



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

47/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana GAUDIANO

CUSTODE:

Dott. Francesco Gentile



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Cataldo Saverio Muraca

CF:MRCCLD60E10D184R
con studio in CROSIA (CS) VIA TIRRENO, 1
telefono: 0983524737
email: saveriomuraca@libero.it
PEC: cataldo.saverio.muraca@geopec.it



tecnico incaricato: Cataldo Saverio Muraca

Pagina 1 di 17



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
47/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A CASA UNIFAMILIARE a TERRANOVA DA SIBARI via Siris 8, della superficie commerciale di **306,80** mq per la quota di:

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

CASA UNIFAMILIARE - con Garage - Tavernetta e accessori al Piano Terra e abitazione al Piano Primo e Secondo, ubicato a TERRANOVA da SIBARI, via Siris, n. 8 (ex via Mileto n.8), della superficie commerciale lorda complessiva di mq 286,50 circa, più mq.34 di balconi e terrazzi per un totale di mq. 320,50; di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da un piano terra, da un piano primo e secondo con accesso da via Siris. L'immobile pignorato, è realizzato con strutture portanti in muratura, ed elementi in cemento armato. Il Piano terra è composto da un magazzino della superficie lorda di mq. 47; da un vano uso tavernetta con annesso un bagno, un ripostiglio sottoscala e corridoio, per una superficie lorda di mq. 44. L'U.I. posta al piano primo e secondo è suddivisa in **zona giorno** al Primo Piano costituito da Sala, Cucina, Ripostiglio e balcone terrazzo coperto; la **zona notte, Piano Secondo** sottotetto è composto da n. 3 stanze da letto, una stireria, un bagno un terrazzino e un balcone. Le rifiniture interne si presentano in ottime condizioni, i pavimenti sono in monocottura, la scala di accesso che porta ai vari livelli è rivestita in marmo; le pareti sono pitturate; i bagni sono rivestiti con piastrelle in monocottura, il terrazzo della zona giorno è in parte coperto dalla pensilina del secondo piano in parte è coperto da una tettoia con struttura in legno. Esternamente il fabbricato è pitturato per due lati, la facciata principale lato strada e facciata laterale lato sinistro, mentre le altre due facciate, il lato opposto e il lato destro confinante con altro fabbricato sono allo stato rustico, senza intonaco, per come si evince dalle foto (allegato 03). La porta del magazzino è del tipo a serranda avvolgibile in lamiera zincata, gli infissi esterni finestre e balconi sono in alluminio con vetro camera, le porte interne in legno tamburato. Le rifiniture del magazzino presentano delle tracce di umidità nella parete a sinistra, e una criticità strutturale nel pilastro angolo cucina della tavernetta (allegato 03A); le rifiniture del piano Primo e Secondo sono di buona qualità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - Primo - Secondo, ha un'altezza interna di 3,70 - 2,70 - variabile 2,00/3,00. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 726 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 179,88 Euro, indirizzo catastale: via Mileto, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/10/1998 in atti dal 14/10/1998 (n. B05447.1/1998).

Coerenze: Confina, con Via Siris, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED]

- foglio 30 particella 726 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Mileto, 8 , piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 08/11/2006 Pratica n. CS0222086 in atti dal 08/11/2006
Coerenze: Confina, con Via Siris, con proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	306,80 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:	€. 89.390,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.390,00
Data di conclusione della relazione:	15/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Esso è ubicato nel Comune di Terranova da Sibari, in via Siris n.8, composto da tre piani fuori terra, di cui il piano terra è adibito in parte ad uso magazzino e in parte ad uso tavernetta con relativi accessori (bagno ripostiglio e corridoio); e da un piano Primo e Secondo adibito ad abitazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ipoteca Volontaria n. 9940 del 12/12/2006 favore: BANCA DEI DUE MARI DI CALABRIA – CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L., con sede in Terranova Da Sibari (CS), (domicilio ipotecario eletto: Terranova Da Sibari - Corsomargherita) e **contro:** *** DATO OSCURATO *** nata a Terranova Da Sibari (CS) il [REDACTED] e *** DATO OSCURATO *** nato a Terranova Da Sibari (CS) il [REDACTED] per Euro 286.000,00 di cui 160.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 12 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito *** DATO OSCURATO *** , Notaio in Corigliano Calabro (CS), in data 23/11/2006 rep. 60869.

Ipoteca Volontaria n. 4871 del 26/07/2010 favore: BANCA DEI DUE MARI DI CALABRIA – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Terranova Da Sibari (CS), (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede legale) e **contro:** *** DATO OSCURATO *** nata a Terranova Da Sibari (CS) il [REDACTED] e

*** DATO OSCURATO *** nato a Terranova Da Sibari (CS) il [REDACTED] per Euro 293.000,00 di cui 195.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito *** DATO OSCURATO *** , Notaio in Rossano (CS), in data 21/07/2010 rep. 23429/9622.

Ipoteca legale n. 1256 del 14/07/2014 favore: EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via XXIV Maggio Pal. - Cosenza) e **contro:** *** DATO OSCURATO *** nata a Terranova Da Sibari (CS) il [REDACTED] per Euro 53.441,14 di cui Euro 26.720,57 per capitale, derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973), Pubblico Ufficiale: Equitalia Sud S.P.A. con sede in Roma (RM), in data 20/06/2014 rep. 1120/3414.

Pignoramento Immobiliare n. 5288 del 16/03/2016 favore: BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO SPA con sede in Roma (RM), (Richiedente: Zazzera Rosa per Adv. Salvatore Giammaria) e **contro:** *** DATO OSCURATO *** nata a Terranova Da Sibari (CS) i [REDACTED] e *** DATO OSCURATO *** nato a Terranova Da Sibari (CS) il [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Tribunale di Castrovillari U.N.E.P. (CS), in data 25/02/2016 rep. 390.

- **Pignoramento Immobiliare n. 12816 del 22/05/2024 favore:** BCC NPLS 2019 SRL con sede in Conegliano (TV), (Richiedente: Adv. Salvatore Giammaria – Bari – Via Garruba n.57) e **contro:** [REDACTED] nato a Terranova Da Sibari (CS) il [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Tribunale di Castrovillari (CS), in data 19/04/2024 rep. 768.

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: *Nessuna.*

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



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:

*** DATO OSCURATO ***

Atto di Compravendita, [REDACTED] Notaio in Rossano Rep. n.18548 del 18/04/2005, reg.to a Rossano il 19/04/2005 al n.641 Serie 1T; Trascritto a Cosenza il 20/04/2005 R.g. n.14665; R.p. n.7844.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

1 - Piano Terra costruito antecedente il 1 settembre 1967;

2 - Permesso di Costruire n. 13 rilasciato dal Comune di Terranova da Sibari per lavori relativi a sopraelevazione.

Il Permesso di Costruire è stato rilasciato per la sopraelevazione del piano Primo e Secondo, su un fabbricato a Piano Terra realizzato antecedente il 1967. Attualmente il fabbricato non è conforme al Permesso di costruire n. 13 del 2005, in quanto ci sono delle difformità interne che riguardano una diversa distribuzione dei vani, in tutti e tre i piani, la modifica di aperture esterne, (finestre), la realizzazione di una copertura in legno sul balcone - terrazzo al Piano Primo, e un terrazzino al Piano Secondo. Tali difformità comportano una regolarizzazione urbanistica per mezzo di un permesso di Costruire in sanatoria sia per modifiche interne che prospettiche. Inoltre la struttura del fabbricato non rispettando la normativa sismica, necessita di un adeguamento alle norme vigenti in materia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 13**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione , presentata il 14/03/2005 con il n. Prot. n. 1398 di protocollo, rilasciata il 28/04/2005

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La costruzione del fabbricato in sopraelevazione è stata realizzata in difformità al permesso di costruire n. 13 rilasciato dal Comune di Terranova da Sibari in data 28/04/2005. Tale difformità riguardano una diversa distribuzione interna, la modifica dei prospetti, in quanto sono state modificate le aperture esterne. Inoltre la struttura del fabbricato non rispettando la normativa sismica, in quanto essendo una struttura in muratura portante, è carente di muri portanti trasversali. Per questi motivi è stato chiesto un preventivo alla ditta RESISTEST per la verifica della struttura. Per quanto



riguarda le schede catastale, quelle che risultano in banca dati sono difformi rispetto allo stato attuale e allo stato di progetto, per cui è necessario redigere le nuove planimetrie per come risultano allo stato attuale, con la diversa distribuzione rispetto al progetto originario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di una tavernetta, bagno, corridoio, apertura di una finestra; Diversa distribuzione interna al piano Primo e secondo con modifica di pareti divisorie, modifica di aperture esterne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per Permesso di Costruire in Sanatoria art.36 del DPR 380/2001: €5.000,00
- Diritti di segreteria rilascio PdC in sanatoria: €103,00
- numero due marche da bollo da €16,00: €32,00
- Costo di Costruzione e Oneri di Urbanizzazione: €1.100,00
- Carotaggi, prove e ripristino sulla struttura per la verifica dei materiali necessari al progettista strutturale, come da preventivo Laboratorio Resistest, (Alleg. : €3.900,00

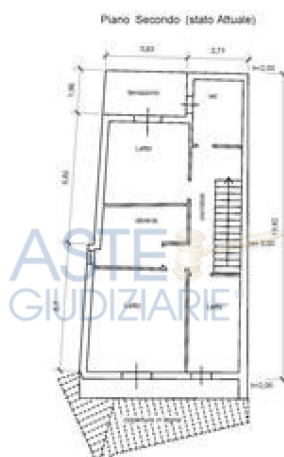
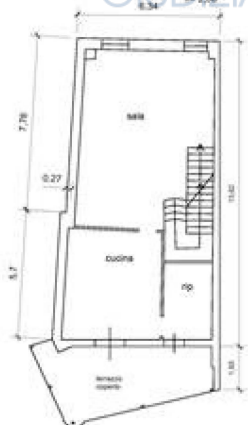
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Piano Terra



Piano Primo





CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale

ASTE GIUDIZIARIE Sono state
particell
Le diff

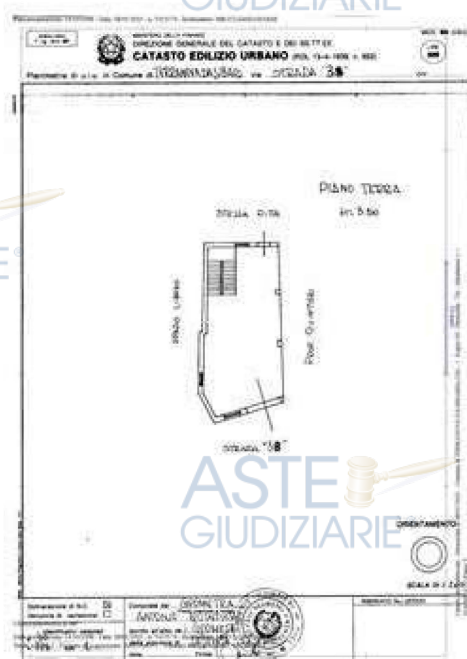
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Catastale comprensivo di spese Tecniche:: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30.

La variazione comporterà la redazione delle nuove planimetrie, così come oggi l'immobile è suddiviso, a seguito del permesso di costruire in sanatoria.



Scheda P.T sub 1



Scheda P1-2 Sub 4

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERRANOVA DA SIBARI VIA SIRIS 8

CASA UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

CASA UNIFAMILIARE a TERRANOVA DA SIBARI via Siris 8, della superficie commerciale di **306,80** mq per la quota di:

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

CASA UNIFAMILIARE - con Garage - Tavernetta e accessori al Piano Terra e abitazione al Piano Primo e Secondo, ubicato a TERRANOVA da SIBARI, via Siris, n. 8 (ex via Mileto n.8), della superficie commerciale lorda complessiva di mq

286,50 circa, più mq.34 di balconi e terrazzi per un totale di mq. 320,50; di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da un piano terra, da un piano primo e secondo con accesso da via Siris. L'immobile pignorato, è realizzato con strutture portanti in muratura, ed elementi in cemento armato. Il Piano terra è composto da un magazzino della superficie lorda di mq. 47; da un vano uso tavernetta con annesso un bagno, un ripostiglio sottoscala e corridoio, per una superficie lorda di mq. 44. L'U.I. posta al piano primo e secondo è suddivisa in **zona giorno** al Primo Piano costituito da Sala, Cucina , Ripostiglio e balcone terrazzo coperto; la **zona notte, Piano Secondo** sottotetto è composto da n. 3 stanze da letto, una stireria, un bagno un terrazzino e un balcone. Le rifiniture interne si presentano in ottime condizioni, i pavimenti sono in monocottura, la scala di accesso che porta ai vari livelli è rivestita in marmo; le pareti sono pitturate; i bagni sono rivestiti con piastrelle in monocottura, il terrazzo della zona giorno è in parte coperto dalla pensilina del secondo piano in parte è coperto da una tettoia con struttura in legno. Esternamente il fabbricato è pitturato per due lati, la facciata principale lato strada e facciata laterale lato sinistro, mentre le altre due facciate, il lato opposto e il lato destro confinante con altro fabbricato sono allo stato rustico, senza intonaco, per come si evince dalle foto (allegato 03) . La porta del magazzino è del tipo a serranda avvolgibile in lamiera zincata, gli infissi esterni finestre e balconi sono in alluminio con vetro camera, le porte interne in legno tamburato. Le rifiniture del magazzino presentano delle tracce di umidità nella parete a sinistra, e una criticità strutturale nel pilastro angolo cucina della tavernetta (allegato 03A); le rifiniture del piano Primo e Secondo sono di buona qualità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - Primo - Secondo, ha un'altezza interna di 3,70 - 2,70 - variabile 2,00/3,00. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 726 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 179,88 Euro, indirizzo catastale: via Mileto, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/10/1998 in atti dal 14/10/1998 (n. B05447.1/1998).

Coerenze: Confina, con Via Siris, con proprietà [REDACTED]

- foglio 30 particella 726 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Mileto, 8 , piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 08/11/2006 Pratica n. CS0222086 in atti dal 08/11/2006

Coerenze: Confina, con Via Siris, con proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2005.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alleg. 033



Interno: Piano Terra

Alleg. 034



ASTE
GIUDIZIARIE®

Alleg. 035



Foto Cucina Piano Primo

Foto Ripostiglio Piano Primo



ASTE
GIUDIZIARIE®

Alleg. 036



Foto Stanza Piano Secondo

Foto Stanza Piano Secondo



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ha una superficie Lorda commerciale di circa mq. 320, di cui il piano terra p.t = mq. 105,50, compreso (magazzino, tavernetta ed ingresso scala); Piano Primo mq. 94,00 terrazzo coperto mq. 21; Piano Secondo mq. 87,00, balcone e terrazzino mq. 13,00; di seguito si elencano gli ambienti con la rispettiva superficie netta:

Piano Terra:

Magazzino mq. 37,50;

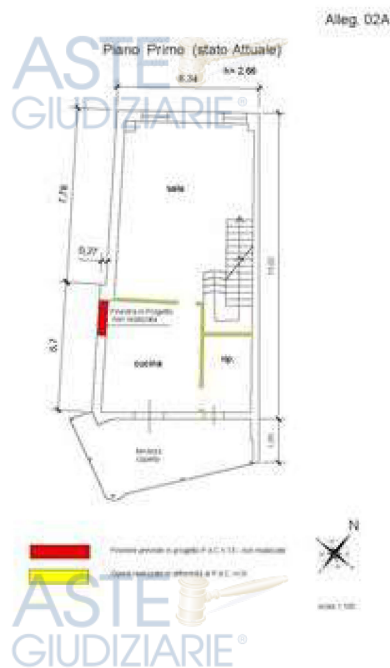
Tavernetta mq. 25,80;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

WC mq. 3,00;
 Rip. sottoscala mq. 2;
 Corridoio mq. 3,60;
 Ingresso scala mq. 7,40;
Piano Primo:
 Sala mq. 41,50;
 Cucina mq. 21,00;
 Ripostiglio mq. 7,40;
 Terrazzo coperto mq. 21,00;

Piano Secondo:
 WC mq. 6,40;
 Corridoio mq. 9,10;
 Letto mq. 9,80;
 Letto mq. 19,50;
 Stireria mq. 9,40;
 Letto mq. 13,30;
 Terrazzino mq. 5,60;
 Balcone mq. 6,00.

Nel complesso, l'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo, si presenta all'interno in buone condizione di manutenzione, tranne che nella zona magazzino dove sono evidenti tracce di umidità nella parete a Sx, mentre nella zona della tavernetta il pilastro presenta evidenti segni di degrado. Tutto ciò comporterà una verifica strutturale sia del pilastro e degli elementi in cemento armato, nonchè una verifica sismica in quanto il fabbricato realizzato in muratura ordinaria, non corrisponde alla normativa sismica vigente.



Alleg. 02B

Piano Secondo (stato Attuale)



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAGAZZINO	47,00	x	100 %	=	47,00
TAVERNETTA co accessori	43,70	x	100 %	=	43,70
INGRESSO - P.T.	14,70	x	100 %	=	14,70
ABITAZIONE - Piano 1 e 2	181,00	x	100 %	=	181,00
Terrazzi e balconi	34,00	x	60 %	=	20,40
Totale:	320,40				306,80

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria Catastrale Fog. 30 p.lla 726

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: O.M.I

Descrizione: Magazzino con Tavernetta ed accessori

Indirizzo: via Siris

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.025,00 pari a 275,00 Euro/mq

Valore Ctu: 25.025,00 pari a: 275,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.025,00 pari a: 275,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: ABITAZIONE piano 1-2

Indirizzo: via Siris n.8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superfici principali e secondarie: 181
 Superfici accessorie: 20
 Prezzo: 80.400,00 pari a 400,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 80.400,00 pari a: 400,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 80.400,00 pari a: 400,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata tenendo conto dello stato di fatto dell'immobile, così come rappresentato nei disegni grafici (alleg. 2 - 2A - 2B); Il Piano Terra è suddiviso in parte a magazzino, in parte ad uso Tavernetta con annesso un bagno, un ripostiglio sottoscala, un corridoio; ed un ingresso con scala per accedere ai piani superiori. Il Piano Primo e Secondo (uso Abitazione) è suddiviso in zona giorno il piano 1°, e zona notte il piano 2°.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **105.425,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.425,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.425,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che si vuole considerare in rapporto al motivo della stima. Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui ricercare il più probabile valore è, secondo il codice civile, quello del valore venale dei beni. Il valore venale è il valore che il bene assume sul mercato e, quindi, è compito del perito ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori. Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludersi che possa applicarsi il metodo analitico per i fabbricati, poiché la situazione di mercato è tale che attualmente non esiste rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; sussiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile. Si è proceduto, quindi, alla stima dell'unità immobiliare in oggetto con il metodo di confronto che si esplica attraverso informazioni assunte, nella individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi e nell'attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti e prendendo anche in considerazione le quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate. I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza scelta che, in riferimento all'unità immobiliare in oggetto, è il metro quadrato. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., agenzie immobiliari, ed inoltre, informazioni in loco. Si è tenuto conto dell'ubicazione del fabbricato, essendo lo stesso ubicato in una zona priva di parcheggio, della tipologia della struttura e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci. Il risultato delle varie fonti di informazioni conduce a stimare congruo un prezzo di mercato pari a € 105.425,00.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, agenzie: della zona, 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	CASA UNIFAMILIARE	306,80	0,00	105.425,00	105.425,00
				105.425,00 €	105.425,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Essendo una casa unifamiliare, si consiglia la vendita in blocco delle due unità immobiliare, riferita al magazzino e tavernetta al piano terra ed abitazione al primo e secondo piano.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.035,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.390,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.390,00**



data 15/03/2025





il tecnico incaricato
Cataldo Saverio Muraca



tecnico incaricato: Cataldo Saverio Muraca
Pagina 17 di 17

