



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTARE

7/2020

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. SSA GIULIANA GAUDIANO

CURATORE:

AVV. FABIOLA CAPPARELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

FEDELE MARADEI

CF:MRDFDL61A15C002A

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

telefono: 0981-71365

fax: 0981-71365

email: archingstudio@libero.it

PEC: fedelemario.maradei@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: FEDELE MARADEI
Pagina 1 di 22

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - FALLIMENTARE 7/2020

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno edificabile a TREBISACCE via C. Alvaro e via G. Di Vittorio per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.2 è costituito da un terreno edificabile sito in Trebisacce tra la via C. Alvaro e la via G. Di Vittorio. Il terreno è attraversato dal tratto di strada esistente che collega viale Italia con via G. Di Vittorio, realizzato dal comune di Trebisacce nell'ambito del completamento di via Morandi. Detto tratto di strada occupa una superficie di circa 250 mq (Allegato n.6). In particolare, per come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato n.6), sul terreno insiste una strada realizzata con progetto comunale nell'ambito del completamento e sistemazione di via Morandi, su cui è stata costituita servitù di pubblico passaggio, a seguito di accordi stipulati con i precedenti proprietari e l'Amministrazione comunale, approvati con Delibera di G.M. n.84 del 27/03/2007.

Il terreno è quindi diviso in due porzioni: una porzione di piccole dimensioni poco utilizzabile, della superficie di appena 250 mq circa a forma triangolare e una porzione della superficie di circa 900 mq di forma pressoché rettangolare. La giacitura è in lieve pendenza. Allo stato entrambe le porzioni si presentano libere e incolte.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.2 è edificato in catasto terreni del comune di Trebisacce in ditta *** DATO OSCURATO *** foglio 10 (Allegati nn.1-3):

- **particella 1293**, seminativo classe 2, superficie ha 00.00.54, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,05;
- **particella 1294**, seminativo classe 2, superficie ha 00.00.46, reddito dominicale € 0,07, reddito agrario € 0,04;
- **particella 1295**, seminativo classe 2, superficie ha 00.07.65, reddito dominicale € 1,19, reddito agrario € 0,67;
- **particella 1296**, seminativo classe 2, superficie ha 00.00.32, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,03;
- **particella 1297**, seminativo classe 2, superficie ha 00.05.55, reddito dominicale € 0,86, reddito agrario € 0,49.

Coerenze: Il Lotto n.2 confina con via Corrado Alvaro, con via G. Di Vittorio e con proprietà .

Coordinate geografiche:

latitudine 39°52'56"

longitudine 16°32'35"

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	977,80 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:	€ 53.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.475,00
Data della valutazione:	11/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati è scaturito che sul Lotto n.2 insistono le seguenti formalità (Allegato n.8):

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:

Servitù di pubblico passaggio *** DATO OSCURATO *** derivata da accordi stipulati tra la sig.ra *** DATO OSCURATO *** e l'Amministrazione Comunale di Trebisacce (Allegato n.6), nell'ambito del progetto comunale di "completamento e sistemazione di via Morandi", approvati con Delibera di G.M. n.84 del 27/03/2007..

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 giudiziale del Tribunale di Ravenna del 20/06/2013 rep. 1274/2013, trascritta il 11/07/2013 ai nn. 17647 R.G. e 1460 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

Importo Ipoteca: € 83.213,23

Importo capitale: € 62.566,34

L'ipoteca insiste oltre che sul Lotto n.2 anche su altri beni.

Ipoteca giudiziale del Tribunale di Castrovillari del 24/04/2012 rep. 1531, trascritta il 14/01/2014 ai nn. 937 R.G. e 43 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

Importo Ipoteca: € 20.000,00

Importo capitale: € 10.000,00

L'ipoteca insiste oltre che sulle p.lle 1295 e 1297 facenti parte del Lotto 2 anche su altri beni.

Ipoteca giudiziale del Tribunale di Matera del 16/04/2014 rep. 648, trascritta il 25/06/2014 ai nn.

15266 R.G. e 1072 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

Importo Ipoteca: € 175.000,00

Importo capitale: € 144.110,89

L'ipoteca insiste oltre che sul Lotto 2 anche su altri beni.



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Castrovillari del 01/07/2020 rep.7/2020, trascritta il 07/08/2020 ai nn. 17802 R.G. e 12776 R.P., a favore della *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 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:

Dagli accertamenti effettuati è scaturito che il Lotto n.2 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.8):

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.2 è pervenuto come di seguito specificato:

- **le particelle di terreno 1295, 1296 e 1297** sono pervenute alla società *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** con atto redatto dal notaio Perrotta Adriana in data 11/02/2010 rep.21195/9659, trascritto il 17/02/2010 ai nn. 4512 R.G. e 3088 R.P.;
- **le particelle di terreno 1293 e 1294** sono pervenute alla società *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** con atto redatto dal notaio Perrotta Adriana in data 10/06/2010 rep.21525/9926, trascritto il 23/06/2010 ai nn. 20537 R.G. e 14225 R.P..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A loro volta le p.lle originarie di terreno sono pervenute:

- a *** DATO OSCURATO *** 3 con atto redatto dal notaio Carelli Carlo in data 18/08/1975 rep.28224, trascritto il 05/09/1975 ai nn. 13104 R.G. e 47791 R.P.;
- a *** DATO OSCURATO *** con atto di donazione e divisione redatto dal notaio Laurito Emilia in data 15/04/2010 rep.66447, trascritto il 13/05/2010 ai nn. 15407 R.G. e 10478 R.P..

A sua volta il terreno è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** per successione legittima di Lizzano Felicia nata a Albidona il 06/03/1950 aperta il 03/03/2010 N.222 Volume 9990, trascritta il 30/05/2012 ai nn. 13968 R.G. e 11666 R.P.

Ancora a *** DATO OSCURATO *** il bene è pervenuto con atto redatto dal notaio Carelli Carlo in data 10/11/1984 rep. 42418, trascritto il 29/11/1984 ai nn. 29890 R.G. e 99553 R.P..



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Trebisacce (Allegato n.6) e nello strumento urbanistico (Allegato n.9), il Lotto n.2 ricade in zona "B4 - Aree di riordino e completamento". In particolare, il terreno è attraversato dal tratto di strada che collega viale Italia con via Di Vittorio, realizzato nell'ambito del progetto comunale di completamento e sistemazione di via Morandi.

In generale, per tale zona non è consentito l'intervento diretto ma solo attraverso la redazione di piani volumetrici urbanistici. Gli standards per tale zona sono:

- indice fondiario 2 mc/mq
- numero massimo di piani n.2 fuori terra.

Una porzione del terreno ricade per mq 1190, comprensiva della porzione di detta strada, nel Piano di Valorizzazione Urbana redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n.06 del 25/02/2008. La restante porzione rimane nella maggiore consistenza del comparto B4 n.46, non ancora assoggettato a Piano di Valorizzazione Urbana.

Inoltre la zona ricade in area sottoposta a tutela ambientale ai sensi del D.Lgs 42/2004 e in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del D.lgs n.152/2006.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TREBISACCE VIA C. ALVARO E VIA G. DI VITTORIO

TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

Terreno edificabile a TREBISACCE via C. Alvaro e via G. Di Vittorio per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.2 è costituito da un terreno edificabile sito in Trebisacce tra la via C. Alvaro e la via G. Di Vittorio. Il terreno è attraversato dal tratto di strada esistente che collega viale Italia con via G. Di Vittorio, realizzato dal comune di Trebisacce nell'ambito del completamento di via Morandi. Detto

tratto di strada occupa una superficie di circa 250 mq (Allegato n.6). In particolare, per come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato n.6), sul terreno insiste una strada realizzata con progetto comunale nell'abito del completamento e sistemazione di via Morandi, su cui è stata costituita servitù di pubblico passaggio, a seguito di accordi stipulati con i precedenti proprietari e l'Amministrazione comunale, approvati con Delibera di G.M. n.84 del 27/03/2007.

Il terreno è quindi diviso in due porzioni: una porzione di piccole dimensioni poco utilizzabile, della superficie di appena 250 mq circa a forma triangolare e una porzione della superficie di circa 900 mq di forma pressoché rettangolare. La giacitura è in lieve pendenza. Allo stato entrambe le porzioni si presentano libere e incolte.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.2 è edificato in catasto terreni del comune di Trebisacce in ditta *** DATO OSCURATO *** foglio 10 (Allegati nn.1-3):

- **particella 1293**, seminativo classe 2, superficie ha 00.00.54, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,05;
- **particella 1294**, seminativo classe 2, superficie ha 00.00.46, reddito dominicale € 0,07, reddito agrario € 0,04;
- **particella 1295**, seminativo classe 2, superficie ha 00.07.65, reddito dominicale € 1,19, reddito agrario € 0,67;
- **particella 1296**, seminativo classe 2, superficie ha 00.00.32, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,03;
- **particella 1297**, seminativo classe 2, superficie ha 00.05.55, reddito dominicale € 0,86, reddito agrario € 0,49.

Coerenze: Il Lotto n.2 confina con via Corrado Alvaro, con via G. Di Vittorio e con proprietà .

Coordinate geografiche:

latitudine 39°52'56"

longitudine 16°32'35"

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.2 è ubicato in zona periferica in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'attrazione paesaggistica è costituita dal litorale del mare Ionio.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
porzione di terreno utilizzabile a scopi edificatori	900,00	x	100 %	=	900,00
porzione di dimensioni modeste e di fatto non utilizzabile	250,00	x	13 %	=	32,50
porzione adibita a strada di uso	302,00	x	15 %	=	45,30

pubblico		
Totale:	1.452,00	977,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il lotto di terreno in questione si ha:

-superficie terreno mq 977,80

-indice territoriale mc/mq 2

Operativamente, alla luce di quanto detto nel criterio di stima, si ha:

1)-Costo di produzione base a mq netto € 695,15 (dato ISTAT anno 1997) rivalutato al 2021:

Decorrenza Rivalutazione: Dicembre 1997 - Scadenza Rivalutazione: Agosto 2021

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 106,5 - Indice alla Scadenza: 104,7 - Raccordo Indici: 1,471

Coefficiente di Rivalutazione: 1,446

Totale rivalutazione: € 310,04

Capitale Rivalutato: € 1005,19,28;

2)-Costo di produzione base a mc: € 335,06 (1005,19x1/3);

3)-Classe demografica: coeff.0.80 (Comune<10000, legge 392/78);

4)-Costo base al mc per classe demografica: $0.80 \times 335,06 = € 268,04$ (punto2 x punto3);

5)-Indice di fabbricabilità territoriale: 2 mc/mq;

6)-Costo base al mc per classe demografica e per indice di edificabilità: $2 \times 268,04 = € 536,08$ (punto4 x punto5);

7)-Incidenza area sul costo base di produzione variabile per classe demografica: coeff. 0.12 (Comune < 10000);

8)-Valore area a mq in posizione marginale secondo la classe demografica: $0.12 \times 536,08 = € 64,32$ (punto6 x punto7);

9)-Ubicazione area in zona periferica: 0,85 (Comune fino a 20000 ab.);

10)-Valore area a mq in base alla classe demografica ed alla ubicazione: $64.32 \times 0,85 = € 54,68$ (punto8 x punto9);

11)-Mercato edilizio della zona: buono = 1.00 (Comune fino a 20000 ab.);

12)-Caratteristica propria del terreno da valutare:

giacitura = lieve pendenza

configurazione= irregolare

natura fisica= buona

panoramicità= buona

esposizione= buona

13)-Giudizio di merito= buona;

14)-Coefficiente di merito=1.00;

15)-Valore per lotti fino a 1000 mq= $54,68 \times 1.00 \times 1.00 = € 54,68$ (punto10 x punto11 x punto14);

16)-Superficie dell'area fino a valutare 1000 mq: coeff. 1.00;

17)-Valore dell'area al mq in base all'estensione: $54,68 \times 1,00 = € 54,68$ (punto 15 x punto 16);

Di conseguenza il valore unitario a mq del terreno è pari a € 54,68.

Pertanto il valore di mercato del terreno è pari a:

$V = €/\text{mq } 54,68 \times \text{mq } 977,80 = € 53.466,10$ in cifra tonda 53.500,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	53.500,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 53.500,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 53.500,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è in presenza di un terreno ricadente in zona edificabile ma, di fatto, utilizzabile solo in parte. Infatti, il terreno è attraversato da un tratto di strada ad uso pubblico che lo divide in due porzioni: una piccolissima di circa 250 mq e, quindi non utilizzabile e una di circa 900 mq utilizzabile a scopi edificatori.

Il criterio di stima che si adotta per il Lotto n.2 è quello analitico basato sul valore comprensoriale, tenendo conto che l'indice di edificabilità del comprensorio urbanistico di riferimento è quello relativo alla Zona "B4-Area i riordino e completamento". In particolare, si utilizza il metodo analitico di stima proposto dall'autore Faust Romano. Con tale metodo si cerca di dare una risposta equa, rapida e ragionata, mantenendo fermi i principi economici dell'estimo, quali ad esempio l'ordinarietà della stima. Il metodo operativo schematico si sviluppa sulla base dei seguenti argomenti: - estensione dell'area da valutare; - caratteristiche del terreno; - indice di edificabilità; - classe demografica del Comune; - mercato edilizio della zona; - costo di produzione della edilizia convenzionata

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Trebisacce, agenzie locali e inserzioni immobiliari online

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	Terreno Edificabile	977,80	0,00	53.500,00	53.500,00
				53.500,00 €	53.500,00 €

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

€. 0,00

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

€. 53.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 8.025,00

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:

€. 45.475,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - FALLIMENTARE 7/2020

LOTTO 3ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Rudere a TREBISACCE viale della Libertà, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.3 è costituito da un fabbricato allo stato rudere sito in Trebisacce al viale della Libertà. Il Lotto n.3 ha accesso da una traversa di viale della Libertà e misura una superficie complessiva di mq 84. Il corpo di fabbrica, allo stato diruto, è di remota costruzione e fa parte di una maggiore consistenza tutta a un piano fuori terra. L'intero fabbricato versa in condizioni fatiscenti. L'immobile ricadente nel fallimento presenta la copertura e una porzione delle pareti perimetrali crollati. In particolare, allo stato, l'unità immobiliare non è accessibile a causa dei detriti presenti all'interno, peraltro con presenza di amianto per il crollo della copertura in pannelli in eternit. L'immobile non è denunciato al catasto fabbricati. In catasto, ad oggi, è stato riportato l'ingombro del fabbricato sulla mappa terreni, ovvero è stato presentato il solo tipo mappale in data 15.10.191 prot. 323970 in atti dal 18.10.2001 n.78902.1/1991, atto propedeutico per la denuncia al catasto urbano. Di conseguenza, la ditta catastale della particella derivata risulta "Ente Urbano". Peraltro, la particella di terreno derivata con il suddetto tipo mappale è individuata soltanto al censuario ma non in grafica, ovvero la particella non è ancora riportata sulla mappa catastale.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.3 è edificato in catasto terreni del comune di Trebisacce in ditta *** DATO OSCURATO *** (Allegati nn.2-3.

- **foglio 15 particella 315**, Ente Urbano superficie ha 00.00.84.

Coerenze: Il Lotto n.3 confina con Viale della Libertà, con traversa di viale della Libertà e con proprietà *** DATO OSCURATO ***.

Coordinate geografiche:

latitudine 39°52'25"

longitudine 16°32'18"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Consistenza commerciale complessiva accessori:

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Data della valutazione:

84,00 m²**0,00 m²****€ 15.200,00****€ 12.920,00****11/10/2021**ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dagli accertamenti effettuati si rileva che sul Lotto n.3 insistono le seguenti formalità (Allegato n.8):

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 giudiziale del Tribunale di Matera del 16/04/2014 rep. 648, trascritta il 25/06/2014 ai nn. 15266 R.G. e 1072 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

Importo Ipoteca: € 175.000,00

Importo capitale: € 144.110,89

L'ipoteca insiste oltre che sul Lotto 3 anche su altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Castrovillari del 01/07/2020 rep.7/2020, trascritta il 07/08/2020 ai nn. 17802 R.G. e 12776 R.P., a favore della *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli accertamenti effettuati si rileva che il Lotto n.3 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.8):

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.3 è pervenuto alla società *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO ***
*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** con atto redatto dal notaio Perrotta
Adriana in data 13/08/2008 rep.19493/8373, trascritto il 19/08/2008 ai nn. 27940 R.G. e 20208 R.P..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A sua volta a *** DATO OSCURATO *** in comunione legale dei beni con *** DATO OSCURATO *** , il Lotto n.3 è pervenuto in virtù di sentenza di usucapione del 09/08/2000 n.420 cron. n.6833 rep. 65/88 del Tribunale di Castrovillari, trascritta il 02/07/2008 ai nn. 21947 R.G. e 15629 R.P..

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- Nel piano regolatore generale il Lotto n.3 ricade in zona "B2 - Area di completamento" (Allegato n.9). Per tale zona sui lotti già edificati sono permessi aumenti di volumetria entro il 10% di quella preesistente. Nel caso di lotti liberi e/o interclusi in nessun modo è consentita l'edificazione diretta. Gli interventi possono essere eseguiti esclusivamente attraverso la redazione dei P.R.U. (Piani di Riordino Urbanistico), da sottoporsi all'esame preventivo dell'Amministrazione Comunale, per i quali è previsto un indice fondiario pari a mc 2,50/mq . Attraverso la realizzazione dei P.R.U. è consentita anche la demolizione, se preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale, degli edifici esistenti ed, in tal caso, nella nuova edificazione l'indice fondiario è pari a 3,00 mc/mq. Il rapporto di copertura massimo – riferito alla superficie fondiaria del lotto – è, in linea orientativa, pari al 50%. L'altezza degli edifici sarà stabilita in rapporto a quella dei fabbricati del comparto e comunque non potrà superare i mt 10,00. Inoltre devono essere rispettati gli allineamenti planimetrici su strada.
- Nel documento preliminare del piano strutturale comunale, adottato con delibera di Consiglio Comunale n.1 del 10/06/2011 (Allegato n.9), il Lotto n.3 ricade "nel tessuto edilizio recente con impianto urbano ancora incompiuto".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

L'immobile non è denunciato al catasto fabbricati, ma per lo stesso è stato presentato il solo tipo mappale in data 15.10.1991 prot. 323970 in atti dal 18.10.2001 n.78902.1/1991. Peraltro, la particella di terreno derivata con il suddetto tipo mappale è individuata soltanto al censuario ma non in grafica.

Di conseguenza, è necessario dapprima caricare negli archivi catastali il suddetto tipo mappale in moda da avere in mappa la particella con il numero assegnato, quindi si deve completare la pratica di accatastamento con procedura DOCFA.. E' congruo ritenere un costo per l'aggiornamento catastale pari a € 2.500,00 comprensivo di spese tecniche, oneri catastali, diritti e bolli.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TREBISACCE VIALE DELLA LIBERTÀ

RUDERE

DI CUI AL PUNTO A

Rudere a TREBISACCE viale della Libertà, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.3 è costituito da un fabbricato allo stato rudere sito in Trebisacce al viale della Libertà. Il Lotto n.3 ha accesso da una traversa di viale della Libertà e misura una superficie complessiva di mq 84. Il corpo di fabbrica, allo stato diruto, è di remota costruzione e fa parte di una maggiore consistenza tutta a un piano fuori terra. L'intero fabbricato versa in condizioni fatiscenti. L'immobile ricadente nel fallimento presenta la copertura e una porzione delle pareti perimetrali crollati. In particolare, allo stato, l'unità immobiliare non è accessibile a causa dei detriti presenti all'interno, peraltro con presenza di amianto per il crollo della copertura in pannelli in eternit. L'immobile non è denunciato al catasto fabbricati. In catasto, ad oggi, è stato riportato l'ingombro del fabbricato sulla mappa terreni, ovvero è stato presentato il solo tipo mappale in data 15.10.191 prot. 323970 in atti dal 18.10.2001 n.78902.1/1991, atto propedeutico per la denuncia al catasto urbano. Di conseguenza, la ditta catastale della particella derivata risulta "Ente Urbano". Peraltro, la particella di terreno derivata con il suddetto tipo mappale è individuata soltanto al censuario ma non in grafica, ovvero la particella non è ancora riportata sulla mappa catastale.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.3 è edificato in catasto terreni del comune di Trebisacce in ditta *** DATO OSCURATO *** (Allegati nn.2-3.

- **foglio 15 particella 315**, Ente Urbano superficie ha 00.00.84.

Coerenze: Il Lotto n.3 confina con Viale della Libertà, con traversa di viale della Libertà e con proprietà *** DATO OSCURATO ***.

Coordinate geografiche:

latitudine 39°52'25"

longitudine 16°32'18"

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.3 è ubicato in zona semicentrale in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area residenziale. Il traffico della zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'attrazione paesaggistica è costituita dal litorale del mare Ionio.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
rudere	84,00	x	100 %	=	84,00
Totale:	84,00				84,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Lotto n.3 ha una superficie di mq 84 ed un volume pari a circa mq 84xmt 3,50= mc 294. Considerato che per i lotti già edificati è possibile realizzare un incremento di volume del 10% di quello esistente, si ha che è possibile ristrutturare l'immobile con un volume da realizzare pari a circa 323 mc.

E' possibile valutare in € 245,00 al mc il costo da sostenere per ristrutturare l'immobile e renderlo abitabile.

In tale valore unitario al mq sono comprese le spese tecniche e gli oneri vari.

Valutando, invece in € 300,00 al mc il valore di mercato medio con cui sarebbe possibile apprezzare l'immobile dopo i predetti lavori di ristrutturazione, tenuto conto dei valori di mercato per unità immobiliari simili in Trebisacce, si ottiene un valore medio di € 55,00 al mc.

Allora, il valore attuale della unità immobiliare risulta pari a:

-volume complessivo circa mc 323

-valore unitario €/mc 55,00

$V = mc \ 323 \times €/mc \ 55,00 = € \ 17.765,00$

Pertanto, è congruo ritenere per l'immobile in questione un valore in cifra tonda pari a: **V= € 17.700.000**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **17.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Lotto n.3 è costituito da un fabbricato allo stato rudere. Per la zona urbanistica in cui ricade il Lotto n.3, sui lotti già edificati, è permesso un aumento della volumetria entro il 10% di quella preesistente. Di conseguenza, è possibile pervenire alla stima del bene mediante il cosiddetto valore di trasformazione, ovvero determinando il valore che l'immobile avrebbe una volta ristrutturato in condizioni ottimali, al netto di tutti i costi necessari per la sua trasformazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Trebisacce, agenzie: locali e inserzioni immobiliari online

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	Rudere	84,00	0,00	17.700,00	17.700,00
				17.700,00 €	17.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.280,00**

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: **€. 12.920,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - FALLIMENTARE 7/2020

LOTTO 4ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Box singolo a TREBISACCE via Papa Giovanni XXIII snc, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.4 è costituito da un box ubicato al primo piano seminterrato di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre due piani seminterrati sito alla via Papa Giovanni XXIII. Il box ha accesso carrabile dall'androne condominiale che a sua volta ha accesso da una rampa condominiale. La porta è realizzata con una porta basculante in ferro. A causa delle sue dimensioni e della disposizione in pianta non ha un sufficiente spazio di manovra per l'ingresso di un'auto di grosse dimensioni. Nel locale vi è un'autoclave che serve l'appartamento al primo piano di proprietà del sig. *** DATO OSCURATO *** . L'energia elettrica che alimenta l'autoclave è fornita dal contatore dell'appartamento al primo piano. Il contatore dell'acqua è posizionato al di fuori del box. Il locale ha pavimentazione in monocottura e altezza utile interna pari a 2,40 m. La superficie lorda è pari a mq 24; la superficie netta è pari a mq 23.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.4 è identificato in catasto urbano del comune di Amendolara in ditta *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1 (Allegati nn.3-4-5)

- **foglio 20 particella 2228 sub 19**, categoria C/6 classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale mq 24, rendita 52,99 Euro, via Papa Giovanni XXIII primo piano sottostrada.

Coerenze: Confina con spazio condominiale, con proprietà *** DATO OSCURATO *** , con proprietà *** DATO OSCURATO ***.

Coordinate geografiche:

latitudine: 39°52'19"

longitudine: 16°31'48"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

24,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€ 5.760,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 4.896,00

Data della valutazione:

11/10/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: FEDELE MARADEI
Pagina 16 di 22

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati è scaturito che sul Lotto n.4 insistono le seguenti formalità (Allegato n.8):

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 giudiziale del Tribunale di Ravenna del 20/06/2013 rep.1274/2013, trascritta il 11/07/2013 ai nn. 17647 R.G. e 1460 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo Ipoteca: € 83.213,23

Importo capitale: € 62.566,34

L'ipoteca insiste oltre che sul Lotto 4 anche su altri beni.

Ipoteca giudiziale del Tribunale di Matera del 16/04/2014 rep. 648, trascritta il 25/06/2014 ai nn. 15266 R.G. e 1072 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo Ipoteca: € 175.000,00

Importo capitale: € 144.110,89

L'ipoteca insiste oltre che sul Lotto 4 anche su altri beni.

Ipoteca legale dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione del 04/10/2019 rep. 2488/9219, trascritta il 04/10/2019 ai nn. 25607 R.G. e 2645 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo Ipoteca: € 57.606,60

Importo capitale: € 28.803,30

L'ipoteca insiste oltre che sul Lotto n.4 anche su altri beni.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Castrovillari del 01/07/2020 rep.7/2020, trascritta il 07/08/2020 ai nn. 17802 R.G. e 12776 R.P. , a favore della *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

ASTE GIUDIZIARIE.it
€ 0,00

€ 0,00

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli accertamenti effettuati è scaturito che il Lotto n.4 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.8):

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il terreno costituito dalle p.lle 789 e 790 del foglio 20 su cui è stato edificato il fabbricato di cui il Lotto n.4 fa parte, è pervenuto alla società *** DATO OSCURATO *** dalla società *** DATO OSCURATO *** con atto di trasformazione di società redatto dal notaio Paladini in data 13/07/2005 rep. 8131 trascritto il 27/07/2005 ai nn. 29185 R.G. e 14882 R.P..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il terreno costituito dalle p.lle 789 e 790 del foglio 20 su cui è stato edificato il fabbricato di cui il Lotto n.4 fa parte è pervenuto alla società *** DATO OSCURATO *** come di seguito specificato:

- la p.la 789 da *** DATO OSCURATO *** con atto redatto dal notaio Perrotta in data 22/09/2004 rep. 12339/4576, trascritto a Cosenza ai nn. 26072 R.G. e 18894 R.P.;
- la p.la 790 da *** DATO OSCURATO *** con atto redatto dal notaio Perrotta in data 22/09/2004 rep. 12339/4576, trascritto a Cosenza ai nn. 26073 R.G. e 18895 R.P.. *** DATO OSCURATO ***

a loro volta:

- la p.la 789 è pervenuta a *** DATO OSCURATO *** con atto redatto dal notaio Placco in data 21/10/1974 rep.33722, trascritto a Cosenza il 19/11/1974 ai nn. 21592 R.G. e 84215 R.P.;
- la p.la 790 è pervenuta a *** DATO OSCURATO *** con atto redatto dal notaio Carelli in data 14/10/1974 rep. 27137/10463, trascritto a Cosenza il 05/11/1974 ai nn. 20665 R.G. e 83415 R.P..

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.4 è stata rilasciato dal comune di Trebisacce (Allegato n.7):

- Permesso di Costruire n.2014 in data 07/03/2006
- Permesso di Costruire in variante in data 06/10/2006
- Permesso do Costruire 2° Variante in data 23/12/2008

Per l'unità immobiliare pignorata non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

La conformità edilizia è rispettata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel piano regolatore generale del comune di Trebisacce il Lotto n.4 ricade in zona "B1.1 - Aree di impianto consolidato". Le aree incluse nella zona B1.1 risultano già strutturate e pressoché totalmente edificate in varie fasi di attività edilizia. Le destinazioni d'uso sono prevalentemente quelle residenziale e terziaria. Nel preliminare del Piano Strutturale Comunale adottato con delibera di Consiglio Comunale n.11 del 10/06/2011 ricade in tessuto edilizio recente con impianto urbano incompiuto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TREBISACCE VIA PAPA GIOVANNI XXIII SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

Box singolo a TREBISACCE via Papa Giovanni XXIII snc, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.4 è costituito da un box ubicato al primo piano seminterrato di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre due piani seminterrati sito alla via Papa Giovanni XXIII. Il box ha accesso carrabile dall'androne condominiale che a sua volta ha accesso da una rampa condominiale. La porta è realizzata con una porta basculante in ferro. A causa delle sue dimensioni e della disposizione in pianta non ha un sufficiente spazio di manovra per l'ingresso di un'auto di grosse dimensioni. Nel locale vi è un'autoclave che serve l'appartamento al primo piano di proprietà del sig. *** DATO OSCURATO *** . L'energia elettrica che alimenta l'autoclave è fornita dal contatore dell'appartamento al primo piano. Il contatore dell'acqua è posizionato al di fuori del box. Il locale ha pavimentazione in monocottura e altezza utile interna pari a 2,40 m. La superficie lorda è pari a mq 24; la superficie netta è pari a mq 23.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.4 è identificato in catasto urbano del comune di Amendolara in ditta *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1 (Allegati nn.3-4-5)

- **foglio 20 particella 2228 sub 19**, categoria C/6 classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale mq 24, rendita 52,99 Euro, via Papa Giovanni XXIII primo piano sottostrada.

Coerenze: Confina con spazio condominiale, con proprietà *** DATO OSCURATO *** , con proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Coordinate geografiche:

latitudine: 39°52'19"

longitudine: 16°31'48"

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.4 è ubicato nella parte alta di Trebisacce in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area residenziale. Il traffico della zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'attrazione paesaggistica è costituita dal litorale del mare Ionio.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: in cemento armato

nella media ★★★★★★

solai: in latero-cemento

nella media ★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

Porta esterna: in ferro del tipo basculante

nella media ★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto detto nel criterio di stima, tenuto conto della zona in cui è ubicato l'immobile è congruo ritenere per il Lotto n.4 un canone mensile pari a € 30,00 che porta ad un reddito lordo annuo pari a € 360,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione pari al 5 %. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 20%. Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = € 360,00 - € 360,00 \times 0.20 = € 288,00$$

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

$$V=V_{mt}=\text{€ } 288,00/0.05 = \text{€ } 5.760,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.760,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.760,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è in presenza di un box di dimensioni modeste, utilizzabile per autovetture di piccole dimensioni, peraltro ubicato all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza, poco appetibile in un mercato ordinario. Per il Lotto n.4 è possibile eseguire una stima del tipo analitico, ovvero basata sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili simili. Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione: $V_m = V_{mt} = R_n / r$ dove R_n = reddito netto annuo costante, r = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto si ottiene generalmente dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 15% e il 25%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, direttamente proporzionali alla vetustà dei fabbricati; le spese per ammortamento, rappresentate dall'aliquota che il proprietario dovrebbe accantonare per poter, alla fine della vita utile del fabbricato, ricostruire un capitale che gli consenta la ricostruzione del bene; le spese di assicurazione, necessarie per proteggere il fabbricato da eventuali danni parziali o totali derivanti da causa di forza maggiore; le spese di amministrazione e servizi, derivanti dalla necessità di affidare a un amministratore la gestione del fabbricato; le quote per sfitti e inesigibilità, per tener conto del doppio rischio cui va incontro il proprietario di un bene nel caso che per periodi più o meno lunghi l'immobile non venga locato, o nella eventualità di mancato pagamento da parte dell'affittuario; le spese per imposte, previste dal regime fiscale in vigore. Ancora è necessario valutare il saggio di capitalizzazione r che mediamente oscilla tra il 3% ed il 6%, a seconda che si tratti di unità immobiliari di lusso o di unità immobiliari economiche-popolari, con un valore medio pari al 4,5%, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario; notevole vetustà dell'edificio; possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio; destinazione dei locali ad attività di minor rischio di sfitti; edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di finitura; costi di costruzione elevati rispetto alla media; buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale; fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo standard sia come superficie che come interpiano; costruzioni unifamiliari dotati di ampi spazi verdi e a parcheggio. Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Trebisacce, agenzie: locali e inserzioni immobiliari online, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni



tecnico incaricato: FEDELE MARADEI
Pagina 21 di 22

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	box singolo	24,00	0,00	5.760,00	5.760,00
				5.760,00 €	5.760,00 €

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

€. 0,00

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

€. 5.760,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 864,00

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:

€. 4.896,00

data 11/10/2021

il tecnico incaricato
FEDELE MARADEI