



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

140/2023

DEBITORE:

T



GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone



CUSTODE:

Dott.ssa Rosangela Palopoli



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Giovanni Caravetta

CF:CRVGNN65L28H579I

con studio in CORIGLIANO-ROSSANO (CS) VICO REMIA ,6

telefono: 3290949696

email: archgiocaravetta@libero.it

PEC: giovannicaravetta@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
140/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MANDATORICCIO Via S.S. 106 Jonica 1, frazione Stazione di Mandatoriccio, quartiere Castello dell'Arso, della superficie commerciale di **367,06** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà (

Villetta sita in località Castello dell'Arso, alla Stazione del Comune di Mandatoriccio (CS), in via S.S. 106 Jonica n. 1, con struttura in c.a., su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo, avente una superficie commerciale totale di circa mq 346,00, costruita su un lotto di terreno, racchiuso su tre lati da altre proprietà, di circa mq 720, 00, al cui interno, aderente al lato sud-est, è stato realizzato un magazzino di circa mq 46,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di variabile a piano. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 891 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, indirizzo catastale: Strada Statale 106 Jonica - n. Snc, piano: S1-T-1, intestato a a, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2002 Pratica n. 459280 in atti dal 12/12/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 45966.1/2002);
Coerenze: A Nord con strada comunale; a Sud con part. 731; ad Est con part. 729 e ad Ovest con part. 926
Altre variazioni: VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002 VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 6883.1/2002); COSTITUZIONE del 02/04/1999 in atti dal 02/04/1999 (n. B01950.1/1999).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986 ristrutturato nel 2010.

A.1 altro fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 891 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, indirizzo catastale: Strada Statale 106 Jonica Snc, piano: S1, intestato a derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2002 Pratica n. 459281 in atti dal 12/12/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 45967.1/2002);
Coerenze: A Nord con strada comunale; a Sud con part. 731; ad Est con part. 729 e ad Ovest con part. 926
Altre variazioni: VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002 VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 6883.1/2002); COSTITUZIONE del 02/04/1999 in atti dal 02/04/1999 (n. B01950.1/1999).



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	367,06 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	46,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 216.328,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 194.600,00
Data della valutazione:	13/08/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



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 **giudiziale** attiva, stipulata il 17/02/2023 a firma di Tribunale di Castrovillari (CS) ai nn. 115/2023 di repertorio, iscritta il 06/07/2023 a Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 22211/1279, a favore di PENELOPE SPV SRL - Sede CONEGLIANO (TV), contro , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: 136.848,19

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/11/2023 a firma di Tribunale di Castrovillari (CS) ai nn. 1665 di repertorio, trascritta il 12/12/2023 a Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 38932/30796, a favore di PENELOPE SPV SRL - Sede CONEGLIANO (TV), contro , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili





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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

.. per la quota di 1/2 di Proprietà in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/07/1986 a firma di Notaio Pietro Pisano di Rossano (CS) ai nn. 28944 di repertorio, trascritto il 01/08/1986 a Cosenza Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 14049/134265

.. per la quota di 1/2 di Proprietà in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/07/1986 a firma di Notaio Pietro Pisano di Rossano (CS) ai nn. 28944 di repertorio, trascritto il 01/08/1986 a Cosenza Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 14049/134265

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

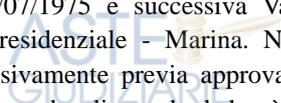
7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **6/87**, intestata a, per lavori di Fabbricato per civile abitazione, rilasciata il 03/03/1987 con il n. 3920 di protocollo.

Dagli accessi agli atti presso il Comune di Mandatoriccio si è trovata la copia della Concessione edilizia ma non si è trovata la copia del progetto grafico e l'agibilità dell'immobile (per come si evince dalle attestazioni del Comune di Mandatoriccio, allegate alla perizia).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 02/03/1974 ed Approvato con DPGR n. 727 del 02/07/1975 e successiva Variante al P.R.G., l'immobile ricade in zona C3 - Espansione turistica residenziale - Marina. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'edificazione può avvenire esclusivamente previa approvazione di piani di lottizzazione o di piani particolareggiati. Per quanto riguarda gli standard dovrà essere assicurata integralmente la quantità minima degli spazi pubblici (standard) come previsto dall'art. 3 D.M. 2



Aprile 1968 n.1444. It (Indice di fabbricabilità territoriale) = 0,80 mc/mq If (Indice di fabbricabilità fondiaria) = 1,00 mc/mq Caratteristiche edilizie Vengono fissate dai piani particolareggiati e di lottizzazione nel rispetto delle leggi vigenti. Norme particolari: a) Il massimo fronte di un singolo fabbricato non deve superare la lunghezza di ml 30,00; lo stesso limite varrà per le costruzioni a schiera. b) Il lotto minimo edificabile per la costruzione di strutture ricettive deve essere pari a mq 3.000 che può essere raggiunto con l'accorpamento di lotti contigui; c) Il lotto minimo edificabile per la costruzione di fabbricati residenziali deve essere pari a mq 500, mentre il lotto massimo non deve superare 1200 mq; In questo caso per i lotti che superano la quantità del lotto massimo NON c'è la possibilità di accorpamento; d) Non è consentito accorpate lotti destinati alla residenza con lotti destinati all'attività ricettiva. e) Nel caso di edificazione di alberghi è ammessa la realizzazione di un piano in più con altezza massima fino a ml 10,50. I piani di lottizzazione o i piani particolareggiati, per i comparti che ancora non risultano lottizzati, saranno predisposti alle seguenti condizioni: It = 0,80 mc/mq; If = 1,00 mc/mq; Hmax = 7,50 m; Dc = 5,00 m; Df = 10,00 m; Rc = 0,40 Ds = 5,00 m - 7,50 m - 10,00 m - 12,00 m.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalla ricerca in archivio, eseguita dall'addetto preposto del Comune di Mandatoriccio, si è riscontrato che la seguente **documentazione**:

1. Copia Progetto grafico della Concessione edilizia n. 6/87 prot. n. 3920 del 03/03/1987 a nome della relativo al fabbricato contraddistinto al foglio di mappa 6 part. 891 sub 1, ubicato sulla Strada Statale 106 jonica;
2. Copia della pratica di Condonò n. 45/95 a nome del , relativo ad un magazzino/deposito, contraddistinto al foglio di mappa 6 part. 891 sub 2, ubicato sulla Strada Statale 106 jonica;
3. Agibilità immobile;

non si è **trovata** (risulta al momento smarrita, come da Attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Mandatoriccio, allegata).

Pertanto, per verificare lo **Stato Legittimo dell'immobile**, il sottoscritto ctu, ha usato altri documenti probanti per la conformità dell'immobile oggetto di perizia (per come da art. 9 – bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.), le **planimetrie catastali** di primo impianto.

Dopo i vari sopralluoghi effettuati sull'immobile, si è proceduto alla realizzazione delle planimetrie dello stato di fatto, dei corpi facenti parte dello stesso (magazzino, piano seminterrato, piano terra e primo piano), mettendole a confronto con le planimetrie catastali per verificarne la conformità. Dall'analisi comparativa di tutte le planimetrie, si è riscontrato che sono quasi collimanti (le tolleranze rientrano in quelle riportate nella L. 105/2024), pertanto, rispetto alle suddette planimetrie catastali, risulta la conformità del fabbricato (tranne le difformità rilevate, la loro regolarizzazione e l'importo degli oneri necessari per regolarizzare gli stessi, trattati nel capitolo 8).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

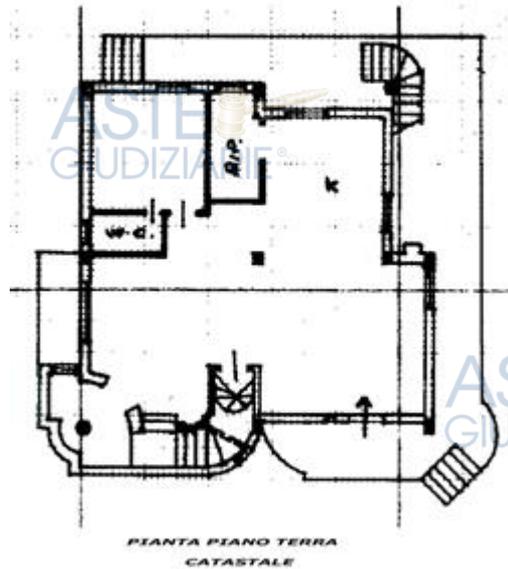
Sono state rilevate le seguenti difformità: 1 - aderente al piano terra dell'immobile autorizzato, in parte sovrastanti il locale magazzino (sub 2) ed in parte nel cortile di pertinenza, lato sud-est, aderenti alla recinzione di confine, sono stati realizzati dei volumi in assenza di titolo autorizzatorio (vedasi planimetrie e foto allegate); 2 - Copertura terrazzo lato nord. (normativa di riferimento: art. 31 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e ripristino dello stato dei luoghi
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione opere abusive: €34.953,00
- Onere tecnico : €1.000,00
- Diritti di segreteria: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150 gg



PIANTA PIANO TERRA - STATO DI FATTO con riportate le opere da demolire

PIANTA PIANO TERRA - STATO AUTORIZZATO



PIANTA PIANO TERRA - RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI VISTA DALL'ALTO DELLE OPERE DA DEMOLIRE PER IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione gradini scala esterna di collegamento del

ASTE
GIUDIZIARIE®

piano terra con il primo piano. (normativa di riferimento: ART. 37 D.P.R. 380/01 e s.m.i.)

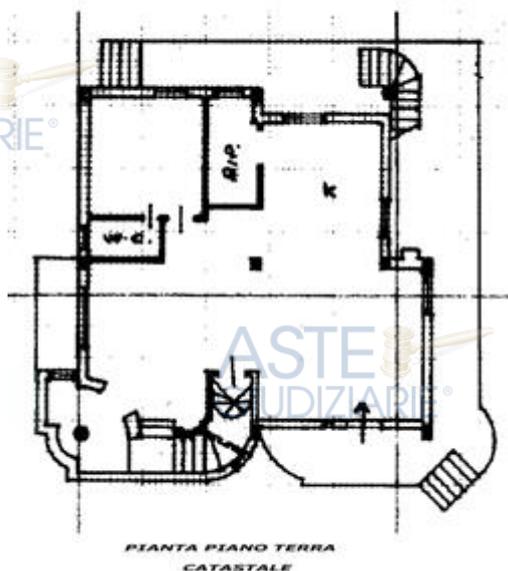
Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria

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

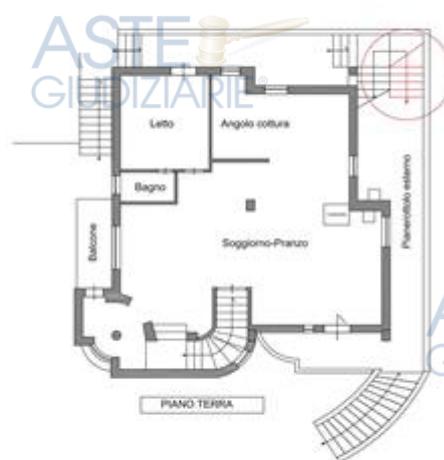
Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico : €1.000,00
- Diritti di segreteria: €100,00
- Sanzione : €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO TERRA CATASTALE



PIANTA STATO DI FATTO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MANDATORICCIO VIA S.S. 106 JONICA 1, FRAZIONE STAZIONE DI
MANDATORICCIO, QUARTIERE CASTELLO DELL'ARSO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MANDATORICCIO Via S.S. 106 Jonica 1, frazione Stazione di Mandatoriccio, quartiere Castello dell'Arso, della superficie commerciale di **367,06** mq per la quota di:

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



- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà ()



Villetta sita in località Castello dell'Arso, alla Stazione del Comune di Mandatoriccio (CS), in via S.S. 106 Jonica n. 1, con struttura in c.a., su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo, avente una superficie commerciale totale di circa mq 346,00, costruita su un lotto di terreno, racchiuso su tre lati da altre proprietà, di circa mq 720, 00, al cui interno, aderente al lato sud-est, è stato realizzato un magazzino di circa mq 46,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di variabile a piano. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 891 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, indirizzo catastale: Strada Statale 106 Jonica - n. Snc, piano: S1-T-1, intestato a a, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2002 Pratica n. 459280 in atti dal 12/12/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 45966.1/2002); Coerenze: A Nord con strada comunale; a Sud con part. 731; ad Est con part. 729 e ad Ovest con part. 926
Altre variazioni: VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002 VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 6883.1/2002); COSTITUZIONE del 02/04/1999 in atti dal 02/04/1999 (n. B01950.1/1999).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986 ristrutturato nel 2010.



PROSPETTO PRINCIPALE - LATO NORD - VISTA DALLA STRADA DI ACCESSO AL LOTTO



VISTA DALL'ALTO - INTERO LOTTO



VISTA DAL LATO EST

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Costa Jonica - mare.



STRALCIO DI ZONA P.R.G.



STRALCIO DI ZONA - Google Maps



STRALCIO DI ZONA - SOVRAPPOSIZIONE - forMAPS

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villetta sita in località Castello dell'Arso, alla Stazione del Comune di Mandatoriccio (CS), in via S.S. 106 Jonica n. 1, con struttura in c.a., su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo, avente una superficie commerciale totale di circa mq 346,00, costruita su un lotto di terreno, racchiuso su tre lati da altre proprietà, di circa mq 720, 00, al cui interno, aderente al lato sud-est, è stato realizzato un magazzino di circa mq 46,00.

Il **piano seminterrato**, di circa mq 101,00, con altezza di circa 2,80 mt, è costituito da un ampio locale adibito a soggiorno-pranzo, da una camera da letto e da un bagno. Ad esso si accede da un patio, posto sul lato est, provvisoriamente chiuso con muretti sovrastati da mattoncini forati, da dove tramite una porta in alluminio di colore bianco, ed una successiva in legno, si accede all'interno. Le murature interne sono intonacate con intonaco tradizionale e pitturate in bianco con zoccolatura di colore grigio. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera e motivo "all'inglese", alcuni con ringhiera in ferro antintrusione e tutti presentano oscuranti del tipo a persiana in alluminio, sempre di colore bianco. Gli infissi interni sono in legno tamburato di colore bianco laccato, in bagno e camera da letto, mentre quella dell'intercapedine è in alluminio e vetro. I pavimenti sono tutti in gres porcellanato di colore grigio chiaro, tranne nel soggiorno, dove risulta ad una quota più alta, circa 10 cm., sono intervallati da tozzetti di colore più scuro. Sui lati sud ed ovest,

dove la costruzione risultava a contatto con il terreno, è stata realizzata un'intercapedine per la protezione della stessa. Il bagno, presenta sia il pavimento che il rivestimento delle pareti in gres di colore bianco, di forma rettangolare., ed è corredato da sanitari in porcellana bianca di comune fattura: piano doccia con box in pvc, water, bidet e lavabo a semi incasso.

Il **piano terra**, di circa mq 120,00, con altezza di circa 2,72, è costituito da un ampio soggiorno-pranzo con angolo cottura, da una camera da letto con annesso bagno. Ad esso si accede, avendo superato una rampa di scala esterna curva, che dal piano giardino porta al piano d'ingresso, da dove tramite un portoncino in legno dogato, di colore bianco, si accede all'immobile. Le murature interne sono intonacate con intonaco tradizionale e pitturate con pittura lavabile di colore, giallo chiaro, per il soggiorno-pranzo e avorio nella camera da letto. Gli infissi esterni ed interni sono dello stesso tipo di quelli del piano seminterrato. I pavimenti, in gres porcellanato, di colore bianco, hanno forma quadrata, avente misura cm. 33 x 33, mentre nel bagno sono di piccolo formato e rettangolari, avente misura cm. 15 x 30 e sono montati anche sulle pareti a rivestimento delle stesse. Nel bagno i sanitari sono in porcellana bianca di comune fattura: piano doccia con box in pvc, water, bidet e lavabo a semi incasso. Nel soggiorno, nel lato ovest, di fronte all'ingresso, è stato realizzato un camino, con doppia apertura, rivestito in marmo nero. Sul lato nord-est dello stesso ambiente è collocata la scala interna che porta al piano superiore (al momento del sopralluogo chiusa al piano superiore da una porta). A corredo del piano vi è un balcone di circa 5 mq che affaccia sul lato est dell'edificio.

Il **piano primo**, di circa mq 106,00, con altezza da 2,40 a 3.30 mt, è costituito da ingresso, soggiorno-cucina, un ripostiglio, 2 camere da letto ed un bagno. Ad esso si può accedere sia dall'esterno, tramite una scala a due rampe, sia dall'interno del piano terra inferiore. Il portoncino d'ingresso, gli infissi interni ed esterni ed i pavimenti di tutte le stanze, compreso il bagno, presentano le stesse caratteristiche di quelle del piano terra descritte. Nel bagno, di grandi dimensioni, trovano posto: un grande lavabo con piano in marmo, montato su colonne, nel quale è incassato un lavabo in porcellana bianca, sormontato da una specchiera con cornice in marmo dello stesso tipo del piano lavabo; una vasca angolare; un bidet; un water; tutti di buona fattura. Tutte le pareti del bagno, tranne alcune minime parti non presentano rivestimento ma pitturazioni. A corredo del piano vi sono: un balcone di circa mq 4 sul lato nord, comunicante con il soggiorno-cucina, un balconcino di circa mq un terrazzo di circa mq 11,00 sul lato sud, comunicante sia con la camera da letto matrimoniale sia con il ripostiglio ed un altro terrazzo di circa mq 24,00 sul lato nord, comunicante con il vano ingresso.

Magazzino di mq 46,00, presenta una forma leggermente ad "L", avente struttura in c.a. e solaio in travetti e pignate in laterizio, con sovrastante massetto e pavimentazione in gres porcellanato, la sua altezza è pari a mt 2,06. Realizzato nell'area di pertinenza, del lotto dove sorge il fabbricato oggetto di perizia, è posizionato sul lato sud est dello stesso con ingresso rivolto verso sud, verso il cancello d'ingresso al lotto. Le murature sono intonacate con intonaco civile e pitturate di bianco; il pavimento è del tipo gres porcellanato di colore chiaro; la porta d'ingresso è in alluminio di colore bianco, con cancellata esterna a due ante, mentre il passaggio tra lo stesso e lo spazio d'intercapedine del piano seminterrato, risulta, al momento senza infisso.

Il fabbricato è allacciato alla rete idrica e fognante comunale; mentre il rifornimento del gas, per alimentare la cucina e l'impianto di riscaldamento (che avviene tramite caldaia e termosifoni in alluminio) è presente all'esterno un bombolone.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni.

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
Piano seminterrato	101,64	x	100 %	=	101,64

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano terra	120,14	x	100 %	=	120,14
piano primo	106,83	x	100 %	=	106,83
portico Piano seminterrato	12,00	x	35 %	=	4,20
Balcone Piano terra	5,00	x	30 %	=	1,50
Balconi Primo piano	6,50	x	30 %	=	1,95
Terrazzo Primo piano	25,00	x	35 %	=	8,75
Terrazzo Primo piano (eccedenza ai mq 25,00)	13,80	x	10 %	=	1,38
Giardino di pertinenza (fino al quintuplo della consistenza = 391,92)	78,40	x	10 %	=	7,84
Giardino (eccedenza del quintuplo della consistenza e fino a mq 720)	641,60	x	2 %	=	12,83
Totale:	1.110,91				367,06



P. PIANO SEMINTERRATO - SOGGIORNO/PRANZO



P. PIANO TERRA - PRANZO/SOGGIORNO/CUCINA



P. PIANO PRIMO - SOGGIORNO/CUCINA



P. PIANO SEMINTERRATO - CAMERA DA LETTO



P. PIANO TERRA - CAMERA DA LETTO



P. PIANO PRIMO - CAMERA DA LETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®**ACCESSORI:****altro fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 891 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, indirizzo catastale: Strada

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Giovanni Caravetta

Pagina 11 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Statale 106 Jonica Snc, piano: S1, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2002 Pratica n. 459281 in atti dal 12/12/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 45967.1/2002);

Coerenze: A Nord con strada comunale; a Sud con part. 731; ad Est con part. 729 e ad Ovest con part. 926

Altre variazioni: VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002 VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 6883.1/2002); COSTITUZIONE del 02/04/1999 in atti dal 02/04/1999 (n. B01950.1/1999).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	46,00	x	100 %	=	46,00
Totale:	46,00				46,00



ESTERNO MAGAZZINO



INTERNO MAGAZZINO - VISTA SULLA PORTA D'INGRESSO



INTERNO MAGAZZINO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI (Ufficio delle Entrate), dell'anno 2023 - semestre 2, per la tipologia degli immobili in oggetto (Ville e Villini - A/7), si hanno dei valori di mercato, al metro quadro, da un minimo di € 660,00 ad un massimo di € 850,00, la cui media è pari ad € 755,00. Dai valori del Borsino Immobiliare, si hanno dei valori di mercato, al metro quadro, da un minimo di € 593,00 ad un massimo di € 795,00, la cui media è pari ad € 694,00.

Dalla media dei due valori si ha: $(€ 755,00 + € 694,00)/2 = € 724,50$ arrotondato ad € **725,00**.

Dai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI (Ufficio delle Entrate), dell'anno 2023 - semestre 2, per la tipologia degli immobili in oggetto (Magazzini - C/2), si hanno dei valori di mercato, al metro quadro, da un minimo di € 290,00 ad un massimo di € 480,00, la cui media è pari ad € 385,00. Dai valori del Borsino Immobiliare, si hanno dei



valori di mercato, al metro quadro, da un minimo di € 205,00 ad un massimo di € 430,00, la cui media è pari ad € 317,00.

Dalla media dei due valori si ha: $(€ 385,00 + € 317,00)/2 = € 351,00$ arrotondato ad **€ 350,00**.

Dal sopralluogo effettuato, e come specificato nella descrizione, l'immobile risulta in uno stato di manutenzione buono, considerando anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si può confermare detto valore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	282.219,50
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 282.219,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 282.219,50
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni immobile in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare".

Si interviene nel processo valutativo, applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame: coefficienti di differenziazione (correttivi), numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato (medie OMI, Borsino Immobiliare), per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, e che presentano, come detto, proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che il tecnico vede e analizza nel momento del sopralluogo.

Da queste considerazioni, il metodo di stima adottato è quello della ricerca, sia attraverso agenzie immobiliari del posto, sia attraverso la consultazione dei borsini immobiliari, di un prezzo medio, al mq, e su questo applicare uno o più coefficienti correttivi o deprezzamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di Mandatoriccio, agenzie: Del posto, osservatori del mercato immobiliare Osservatoria Agenzia del Territorio (OMI) e Borsino immobiliare

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	villa singola	367,06	46,00	282.219,50	282.219,50
				282.219,50 €	282.219,50 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 28.221,95**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 37.669,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 216.328,55**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 21.632,86**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 95,69**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 194.600,00**



data 13/08/2024



il tecnico incaricato
Arch. Giovanni Caravetta

