



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE



CUSTODE:

DOTT.SSA MONICA BAGLI



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2025



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Antonio Arci**

CF:RCANTN73B10H579R

con studio in ROSSANO (CS) VIA SEMPIONE,26

telefono: 3343498947

email: antonio.arci@yahoo.it

PEC: antonio.arci.e386a@ingpee.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 80/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO, della superficie commerciale di **88,16** mq per la quota di

- 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna media di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- Foglio 25 particella 670 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Contrada Amarelli, piano: 1, intestato a \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 02/12/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Rossano H579; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Rossano M403B. (n. 69/2020). Notifica n. CS0165603/2005. Originato per COSTITUZIONE del 25/06/2004 Pratica n.CS0181746 in atti dal 25/06/2004 COSTITUZIONE (n.3024.1/2004). VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2005 Pratica n. CS0161503 in atti dal 18/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36967.1/2005) Notifica effettuata con protocollo n. CS0165603 del 23/06/2005.

Coerenze: confina a nord con altra unità immobiliare, a ovest in parte con altre unità immobiliari e in parte con corpo scala, a sud con altra unità immobiliare e a est con strada comunale.

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani fuori terra, e piano seminterrato. Immobile costruito: i lavori di costruzione del fabbricato sono stati ultimati nel 2006, ma l'autorizzazione di agibilità dell'appartamento in questione unitamente alle altre unità immobiliari è stata rilasciata il 20/08/2012, con numero 2012/72.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>88,16 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.344,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.344,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/03/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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** cancellata, stipulata il 13/03/2005 a firma del Notaio Pietro Pisano ai nn. 74701 di repertorio, iscritta il 21/03/2005 a Cosenza ai nn. 11235/4249, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
importo ipoteca: €. 150.000,00.  
Importo capitale: €. 75.000,00.  
Durata ipoteca: 20 anni  
Annotazione: Comunicazione n. 949 del 31/03/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/02/2008. Cancellazione totale eseguita in data 01/04/2008
- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/01/2008 a firma del Notaio Adriana Perrotta ai nn. 18738/7867 di repertorio, iscritta il 16/01/2008 a Cosenza ai nn. 1759/243, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
importo ipoteca: €. 105.000,00.  
Importo capitale: €. 70.000,00.  
Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- **Atto d'obbligo**, stipulato il 06/04/2006 a firma del Notaio Giuseppe Spezzano ai nn. 89005 di repertorio, trascritto il 08/04/2006 a Cosenza ai nn. 11624/7671, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, derivante da CONCESSIONE DI CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE PER L'ACQUISTO O IL RECUPERO DELLA PRIMA CASA (L.R. 22.5.2002 N.23, ART.6, COMMA 10 MODIFICATA ED INTEGRATA CON L.R. 29.7.2003 N.14).
- **pignoramento**, stipulato il 18/07/2024 a firma del TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 2477 di repertorio, trascritto il 12/08/2024 a Cosenza ai nn. 25282/20986, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Castrovillari.

4.2.3. *Altre trascrizioni:  
Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Alla richiesta a mezzo pec del sottoscritto all'amministratore condominiale, allegata in atti, non sono stati forniti informazioni in merito alla posizione dell'esecutata, riguardo a spese ordinarie e/o straordinarie insolute o non ancora scadute, né eventuali vincoli e quote delle tabelle millesimali.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 15/03/2005 a firma del Notaio Pietro Pisano ai nn. 74700/25018 di repertorio, trascritto il 21/03/2005 a Cosenza ai nn. 11232, con il quale acquistava l'immobile pignorato dalla società



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società il terreno censito nel NCT dell'ex Comune di Rossano al foglio 25, particella 546, su cui la stessa ha realizzato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è pervenuto per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 15/01/2002 a firma del Notaio Pietro Pisano ai nn. 64664 di repertorio, trascritto il 18/01/2002 a Cosenza ai nn. 1271/1101, con il quale acquistava il suddetto terreno dai signori  
per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- PRATICA EDILIZIA PER RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA N.09/2001, intestata a per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO PER CIVILI ABITAZIONI E MAGAZZINI-NEGOZI, presentata il 04/12/2000 dal sig. con Numero PRAT. ED. 127/2000 e Numero di protocollo 20591 del 05.02.2001, successivamente volturata a
- PRATICA EDILIZIA PER RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N.82/2002, intestata a “ ” per l'esecuzione dei lavori di VARIANTE ALLA C.E N.9/2001 del 05.02.2001, protocollo 20591, PRAT. ED. 127/2000.
- PRATICA EDILIZIA PER RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N.20/2006, intestata a “ ” per l'esecuzione dei lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL FABBRICATO PER CIVILI ABITAZIONI E MAGAZZINI-NEGOZI, di cui alla C.E N.9/2001 e successiva VARIANTE N.82/2002.
- COLLAUDO STATICO, Prot. N. 11201, Pratica N.02/112, Classe A, del 10.12.2004.
- AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' N.2012/72 del 20.08.2012, PRATICA 043/2012.



### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade nel centro edificato in zona B



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

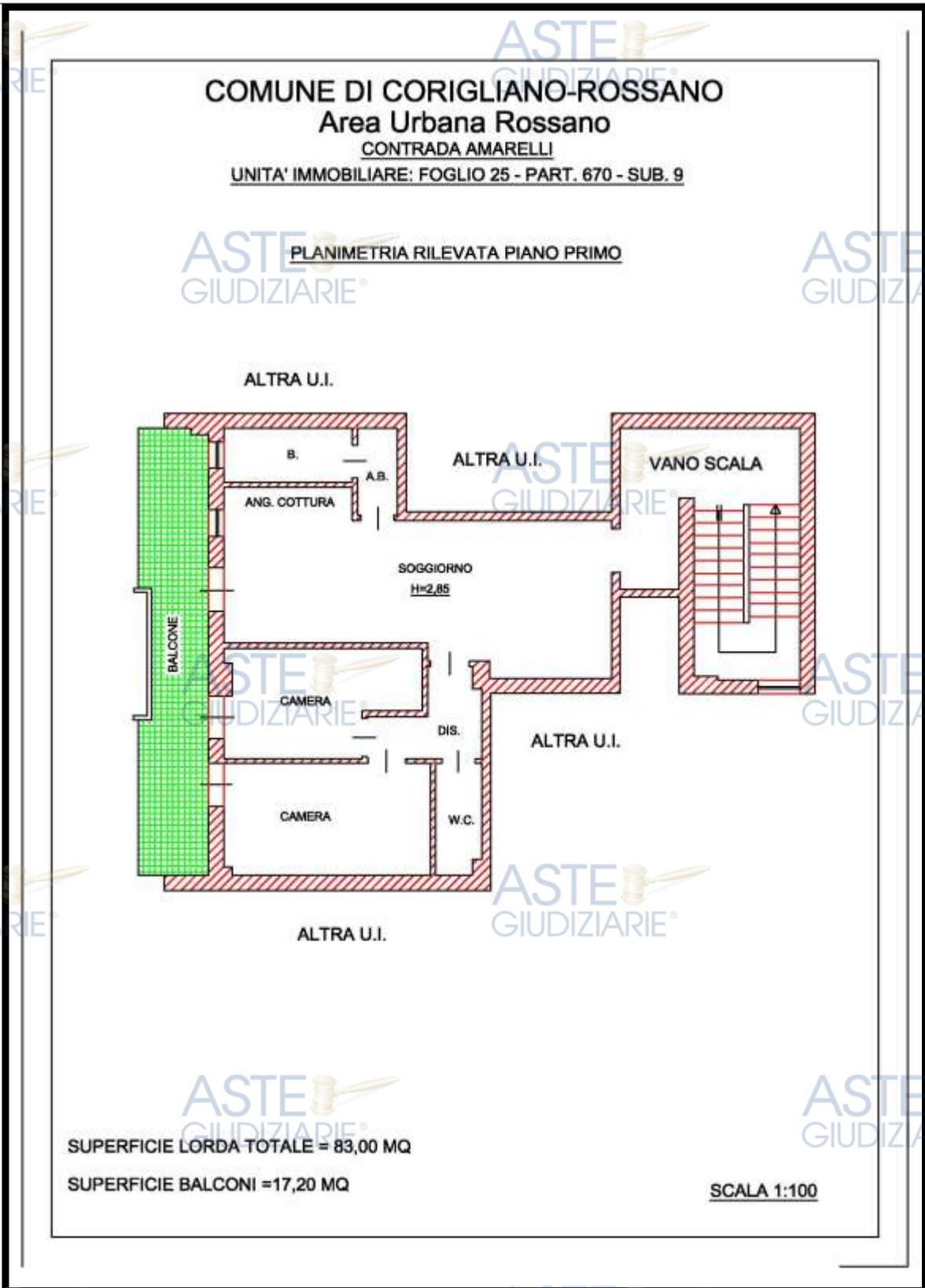
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA': NESSUNA

Non sono state rilevate difformità edilizie.

L'immobile risulta **conforme**.





RILIEVO STATO DI FATTO

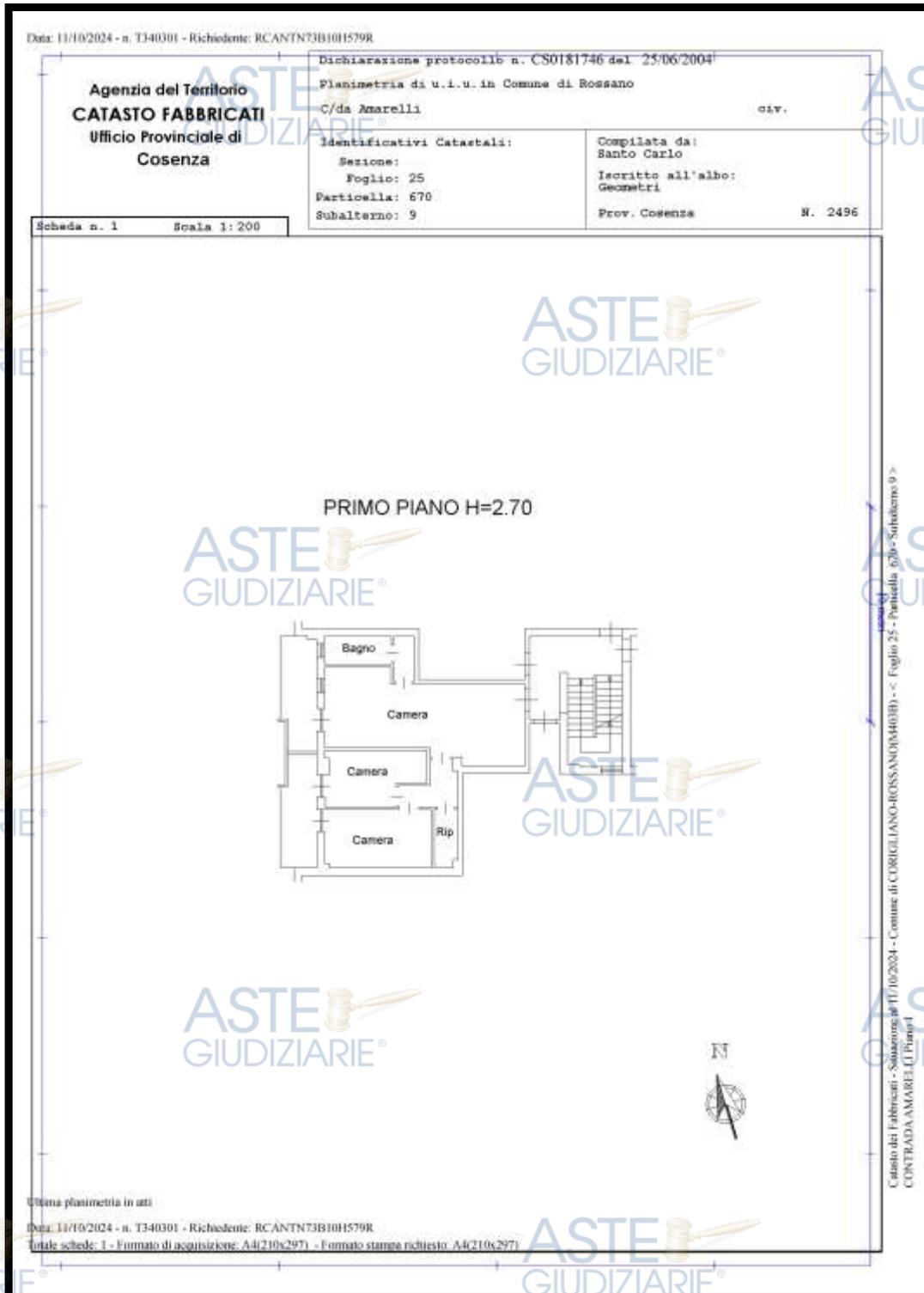
**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITA': NESSUNA

Non sono state rilevate difformità catastali.

L'immobile risulta **conforme**.

(normativa di riferimento: RDL N.652/1939 E SMI)



PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI - FOGLIO 25 - PARTICELLA 670 - SUB.9

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITA': NESSUNA

L'immobile risulta **conforme** al PRG

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO, A.U. ROSSANO, C.DA AMARELLI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO  
A

**Appartamento** a Corigliano-Rossano, A.U. Rossano in C.da Amarelli, della superficie commerciale di **88,16** mq per la quota di 1/1 a per il diritto di proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo del fabbricato, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 670 sub. 9 (catasto fabbricati), Sezione B, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: C.da Amarelli piano: primo, intestato a per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 02/12/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Rossano H579; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Rossano M403B. (n. 69/2020). Originato per COSTITUZIONE del 04/04/2008 Pratica n.CS0152221 in atti dal 04/04/2008 COSTITUZIONE (n. 1998.1/2008). Notifica n. CS0165603/2005. Originato per COSTITUZIONE del 25/06/2004 Pratica n.CS0181746 in atti dal 25/06/2004 COSTITUZIONE (n.3024.1/2004). VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2005 Pratica n. CS0161503 in atti dal 18/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36967.1/2005) Notifica effettuata con protocollo n. CS0165603 del 23/06/2005.

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani fuori terra, e piano seminterrato. Immobile costruito: i lavori di costruzione del fabbricato sono stati ultimati nel 2006, ma l'autorizzazione di agibilità dell'appartamento in questione unitamente alle altre unità immobiliari è stata rilasciata il 20/08/2012, con numero 2012/72.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semi-periferica dell'area urbana di Rossano in un'area a carattere residenziale e commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono CORIGLIANO CALABRO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO



SERVIZI

Sono presenti i servizi principali



nella media

COLLEGAMENTI

Strada Statale SS 106

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano

nella media

esposizione

nella media

luminosità

nella media

panoramicità

nella media

impianti tecnici

nella media

stato di manutenzione generale

nella media

servizi

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

Il lotto in oggetto consiste in un appartamento ubicato al piano primo di un edificio condominiale composto da 4 piani fuori terra oltre a piano seminterrato, ubicato nel comune di Corigliano-Rossano, Area Urbana Rossano in C.da Amarelli, su traversa a circa 50 metri dalla strada statale SS 106, della superficie commerciale di mq. 88,16, in piena proprietà per la quota di intera (1/1) a . Risulta censito nel NCEU del Comune di Corigliano-Rossano, Sezione B (Rossano) al foglio di mappa n.25, particella 670, subalterno 9, categoria A2, classe 1, 4 vani, superficie catastale mq. 87,00, piano primo, rendita catastale €.154,94. In particolare risulta collocato in zona semiperiferica dell'area urbana di Rossano, direttamente collegata con la SS N.106 Ionica. In particolare si tratta di una zona collocata ai bordi del centro edificato, discretamente edificata ed urbanizzata e limitrofa ad aree di nuova espansione, con destinazione sia residenziale che commerciale e terziaria, dove sono ubicati soprattutto immobili con caratteristiche simili di più recente realizzazione, con presenza dei principali servizi ed attività come negozi, scuole, farmacie, uffici ma anche attività terziarie. Il fabbricato presenta in pianta una forma ad "L" avente le dimensioni massime di circa 25,00 x 28,00 metri.

La struttura portante è composta da un graticcio di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai orizzontali in latero-cemento, mentre il tetto è formato da quattro falde a pendenza costante in latero-cemento e sormontato da manto di tegole. Le facciate sono tinteggiate in parte in colore giallo mentre, gli infissi esterni sono del tipo a persiana in alluminio di colore verde. Allo stato attuale si osserva un buono stato di manutenzione. L'accesso al fabbricato avviene sul retro dello stesso a piano terra, esattamente dall'androne scala che serve tutti i piani del fabbricato. L'immobile in esame è composto dal soggiorno con angolo cottura, dal quale avviene l'ingresso, da cui si accede verso destra ad antibagno e bagno. A sinistra si accede verso un disimpegno da cui a sua volta si accede a due camere e un w.c. Dal soggiorno e dalle due camere si accede ad un unico balcone che si estende per tutto lo sviluppo longitudinale dell'appartamento. L'unità immobiliare in questione presenta un discreto stato qualitativo in termini di rifiniture e una adeguata condizione di manutenzione. Il pavimento è composto da piastrelle in monocottura, il rivestimento del bagno principale in ceramica smaltata, il w.c. in ceramica tipologia mosaico e cucina in ceramica opaco, l'impianto idrico è funzionante e completo di sanitari e rubinetterie. Le pareti sono intonacate in liscio di cemento sovrastato da idropittura murale lavabile. Gli infissi interni sono con telaio in alluminio e doppi vetri mentre le porte sono in legno tamburato color noce. E' presente un impianto termico con termosifoni in alluminio alimentati da caldaia a gas metano collocata nel balcone che alimenta anche l'acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è sottotraccia e l'impianto idrico funzionante. Il balcone è



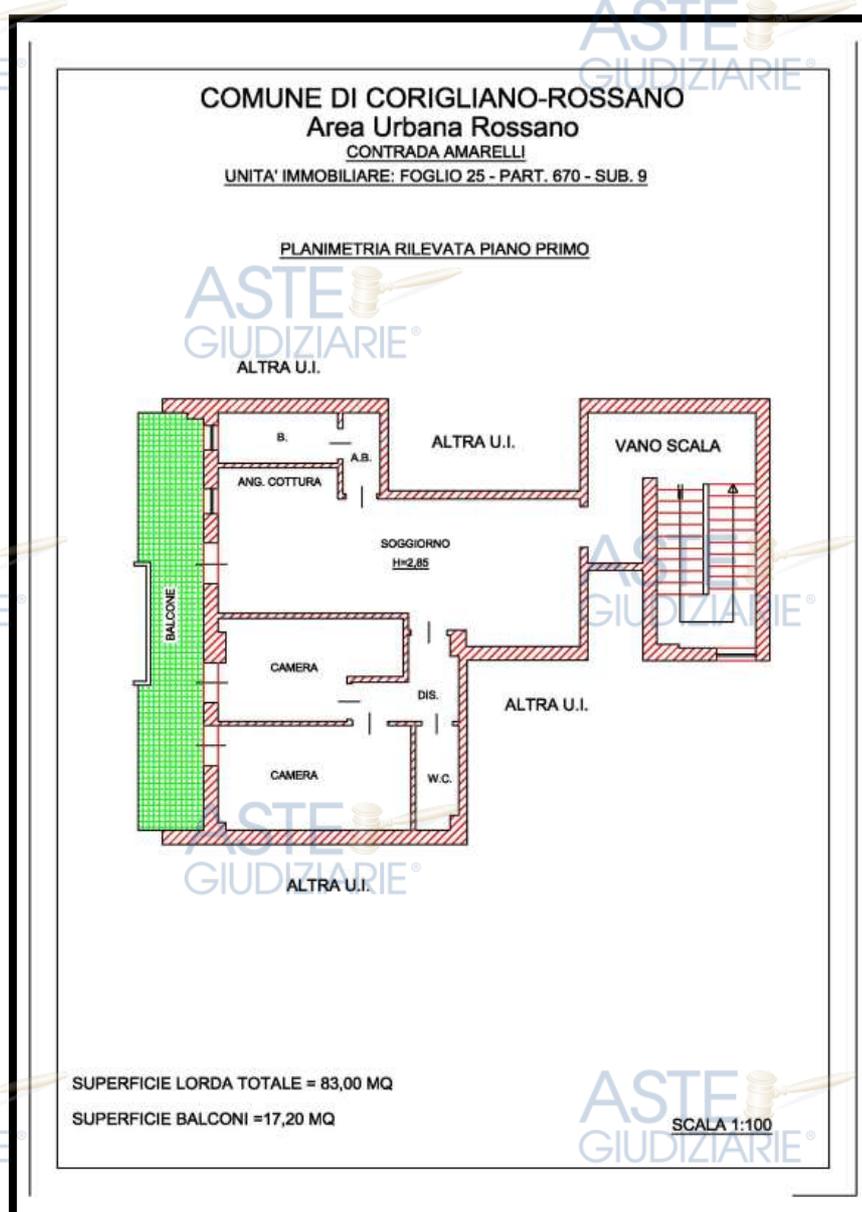
pavimentato con piastrelle in ceramica, i parapetti composti in parte da muretti in calcestruzzo armato e in parte da ringhiera in metallo. Sul balcone è presente un piccolo deposito realizzato con elementi in alluminio e pannelli in pvc, dunque facilmente amovibili. Al centro del balcone è presente un piccolo gradino per passaggio tubazioni. Nella camera principale è presente il passaggio di una tubazione di aerazione forzata del w.c., rivestita in cartongesso, che attualmente risulta in parte danneggiata.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	83,00	x	100 %	=	83,00
BALCONE	17,20	x	40 %	=	5,16
<b>Totale:</b>					<b>88,16</b>



PLANIMETRIA STATO DI FATTO



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/02/2025

Fonte di informazione: Qui casa servizi immobiliari

Descrizione: appartamento

Indirizzo: C.da Frasso

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 Euro

Prezzo unitario: 918 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2025

Fonte di informazione: Qui casa servizi immobiliari

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via Antonio Madeo snc

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 102.000,00 Euro

Prezzo unitario: 1.200 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/02/2025

Fonte di informazione: Gabetti Rossano

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via Ugo Gigli, n.45

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 Euro

Prezzo unitario: 1.059 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo

ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato”.

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. Secondo gli standard IVS “*International Valuation Standard*” riportato nel Codice delle Valutazioni immobiliari, Tecnborsa – Roma, 5° edizione 2017, “il valore di mercato di un bene è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”. La differenza concettuale tra il “prezzo” ed il “valore di stima” è che mentre il prezzo è un dato definitivo, una realtà storica e con ciò deterministica, che si determina nel momento stesso della compravendita, il valore di stima è un giudizio, una presa di posizione logica che muove da certe premesse e che non necessariamente coincide col prezzo del bene medesimo.

Nella fattispecie viene utilizzato il procedimento di stima sintetica-comparativa monoparametrico che consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni simili ad un prezzo noto, sulla base del parametro della superficie commerciale, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi, mentre eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti. La stima si svolge sinteticamente a partire dal *valore unitario ordinario (Vu)* derivante dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi pagati per gli immobili simili e la sommatoria delle loro superfici:  $Vu = \frac{\sum Vm}{\sum sup}$

Tale dato viene acquisito da fonti attendibili, dopodiché il valore di mercato del bene si ottiene moltiplicando il valore unitario, *Vu*, per la superficie dell’immobile, *sup*, mentre le differenze saranno computate mediante *coefficienti di differenziazione (c)*, o con *aggiunte e detrazioni (A/D)*:  $Vm = Vu \times sup \times c \pm A/D$

Allo scopo di determinare il più plausibile *valore unitario ordinario Vu* dei vari immobili si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d’uso, poste nella stessa zona, ecc. Le quotazioni del *Vu* sono state rilevate da indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili, oltre che presso le banche, soggetti esperti nel settore dell’edilizia privata. Infine, le quotazioni ottenute sono state confrontate con i valori ricavati tramite la localizzazione territoriale con sistema “GEOPOP” dell’Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al primo semestre dell’anno 2024, con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale e con il sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali “NOMISMA”.

Gli immobili campioni e gli immobili oggetto di stima sono stati confrontati attraverso tutte quelle caratteristiche ritenute responsabili della variazione del *Vu*. Si è proceduto alla correzione dei rispettivi prezzi unitari di mercato per tener conto delle differenze tra le caratteristiche di ognuno rispetto ai beni oggetto di stima: una differenza in positivo su un parametro posseduta dal campione comporta una decurtazione dal suo prezzo unitario di mercato (noto il prezzo marginale del parametro stesso) e viceversa per una differenza in negativo; con questa operazione si tende ad ottenere il *valore unitario ordinario Vu* che si sarebbe pagato per l’immobile campione con le stesse caratteristiche dell’immobile oggetto della valutazione. I valori unitari degli immobili sopra individuati sono stati omogeneizzati attraverso coefficienti di ponderazione in considerazione delle effettive caratteristiche rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima, posto 1,00 il valore d’indifferenza, dove le caratteristiche risultano essere:

- *ubicazione,*
- *tipologia edificio/epoca di costruzione,*
- *consistenza,*
- *livello di piano,*
- *esposizione,*
- *luminosità,*



- *panoramicità,*
- *impianti,*
- *stato di manutenzione generale,*
- *servizi.*



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,16 x 900,00 = **79.344,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 79.344,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 79.344,00**



### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazioni consultate sono:

- indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili:

Valore minimo=€ 700,00 - Valore massimo=€ 900,00

- quotazioni ottenute con sistema "GEOPOI" dell' Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell' anno 2023:

Valore minimo=€ 700,00 - Valore Massimo=€ 1.050,00

- soggetti esperti nel settore dell' edilizia privata:

Valore minimo=€ 800,00 - Valore massimo=€ 1000,00

- quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale (fascia media):

Valore minimo=€ 705,00 - Valore massimo=€ 1.570,00

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	88,16	0,00	79.344,00	79.344,00
				<b>79.344,00 €</b>	<b>79.344,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Da un attenta analisi dello studio di alienabilità dell'unità immobiliare in oggetto, a parere del sottoscritto non risulta funzionale suddividere l'immobile allo scopo di formare lotti vendibili indipendenti in quanto si genererebbero lotti privi di appetibilità. In generale risulta economicamente conveniente e tecnicamente funzionale la divisione di compendi immobiliari di notevole consistenza, con ampie dimensioni e dall'elevato valore commerciale, in quanto l'attuale situazione del mercato immobiliare spinge verso l'attuazione di compravendite di lotti più piccoli e quindi dal valore commerciale più contenuto. In particolare si ritiene che un eventuale frazionamento genererebbe locali di modeste dimensioni, non funzionali allo svolgimento delle attività, con conseguente riduzione del valore dei beni, anche a fronte dei costi necessari per la realizzazione delle opere edilizie e impiantistiche per adeguarli e renderli autonomi, indipendenti e funzionali, nonché delle spese tecniche per redigere i frazionamenti. Ciò doverosamente premesso, avendo valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nelle zone circostanti l'immobile suddetto, lo scrivente ha ritenuto appropriato e conveniente la messa in vendita dello stesso così come si trova allo stato attuale, indiviso.

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

**€ 79.344,00**

**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:

**€ 79.344,00**

data 04/03/2025

il tecnico incaricato  
Antonio Arci

