



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.



DEBITORE:

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



GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE



CUSTODE:

DOTT.SSA VITTORIA NOVELLIS



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/04/2024



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Fedele Mario Maradei**

CF:MRDFDL61A15C002A

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

telefono: 0981-71365

fax: 0981-71365

email: archingstudio@libero.it

PEC: fedelemario.maradei@ingpec.eu



tecnico incaricato: Fedele Mario Maradei

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
130/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO vico IV Rimembranze n.20/A, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Il Lotto n.1 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato sito in Corigliano-Rossano area Corigliano al vico IV Rimembranze. Il fabbricato è costituito da cinque piani fuori terra con due appartamenti a piano oltre un piano seminterrato adibito a locali magazzino-garage.

L'appartamento pignorato è ubicato al primo piano; ha accesso dal corpo scala condominiale servito di ascensore. L'appartamento non è abitato ed è suddiviso in zona giorno e zona notte. La zona giorno è costituita da un ingresso-pranzo con angolo cottura, un ripostiglio e un soggiorno oltre un balcone. La zona notte è composta da tre camere di cui una fornita di terrazzino, un disimpegno e due bagni. La situazione attuale dell'immobile è difforme dalla planimetria catastale per una diversa distribuzione interna della zona giorno (Allegati nn.3-4). In uno dei due bagni e in una camera della zona notte vi sono rigonfiamenti della tinteggiatura e distacco di intonaco al soffitto, provocati da infiltrazioni d'acqua provenienti dall'appartamento sovrastante. L'appartamento misura una superficie lorda pari a mq 131,50 oltre il balcone e il terrazzino di complessivi mq 25. La superficie netta è pari a mq 111,40.

L'epoca di costruzione dell'intero fabbricato risale ai primi anni 1990.

Le condizioni dell'appartamento sono nel complesso buone ad eccezione del bagno e della camera con terrazzino che hanno subito le infiltrazioni d'acqua provenienti dall'appartamento sovrastante.

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Corigliano-Rossano sezione A Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà 1/1 (Allegati nn.1-2-3):

- **foglio 114 particella 233 sub 8**, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Rimembranze interno 4 piano secondo.

#### Coerenze:

Il Lotto n.1 confina per tre lati con spazio condominiale e per un lato con corpo scala condominiale e con la p.lla 233 sub 7 di proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

#### Situazione Urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano-Rossano si rileva che l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è stato realizzato con Concessione Edilizia n.67 rilasciata in data 30/12/1991. Dal confronto degli elaborati grafici con lo stato di fatto si rileva che è stata variata la disposizione del balcone. Tale variazione si presenta anche agli altri piani del fabbricato. Inoltre, l'immobile pignorato presenta una diversa distribuzione interna rispetto al progetto assentito. Le difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001.

Agli atti del comune di Corigliano-Rossano non è stata rinvenuta l'autorizzazione di agibilità.

#### **Nota:**

**L'immobile pignorato non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica**

convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.

Situazione catastale:

Dal confronto della planimetria catastale con lo stato di fatto (Allegati nn.3-4), si rileva che il Lotto n.1 presenta una diversa distribuzione interna. La difformità catastale può essere sanata con la presentazione della variazione della planimetria catastale mediante procedura telematica Docfa, previa presentazione della pratica edilizia al comune di Corigliano-Rossano per la sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.59011942

Longitudine 16.51984602

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 139,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 74.500,00          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 62.725,00          |
| Data della valutazione:                                                                        | 18/04/2024            |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.1 insistono le seguenti formalità (Allegato n.6):

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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



#### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario redatto in data 20/11/2007 dal notaio Luigi Viteritti rep.4287, trascritta il 29/11/2007 ai nn. 41792 RG e 9906 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - Importo ipoteca: € 120.000,00

- Importo capitale: € 80.000,00

- durata anni 25



#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento** del Tribunale di Castrovillari del 11/12/2023 rep.1739, trascritto il 14/12/2023 ai nn. 39278 RG e 31096 RP 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:

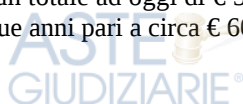
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 300,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 600,00

Ulteriori avvertenze:

La rata condominiale per il Lotto n.1 è di circa 25,00 € al mese. Per il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 non vi è un condominio costituito. Le spese e la gestione delle parti condominiali vengono amministrate bonariamente dagli stessi condomini. Dal prospetto trasmesso a livello informativo da un condomino (Allegato n.8), in quanto non vi è un Condominio costituito, vi sarebbero spese condominiali scadute ed insolute di oltre dieci anni per un totale ad oggi di € 3.096,00. Ai fini della presente perizia si riportano le rate insolute degli ultimi due anni pari a circa € 600,00.



### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

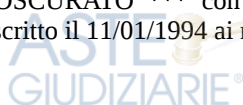
Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.1 è pervenuto come di seguito specificato (Allegati nn.6-7):

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.1 è pervenuto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con atto redatto in data 20/11/2007 dal notaio Luigi Viteritti rep.4286, trascritto il 29/11/2007 ai nn. 41791 RG e 26528 RP.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A sua volta il Lotto n.1 è pervenuto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto redatto in data 23/12/1993 dal notaio Giuseppe Spezzano rep.34782, trascritto il 11/01/1994 ai nn. 516 RG e 447 RP.



### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:





### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.5) si rileva che l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è stato realizzato con la Concessione Edilizia n.67 rilasciata in data 30/12/1991.

Dal confronto degli elaborati grafici di progetto (Allegato n.5) con lo stato di fatto si rileva che, rispetto al progetto assentito, si ha una diversa disposizione del balcone. Tale modifica si riscontra anche agli altri piani del fabbricato. Inoltre, il Lotto 1 presenta una diversa distribuzione interna. Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001.

Agli atti del comune di Corigliano-Rossano non è stata rinvenuta l'autorizzazione di agibilità.

#### **Nota:**

**L'immobile pignorato non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**



### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1. pratiche edilizie.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Come detto al paragrafo 7.1. pratiche edilizie, dal confronto degli elaborati grafici di progetto (Allegato n.5) con lo stato di fatto si rileva che, rispetto al progetto assentito, si ha una diversa disposizione del balcone. Tale modifica si riscontra anche agli altri piani del fabbricato. Inoltre, il Lotto 1 presenta una diversa distribuzione interna. Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001. E' congruo 4.000,00, comprensivo di spese tecniche, sanzioni, bolli, diritti e oneri fiscali.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal confronto della planimetria catastale con lo stato di fatto (Allegati nn.3-4) si rileva che il Lotto n.1 presenta una diversa distribuzione interna. La difformità catastale può essere sanata con la presentazione della variazione della planimetria catastale mediante procedura telematica Docfa, previa presentazione al comune di Corigliano-Rossano della pratica edilizia per la sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001. I costi per la variazione della planimetria catastale possono essere valutati in un importo complessivo di €800,00 comprensivo di diritti, spese tecniche e oneri fiscali.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 8.1. conformità edilizia.



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



BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VICO IV RIMEMBRANZE 20/A

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A



**Appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO vico IV Rimembranze n.20/A, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Il Lotto n.1 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato sito in Corigliano-Rossano area Corigliano al vico IV Rimembranze. Il fabbricato è costituito da cinque piani fuori terra con due appartamenti a piano oltre un piano seminterrato adibito a locali magazzino-garage.

L'appartamento pignorato è ubicato al primo piano; ha accesso dal corpo scala condominiale servito di ascensore. L'appartamento non è abitato ed è suddiviso in zona giorno e zona notte. La zona giorno è costituita da un ingresso-pranzo con angolo cottura, un ripostiglio e un soggiorno oltre un balcone. La zona notte è composta da tre camere di cui una fornita di terrazzino, un disimpegno e due bagni. La situazione attuale dell'immobile è difforme dalla planimetria catastale per una diversa distribuzione interna della zona giorno (Allegati nn.3-4). In uno dei due bagni e in una camera della zona notte vi sono rigonfamenti della tinteggiatura e distacco di intonaco al soffitto, provocati da infiltrazioni d'acqua provenienti dall'appartamento sovrastante. L'appartamento misura una superficie lorda pari a mq 131,50 oltre il balcone e il terrazzino di complessivi mq 25. La superficie netta è pari a mq 111,40.

L'epoca di costruzione dell'intero fabbricato risale ai primi anni 1990.

Le condizioni dell'appartamento sono nel complesso buone ad eccezione del bagno e della camera con terrazzino che hanno subito le infiltrazioni d'acqua provenienti dall'appartamento sovrastante.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Corigliano-Rossano sezione A Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà 1/1 (Allegati nn.1-2-3):

- **foglio 114 particella 233 sub 8**, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Rimembranze interno 4 piano secondo.

Coerenze:

Il Lotto n.1 confina per tre lati con spazio condominiale e per un lato con corpo scala condominiale e con la p.lla 233 sub 7 di proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Situazione Urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano-Rossano si rileva che l'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è stato realizzato con Concessione Edilizia n.67 rilasciata in data 30/12/1991. Dal confronto degli elaborati grafici con lo stato di fatto si rileva che è stata variata la disposizione del balcone. Tale variazione si presenta anche agli altri piani del fabbricato. Inoltre, l'immobile pignorato presenta una diversa distribuzione interna rispetto al progetto assentito. Le difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001.

Agli atti del comune di Corigliano-Rossano non è stata rinvenuta l'autorizzazione di agibilità.

**Nota:**

**L'immobile pignorato non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

Situazione catastale:

Dal confronto della planimetria catastale con lo stato di fatto (Allegati nn.3-4), si rileva che il Lotto n.1 presenta una diversa distribuzione interna. La difformità catastale può essere sanata con la presentazione della variazione della planimetria catastale mediante procedura telematica Docfa, previa presentazione della pratica edilizia al comune di Corigliano-Rossano per la sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.59011942

Longitudine 16.51984602

ASTE  
GIUDIZIARIE®



corpo scala condominiale

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.1 è sito a Corigliano paese, in zona periferica in area residenziale, nei pressi dell'Ospedale Civile. La zona è ben servita e con buona dotazione di parcheggi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ortofoto

ASTE  
GIUDIZIARIE®



tecnico incaricato: Fedele Mario Maradei

Pagina 7 di 13

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.1 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato sito in Corigliano-Rossano area Corigliano al vico IV Rimembranze nelle vicinanze dell'ospedale. Il fabbricato è costituito da cinque piani fuori terra a destinazione residenziale oltre un piano seminterrato adibito a locali magazzino-garage. Il fabbricato è composto da due appartamenti a piano serviti da un corpo scala condominiale fornito di ascensore; ha strutture in cemento armato ed è esternamente rifinito in ogni sua parte. Le condizioni di manutenzione e conservazioni sono buone.

L'appartamento pignorato è ubicato al primo piano ed ha accesso dal corpo scala condominiale. L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato non abitato. L'appartamento è suddiviso in una zona giorno e una zona notte. La zona giorno è composta da un ingresso-pranzo con angolo cottura, un ripostiglio e un soggiorno. Dall'ingresso-pranzo e dal soggiorno si accede al balcone. La zona notte è composta da tre camere, un disimpegno e due bagni. Una delle camere è fornita di terrazzino. La situazione attuale è difforme dalla planimetria catastale per una diversa distribuzione interna della zona giorno. Gli infissi esterni sono in alluminio e tapparella in PVC; gli infissi della zona giorno sono forniti di grata esterna in ferro; la porta d'ingresso è del tipo blindato; le porte interne sono in legno tamburato; la pavimentazione è per la maggior parte in monocottura tranne nella zona ingresso-pranzo realizzata in laminato. L'impianto elettrico è sottotraccia e al momento del sopralluogo non era allacciato alla rete elettrica pubblica. L'impianto di riscaldamento è realizzato con elementi radianti in ghisa e caldaia a gas collocata nel balcone; al momento del sopralluogo la caldaia non era allacciata alla rete gas pubblica. Un bagno è fornito di doccia, mentre l'altro è fornito di vasca da bagno. Quest'ultimo bagno si presenta in cattive condizioni con il lavabo rotto e con rigonfiamenti della tinteggiatura e distacchi di intonaco sul soffitto, provocati da infiltrazioni d'acqua provenienti dall'appartamento sovrastante. Le infiltrazioni d'acqua sono state riscontrate anche nella camera da letto con terrazzino. il soffitto dell'ingresso-pranzo con angolo cottura è realizzato con un gioco di controsoffittatura mancante, però dei faretti ad incasso. L'appartamento misura una superficie lorda pari a mq 131,50 oltre il balcone e il terrazzino della superficie complessiva di mq 25. La superficie netta è pari a mq 111,40 ed è così distribuita: ingresso-pranzo-angolo cottura mq 30, ripostiglio mq 2,5, soggiorno mq 21,80, camera mq 16,90, camera mq 10,50, camera mq 12, disimpegno mq 7,70, bagno mq 5, bagno mq 5.

L'epoca di costruzione dell'intero fabbricato risale ai primi anni 1990. Le condizioni dell'appartamento sono nel complesso buone ad eccezione del bagno e della camera con terrazzino





che, come detto, presentano sul soffitto la tinteggiatura e l'intonaco deteriorati a causa di infiltrazioni d'acqua provenienti dall'appartamento sovrastante.

Al momento del sopralluogo è risultato non funzionante il citofono condominiale.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* in alluminio

*infissi interni:* in legno tamburato

*pareti esterne:* intonacate e tinteggiate

*pavimentazione interna:* per la maggior parte in monocottura, in minima parte in laminato

*porta di ingresso:* del tipo blindato

*protezioni infissi esterni:* tapparelle in PVC e grate in ferro

Degli Impianti:

*ascensore:* condominiale

*elettrico:* sottotraccia

*fognatura:* lo smaltimento avviene in rete comunale

*idrico:* l'alimentazione è da rete comunale

Delle Strutture:

*struttura:* in cemento armato

*solai:* latero-cemento

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione        | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|--------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| appartamento       | 131,50        | x | 100 %  | = | 131,50        |
| balcone e terrazzo | 25,00         | x | 30 %   | = | 7,50          |
| <b>Totale:</b>     | <b>156,50</b> |   |        |   | <b>139,00</b> |



Planimetria catastale



Planimetria di rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

tecnico incaricato: Fedele Mario Maradei

Pagina 10 di 13



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto della zona in cui è ubicato l'immobile, per l'appartamento pignorato è congruo ritenere un canone mensile medio pari a € 350,00 che porta ad un reddito lordo annuo pari a € 4.200,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione pari al 4,5 %. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 15%. Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = € 4.200,00 - € 4.200,00 \times 0.150 = € 3.570,00$$

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

$$V = V_{mt} = € 3.570,00 / 0.045 = € 79.333,33$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.1 un valore in cifra tonda pari a € 79.300,00



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**79.300,00**



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 79.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 79.300,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per il Lotto n.1 è possibile eseguire una stima del tipo analitico, ovvero basata sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili simili. Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione:  $V_m = V_{mt} = R_n / r$  dove  $R_n$  = reddito netto annuo costante,  $r$  = saggio di capitalizzazione. Il reddito netto si ottiene generalmente dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 105% e il 20%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, direttamente proporzionali alla vetustà dei fabbricati; le spese per ammortamento, rappresentate dall'aliquota che il proprietario dovrebbe accantonare per poter, alla fine della vita utile del fabbricato, ricostruire un capitale che gli consenta la ricostruzione del bene; le spese di assicurazione, necessarie per proteggere il fabbricato da eventuali danni parziali o totali derivanti da causa di forza maggiore; le spese di amministrazione e servizi, derivanti dalla necessità di affidare a un amministratore la gestione del fabbricato; le quote per sfitti e inesigibilità, per tener conto del doppio rischio cui va incontro il proprietario di un bene nel caso che per periodi più o meno lunghi l'immobile non venga locato, o nella eventualità di mancato pagamento da parte dell'affittuario; le spese per imposte, previste dal regime fiscale in vigore. Ancora è necessario valutare il saggio di capitalizzazione  $r$  che mediamente oscilla tra il 3% ed il 6%, a seconda che si tratti di unità immobiliari di lusso o di unità immobiliari economiche-popolari, con un valore medio pari al 4,5%, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario; notevole vetustà dell'edificio; possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della



costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio; destinazione dei locali ad attività di minor rischio di sfitti; edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di finitura; costi di costruzione elevati rispetto alla media; buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale; fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo standard sia come superficie che come interpiano; costruzioni unifamiliari dotati di ampi spazi verdi e a parcheggio. Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano-Rossano, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | appartamento | 139,00      | 0,00            | 79.300,00          | 79.300,00          |
|    |              |             |                 | <b>79.300,00 €</b> | <b>79.300,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.500,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 11.175,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 600,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.725,00**



data 18/04/2024



il tecnico incaricato  
Fedele Mario Maradei



tecnico incaricato: Fedele Mario Maradei

Pagina 13 di 13

