

ZERO) UTILIZZABILI SOTTO FORMA DI SCOPERTO DI CONTO CORRENTE. L'APERTURA DI CREDITO E' STATA CONCESSA CON SCADENZA QUARANTOTTO (48) MESI DALLA DATA DELLA STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO ED E' STATA ACCETTATA ED ACCORDATA AI PATTI E SOTTO GLI OBBLIGHI PORTATI DAL PRESENTE CONTRATTO. LA BANCA SI E' IMPEGNATA AD APPLICARE DALLA DATA DI STIPULA DEL CONTRATTO ALL'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE, L'INTERESSE NELLA MISURA INIZIALE DEL CINQUE VIRGOLA VENTICINQUE PER CENTO (5,25%) IN RAGIONE D'ANNO SUGLI IMPORTI UTILIZZATI CON CAPITALIZZAZIONE TRIMESTRALE, OLTRE ALLA COMMISSIONE DELLO ZERO VIRGOLA CENTOVENTICINQUE PER CENTO (0,125%) PER TRIMESTRE SUL MASSIMO SCOPERTO. LE ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE RELATIVE A TUTTE LE ALTRE OPERAZIONI SARANNO PRATICATE NELLA MISURA INDICATA NEI FOGLI INFORMATIVI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO PRESSO I LOCALI DELLA BANCA. L'IMPORTO INDICATO NEL RIQUADRO TOTALE DEL QUADRO A DELLA PRESENTE NOTA COMPRENDE E GARANTISCE: L'INTEGRALE PAGAMENTO DEL SALDO DEBITORE DEL CONTO CORRENTE IN LINEA CAPITALE, INTERESSI, COMMISSIONI E SPESE; IL RIMBORSO DEI PREMI ASSICURATIVI EVENTUALMENTE PAGATI DALLA BANCA A NORMA DELL'ART.14) DEL PRESENTE CONTRATTO DI CONTO CORRENTE; LE SPESE GIUDIZIALI E DI COLLOCAZIONE, INTERESSI DI MORA, IMPOSTE E TASSE, EVENTUALI MAGGIORI SPESE, ANCHE STRAGIUDIZIALI, DI QUALSIASI NATURA ED OGNI ALTRA SOMMA CHE A QUALSIASI TITOLO POTESSE RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DELLA LEGGE OVVERO DEL PRESENTE CONTRATTO. PER QUALSIASI CONTROVERSIA CHE DOVESSE SORGERE IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO CON LA BANCA, IL FORO COMPETENTE E' QUELLO NELLA CUI GIURISDIZIONE SI TROVA LA SEDE LEGALE DELLA BANCA. OGNI COMUNICAZIONE SARA' FATTA PER LETTERA AL DOMICILIO RISULTANTE DAL CONTRATTO DI CONTO CORRENTE. OGNI VARIAZIONE DI DOMICILIO DOVRA' ESSERE COMUNICATA ALL'ALTRA PARTE CON LETTERA RACCOMANDATA A.R.. OVE IL DOMICILIO DEL CORRENTISTA VENISSE A MANCARE, LO STESSO SI INTENDERA' ELETTO PRESSO LA CASA COMUNALE DEL LUOGO OVE IL CONTRATTO SI E' PERFEZIONATO. PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO, QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA SUA SEDE, QUAL'E' IN EPIGRAFE INDICATA, QUANTO AL CORRENTISTA ED ALLA PARTE DATRICE DI IPOTECA COME IN COMPARSA ED INDIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA COMUNALE DI MORANO CALABRO.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2009 , iscritta il 28/10/2009 ai nn. 6200 R.P. e 33939 R.G., a favore di BANCA DI COSENZA CREDITO COOPERATIVO con sede a COSENZA, contro \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* (CS) Codice fiscale \*\*\*\*\*

- Per la quota di 1/1., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di BANCA DI COSENZA CREDITO COOPERATIVO con sede a COSENZA contro \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* (CS) Codice fiscale \*\*\*\*\*

- Per la quota di 1/1. ISCRIZIONE del 28/10/2009 - Registro Particolare 6200 Registro Generale 33939 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* repertorio 38994/16304 del 23/10/2009. Si precisa che in detta ipoteca risulta indicato in qualità di debitore non datore d'ipoteca la società \*\*\*\*\* con sede in Cosenza. Sezione D - Ulteriori informazioni LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE ALLA BANCA IL COMPLESSIVO IMPORTO AD ESSA DOVUTO IN RAGIONE DEL PRESENTE MUTUO NEL TERMINE DI ANNI 15, A FAR TEMPO DALLA DATA DI STIPULAZIONE DELLO STESSO, MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 180 RATE CONSECUTIVE MENSILI, COMPRENSIVE DELLA QUOTA DI RIMBORSO DI CAPITALE E DELLA QUOTA DEGLI INTERESSI. DETTE RATE POTRANNO SUBIRE MODIFICAZIONI IN RELAZIONE AL VARIARE DEL TASSO D'INTERESSE. LA PRIMA DI TALI RATE ANDRA' A SCADERE IL 23 NOVEMBRE 2009 MENTRE L'ULTIMA ANDRA' A SCADERE IL 23 OTTOBRE 2024 DATA PREVISTA PER IL RIMBORSO INTEGRALE DEL CAPITALE MUTUATO, COME DAL SUCCITATO PIANO DI AMMORTAMENTO. IL TASSO DI INTERESSE SU BASE ANNUA VIENE INIZIALMENTE STABILITO ED ACCETTATO NELLA MISURA DEL 4,05% PARI AL TASSO "EURIBOR" (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A TRE MESI LETTERA RISULTANTE L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO UTILE DEL

TRIMESTRE SOLARE (INDICARE TRIMESTRE DI RIFERIMENTO) E RILEVABILE SU IL "IL SOLE 24 ORE" DEL 30 SETTEMBRE 2009, E CIOE' 0,75% CON LA LIMITAZIONE E L'ARROTONDAMENTO DI SEGUITO PREVISTI, MAGGIORATO DI UNO SPREAD DI 3,30 PUNTI PERCENTUALI. SUCCESSIVAMENTE DETTO TASSO VERRA' MODIFICATO, CON DECORRENZA PRIMO DEL MESE, IL PRIMO GIORNO LAVORATIVO DI CIASCUN TRIMESTRE SOLARE (GENNAIO/MARZO, APRILE/GIUGNO, LUGLIO/ SETTEMBRE E OTTOBRE/DICEMBRE) DI OGNI SINGOLO ANNO DI AMMORTAMENTO, APPLICANDO DI VOLTA IN VOLTA AL RAPPORTO IL TASSO "EURIBOR" A TRE MESI LETTERA RISULTANTE L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO UTILE DEL TRIMESTRE SOLARE PRECEDENTE RILEVABILE SU "IL SOLE 24 ORE" DELLO STESSO GIORNO DI DECORRENZA DELLA VARIAZIONE IN PAROLA, MAGGIORATO DELLO SPREAD INNANZI DETERMINATO. NEL CASO CHE LA FESTIVITA', O ALTRO IMPEDIMENTO, NON PERMETTA LA PUBBLICAZIONE DI DETTO PARAMETRO AL PRIMO GIORNO DI OGNI NOMINATO TRIMESTRE, PER LA VARIAZIONE IN QUESTIONE SI FARA' RIFERIMENTO A QUELLO PUBBLICATO PER ULTIMO. LE PARTI HANNO CONCORDATO CHE IL PARAMETRO DI CUI SOPRA VENGA CONSIDERATO E DI VOLTA IN VOLTA APPLICATO, LIMITANDOLO AI PRIMI DUE DECIMALI DOPO L'UNITA' CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI. DETTE VARIAZIONI NON DARANNO LUOGO AD ALCUNA COMUNICAZIONE IN QUANTO LIMITATE AL PARAMETRO OGGETTIVO SUINDIVIDUATO, LE CUI MODIFICAZIONI NON SONO SOGGETTE ALLA VOLONTA' DELLE PARTI. IN CASO DI MORA, SARA' DOVUTO UN INTERESSE DA CONTEGGIARSI AD UN TASSO PARI A QUELLO IN VIGORE AL MOMENTO DEL VERIFICARSI DELLA STESSA MAGGIORATO DI 2 (DUE) PUNTI, COME MEGLIO ARTICOLATO E PRECISATO NELL'ARTICOLO 10 DEL CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI ALLEGATE, A CUI SI FA ESPRESSO RINVIO. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 4,24%. LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO: QUANTO ALLA BANCA IN COSENZA, VIA PANEBIANCO, PALAZZO PERNA; QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA IN COSENZA, VIA MONTE SAN MICHELE, N. 1/A.

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

pignoramento, stipulata il 30/09/2017 , trascritta il 13/10/2017 ai nn. 22418 R.P. e 27324 R.G., a favore di CREDITOP COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOC. COOP. con sede a Cropani - Per la quota di 1/1, contro \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* (CS) Codice fiscale \*\*\*\*\* - Per la quota di 1/1. .  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di CREDITOP COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOC. COOP. con sede a Cropani - Per la quota di 1/1 contro \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* (CS) Codice fiscale \*\*\*\*\* - Per la quota di 1/1.  
 TRSCRIZIONE del 13/10/2017 - Registro Particolare 22418 Registro Generale 27324 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASTROVILLARI repertorio 1984/2017 del 30/09/2017. Sezione D - Ulteriori informazioni IL PIGNORAMENTO SI ESTENDE A TUTTI I FRUTTI E AD OGNI ACCESSIONE, PERTINENZA, ACCESSORIO E DIPENDENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Dalla relazione Notarile del 23/11/2017 del dott. \*\*\*\*\*, notaio in Rende, iscritto nel ruolo dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, dopo aver esaminati gli atti e i documenti, estesi al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento e dal raffronto con le visure ipocatastali eseguite dal sottoscritto in data 06/08/2018 (**ALLEGATO 50**), è emerso che l'immobile in oggetto, risulta essere in proprietà, in regime di separazione dei beni, di:

- (1/1) – \*\*\*\*\*, nato a Morano Calabro (CS) il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*,

Cui è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

1. Quanto ai diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, insieme ad altro non pertinente, con atto di donazione rogato dal Notaio \*\*\*\*\* in data 18.02.2005 (Rep. 26598), trascritto il 02.03.2005 ai nn° 8588 R.G. e 4681 R.P. dalla signora \*\*\*\*\*, nata a Morano Calabro il 06.10.1924.

Alla signora \*\*\*\*\* il terreno ove insiste il fabbricato di cui detto bene fa parte era pervenuto con atto di permuta rogato dal Notaio \*\*\*\*\* in data 04.09.1981 (Rep. 47072), trascritto il 03.10.1981 ai nn°19912 R.G. e 17529 R.P.;

2. Quanto ai restanti diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in virtù di successione testamentaria in morte di \*\*\*\*\* nato a Morano Calabro il \*\*\*\*\* 29.01.1993, giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Castrovillari in data 25.10.1994, trascritta il 04.06.2008 ai nn° 18274 R.G. e 12890 R.P.

*Il sottoscritto CTU, precisa che, nonostante la proprietà risulti formalmente intestata al sig. \*\*\*\*\*, egli stesso mi disse che i beni oggetto della procedura erano occupati da terze persone e che avrei potuto avere maggiori informazioni dal proprio avvocato \*\*\*\*\*.*

*Di aver contattato l'avv. \*\*\*\*\* e di aver ricevuto dallo stesso **ROCCOMANDATA a mano del 23/04/2018 (ALLEGATO 66), in cui specificava che gli risultava che il sig. \*\*\*\*\* da Morano Calabro, non abbia la disponibilità materiale dei beni oggetto della suindicata procedura esecutiva e che gli stessi siano occupati da terze persone che vantano diritti relativamente ai beni stessi.***

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla richiesta effettuata dal sottoscritto perito estimatore presso il Comune di Morano Calabro per la richiesta di titoli autorizzativi è emerso che:

- In data 22/04/1977 veniva rilasciata al sig. \*\*\*\*\* Concessione Edilizia n°1/77 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in via Provinciale (oggi via Nicola De Cardona) composto da piano terra, destinato in parte a locali di deposito e in parte a porticato, da un primo piano destinato a civile abitazione, nonché della copertura a tetto;
- Con nota del 19/02/1982 prot. 699 veniva volturata al sig. \*\*\*\*\*, la Concessione Edilizia n°1/77 già in ditta \*\*\*\*\*;
- In data 06/07/1982 veniva rilasciata al sig. \*\*\*\*\* Concessione Edilizia n°24/82 di variante alla Concessione Edilizia n°1/77;
- In data 17/08/1987 veniva rilasciato al sig. \*\*\*\*\* **Concessione Edilizia n°13/87 (ALLEGATO 60)** per l'esecuzione di lavori di variante per il completamento del fabbricato consistenti nella realizzazione della copertura a tetto con sottotetto non abitabile e di un piano interrato posto su parte del piano interrato esistente.

Nella pratica Edilizia n°13/87 è presente una relazione dei tecnici del Comune di Morano Calabro del 24/03/1988 (**ALLEGATO 65**) dove emergevano le seguenti difformità:



1. La distanza tra il fabbricato in questione e l'ambulatorio Comunale è di 9,45 m anziché 10 m;
2. La lunghezza della piana del piano terra lungo via Provinciale è di 17,15 m anziché 17,00 m;
3. L'interrato è stato diviso con tramezzature in mattoni in modo da ricavarne n°5 ambienti indipendenti;
4. Il piano interrato di progetto (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO), posto su porzione del piano interrato esistente (OGGETTO DI PIGNORAMENTO), risulta essere fuori terra di 1,35 m per una lunghezza di 8,55 m dal lato confinante con il giardino di proprietà del sig. \*\*\*\*\* e mediamente di 1,30 m per una lunghezza di 11,35 m dal lato confinante con l'area di pertinenza dell'ambulatorio Comunale;
5. Il prospetto del fabbricato su via Provinciale presenta due vani di porta posizionati in modo diversi;
6. Il prospetto prospiciente l'ambulatorio Comunale è mancante di un vano finestra e di uno di balcone;
7. Il retro prospetto, mancante di un vano di balcone, presenta due vani balconi posizionati in modo leggermente diverso.

Le prime due difformità, **le più rilevanti sulla regolarità dell'intero fabbricato**, sono state chiarite nella relazione tecnica del Geom. \*\*\*\*\* del 25/03/2003 (ALLEGATO 63), in cui mediante uno strumento di alta precisione ha stabilito che:

- La distanza del Fabbricato interessato con quello limitrofo è di 9,81 m;
- La sua facciata principale misura precisamente 16,98 m.

Concludendo, in tal modo il geom. Ferraro che **le risultanze sopra citate**, eseguite in difformità **rientrano nei limiti di tolleranza previsti** (uguali e/o minori del 2,0%) di opere volti a essere sanati senza alcun intervento, onere o oblazione previsto.

Infatti sulla base di tale relazione, è stata concessa per i locali commerciali al piano terra (NON OGGETTI DI PIGNORAMENTO), prima Permesso di Costruire in Sanatoria n°91 del 26/09/2013 (ALLEGATO 62) e poi sempre per gli stessi locali Certificato di Agibilità n°5406 del 09/10/2013 (ALLEGATO 64).

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 13/87, intestata a \*\*\*\*\* , per lavori di Variante per il completamento di un fabbricato di civile abitazione in via N. De Cardona (ex via Provinciale)1, rilasciata il 17/08/1987 con il n. 13 di protocollo

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

*PRECISAZIONE: Tale bene nel pignoramento in oggetto è stato indicato come negozio Categoria C/1, mentre in realtà è catastalmente un garage (categoria C/6).*

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

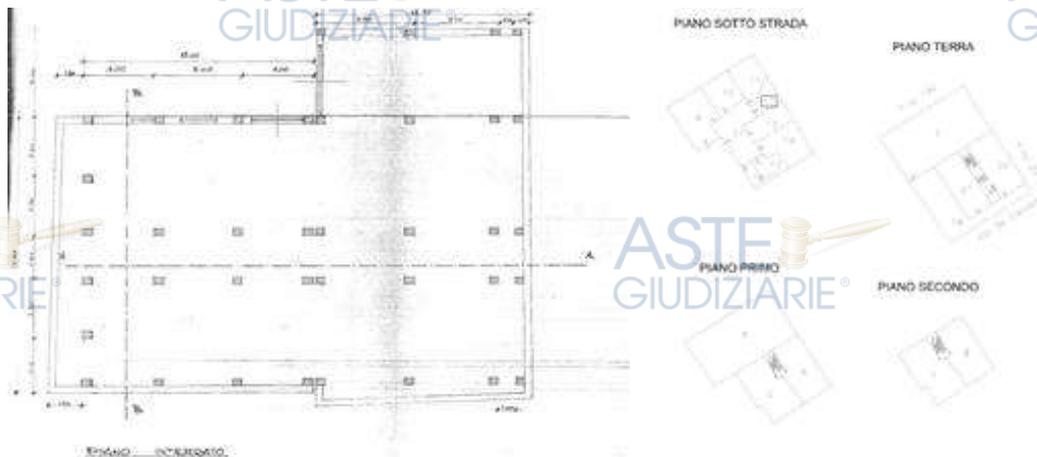


Sono state rilevate le seguenti difformità: • L'interrato è stato diviso con tramezzature in mattoni in modo da ricavarne ambienti indipendenti; (normativa di riferimento: art. 37 del DPR 380.2001 )  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanzione pecuniaria, spese tecniche e pratiche comunali.  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria, spese tecniche e pratiche comunali.: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Brevi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MORANO CALABRO VIA NICOLA DE CARDONA

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 6

**box singolo** a MORANO CALABRO Via Nicola De Cardona per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\*)

In Catasto Fabbricati:

- \*\*\*\*\* – Categoria C/6 – Consistenza 26 mq – Rendita 64,46 euro

*PRECISAZIONE: Tale bene nel pignoramento in oggetto è stato indicato come negozio Categoria C/1, mentre in realtà è catastalmente un garage (categoria C/6).*

### DESCRIZIONE

L'intero fabbricato, costituito da una struttura portante in c.a. (FOTO 56-57), **dove è posizionato al piano interrato, il garage oggetto di stima (FOTO 58-59-60-61)**, è individuato in Catasto del Comune di Morano Calabro al Foglio 70 Particella 30 sub 12, è un manufatto edificato in via Nicola de Cordona, composto anche da un piano seminterrato indicato come scantinato, un piano terra dove sono presenti locali commerciali, un piano primo composto da abitazioni e un sottotetto dove sono



state ricavate due mansarde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- \*\*\*\*\* (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 64,45 Euro, indirizzo catastale: Via Nicola De Cardona, intestato a \*\*\*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari - Mormanno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero fabbricato, costituito da una struttura portante in c.a. (FOTO 56-57), dove è posizionato al piano interrato, il garage oggetto di stima (FOTO 58-59-60-61), è individuato in Catasto del Comune di Morano Calabro al Foglio 70 Particella 30 sub 12, è un manufatto edificato in via Nicola de Cordona, composto anche da un piano seminterrato indicato come scantinato, un piano terra dove sono presenti locali commerciali, un piano primo composto da abitazioni e un sottotetto dove sono state ricavate due mansarde.

Da via Nicola De Cardona e precisamente sulla sinistra del portone d'ingresso, del fabbricato, è possibile accedere attraverso una rampa al piano primo sotto strada, dove sono presenti tutti i box del palazzo; Il garage oggetto della seguente procedura, visionando l'elaborato planimetrico (ALLEGATO 47), è posizionato frontalmente rispetto al disimpegno d'ingresso dei box e risulta essere di circa 26 mq, per un'altezza di circa 2,75 m.

Tale magazzino ha una forma a trapezio, per come mostrato dalla planimetria catastale (ALLEGATO



**48)**, pressoché conforme allo stato attuale, con accesso grazie a una porta in ferro basculante. Tale immobile risulta pavimentato, intonacato e con la presenza di un impianto elettrico sotto traccia.

Per il fabbricato in oggetto, è stata rilasciata Concessione Edilizia n°13 del 18/08/1987 (**ALLEGATO 60**) per lavori di variante per il completamento di un fabbricato di civile abitazione. Ma dal sopralluogo effettuato, confrontato anche lo stato attuale con gli elaborati grafici della Concessione Edilizia su menzionata (**ALLEGATO 60**), sono emerse le seguenti difformità:

- L'interrato è stato diviso con tramezzature in mattoni in modo da ricavarne ambienti indipendenti;

Tale difformità risulta sanabile, tramite richiesta di sanatoria ai sensi art. 37 del DPR 380.2001 (le modifiche realizzate risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda) con una sanzione pecuniaria, spese tecniche, pratiche comunali quantificabili in **circa euro 2.000,00**.

La superficie commerciale risulta essere di **26,00 mq (circa)** come da seguente calcolo:

**DESCRIZIONE:** Superfici coperte calpestabili al lordo delle murature esterne ed interne

**FORMULA DI CALCOLO:** 100%

**SUPERFICIE LORDA:** 26 mq

**SUPERFICIE COMMERCIALE:** 26 mq

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: Garage

Superfici principali e secondarie: 26

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 8.905,00 pari a 342,50 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzie immobiliari

Descrizione: Garage

Superfici principali e secondarie: 26

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 10.400,00 pari a 400,00 Euro/mq

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

**STIMA:** Per l'analisi di tale immobile si è provveduto quindi all'analisi dei valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima ottenendo i seguenti valori:



**Comune: Morano Calabro**

**Via: Nicola De Cardona**

\*\*\*\*\*

**Superficie commerciale mq (circa): 26**



A) BANCA DATA DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (2° SEMESTRE 2017)

**Valore MIN TIPOLOGIA BOX: 290 €/m2**

**Valore MAX TIPOLOGIA BOX: 395 €/m2**

**Valore MEDIO UTILIZZATO: 342,5 €/m2**

**Superficie commerciale mq (circa): 26,00**

**Valore IMMOBILE con Metodo OMI: 8.905,00 €**



B) VALORI DI MERCATO

**Valore MIN di Mercato: 300 €/m2**

**Valore MAX di Mercato: 500 €/m2**

**Valore MEDIO di Mercato: 400 €/m2**

**Superficie commerciale mq (circa): 26,00**

**Valore IMMOBILE di Mercato: 10.400,00 €**



VALORE RICAIVATO DALLA MEDIA DELLE 2 METODOLOGIE

**Valore bene metodologia A OMI: 8.905,00 €**

**Valore bene metodologia B di mercato agenzie immobiliari: 10.400,00 €**

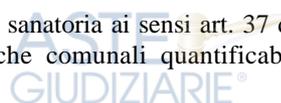
**Valore immobile di mercato: 9.650,00 €**



**NOTE:** La difformità risulta sanabile, tramite richiesta di sanatoria ai sensi art. 37 del DPR 380.2001 con una sanzione pecuniaria, spese tecniche e pratiche comunali quantificabili **in circa euro 2.000,00.**

**VALORE immobile di vendita: 7.650,00 €**

Si può desumere che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti è attualmente pari a **VALORE 7.650,00 €**



Al valore di mercato dell'immobile di €9.650,00, ricavato come media della due metodologie, bisogna sottrarre le spese da sostenere per la sua regolarizzare, infatti, risulta necessario **richiedere sanatoria** ai sensi art. 37 del DPR 380.2001, per la seguente difformità riscontrata:

- L'interrato è stato diviso con tramezzature in mattoni in modo da ricavarne ambienti indipendenti;

Tale prestazione risulta essere quantificata in **CIRCA € 2.000,00** comprensivo di onorario per le redazioni delle pratiche Comunali e pagamento delle sanzioni comunali per le difformità esistenti.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:



**9.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:





<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 9.650,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 9.650,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito all'accesso presso gli immobili pignorati, si è proceduto ad acquisire tutta la documentazione necessaria alla ricostruzione delle provenienze degli stessi, oltre alla legittimità dei titoli urbanistici e ad effettuare un dettagliato report fotografico.

Il criterio di stima per l'immobile è stato quello di procedere ad utilizzare la media di valori ottenuti da metodologie di calcolo differenti quali:

**A.** l'utilizzo della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicato sul sito dell' Agenzia del Territorio con riferimento al II Semestre 2017;

**B.** valutazioni sintetiche comparative su ciascun immobile consultando le valutazioni di immobili simili elaborate dalle agenzie immobiliari della zona con pubblicazioni anche online, in modo tale da determinare un valore medio di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di stima, per poterlo applicare ad ogni singolo bene;

La **prima metodologia permette** di attribuire un range di valori unitari tratti da una più estesa indagine, ed implementata da un modello statistico, frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio sulle compravendite del II semestre 2017; tali valori unitari diversificati per tipologia edilizia e per zona omogenea territoriale, possono essere applicati al bene oggetto di stima, per determinare il probabile valore di mercato.

I parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

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

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare 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 25 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso ( D.P.R. 138 /98 ).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta ( N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Con tale metodologia si procederà quindi a prendere il valore unitario tabellare dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, specifico per la zona territoriale dove è collocato l'immobile oggetto di stima, che verrà moltiplicato per la consistenza reale del bene.

La **seconda 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 che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata applicata nella prima metodologia. Tale metodologia 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 che nella prima metodologia sfuggono.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Morano Calabro, agenzie: Con pubblicazioni anche on-line, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate -



Banca dati delle quotazioni immobiliari



## 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
6	box singolo	0,00	0,00	9.650,00	9.650,00
				<b>9.650,00 €</b>	<b>9.650,00 €</b>

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

€ 2.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 7.650,00

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



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

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 7.650,00





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
169/2017

## LOTTO 7



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

**7** box singolo a MORANO CALABRO Via Nicola De Cardona per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\*)

In Catasto Fabbricati:

- \*\*\*\*\* – Categoria C/6 – Consistenza 36 mq – Rendita 89,24 euro

*PRECISAZIONE: Tale bene nel pignoramento in oggetto è stato indicato come negozio Categoria C/1, mentre in realtà è catastalmente un garage (categoria C/6).*

#### DESCRIZIONE

L'intero fabbricato, costituito da una struttura portante in c.a. (FOTO 62-63), dove è posizionato al piano interrato, il garage oggetto di stima (FOTO 64-65), è individuato in Catasto del Comune di Morano Calabro al \*\*\*\*\* è un manufatto edificato in via Nicola de Cordona, composto anche da un piano seminterrato indicato come scantinato, un piano terra dove sono presenti locali commerciali, un piano primo composto da abitazioni e un sottotetto dove sono state ricavate due mansarde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- \*\*\*\*\* (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 36 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: Via Nicola De Cardona, intestato a \*\*\*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€ 12.480,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.480,00
Data della valutazione:	10/08/2018

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da signor \*\*\*\*\* con preliminare di compravendita ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Per come trascritto, nel verbale di sopralluogo n°1 del 23/06/2018 (ALLEGATO 1), l'accesso ai locali



pignorati è stato reso possibile grazie al signor \*\*\*\*\* e all'avv. \*\*\*\*\* in qualità di procuratore e difensore dello stesso. **L'avv. \*\*\*\*\* ha verbalizzato di aver depositato il 19/05/2018 ricorso in opposizione di terzo ex art. 619 cpc con istanza di sospensione ex art. 624 cpc al Tribunale di Castrovillari Ufficio Esecuzioni Immobiliari in ordine al bene \*\*\*\*\* poiché \*\*\*\*\* si dichiara proprietario per usucapione già maturato e in corso di accertamento nel procedimento pendente presso il Tribunale di Castrovillari al n°1485/10.**

Inoltre l'avvocato fornisce tra l'altro:

- Scrittura privata dove il sig. \*\*\*\*\* ha venduto al signor \*\*\*\*\* fog. 70 part. 30 sub 13 (ALLEGATO 57)
- Atto di citazione del signor \*\*\*\*\* nei confronti del sig. \*\*\*\*\* (ALLEGATO 58)
- Atto di opposizione da parte del signor \*\*\*\*\* all'esecuzione (ALLEGATO 59)

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla relazione Notarile del 23/11/2017 del dott. \*\*\*\*\* , notaio in Rende, iscritto ne ruolo dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, dopo aver esaminati gli atti e i documenti, estesi al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento e dal raffronto con le visure ipocatastali eseguite dal sottoscritto in data 06/08/2018 (ALLEGATO 56), è emerso che sull'immobile in oggetto, nel ventennio in analisi, risultano le seguenti formalità:

##### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/02/2005 , iscritta il 22/02/2005 ai nn. 3007 R.P. e 7801 R.G., a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI DIPIGNANO SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a DIPIGNANO , contro \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* (CS) Codice fiscale \*\*\*\*\* - Per la quota di ½ e \*\*\*\*\* Nata il \*\*\*\*\* (CS) Codice fiscale \*\*\*\*\* - Per la quota di ½., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI DIPIGNANO SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a DIPIGNANO contro \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* (CS) Codice fiscale \*\*\*\*\* - Per la quota di ½ e \*\*\*\*\* Nata il \*\*\*\*\* (CS) Codice fiscale \*\*\*\*\* - Per la quota di ½. Per la complessiva somma di Euro 1.000.000,00 (mutuo Euro 500.000,00.) ISCRIZIONE del 22/02/2005 - Registro Particolare 3007 Registro Generale 7801 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* repertorio 26597/9550 del 18/02/2005. Si precisa che in detta ipoteca risulta indicato in qualità di debitore non datore d'ipoteca la società \*\*\*\*\* con sede in Cosenza. Sezione D - Ulteriori



informazioni LA "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI DIPIGNANO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA", CAPITALE SOCIALE EURO 559.029,24 RISERVE EURO 8.138.342,88 ISCRITTA ALL'ALBO DELLE BANCHE, NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI COSENZA E DI PARTITA IVA 00112840780 (GIÀ ISCRITTA AL N. 77), CON SEDE IN DIPIGNANO ALLA PIAZZA DEI MARTIRI, HA CONCESSO ALLA SOCIETA' \*\*\*\*\* UN AFFIDAMENTO FINO ALLA CONCORRENZAMASSIMA DI EURO 500.000,00 (EURO CINQUECENTOMILA E CENTESIMI ZERO) UTILIZZABILI SOTTO FORMA DI SCOPERTO DI CONTO CORRENTE. L'APERTURA DI CREDITO E' STATA CONCESSA CON SCADENZA QUARANTOTTO (48) MESI DALLA DATA DELLA STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO ED E' STATA ACCETTATA ED ACCORDATA AI PATTI E SOTTO GLI OBBLIGHI PORTATI DAL PRESENTE CONTRATTO. LA BANCA SI E' IMPEGNATA AD APPLICARE DALLA DATA DI STIPULA DEL CONTRATTO ALL'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE, L'INTERESSE NELLA MISURA INIZIALE DEL CINQUE VIRGOLA VENTICINQUE PER CENTO (5,25%) IN RAGIONE D'ANNO SUGLI IMPORTI UTILIZZATI CON CAPITALIZZAZIONE TRIMESTRALE, OLTRE ALLA COMMISSIONE DELLO ZERO VIRGOLA CENTOVENTICINQUE PER CENTO (0,125%) PER TRIMESTRE SUL MASSIMO SCOPERTO. LE ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE RELATIVE A TUTTE LE ALTRE OPERAZIONI SARANNO PRATICATE NELLA MISURA INDICATA NEI FOGLI INFORMATIVI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO PRESSO I LOCALI DELLA BANCA. L'IMPORTO INDICATO NEL RIQUADRO TOTALE DEL QUADRO A DELLA PRESENTE NOTA COMPRENDE E GARANTISCE: L'INTEGRALE PAGAMENTO DEL SALDO DEBITORE DEL CONTO CORRENTE IN LINEA CAPITALE, INTERESSI, COMMISSIONI E SPESE; IL RIMBORSO DEI PREMI ASSICURATIVI EVENTUALMENTE PAGATI DALLA BANCA A NORMA DELL'ART.14) DEL PRESENTE CONTRATTO DI CONTO CORRENTE; LE SPESE GIUDIZIALI E DI COLLOCAZIONE, INTERESSI DI MORA, IMPOSTE E TASSE, EVENTUALI MAGGIORI SPESE, ANCHE STRAGIUDIZIALI, DI QUALSIASI NATURA ED OGNI ALTRA SOMMA CHE A QUALSIASI TITOLO POTESSE RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DELLA LEGGE OVVERO DEL PRESENTE CONTRATTO. PER QUALSIASI CONTROVERSIA CHE DOVESSE SORGERE IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO CON LA BANCA, IL FORO COMPETENTE E' QUELLO NELLA CUI GIURISDIZIONE SI TROVA LA SEDE LEGALE DELLA BANCA. OGNI COMUNICAZIONE SARA' FATTA PER LETTERA AL DOMICILIO RISULTANTE DAL CONTRATTO DI CONTO CORRENTE. OGNI VARIAZIONE DI DOMICILIO DOVRA' ESSERE COMUNICATA ALL'ALTRA PARTE CON LETTERA RACCOMANDATA A.R.. OVE IL DOMICILIO DEL CORRENTISTA VENISSE A MANCARE, LO STESSO SI INTENDERA' ELETTO PRESSO LA CASA COMUNALE DEL LUOGO OVE IL CONTRATTO SI E' PERFEZIONATO. PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, LE PARTI HANNO ELETTTO DOMICILIO, QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA SUA SEDE, QUAL'E' IN EPIGRAFE INDICATA, QUANTO AL CORRENTISTA ED ALLA PARTE DATRICE DI IPOTECA COME IN COMPARSA ED INDIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA COMUNALE DI MORANO CALABRO.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2009 , iscritta il 28/10/2009 ai nn. 6200 R.P. e 33939 R.G., a favore di BANCA DI COSENZA CREDITO COOPERATIVO con sede a COSENZA, contro \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* (CS) Codice fiscale \*\*\*\*\*

- Per la quota di 1/1., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di BANCA DI COSENZA CREDITO COOPERATIVO con sede a COSENZA contro \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* (CS) Codice fiscale \*\*\*\*\*

- Per la quota di 1/1. ISCRIZIONE del 28/10/2009 - Registro Particolare 6200 Registro Generale 33939 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* repertorio 38994/16304 del 23/10/2009. Si precisa che in detta ipoteca risulta indicato in qualità di debitore non datore d'ipoteca la società \*\*\*\*\* con sede in Cosenza. Sezione D - Ulteriori informazioni LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE ALLA BANCA IL COMPLESSIVO IMPORTO AD ESSA DOVUTO IN RAGIONE DEL PRESENTE MUTUO NEL TERMINE DI ANNI 15, A FAR TEMPO DALLA DATA DI STIPULAZIONE DELLO STESSO, MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 180 RATE CONSECUTIVE MENSILI, COMPRENSIVE DELLA QUOTA DI RIMBORSO DI CAPITALE E DELLA QUOTA DEGLI INTERESSI. DETTE RATE



POTRANNO SUBIRE MODIFICAZIONI IN RELAZIONE AL VARIARE DEL TASSO D'INTERESSE. LA PRIMA DI TALI RATE ANDRA' A SCADERE IL 23 NOVEMBRE 2009 MENTRE L'ULTIMA ANDRA' A SCADERE IL 23 OTTOBRE 2024 DATA PREVISTA PER IL RIMBORSO INTEGRALE DEL CAPITALE MUTUATO, COME DAL SUCCITATO PIANO DI AMMORTAMENTO. IL TASSO DI INTERESSE SU BASE ANNUA VIENE INIZIALMENTE STABILITO ED ACCETTATO NELLA MISURA DEL 4,05% PARI AL TASSO "EURIBOR" (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A TRE MESI LETTERA RISULTANTE L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO UTILE DEL TRIMESTRE SOLARE (INDICARE TRIMESTRE DI RIFERIMENTO) E RILEVABILE SU IL "IL SOLE 24 ORE" DEL 30 SETTEMBRE 2009, E CIOE' 0,75% CON LA LIMITAZIONE E L'ARROTONDAMENTO DI SEGUITO PREVISTI, MAGGIORATO DI UNO SPREAD DI 3,30 PUNTI PERCENTUALI. SUCCESSIVAMENTE DETTO TASSO VERRA' MODIFICATO, CON DECORRENZA PRIMO DEL MESE, IL PRIMO GIORNO LAVORATIVO DI CIASCUN TRIMESTRE SOLARE (GENNAIO/MARZO, APRILE/GIUGNO, LUGLIO/ SETTEMBRE E OTTOBRE/DICEMBRE) DI OGNI SINGOLO ANNO DI AMMORTAMENTO, APPLICANDO DI VOLTA IN VOLTA AL RAPPORTO IL TASSO "EURIBOR" A TRE MESI LETTERA RISULTANTE L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO UTILE DEL TRIMESTRE SOLARE PRECEDENTE RILEVABILE SU "IL SOLE 24 ORE" DELLO STESSO GIORNO DI DECORRENZA DELLA VARIAZIONE IN PAROLA, MAGGIORATO DELLO SPREAD INNANZI DETERMINATO. NEL CASO CHE LA FESTIVITA', O ALTRO IMPEDIMENTO, NON PERMETTA LA PUBBLICAZIONE DI DETTO PARAMETRO AL PRIMO GIORNO DI OGNI NOMINATO TRIMESTRE, PER LA VARIAZIONE IN QUESTIONE SI FARA' RIFERIMENTO A QUELLO PUBBLICATO PER ULTIMO. LE PARTI HANNO CONCORDATO CHE IL PARAMETRO DI CUI SOPRA VENGA CONSIDERATO E DI VOLTA IN VOLTA APPLICATO, LIMITANDOLO AI PRIMI DUE DECIMALI DOPO L'UNITA' CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI. DETTE VARIAZIONI NON DARANNO LUOGO AD ALCUNA COMUNICAZIONE IN QUANTO LIMITATE AL PARAMETRO OGGETTIVO SUINDIVIDUATO, LE CUI MODIFICAZIONI NON SONO SOGGETTE ALLA VOLONTA' DELLE PARTI. IN CASO DI MORA, SARA' DOVUTO UN INTERESSE DA CONTEGGIARSI AD UN TASSO PARI A QUELLO IN VIGORE AL MOMENTO DEL VERIFICARSI DELLA STESSA MAGGIORATO DI 2 (DUE) PUNTI, COME MEGLIO ARTICOLATO E PRECISATO NELL'ARTICOLO 10 DEL CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI ALLEGATE, A CUI SI FA ESPRESSO RINVIO. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 4,24%. LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO: QUANTO ALLA BANCA IN COSENZA, VIA PANEBIANCO, PALAZZO PERNA; QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA IN COSENZA, VIA MONTE SAN MICHELE, N. 1/A.

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

pignoramento, stipulata il 30/09/2017 , trascritta il 13/10/2017 ai nn. 22418 R.P. e 27324 R.G., a favore di CREDITOP COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOC. COOP. con sede a Cropani - Per la quota di 1/1, contro \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* (CS) Codice fiscale \*\*\*\*\* - Per la quota di 1/1. .  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di CREDITOP COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOC. COOP. con sede a Cropani - Per la quota di 1/1 contro \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* (CS) Codice fiscale \*\*\*\*\* - Per la quota di 1/1.  
 TRSCRIZIONE del 13/10/2017 - Registro Particolare 22418 Registro Generale 27324 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASTROVILLARI repertorio 1984/2017 del 30/09/2017. Sezione D - Ulteriori informazioni IL PIGNORAMENTO SI ESTENDE A TUTTI I FRUTTI E AD OGNI ACCESSIONE, PERTINENZA, ACCESSORIO E DIPENDENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**



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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla relazione Notarile del 23/11/2017 del dott. \*\*\*\*\*, notaio in Rende, iscritto nel ruolo dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, dopo aver esaminati gli atti e i documenti, estesi al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento e dal raffronto con le visure ipocatastali eseguite dal sottoscritto in data 06/08/2018 (ALLEGATO 56), è emerso che l'immobile in oggetto, risulta essere in proprietà, in regime di separazione dei beni, di:

- (1/1) – \*\*\*\*\*, nato a Morano Calabro (CS) il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*;



Cui è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

1. Quanto ai diritti pari a ½ di piena proprietà, insieme ad altro non pertinente, con atto di donazione rogato dal Notaio \*\*\*\*\* in data 18.02.2005 (Rep. 26598), trascritto il 02.03.2005 ai nn° 8588 R.G. e 4681 R.P. dalla signora \*\*\*\*\*, nata a Morano Calabro il 06.10.1924.

Alla signora \*\*\*\*\* il terreno ove insiste il fabbricato di cui detto bene fa parte era pervenuto con atto di permuta rogato dal Notaio \*\*\*\*\* in data 04.09.1981 (Rep. 47072), trascritto il 03.10.1981 ai nn°19912 R.G. e 17529 R.P.;

2. Quanto ai restanti diritti pari a ½ di piena proprietà in virtù di successione testamentaria in morte di \*\*\*\*\* nato a Morano Calabro il \*\*\*\*\* 29.01.1993, giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Castrovillari in data 25.10.1994, trascritta il 04.06.2008 ai nn°18274 R.G. e 12890 R.P.

*Il sottoscritto CTU, precisa che, nonostante la proprietà risulti formalmente intestata al sig. \*\*\*\*\*, egli stesso mi disse che i beni oggetto della procedura erano occupati da terze persone e che avrei potuto avere maggiori informazioni dal proprio avvocato \*\*\*\*\*.*

*Di aver contattato l'avv. \*\*\*\*\* e di aver ricevuto dallo stesso ROCCOMANDATA a mano del 23/04/2018 (ALLEGATO 66), in cui specificava che gli risultava che il sig. \*\*\*\*\*, da Morano Calabro, non abbia la disponibilità materiale dei beni oggetto della suindicata procedura esecutiva e che gli stessi siano occupati da terze persone che vantano diritti relativamente ai beni stessi.*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla richiesta effettuata dal sottoscritto perito estimatore presso il Comune di Morano Calabro per la richiesta di titoli autorizzativi è emerso che:

- In data 22/04/1977 veniva rilasciata al sig. \*\*\*\*\* Concessione Edilizia n°1/77 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in via Provinciale (oggi via Nicola De Cardona) composto da piano terra, destinato in parte a locali di deposito e in parte a porticato, da un primo piano destinato a civile abitazione, nonché della copertura a tetto;
- Con nota del 19/02/1982 prot. 699 veniva volturata al sig. \*\*\*\*\*, la Concessione Edilizia n°1/77 già in ditta \*\*\*\*\*;
- In data 06/07/1982 veniva rilasciata al sig, \*\*\*\*\* Concessione Edilizia n°24/82 di variante alla Concessione Edilizia n°1/77;



- In data 17/08/1987 veniva rilasciato al sig. \*\*\*\*\* **Concessione Edilizia n°13/87 (ALLEGATO 60)** per l'esecuzione di lavori di variante per il completamento del fabbricato consistenti nella realizzazione della copertura a tetto con sottotetto non abitabile e di un piano interrato posto su parte del piano interrato esistente.

Nella pratica Edilizia n°13/87 è presente una relazione dei tecnici del Comune di Morano Calabro del 24/03/1988 (ALLEGATO 65) dove emergevano le seguenti difformità:

1. La distanza tra il fabbricato in questione e l'ambulatorio Comunale è di 9,45 m anziché 10 m;
2. La lunghezza della piana del piano terra lungo via Provinciale è di 17,15 m anziché 17,00 m;
3. *L'interrato è stato diviso con tramezzature in mattoni in modo da ricavarne n°5 ambienti indipendenti;*
4. *Il piano interrato di progetto (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO), posto su porzione del piano interrato esistente (OGGETTO DI PIGNORAMENTO), risulta essere fuori terra di 1,35 m per una lunghezza di 8,55 m dal lato confinante con il giardino di proprietà del sig. \*\*\*\*\* e mediamente di 1,30 m per una lunghezza di 11,35 m dal lato confinante con l'area di pertinenza dell'ambulatorio Comunale;*
5. *Il prospetto del fabbricato su via Provinciale presenta due vani di porta posizionati in modo diversi;*
6. *Il prospetto prospiciente l'ambulatorio Comunale è mancante di un vano finestra e di uno di balcone;*
7. *Il retro prospetto, mancante di un vano di balcone, presenta due vani balconi posizionati in modo leggermente diverso.*

Le prime due difformità, **le più rilevanti sulla regolarità dell'intero fabbricato**, sono state chiarite nella relazione tecnica del Geom. \*\*\*\*\* del 25/03/2003 (ALLEGATO 63), in cui mediante uno strumento di alta precisione ha stabilito che:

- La distanza del Fabbricato interessato con quello limitrofo è di 9,81 m;
- La sua facciata principale misura precisamente 16,98 m.

Concludendo, in tala modo il geom. Ferraro che **le risultanze sopra citate**, eseguite in difformità **rientrano nei limiti di tolleranza previsti** (uguali e/o minori del 2,0%) di opere volti a essere sanati senza alcun intervento, onere o oblazione previsto.

Infatti sulla base di tale relazione, è stata concessa per i locali commerciali al piano terra (NON OGGETTI DI PIGNORAMENTO), prima Permesso di Costruire in Sanatoria n°91 del 26/09/2013 (ALLEGATO 62) e poi sempre per gli stessi locali Certificato di Agibilità n°5406 del 09/10/2013 (ALLEGATO 64).

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 13/87, intestata a \*\*\*\*\* , per lavori di Variante per il completamento di un fabbricato di civile abitazione in via N. De Cardona (ex via Provinciale)1, rilasciata il 17/08/1987 con il n. 13 di protocollo

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



**PRECISAZIONE:** Tale bene nel pignoramento in oggetto è stato indicato come negozio Categoria C/1, mentre in realtà è catastalmente un garage (categoria C/6).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

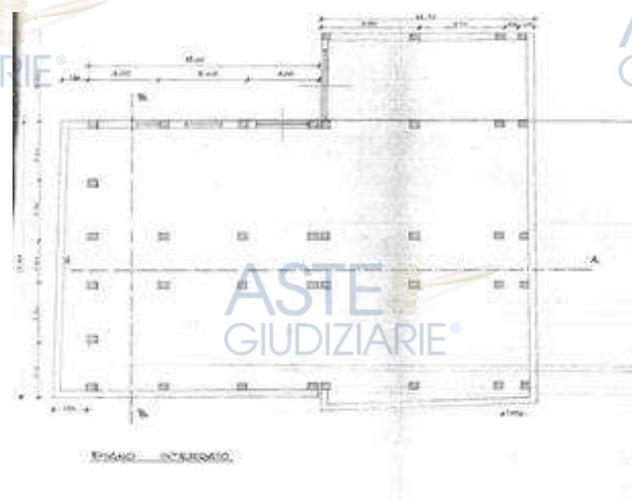
#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: • L'interrato è stato diviso con tramezzature in mattoni in modo da ricavarne ambienti indipendenti; (normativa di riferimento: art. 37 del DPR 380.2001 )  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanzione pecuniaria, spese tecniche e pratiche comunali.  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria, spese tecniche e pratiche comunali.: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Brevi



PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MORANO CALABRO VIA NICOLA DE CARDONA

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 7

**box singolo** a MORANO CALABRO Via Nicola De Cardona per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\*)

In Catasto Fabbricati:

- \*\*\*\*\* – Categoria C/6 – Consistenza 36 mq – Rendita 89,24 euro

**PRECISAZIONE:** Tale bene nel pignoramento in oggetto è stato indicato come negozio Categoria





C/1, mentre in realtà è catastalmente un garage (categoria C/6).

**DESCRIZIONE**

L'intero fabbricato, costituito da una struttura portante in c.a. (FOTO 62-63), **dove è posizionato al piano interrato, il garage oggetto di stima (FOTO 64-65)**, è individuato in Catasto del Comune di Morano Calabro al \*\*\*\*\* è un manufatto edificato in via Nicola de Cordona, composto anche da un piano seminterrato indicato come scantinato, un piano terra dove sono presenti locali commerciali, un piano primo composto da abitazioni e un sottotetto dove sono state ricavate due mansarde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- \*\*\*\*\* (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 36 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: Via Nicola De Cardona, intestato a \*\*\*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari - Mormanno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



autobus



al di sotto della media

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'intero fabbricato, costituito da una struttura portante in c.a. (FOTO 62-63), **dove è posizionato al piano interrato, il garage oggetto di stima (FOTO 64-65)**, è individuato in Catasto del Comune di Morano Calabro al \*\*\*\*\* è un manufatto edificato in via Nicola de Cordona, composto anche da un piano seminterrato indicato come scantinato, un piano terra dove sono presenti locali commerciali, un piano primo composto da abitazioni e un sottotetto dove sono state



ricavate due mansarde.

Da via Nicola De Cardona e precisamente sulla sinistra del portone d'ingresso, del fabbricato, è possibile accedere attraverso una rampa al piano primo sotto strada, dove sono presenti tutti i box del palazzo; Il garage oggetto della seguente procedura, visionando l'elaborato planimetrico (**ALLEGATO 53**), è posizionato frontalmente rispetto al disimpegno d'ingresso dei box e risulta essere di circa 39 mq, per un'altezza di circa 2,75 m.

Tale magazzino ha una forma rettangolare per come mostrato dalla planimetria catastale (**ALLEGATO 54**), pressoché conforme allo stato attuale, con un unico accesso con porta in ferro basculante. Tale immobile risulta pavimentato e intonacato e con la presenza di un impianto elettrico sotto traccia.

Per il fabbricato in oggetto, è stata rilasciata Concessione Edilizia n°13 del 18/08/1987 (**ALLEGATO 60**) per lavori di variante per il completamento di un fabbricato di civile abitazione. Ma dal sopralluogo effettuato, confrontato anche lo stato attuale con gli elaborati grafici della Concessione Edilizia su menzionata (**ALLEGATO 60**), sono emerse le seguenti difformità:

- L'interrato è stato diviso con tramezzature in mattoni in modo da ricavarne ambienti indipendenti;

Tali difformità risultano sanabile, tramite richiesta di sanatoria ai sensi art. 37 del DPR 380.2001 (le modifiche realizzate risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda) con una sanzione pecuniaria, spese tecniche, pratiche comunali quantificabili in **circa euro 2.000,00**.

La superficie commerciale risulta essere di **75,00 mq (circa)** come da seguente calcolo:

**DESCRIZIONE:** Superfici coperte calpestabili al lordo delle murature esterne ed interne

**FORMULA DI CALCOLO:** 100%

**SUPERFICIE LORDA:** 39 mq

**SUPERFICIE COMMERCIALE:** 39 mq

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: Garage

Superfici principali e secondarie: 39

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 13.357,00 pari a 342,49 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzie immobiliari

Descrizione: Garage

Superfici principali e secondarie: 39

Superfici accessorie:



Prezzo/Prezzo richiesto: 15.600,00 pari a 400,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

**STIMA:** Per l'analisi di tale immobile si è provveduto quindi all'analisi dei valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima ottenendo i seguenti valori:

**Comune: Morano Calabro**

**Via: Nicola De Cardona**

\*\*\*\*\*

**Superficie commerciale mq (circa): 39**

A) BANCA DATA DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (2° SEMESTRE 2017)

**Valore MIN TIPOLOGIA BOX: 290 €/m2**

**Valore MAX TIPOLOGIA BOX: 395 €/m2**

**Valore MEDIO UTILIZZATO: 342,5 €/m2**

**Superficie commerciale mq (circa): 39,00**

**Valore IMMOBILE con Metodo OMI: 13.357,50 €**

B) VALORI DI MERCATO

**Valore MIN di Mercato: 300 €/m2**

**Valore MAX di Mercato: 500 €/m2**

**Valore MEDIO di Mercato: 400 €/m2**

**Superficie commerciale mq (circa): 39,00**

**Valore IMMOBILE di Mercato: 15.600,00 €**

VALORE RICAIVATO DALLA MEDIA DELLE 2 METODOLOGIE

**Valore bene metodologia A OMI: 13.357,50 €**

**Valore bene metodologia B di mercato agenzie immobiliari: 15.600,00 €**

**Valore immobile di mercato: 14.480,00 €**

**NOTE:** La difformità risulta sanabile, tramite richiesta di sanatoria ai sensi art. 37 del DPR 380.2001 con una sanzione pecuniaria, spese tecniche e pratiche comunali quantificabili **in circa euro 2.000,00.**

**VALORE immobile di vendita: 12.480,00 €**

Si può desumere che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti è attualmente pari a

**Valore unità immobiliare:**

**VALORE 12.480,00 €**

Al valore di mercato dell'immobile di € 14.480,00, ricavato come media della due metodologie, bisogna sottrarre le spese da sostenere per la sua regolarizzare, infatti, risulta necessario **richiedere sanatoria** ai sensi art. 37 del DPR 380.2001, per la seguente difformità riscontrata:

- L'interrato è stato diviso con tramezzature in mattoni in modo da ricavarne ambienti indipendenti;

Tale prestazione risulta essere quantificata in **CIRCA € 2.000,00** comprensivo di onorario per le redazioni delle pratiche Comunali e pagamento delle sanzioni comunali per le difformità esistenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:





Valore a corpo:

14.480,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 14.480,00

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

€ 14.480,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito all'accesso presso gli immobili pignorati, si è proceduto ad acquisire tutta la documentazione necessaria alla ricostruzione delle provenienze degli stessi, oltre alla legittimità dei titoli urbanistici e ad effettuare un dettagliato report fotografico.

Il criterio di stima per l'immobile è stato quello di procedere ad utilizzare la media di valori ottenuti da metodologie di calcolo differenti quali:

**A.** l'utilizzo della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicato sul sito dell' Agenzia del Territorio con riferimento al II Semestre 2017;

**B.** valutazioni sintetiche comparative su ciascun immobile consultando le valutazioni di immobili simili elaborate dalle agenzie immobiliari della zona con pubblicazioni anche online, in modo tale da determinare un valore medio di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di stima, per poterlo applicare ad ogni singolo bene;

La **prima metodologia permette** di attribuire un range di valori unitari tratti da una più estesa indagine, ed implementata da un modello statistico, frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio sulle compravendite del II semestre 2017; tali valori unitari diversificati per tipologia edilizia e per zona omogenea territoriale, possono essere applicati al bene oggetto di stima, per determinare il probabile valore di mercato.

I parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

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

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare 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 25 cm . La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso ( D.P.R. 138 /98) .

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta ( N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Con tale metodologia si procederà quindi a prendere il valore unitario tabellare dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, specifico per la zona territoriale dove è collocato l'immobile oggetto di stima, che verrà moltiplicato per la consistenza reale del bene.

La **seconda 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 che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata applicata nella prima metodologia. Tale metodologia 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 che nella prima metodologia sfuggono.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Morano Calabro, agenzie: Con pubblicazioni anche on-line, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

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
7	box singolo	0,00	0,00	14.480,00	14.480,00
				<b>14.480,00 €</b>	<b>14.480,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 12.480,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 12.480,00**

data 10/08/2018

il tecnico incaricato  
ANDREA ANDREASSI