



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

64/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana GAUDIANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

Avv. Alfonso RAGO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Francesca Palumbo

CF PLMFNC75A30D969J

con studio in CORIGLIANO CALABRO (CS) via Sandro Pertini 65

telefono: 0984653030

email: ingfrancesca75@gmail.com

PEC: francesca.palumbo.75@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Francesca Palumbo

Pagina 1 di 15

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
64/2022

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASSANO ALLO IONIO VIA OLIMPIA 43, frazione SIBARI, della superficie commerciale di **123,59** mq per la quota di:

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

L'immobile in oggetto è un appartamento facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza la cui realizzazione è iniziata nel 1992 e terminata nel 2001 (pertanto con una struttura relativamente giovane); è posto al quarto piano fuori terra e vi si accede mediante scala condominiale. L'appartamento è composto da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, ripostiglio tre stanze da letto, due bagni e un disimpegno per un totale di superficie calpestabile pari a circa 98,40 m², suddivisa nei vari ambienti secondo la seguente tabella:

Ambiente e Superficie netta

Soggiorno: 22,50 m²

Camera 1: 12,00 m²

Camera 2: 10,00 m²

Camera 3: 15,60 m²

Ripostiglio: 1,40 m²

Cucina: 18,80 m²

Bagno 1: 2,0 m²

Bagno 2: 4,8 m²

Disimpegno: 3,50 m²

Corridoio: 7,80 m²

Tutte le dimensioni suriportate sono validate dalle planimetrie realizzate direttamente dalla misurazione dell'immobile nel corso del sopralluogo.

La superficie lorda risulta essere pari a circa 116,0 m²; inoltre sono presenti 2 balconi che presentano la medesima superficie pari a circa 11,5 m²; . In conclusione si ottiene che la superficie commerciale sarà pari a:

- Superficie lorda: 116,0 m² +
 - Superficie balconi: (23,0x 0.33) m² = 7,6 m² =
- Superficie commerciale appartamento: 123,60 m².

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

- foglio 55 particella 329 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 392,77 Euro, indirizzo catastale: VIA TARANTO snc, piano: terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Francesca Palumbo
Pagina 2 di 15

Coerenze: per tre lati con Via OLimpia e per 1 lato con l'altro appartamento posto al piano
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,59 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:	€. 41.256,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.256,50
Data della valutazione:	10/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile non è occupato ed è stato necessario l'intervento delle forze dell'ordine per accedere allo stesso poichè i proprietari non hanno risposto alle comunicazioni effettuate dal custode.

Lo stato di possesso risulta il seguente:

[REDACTED]

Proprietà 1/2

[REDACTED]

Proprietà 1/2

così come esplicitato nell'atto di COMPRAVENDITA del 14/03/2002 redatto dal Pubblico ufficiale PERROTTA ADRIANA nella sede di CASSANO ALL'ONIO (CS), Repertorio n. 7252, Trascrizione n. 4596.1/2002, Reparto PI di COSENZA in atti dal 20/03/2002.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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** annotata, stipulata il 14/03/2002 a firma di PERROTTA ADRIANA G.N. 7253 di repertorio, registrata il 15/03/2002 a CASTROVILLARI G.N. 283.1T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 92.962,24 €.

Importo capitale: 46.481,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

ISCRIZIONE del 19/03/2002 - Registro Particolare 633 Registro Generale 5803 Pubblico ufficiale PERROTTA ADRIANA Repertorio 7253 del 14/03/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 2867 del 27/12/2021

ipoteca **legale**, derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

ISCRIZIONE del 13/11/2006 - Registro Particolare 8508 Registro Generale 40465 Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 13693/34 del 26/10/2006 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3247 del 19/06/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE) Rettifica a TRASCRIZIONE del 26/06/2009 - Registro Particolare 13086 Registro Generale 18980 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 35/2009 del 30/05/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRIZIONE del 02/07/2010 - Registro Particolare 15164 Registro Generale 21776 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 155157/1987 del 13/05/1987 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IN RINNOVAZIONE LEGGE 69 DEL 18.06.2009 ISCRIZIONE del 15/03/2017 - Registro Particolare 771 Registro Generale 7970 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1409/3717 del 14/03/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Il pignoramento immobiliare viene trascritto in data 29.04.2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cosenza, al Reg. gen. 12521 Reg. Part. 10214

*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 insolte alla data della perizia: € 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Atto del 14/03/2002 Pubblico ufficiale PERROTTA ADRIANA Sede CASSANO ALL'IONIO (CS) Repertorio n. 7252 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4596.1/2002 Reparto PI di COSENZA in atti dal 20/03/2002

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 18/01/2001 Pratica n. 18615 in atti dal 18/01/2001 LASTRICO SOLARE/ ABITAZIONE (n. 422.1/2001

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 (dal 14/03/2002), con atto stipulato il 14/03/2002 a firma di PERRTOTTA ADRIANA ai nn. 7252 di repertorio, trascritto il 20/03/2002 a COSENZA ai nn. 4596.1/2002.

L'appartamento è stato acquistato direttamente dalla società che ha realizzato l'intero immobile:

[REDACTED]

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 (dal 14/03/2002), con atto stipulato il 14/03/2002 a firma di PERROTTA ADRIANA ai nn. 7252 di repertorio, registrato il 20/03/2002 a COSENZA, trascritto il 20/03/2002 a COSENZA ai nn. 4596.1/2002.

L'appartamento è stato acquistato direttamente dalla società che ha realizzato l'intero immobile:

[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **7035** e successive varianti, per lavori di REALIZZAZIONE IMMOBILE, rilasciata il 31/03/1992 con il n. 7035 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **50/C** e successive varianti, rilasciata il 21/09/2001 con il n. 50/C di protocollo.

La concessione edilizia in sanatoria è stata richiesta a posteriori della variazione di destinazione d'uso del lastrico solare ad abitazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza della caldaia a gas

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

Costi di regolarizzazione:

- caldaia a gas, installazione e verifica impianto: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi



la foto evidenzia l'assenza della caldaia

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA OLIMPIA 43, FRAZIONE SIBARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO ALLO IONIO VIA OLIMPIA 43, frazione SIBARI, della superficie commerciale di **123,59** mq per la quota di:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Francesca Palumbo
Pagina 6 di 15

L'immobile in oggetto è un appartamento facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza la cui realizzazione è iniziata nel 1992 e terminata nel 2001 (pertanto con una struttura relativamente giovane); è posto al quarto piano fuori terra e vi si accede mediante scala condominiale. L'appartamento è composto da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, ripostiglio tre stanze da letto, due bagni e un disimpegno per un totale di superficie calpestabile pari a circa 98,40 m², suddivisa nei vari ambienti secondo la seguente tabella:

Ambiente e Superficie netta

Soggiorno: 22,50 m²

Camera 1: 12,00 m²

Camera 2: 10,00 m²

Camera 3: 15,60 m²

Ripostiglio: 1,40 m²

Cucina: 18,80 m²

Bagno 1: 2,0 m²

Bagno 2: 4,8 m²

Disimpegno: 3,50 m²

Corridoio: 7,80 m²

Tutte le dimensioni suriportate sono validate dalle planimetrie realizzate direttamente dalla misurazione dell'immobile nel corso del sopralluogo.

La superficie lorda risulta essere pari a circa 116,0 m²; inoltre sono presenti 2 balconi che presentano la medesima superficie pari a circa 11,5 m²; . In conclusione si ottiene che la superficie commerciale sarà pari a:

- Superficie lorda: 116,0 m² +

- Superficie balconi: (23,0x 0,33) m² = 7,6 m² =

Superficie commerciale appartamento: 123,60 m².

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

- foglio 55 particella 329 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 392,77 Euro, indirizzo catastale: VIA TARANTO snc, piano: terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: per tre lati con Via OLimpia e per 1 lato con l'altro appartamento posto al piano

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CASSANO ALL'ONIO, CORIGLIANO CALABRO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO ARCHEOLOGICO DI SIBARI.



identificazione zona



Via Olimpia, traversa via Taranto



palazzina in oggetto



caratteristiche della viabilità di zona

ASTE GIUDIZIARIE.it

SERVIZI

- campo da calcio
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola elementare
- farmacie
- negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

- autobus
- ferrovia
- superstrada



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

ASTE GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto concerne lo stato dell'immobile si evince che non è stata fatta manutenzione ordinaria fin dall'acquisto, in particolare risultano in pessime condizioni sia le porte che le finestre (internamente che esternamente soprattutto l'utilizzo delle tapparelle). Inoltre l'appartamento necessita della pitturazione di tutti i vani e di alcune opere di manutenzione nei due bagni. La parte impiantistica appare in uno stato discreto per quanto concerne acqua sanitaria ed elettricità; relativamente al riscaldamento pur essendo presenti i radiatori (che confermano la presenza dell'impianto) non è presente la caldaia a gas. In uno dei due bagni è presente un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua sanitaria. Si nota la presenza di un condizionatore in una delle stanze. La pavimentazione in gres porcellanato, risulta di una qualità medio-bassa così come il rivestimento di entrambi i bagni e della cucina. Nell'appartamento si entra attraverso un portoncino blindato standard di scarsa qualità. L'appartamento è posizionato al terzo piano fuori terra, la cucina e una stanza sono servite da un balcone comunicante che affaccia su via Olimpia, l'altro balcone, simmetrico rispetto al primo, è a servizio del soggiorno e delle altre due stanze ed affaccia sulla campagna circostante. L'edificio di

ASTE GIUDIZIARIE.it

cui fa parte l'immobile è ben strutturato e comprende anche delle zone esterne comode per i condomini e la possibilità di parcheggiare l'auto.

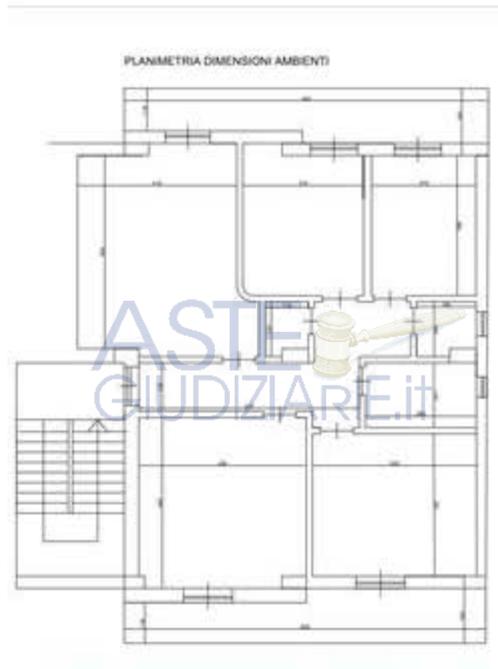
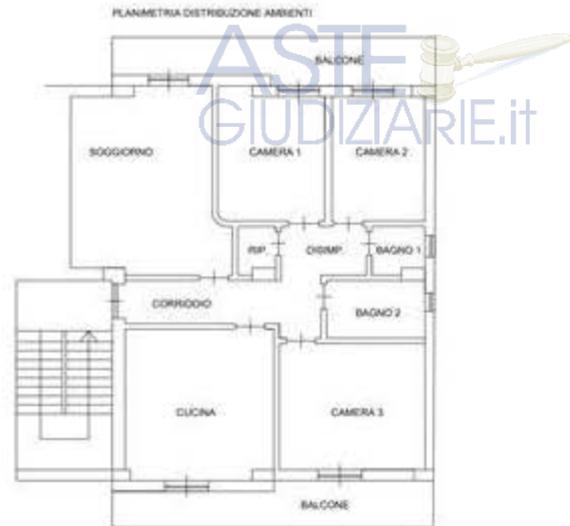
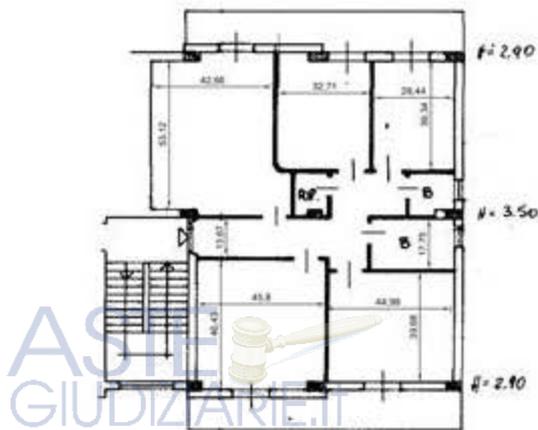


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al lordo delle murature	116,00	x	100 %	=	116,00
balconi	23,00	x	33 %	=	7,59
Totale:	139,00				123,59



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *aggiudicazione in asta*

Data contratto/rilevazione: 08/11/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 5/2012

Descrizione: Unità immobiliare ubicata in Cassano allo Ionio, frazione Sibari, alla via Zante n° 1, al piano primo sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza, destinata a box, della superficie commerciale di 40,75 mq (l'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato). Identificazione catastale: foglio 43 particella 809 sub. 12(catasto fabbricati),zona censuaria 2,cat. C/6, classe 2 rendita € 64,14. , 3

Indirizzo: Frazione SIBARI; VIA ZANTE, 1 Cassano Allo Ionio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 12.045,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 5.081,49 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 516,00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 5/2012

Descrizione: Unità immobiliare ubicata in Cassano allo Ionio, frazione Sibari, alla via Zante n° 1, al piano primo sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza, destinata a box, della superficie commerciale di 40,75 mq . (l'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato). Identificazione catastale: foglio 43 particella 809 sub. 13 (catasto fabbricati),zona censuaria 2, cat. C/6, classe 2,rendita € 64,14 , 4

Indirizzo: Frazione SIBARI; VIA ZANTE, 1 Cassano Allo Ionio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 12.020,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 5.070,93 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 516,00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/06/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 213/2016

Descrizione: Fabbricato composto da due appartamenti indipendenti con relativa area di corte in Cassano allo Ionio, in catasto al foglio 41, p.lla 177, sub 1, cat. A/3, Cl. 1, vani 6, piano T-1, 1

Indirizzo: Contrada Fornara Cassano Allo Ionio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 141.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 14.871,10 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 556,00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/01/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 30/2014

Descrizione: Abitazione sita nel Comune di Cassano Allo Jonio costituita da piano terra e sottotetto che costituiscono un fabbricato singolo. Il piano terra è destinato a civile abitazione ed il piano superiore lastrico solare è un sottotetto con copertura a falda internamento allo stato rustico. In catasto categoria A/3, 7,5 vani, superficie complessiva 245,70 mq lordi di cui 210,60 abitazione e 44,10 garage, lastrico solare di mq lordi pari a 153,60. , 1

Indirizzo: Via Via Saffo , 8 Cassano Allo Jonio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 185.820,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 39.197,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,065.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/12/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 95/1987

Descrizione: a) terreno agricolo a Cassano allo Jonio C.da Sisto Macchia, della superficie commerciale di 17.770,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale: - al foglio 39, -p.lla 99 , qualità/classe uliveto 3, reddito agrario € 68,83, reddito dominicale € 32,12. b) terreno agricolo a Cassano allo Jonio C.da Sisto Macchia, della superficie commerciale di 20.200,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale: - al foglio 39, -p.lla 96 , qualità/classe uliveto 3, reddito agrario € 78,24, reddito dominicale € 36,51. c) fabbricato rurale a Cassano allo Jonio C.da Sisto Macchia, della superficie commerciale di 153,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale: non vi sono riferimenti catastali per il fabbricato, pertanto è da accatastare. , 10

Indirizzo: Contrada Sisto Macchia, snc Cassano Allo Jonio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.050,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 74.694,66 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 56.021,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,216.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel determinare tale valore commerciale, seguendo il criterio su descritto, si è eseguita un'indagine di mercato sulle compravendite di immobili simili a quelli da stimare, a seguito della quale si ritiene equo attribuire il seguente valore:

- Appartamento : 350,00 €/m2

Prezzo di Stima - Appartamento: (123,60,0 m2 x 350,00 €/m2) = € 43.260,00 (dicono euro

cetoventunomilacinquecentocinquanta/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,59 x 350,00 = **43.256,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.256,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.256,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione ritenuto il più adeguato per la determinazione del valore venale dell'unità immobiliare, è quello della stima sintetica per confronto. Con questa metodologia, il più probabile valore di mercato di un bene si determina mediante il confronto con beni simili a quello da stimare, per caratteristiche oggettive e soggettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, riferiti a parametri unitari, all'epoca cui è riportata la stima. Con i prezzi unitari di beni analoghi a quello da stimare, si forma una scala di merito. Il valore unitario del bene in questione si determina attraverso l'inserimento di esso nel gradino di merito della scala di valore che presenta maggiori analogie. Tali valori vengono confrontati con quelli presenti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate. Infine si moltiplica la consistenza del bene da stimare per il prezzo unitario prima individuato. Nello specifico il parametro unitario può essere il metro quadro di superficie commerciale, intendendosi per superficie commerciale quella individuata dalla superficie lorda coperta più la superficie di eventuali balconi e porticati. Nel determinare tale valore commerciale, seguendo il criterio su descritto, si è eseguita un'indagine di mercato sulle compravendite di immobili simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA, ufficio tecnico di CASSANO ALL'IONIO, agenzie: L'IMMOBILIARE.IT - AGENZIA DI CASSANO ALL'IONIO, osservatori del mercato immobiliare COMPRAVENDITE RELATIVE AD IMMOBILI NELLA MEDESIMA ZONA

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	123,59	0,00	43.256,50	43.256,50

43.256,50 €

43.256,50 €

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:

€. 41.256,50

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:

€. 41.256,50

data 10/10/2023

il tecnico incaricato
Francesca PalummoASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.ittecnico incaricato: Francesca Palummo
Pagina 15 di 15