamente all'unità immobiliare in oggetto, è stata trovata una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria presentata [REDACTED] **ALLEGATO 9bis**). Tale istanza, finalizzata alla regolarizzazione delle difformità rilevate rispetto a quanto autorizzato con N.O. edilizio n. 3013bis, non è stata mai definita e quindi conclusa.

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 all'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 edilizi.

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 (fg. 69; p.la 160 sub 10), 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.

Si premette che si tratta di una unità immobiliare compresa in un intervento edilizio molto più grande che ha riguardato la realizzazione di ben tre fabbricati plurifamiliari facenti parte del complesso residenziale "Le Palme", e pertanto al fine di verificare se esiste una volumetria residua da utilizzare, bisognerebbe indagare sulla storia dell'intero complesso residenziale.

Inoltre la presenza del vincolo paesaggistico ambientale, non permette la regolarizzazione di opere che hanno comportato maggiori volumetrie. Ciò anche alla luce del recente DL 69/2024 (Decreto Salva Casa) in quanto le difformità riscontrate superano le percentuali massime previste per la loro 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.

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, è stata computata al 50% del suo valore attuale. Attribuendo l'importo, pari all'altro 50%, alle spese necessarie per la demolizione e la rimessa in pristino nel caso di insanabilità delle opere realizzate.

b) Difformità catastali.

Rispetto alla planimetria catastale reperita negli atti dell'Agenzia delle Entrate, presenta le seguenti difformità:

-al piano terra, nella diversa distribuzione degli spazi interni, mediante l'esecuzione di tramezzature per l'ottenimento di ulteriori vani; realizzazione di un secondo ingresso nel prospetto posteriore, con relativa scala di accesso.

-al piano primo, nella diversa distribuzione degli spazi interni con l'assenza di alcuni tramezzi.

-al piano seminterrato, la presenza di un ingresso direttamente dall'esterno, con relativa scala di accesso (ALLEGATO 4 e ALLEGATO 5).

Per cui l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'onere di redigere la pratica comunale per sanare la diversa distribuzione interna e provvedere all'aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate della planimetria catastale e il costo di tali attività verrà decurtato dal prezzo di stima.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto agli elaborati grafici di progetto, l'appartamento presenta le seguenti difformità: -al piano terra è stata eseguita la chiusura del portico posteriore (lato sud) previsto in progetto come aperto su due lati, con la conseguente realizzazione di due camere, un corridoio ed un secondo ingresso. Pertanto si è realizzato un incremento di volumetria. -al piano primo, si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, ma senza incremento della cubatura. -il piano seminterrato è stato unificato creando un unico ambiente e realizzando anche un accesso diretto dall'esterno, reso possibile da una scala ubicata sul prospetto nord.

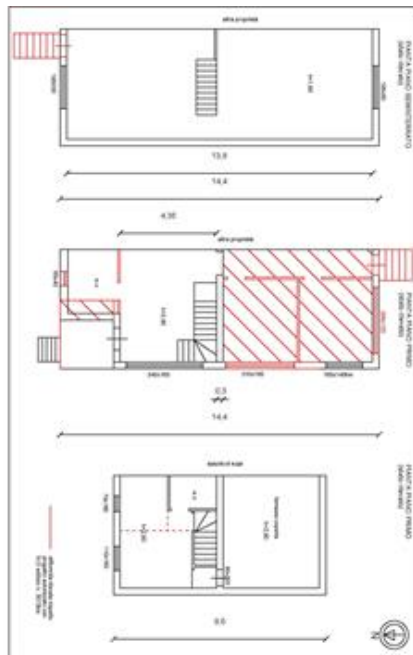
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

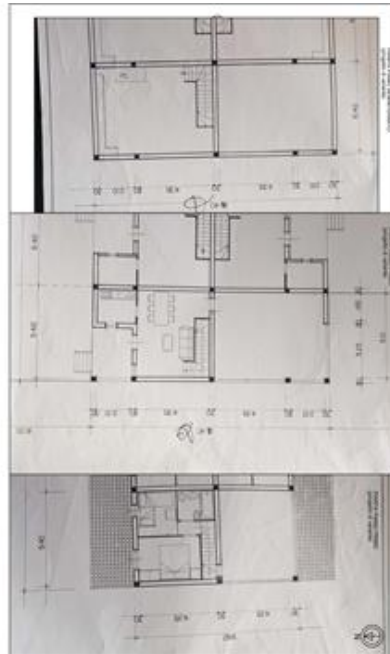
- sanatoria delle sole opere interne che non hanno comportato aumento di volumetria: €1.500,00

Pertanto non è regolarizzabile la parte che ha comportato un incremento di volumetria mentre sono invece regolarizzabili le altre opere. Si annota inoltre che dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano all'Jonio, relativamente all'unità immobiliare in oggetto, è stata trovata una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria presentata [REDACTED]

(ALLEGATO 9bis). Tale istanza, finalizzata alla regolarizzazione delle difformità rilevate rispetto a quanto autorizzato con N.O. edilizio n. 3013bis, non è stata mai definita e quindi conclusa a buon fine.



planimetrie stato di fatto rilevato



planimetrie autorizzate

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita negli atti dell'Agenzia delle Entrate, presenta le seguenti difformità: -al piano terra, nella diversa distribuzione degli spazi interni, mediante l'esecuzione di tramezzature per l'ottenimento di ulteriori vani; realizzazione di un secondo ingresso nel prospetto posteriore, con relativa scala di accesso. -al piano primo, nella diversa distribuzione degli spazi interni con l'assenza di alcuni tramezzi. -al piano seminterrato, la presenza di un ingresso direttamente dall'esterno, con relativa scala di accesso (ALLEGATO 4 e ALLEGATO 5).

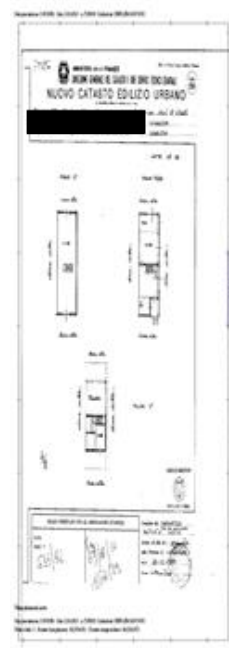
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale: € 800,00



planimetrie stato di fatto rilevato



planimetrie catastali

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LAGHI DI SIBARI SNC, FRAZIONE LAGHI DI SIBARI

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a CASSANO ALLO IONIO Laghi di Sibari snc, frazione Laghi di Sibari per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dalla documentazione reperita, il fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o essere stato in tutto o in parte realizzato con risorse pubbliche.

Il fabbricato, di cui l'unità in oggetto è parte, è stato realizzato in contrada Laghi di Sibari nel comune di Cassano all'Ionio (**ALLEGATO 1, ALLEGATO 2**). Esso è a due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed è costituito da più unità abitative.

E' stato realizzato con concessione edilizia n. 3013bis del 30/07/1980 rilasciata dal comune di Cassano all'Ionio alla [REDACTED] (**ALLEGATO 9, ALLEGATO 9bis, ALLEGATO 10**).

Il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato e presenta una copertura a falde inclinate. Il collegamento verticale tra i vari livelli è assicurato da scale interne a servizio

di ogni singola unità. Lo stato di manutenzione esterna, richiede interventi sulle facciate, a causa di ammaloramento di alcune parti dell'intonaco e per localizzata presenza di tracce di umidità (**ALLEGATO 7**).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato-terra e primo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 160 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Contrada Laghi di Sibari, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
alla p.lla 160 sub 10 è graffato il sub 29 (corte)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



estratto di mappa sovrapposto ad aerofoto



aerofoto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa in oggetto, sia esternamente che internamente, non si presenta in buono stato di manutenzione (**ALLEGATO 7**). In particolar modo al piano seminterrato, dove sono evidenti diffusi segni di ammaloramento degli intonaci e di umidità. L'altezza interna è di circa 2,80 m. al piano terra e primo e di appena 1,80 m. al piano seminterrato. Risulta composta da tre vani oltre un wc al piano terra, da un altro vano oltre un wc ed un'ampia terrazza al primo piano, da un unico vano al piano seminterrato (**ALLEGATO 5, ALLEGATO 7**) per una superficie commerciale lorda di circa 78,50 mq al piano seminterrato, 74,50 mq. al piano terra, 27,50 mq. al piano primo, per complessivi 180,50 mq, circa, oltre a porticato e terrazza a livello di superficie di circa 5,00 mq al piano terra e di circa 22,00 mq al piano primo. Oltre ancora una corte esclusiva di circa 148 mq.

Le rifiniture interne sono quelle comuni per abitazioni di tipo civile. I pavimenti sono in gres. Gli infissi esterni in pvc con vetro doppio, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Sono presenti gli impianti idraulico ed elettrico sottotraccia, mentre non è presente l'impianto di riscaldamento.

Dalla documentazione fornita dal comune di Cassano all'Jonio (**ALLEGATO 9, ALLEGATO 9bis, ALLEGATO 10**), sono emerse le seguenti difformità:

-al piano terra è stata eseguita la chiusura del portico posteriore (lato sud) previsto in progetto come aperto su due lati, con la conseguente realizzazione di due camere, un corridoio ed un secondo ingresso. Pertanto si è realizzato un incremento di volumetria. Anche sul lato principale, rispetto al progetto approvato, risulterebbe essere stato realizzato un porticato più piccolo a vantaggio di una maggiore volumetria realizzata per l'ampliamento del wc attuale.

-al piano primo, si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, ma senza incremento della cubatura.

-il piano seminterrato è stato unificato creando un unico ambiente e realizzando anche un accesso diretto dall'esterno, reso possibile da una scala ubicata sul prospetto nord.

La superficie commerciale, dell'unità abitativa, misurata in sede di sopralluogo, risulta essere di 141 mq (circa) come da seguente calcolo:

DESCRIZIONE	FORMULA DÌ CALCOLO	SUPERFICIE LORDA escluso aree scoperte (balconi)	SUPERFICI LORDE (porticati/depositi) ragguagliate	SUPERFICIE COMMERCIALE
<u>Appartamento individuato al NCEU al Foglio 69 – Particella 160 – sub 10 e 29</u>				
Superfici coperte calpestabili al lordo delle murature esterne	100 %	$74,50+27,50=102$	$(5,0+22)*0,25= 6,75$	108.70

ed interne (pt e p1)				
piano seminterrato	25%	78,50	$78,50 \times 0,25 =$	19,60
Superficie corte esterna	10% fino 125mq 2% per ecced.	148	$125 \times 0,10 + (148 - 125) \times 0,02 =$	13,0
TOTALE (circa) arrotondato				141,0 mq
di cui Superficie coperta lorda non conforme	100%	40		40

La superficie coperta lorda non conforme è riferita alla superficie che ha comportato la maggiore volumetria realizzata con la chiusura del porticato lato sud al piano terra e maggiore superficie del wc al piano terra. Ai fini della valutazione, tale superficie verrà computata al 50%.



piano terra



piano terra



piano seminterrato



piano primo

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



Planimetrie dello stato di fatto rilevato

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 69 – part. 160 – sub 10 e sub 29

Le rifiniture interne sono quelle comuni per abitazioni di tipo civile. I pavimenti sono in gress. Gli infissi esterni in pvc con vetro doppio, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Sono presenti gli impianti idraulico ed elettrico sottotraccia, mentre non è presente l'impianto di riscaldamento. Non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità. L'immobile risulta essere abitazione ed anche catastalmente è stato classificato come abitazione con categoria A/2

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 12**). I valori ottenuti, se opportuno possono essere corretti utilizzando opportuni coefficienti di merito che tengono conto di: assenza di riscaldamento, carenza impianti, esposizione e vista, stato di conservazione. I valori ottenuti sono stati anche mediati con quelli ricavabili da agenzie immobiliari online.

Si è poi tenuto conto delle spese necessarie per sanare le difformità (edilizie e catastali) dovute alla diversa distribuzione degli spazi interni (per le non conformità che hanno comportato un incremento della volumetria si è tenuto conto nella valutazione complessiva (vedere paragrafo ANALISI TECNICA DELLE DIFFORMITÀ)). Spese quantificate in circa di circa € 800 per la pratica catastale e di €. 1.500,00 per quella edilizia (comprehensive di onorari professionali e sanzioni).

Si ricorda che la superficie corrispondente alla parte che ha comportato l'incremento di volumetria non regolarizzabile, come precedentemente motivato è stata computata al 50%

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.IIa	Sub	Categ.	Superf. Commer.	Valore omi	Valore Agenzie online	Valore di Mercato adottato	Valore IMMOBILE di Mercato	Spese per sanare irregolarità edilizie e catastali	Valore IMMOBILE di vendita (in c.t.)
Abitazione	69	160	10 29	A/2	121mq (*)	580/870 €/mq	654+654+738)/3 = 682 €/mq	[(580+870)/2+ 682]/2 = 704 €/mq	€85.184	Per pratica comunale e l'aggiornamento catastale e relative sanzioni € 2.300,00	€82.884,00

(*) tale superficie viene calcolata considerando la superficie corrispondente alla volumetria realizzata difformemente al progetto autorizzato al 50% (per tenere conto del minor valore commerciale) (141mq-40/2mq= 121mq)

Valore di stima dell'immobile: € 82.884,00 – € 12.432,60 (Abbattimento forfettario del valore del 15%) =

€ 70.451,40

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 85.184,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 85.184,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 85.184,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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.

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, ufficio tecnico di Cassano all'Ionio, agenzie: online, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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	villetta a				
	schiera	0,00	0,00	85.184,00	85.184,00
	laterale				
				85.184,00 €	85.184,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.884,00**

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: **€. 12.432,60**

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: **€. 70.451,40**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Caccia di Placido - Area urbana di Corigliano Scalo, frazione area urbana di Corigliano per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dalla documentazione reperita, il fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o essere stato in tutto o in parte realizzato con risorse pubbliche.

DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento ubicato al secondo piano (terzo f.t.), facente parte di un fabbricato plurifamiliare di complessivi quattro piani (piano terra+tre piani abitabili) (ALLEGATO 16, ALLEGATO 19).

Il fabbricato è stato realizzato con C.E. n. 67 del 17/07/1980, per la realizzazione di una unità produttiva in [REDACTED] Relativamente a tale concessione, nonostante richiesta e successivo sollecito, non è stata prodotta da parte dell'Ufficio Tecnico comunale nessuna documentazione (ALLEGATO 23 e ALLEGATI 20-22).

Dalla documentazione reperita, risulterebbe che per l'unità immobiliare in oggetto, ubicata al secondo piano (terzo fuori terra) (vedere elaborato planimetrico negli ALLEGATI 15 e 17) è stata presentata domanda di condono ai sensi della L. 47/1985 (come dichiarato e riportato anche nell'atto di compravendita ALLEGATO 25) in [REDACTED] con prot. [REDACTED] con progressivo n. 0352922107/2 (ALLEGATO 22A)

L'intero fabbricato ha una struttura portante in cemento armato ed esternamente evidenzia la necessità

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (3° f.t.), ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 269 sub. 1006 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: contrada Caccia di Placido, piano: secondo (3° f.t.), intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.185,72
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.707,86
Data della valutazione:	15/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla relazione Notarile del 18/11/2022 del [REDACTED] (ALLEGATO 11) eseguita sulla base della documentazione consultata e delle ricerche eseguite presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza-Territorio, è emerso che gli immobili in oggetto, sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie ad eccezione delle seguenti formalità:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Castrovillari [REDACTED] scritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare [REDACTED]

[REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, per la complessiva somma di €. 85.000,00 (capitale €. 61.905,72)

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, notificato dal Tribunale di Castrovillari il [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare [REDACTED] formalità in favore [REDACTED]

[REDACTED] (per i diritti pari a 1/1 di proprietà).

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 **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 61.905,72

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 certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, redatta in data 02/11/2023 dal dott. [REDACTED] (**ALLEGATO 11**) eseguita sulla base della documentazione consultata e delle ricerche eseguite presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza-Territorio, è emerso che l'immobile in oggetto, risulta essere di proprietà, di:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/10/1987), con atto stipulato il 20/10/1987 a firma di notaio Terzi Gemma ai nn. rep. 67451 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato realizzato con C.E. n. 67 del 17/07/1980, per la realizzazione di una unità produttiva in [REDACTED] Relativamente a tale concessione, nonostante richiesta e successivo sollecito, non è stata prodotta da parte dell'Ufficio Tecnico comunale nessuna documentazione (**ALLEGATO 23 e ALLEGATI 20-22**).

Dalla documentazione reperita, risulterebbe che per l'unità immobiliare in oggetto, ubicata

al secondo piano (terzo fuori terra) (vedere elaborato planimetrico negli **ALLEGATI 15 e 17**) è stata presentata domanda di condono (come dichiarato e riportato anche nell'atto di compravendita **ALLEGATO 25**) in [REDACTED] **ALLEGATO 22A**)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 67**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una unità produttiva, rilasciata il 17/07/1980

Richiesta di sanatoria in forza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 **N. prot. 6679 - progressivo n. 0352922107/2** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 27/03/1986, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a unità al secondo piano (3 ft).

La pratica di condono non è stata ancora conclusa e definita

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

ANALISI TECNICA SULLE DIFFORMITÀ:

L'unità immobiliare è stata oggetto di domanda di condono edilizio prot. n. 6679 del 27/03/1986 con progressivo n. 0352922107/2 presentata in data 27/03/1986 per difformità rispetto alla C.E, n.67 del 17/07/1980. L'oblazione calcolata in sede di presentazione della domanda era stata quantificata in Lire 5.580.000 e di tale importo è stato pagato la sola prima rata di Lire 1.860.000, pertanto c'è un residuo di Lire 3.720.000 salvo verifica, ricalcolo e rideterminazione, comprensiva degli interessi legali, dell'ufficio ad istruttoria conclusa (vedere paragrafo valutazione).

Nella valutazione si terrà conto pertanto degli importi ad oggi quantificabili, dovuti all'oblazione non ancora versata e degli interessi legali maturati ad oggi. Si terrà altresì conto delle spese tecniche (calcolate forfettariamente) per la conclusione della pratica di condono, quantificate presuntivamente in €. 1.500,00

Catastalmente l'unità immobiliare in oggetto, contrariamente a quanto riscontrato, risulta essere dichiarata in corso di costruzione. Pertanto bisognerà procedere con una variazione catastale per l'ultimazione dei lavori con conseguente attribuzione di classamento e rendita (**ALLEGATO 17, ALLEGATO 18 e ALLEGATO 19**).

Nella valutazione si terrà anche conto delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale comprensive di onorari professionali e sanzioni quantificate in di circa €. 1.500,00

Per cui l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di regolarizzare lo stato dei luoghi.

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

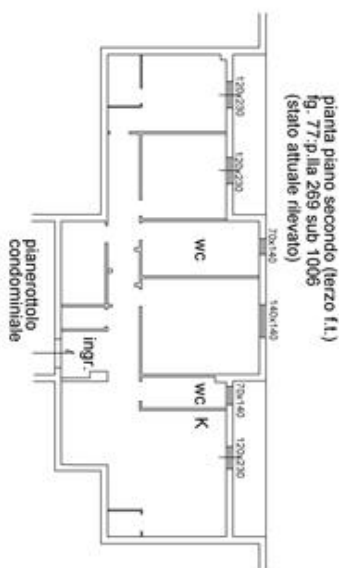
Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare è stata oggetto di domanda di condono edilizio n. 6679, con progressivo n. 0352922107/2, presentata in data 27/03/1986, per difformità rispetto alla C.E. n.67 del 17/07/1980.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: completamento pratica di condono

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

Costi di regolarizzazione:

- oblazione+interessi legali (vedasi paragrafi valutazione immobile): €11.114,28
- spese tecniche completamento pratica di condono: €1.500,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Catastalmente l'unità immobiliare in oggetto, contrariamente a quanto riscontrato, risulta essere dichiarata in corso di costruzione

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA CACCIA DI PLACIDO - AREA URBANA DI
CORIGLIANO SCALO, FRAZIONE AREA URBANA DI CORIGLIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Caccia di Placido - Area urbana di Corigliano Scalo, frazione area urbana di Corigliano per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dalla documentazione reperita, il fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o essere stato in tutto o in parte realizzato con risorse pubbliche.

DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento ubicato al secondo piano (terzo f.t.), facente parte di un fabbricato plurifamiliare di complessivi quattro piani (piano terra+tre piani abitabili) (**ALLEGATO 16, ALLEGATO 19**).

Il fabbricato è stato realizzato con C.E. n. 67 del 17/07/1980, per la realizzazione di una unità produttiva in [REDACTED] Relativamente a tale concessione, nonostante richiesta e successivo sollecito, non è stata prodotta da parte dell'Ufficio Tecnico comunale nessuna documentazione (**ALLEGATO 23 e ALLEGATI 20-22**).

Dalla documentazione reperita, risulterebbe che per l'unità immobiliare in oggetto, ubicata al secondo piano (terzo fuori terra) (vedere elaborato planimetrico negli **ALLEGATI 15 e 17**) è stata presentata domanda di condono ai sensi della L. 47/1985 (come dichiarato e riportato anche nell'atto di compravendita **ALLEGATO 25**) in data 27/03/1986 con prot. n. 6679 del 27/03/1986 con progressivo n. 0352922107/2 (**ALLEGATO 22A**)

L'intero fabbricato ha una struttura portante in cemento armato ed esternamente evidenzia la necessità

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (3° f.t.), ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 269 sub. 1006 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: contrada Caccia di Placido, piano: secondo (3° f.t.), intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

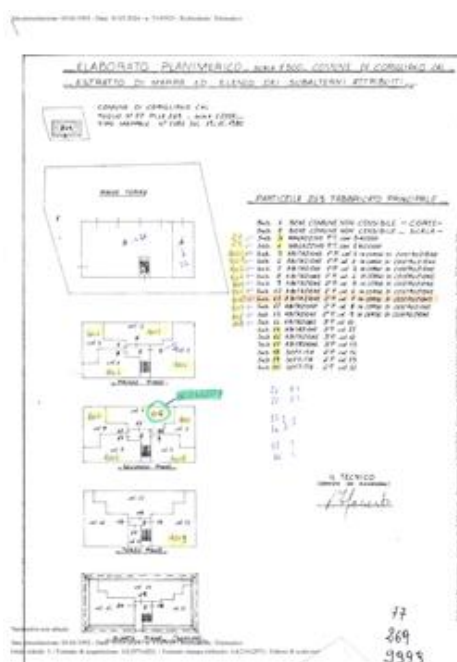
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



aerofoto



estratto di mappa



elaborato planimetrico

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto (fg.77; p.lla 269 sub 1006) è ubicato al **secondo piano** (terzo fuori terra) ed ha accesso dal vano scala condominiale (per l'individuazione vedere

elaborato planimetrico negli **ALLEGATI 15 e 17**) a differenza di quanto risultante in catasto (in corso di costruzione e privo di rendita), l'appartamento internamente si presenta completamente ultimato, rifinito, in buono stato di conservazione, arredato ed al momento del sopralluogo, utilizzato ed abitato (**ALLEGATO 19**)

L'altezza interna del piano primo è di circa 3,00 m..

L'unità abitativa risulta attualmente composta da quattro vani, doppi servizi igienici ed un ampio ripostiglio (**ALLEGATO 18**). La superficie lorda commerciale misurata è di circa 165,00 mq, oltre a balconi a livello per una superficie di circa 20,00 mq..

Essendo accatastata come in corso di costruzione, non è stata presenta la relativa planimetria catastale.

Pertanto la superficie commerciale dell'appartamento (fg. 77; p.lla 269 sub 1006) misurata in sede di sopralluogo, risulta essere come da seguente calcolo:

DESCRIZIONE	FORMULA DI CALCOLO	SUPERFICIE LORDA escluso aree scoperte (balconi)	SUPERFICIE LORDA comprese aree scoperte (balconi) raggugliate	SUPERFICIE COMMERCIALE
-------------	--------------------	--	---	------------------------

Appartamento individuato al NCEU al Foglio 77 – Particella 269 – sub 1006

Superfici coperte calpestabili al lordo delle murature esterne ed interne – piano secondo (terzo f.t.)	100 %	165	20x 0,25= 5	170
TOTALE (circa)				170

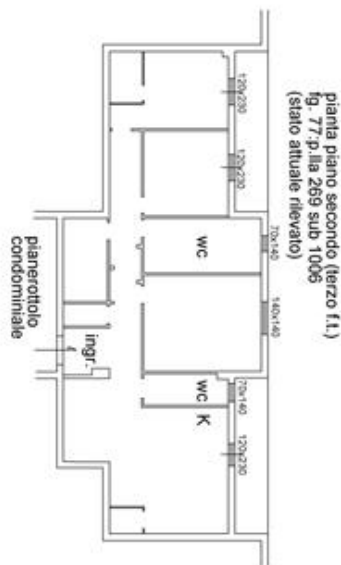


**CONSISTENZA:**

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



planimetria stato attuale rilevato

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:**STIMA**

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 77 part. 269 – sub 1006

Le rifiniture interne sono quelle comuni per abitazioni di tipo civile, i pavimenti sono in gress. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo, ad eccezione i quelli del soggiorno/cucina che sono in pvc con doppio vetro. Le porte interne sono in legno tamburato. Sono presenti gli impianti idraulico, elettrico sottotraccia e l'impianto di riscaldamento.

Non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità. L'immobile risulta essere una abitazione mentre catastalmente risulta ancora non ultimato ed in corso di costruzione.

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 24)**. I valori ottenuti sono stati corretti utilizzando opportuni coefficienti di merito che tengono conto di: ubicazione del piano senza la presenza dell'ascensore, assenza di riscaldamento, carenza impianti, esposizione e vista, stato di conservazione. I valori ricavati sono stati anche mediati con quelli 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 completare la domanda di condono edilizio presente in comune (oblazione residua e spese tecniche)

Oblazione residua Lire 3.720.000 = €. 1.921,22

con l'emanazione della legge 724/94 è stato previsto che i soggetti che hanno presentato domanda di condono ai sensi della legge 47/85 entro il giugno del 1987 e che non hanno pagato quanto dichiarato nella modulistica all'epoca predisposta, devono pagare il triplo della somma non pagata, gravato degli interessi legali, dal 1 aprile 1996. Il mancato pagamento di tale somma rende nulla la domanda di condono, all'epoca, presentata

Pertanto € 1.921,22 x 3 = €. 5.763,66

A cui aggiungere gli interessi legali a partire dal 01/04/1996 al 31/08/2024, calcolati con la capitalizzazione annuale e pari ad €. 5.350,62:

€. 5.763,66 + €. 5.350,62 = €. 11.114,28.

Spese tecniche per completamento pratica di condono €. 1.500,00

Si è poi tenuto conto delle spese necessarie per sanare le difformità catastali dovute alla mancanza di presentazione della planimetria catastale per ultimazione lavori spese quantificate in circa di circa €. 1.500,00 (comprehensive di onorari professionali e sanzioni).

Infine di 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.IIa	Sub	Categ.	Superf. Commer.	Valore omi	Valore agenzie	Coeff. di merito	Valore di Mercato adottato	Valore IMMOBILE di Mercato	Spese per condono e per sanare irregolarità catastali	Valore IMMOBILE di vendita (in c.t.)
Abitazione	77	269	1006	F/4	170 mq	750/1100 €/mq	750/850 €/mq	0,80 (*)	690 €/mq	€.117.300	€ 14.114,28	€. 103.185,72

(*) secondo primo senza ascensore -10%; stato di conservazione ristrutturazione esterna -10%

Valore di stima dell'immobile: €. 103.185,72 – €. 15.477,86 (Abbattimento forfettario del valore del 15%) =

€. 87.707,86

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 117.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 117.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 117.300,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 tecnico di Comune di Corigliano Rossano, 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
A	appartamento	0,00	0,00	117.300,00	117.300,00
				117.300,00 €	117.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.114,28**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.185,72**

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 **€. 15.477,86**

condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €.**87.707,86**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a CORIGLIANO-ROSSANO Via De Rosis 16, frazione area urbana di Rossano per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dalla documentazione reperita, il fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o essere stato in tutto o in parte realizzato con risorse pubbliche.

Si tratta di un locale deposito/magazzino, ubicato al piano terra con accesso dalla via De Rosis e facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra (**ALLEGATO 27, ALLEGATO 28, ALLEGATO 32**).

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 2369 del 26/06/1968 (come desumibile dall'atto di acquisto **ALLEGATO 35**).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 105 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 47 mq, rendita 97,09 Euro, indirizzo catastale: Contrada Frasso, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.325,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.626,25
Data della valutazione:	15/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
al momento del sopralluogo risultava libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla relazione Notarile del 18/11/2022 del [REDACTED] (**ALLEGATO 11**) eseguita sulla base della documentazione consultata e delle ricerche eseguite presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza-Territorio, è emerso che gli immobili in oggetto, sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie ad eccezione delle seguenti formalità

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Castrovillari [REDACTED] critta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED] er i diritti pari ad 1/1 di proprietà, per la complessiva somma di €. 85.000 (capitale €. 61.905,72)

-

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, notificato dal Tribunale di Castrovillari il [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare [REDACTED]

[REDACTED]

(per i diritti pari a 1/1 di proprietà).

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 **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 61.905,72

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:

Il magazzino risulta pervenuto per la quota di 1/1 [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio servizio di pubblicità immobiliare il [REDACTED] formalità (**ALLEGATO 35**)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/10/1990), con atto stipulato il 23/10/1990 a firma di notaio Terzi Gemma ai nn. rep. 84572 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato di cui l'unità in oggetto fa parte è stato edificato con licenza edilizia n. 2369 del 26/06/1968 (come desumibile dall'atto di acquisto **ALLEGATO 35**).

Alla richiesta fatta, l'ufficio tecnico comunale non ha fornito nessun riscontro al riguardo. L'ultima planimetria depositata presso l'UTE di Cosenza è datata 28/10/1983.

Per l'intero immobile è stata rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità/abitabilità in data 05/01/1989 (**ALLEGATO 33**)

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano-Rossano, è emerso che il magazzino in oggetto sarebbe stato realizzato in totale difformità dalla Licenza edilizia n. 2369 del 26/06/1968 (**ALLEGATO 22b**).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano-Rossano, è emerso che il magazzino in oggetto è stato realizzato in totale difformità dalla Licenza edilizia n. 2369 del 26/06/1968 (**ALLEGATO 22b**).

Poiché è stato denunciato in catasto in data 15/10/1983 (**ALLEGATO 30**), la sua realizzazione sarà probabilmente avvenuta tra il 26/06/1968 ed il 15/10/1983.

Relativamente a tale magazzino, realizzato lateralmente ed in ampliamento al fabbricato principale, non è stata reperita nessun'altra pratica edilizia.

Rispetto alla situazione catastale, non sono state riscontrate difformità sostanziali

(ALLEGATO 30 e ALLEGATO 31).

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

La prima, di natura speciale, in base all'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 edilizi.

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.

Il magazzino al piano terra, non rientra nella prima possibilità per poter essere sanato in quanto, a prescindere dalla data 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.

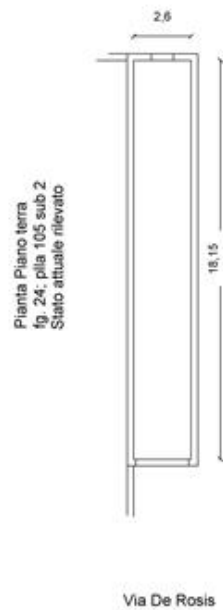
Non rientra nemmeno nel secondo caso in quanto non si verifica la doppia conformità. Infatti, l'attuale e recente Strumento urbanistico vigente non prevede, in questa zona la possibilità di nuove volumetrie in ampliamento.

Pertanto il magazzino, dalla documentazione oggi reperibile e disponibile, risulta abusivo e non sanabile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano-Rossano, è emerso che il magazzino in oggetto è stato realizzato in totale difformità dalla Licenza edilizia n. 2369 del 26/06/1968 (ALLEGATO 22b).

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.



Planimetria stato attuale rilevato

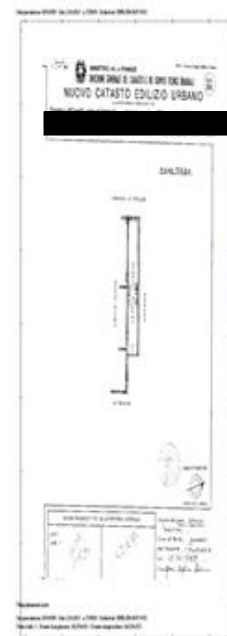
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

Rispetto alla situazione catastale, non sono state riscontrate difformità sostanziali (ALLEGATO 30 e ALLEGATO 31).



Pianta stato attuale rilevato



Planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA DE ROSIS 16, FRAZIONE AREA URBANA DI ROSSANO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a CORIGLIANO-ROSSANO Via De Rosis 16, frazione area urbana di Rossano per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dalla documentazione reperita, il fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o essere stato in tutto o in parte realizzato con risorse pubbliche.

Si tratta di un locale deposito/magazzino, ubicato al piano terra con accesso dalla via De Rosis e facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra (**ALLEGATO 27, ALLEGATO 28, ALLEGATO 32**).

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 2369 del 26/06/1968 (come desumibile dall'atto di acquisto **ALLEGATO 35**).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 105 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 47 mq, rendita 97,09 Euro, indirizzo catastale: Contrada Frasso, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



estratto di mappa

aerofoto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

mediocre



panoramicità:

mediocre



impianti tecnici:

scarso



stato di manutenzione generale:

mediocre



servizi:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale si sviluppa al solo piano terra, è composto di un unico ambiente e si presenta in precarie condizioni di manutenzione (**ALLEGATO 32**).

Gli infissi esterni sono metallici. Sono assenti impianti a norma.

Rispetto alla planimetria catastale reperita negli atti dell'Agenzia delle Entrate, non sono state riscontrate sostanziali difformità con quanto rilevato.

La superficie commerciale del magazzino (fg. 24; p.lla 105 sub 2) misurata in sede di sopralluogo, risulta essere di 58 mq (circa) come da seguente calcolo:

DESCRIZIONE	FORMULA DÌ CALCOLO	SUPERFICIE LORDA escluso aree scoperte (balconi)	SUPERFICIE LORDA comprese aree scoperte (balconi) ragguagliate	SUPERFICIE COMMERCIALE
<u>Magazzino individuato al NCEU al Foglio 24 – Particella 105 – sub 2</u>				
Superfici coperte calpestabili al lordo delle murature esterne ed interne – piano terra	100 %	58,0	0	58,0
TOTALE (circa)				58,0



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

- Locale deposito individuato in catasto al foglio 24 – part. 105 – sub 2

Si tratta di un magazzino con pavimento in graniglia e le pareti in intonaco senza strato di finitura. Gli infissi sono metallici, l'unico impianto presente è quello elettrico ma non a norma.

L'immobile risulta essere un magazzino ed anche catastalmente è stato classificato come tale con categoria C/2.

Considerando che in caso di immobili totalmente abusivi e non sanabili, la procedura può comunque proseguire, rendendo adeguatamente edotto l'aggiudicatario che acquisterà l'immobile nello stato in cui si trova e non potrà in alcun modo trasferire il bene a terzi con atti inter vivos; considerato, quindi, che in tali ipotesi il bene staggito può essere venduto nei seguenti termini: qualora non sia stato emesso alcun ordine di demolizione né è possibile prevedere l'emissione di un provvedimento in tal senso (dovendosi apportare una congrua decurtazione in percentuale del valore che lo stesso avrebbe se fosse totalmente regolare dal punto di vista urbanistico, avendo pur

sempre il bene medesimo un valore d'uso, derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento) stimando il valore di un bene simile e regolarmente edificato applicando le decurtazioni in funzione della sua insanabilità”.

Il valore che l'unità immobiliare avrebbe se fosse totalmente regolare dal punto di vista urbanistico, per quanto specificato al paragrafo precedente, sarebbe:

$$\mathbf{V_{reg} = 58mq \times 425,00 \text{ €/mq.} = \text{€. 24.650,00}}$$

Al fine di giungere ad un valore di stima per l'immobile in oggetto, in considerazione delle difformità non sanabili che emergerebbero dalla documentazione resa disponibile, si procede considerando il diritto di utilizzarlo fino alla sua demolizione o perdita di funzionalità, che viene fissata in dieci anni.

Il modello estimativo adottato è:

$$\mathbf{V = Va + (Vloc \times 10anni) - Cd}$$

Dove:

V è il valore dell'immobile

Va è il valore della superficie a parcheggio scoperto conseguente alla demolizione

Vloc è il valore di locazione annuo dell'immobile in oggetto

Cd è il costo necessario per la rimozione dell'abuso

Al fine di ricavare i dati necessari si fa riferimento alla Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, al prezziario della Regione Calabria 2023 per le opere edili.

Il valore attribuibile alla superficie lasciata libera è pari a circa il 10% del valore commerciale della superficie per box della zona. Pertanto assunto un valore medio di circa 425,00 €/mq (**ALLEGATO 34**) si ottiene:

$$Va = [58mq \times \text{€. 425}] \times 0,10 = \text{€. 2.465,00 in c.t.}$$

Per la determinazione del valore locativo si fa sempre riferimento ai valori determinati

dall'OMI (**ALLEGATO 34**) e si ottiene:

$$V_{loc} = [58mq \times (1,80€/mq + 2,70€/mq)/2] \times 12 \text{ mesi} \times 10 \text{ anni} = €. 15.660,00 \text{ in c.t.}$$

Per la determinazione degli oneri di eliminazione dell'abuso (sempre che ne sarà preventivamente verificata la possibilità di esecuzione senza arrecare danno o pregiudizio all'intero fabbricato), si fa riferimento ai costi per la demolizione (comprensivi degli oneri di trasporto), dei costi di conferimento a discarica autorizzata e delle spese tecniche quantificati in circa

$$(58mq \times 3,10m) \times 17,28€/mc + (58mq \times 3,10m) \times 0,15 \times 1,8 \times 35,02€/t + €. 2.000,00 = €. 6.800,00 \text{ in c.t.}$$

Pertanto:

$$V = €. 2.465,00 + €. 15.660,00 - €. 6.800,00 = €. 11.325,00$$

Infine di 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.

$$\text{Quindi Valore di stima dell'immobile} = 11.325,00 \times 0,85 = \text{€. 9.626,25}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	11.325,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 11.325,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 11.325,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 tecnico di Comune di Corigliano-Rossano, agenzie: online, 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
A	deposito artigianale	0,00	0,00	11.325,00	11.325,00
				11.325,00 €	11.325,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.325,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.698,75**

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:

€. 9.626,25

data 15/10/2024

il tecnico incaricato
Alessandro Bonanno