



Immagine di parte dell'edificio di Via Polisportivo – Riquadrata in Rosso U.I.A. Catastale Fg. 24 P.Illa 615 subb. 28, 29

L'unità commerciale mostra un'altezza interna netta di 3,10 m (misurata al finito delle finiture). Lo spazio è organizzato come un grande open space, senza partizioni fisse. È presente all'interno dell'unità immobiliare un piccolissimo ambiente con lavatoio, che però, non configurando nello stato legittimato ed essendo stato realizzato in epoca successiva al resto del fabbricato ed in assenza di idoneo titolo, deve essere oggetto di richiesta di sanatoria, per come già riportato al paragrafo "6.1.1. U.I.A. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.Illa 615 Sub. 28 e 29", oppure se ne dovrà prevedere la rimozione.



Particolare inferriata finestre a "bocca di lupo" – vista esterna



Particolare serranda – vista interna



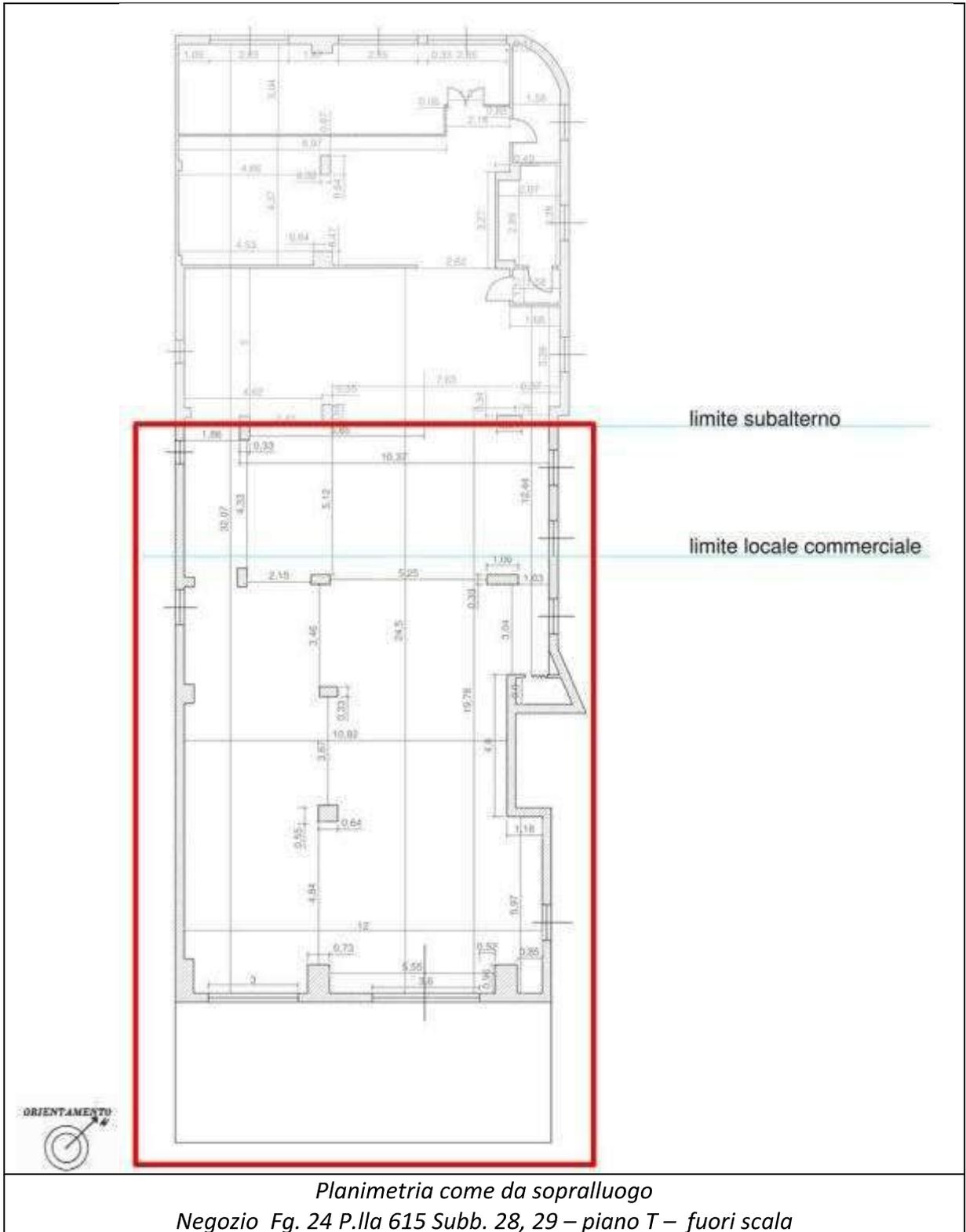




Immagine dell'interno dell'U.I.A.

L'unità commerciale presenta finiture esterne in linea con le altre unità immobiliari costituenti il complesso edilizio; internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, il pavimento è ceramico con mattonelle quadrate, la porta del già citato ambiente con lavatoio è a soffietto.

Il livello complessivo delle finiture interne, considerata la destinazione d'uso catastale dell'U.I.A., è buono. Da un'ispezione visiva effettuata dallo scrivente, laddove sono risultati assenti scaffali o altri impedimenti fisici, si è potuto constatare l'assenza di segni di umidità da infiltrazione, anche sulle pareti poste controterra.

Da un punto di vista impiantistico, l'U.I.A. è munita di impianto elettrico e idrico-sanitario. L'impianto elettrico è realizzato per lo più fuori traccia. È assente l'impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico si è mostrato, durante il sopralluogo del 23/11/2017, funzionante.

La proprietà dell'unità immobiliare di cui alla presente relazione, gode dei diritti condominiali sulle parti dell'edificio necessarie all'uso comune; Il condominio di cui trattasi è un condominio di fatto, non costituito, pertanto non sono presenti tabelle di ripartizione dei costi e regolamenti condominiali.

Ad oggi l'unità immobiliare in esame è in continuità con l'U.I.B. (sempre oggetto di esecuzione). Non sono presenti partizioni che confinano e delimitano le due unità immobiliari, anche le finiture



sono in continuità, così come è unico l'impianto idrico ed elettrico (unico contatore idrico ed elettrico).

La superficie commerciale dell'unità immobiliare di cui al Fg. 24 Mapp. 615 Subb. 28, 29 del N.C.E.U. è pari a mq 248,20 così distribuiti:

- Attività commerciale (sub. 28) 245,00 mq
- Corte esclusiva (sub. 29) 3,20 mq

- **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Oltre quanto già riportato ai paragrafi "4.1 Planimetria: U.I.A. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIIa 615 Sub. 28 e 29" e "6.1.1. U.I.A. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIIa 615 Sub. 28 e 29", in termini di difformità planimetrica e volumetrica rispetto al progetto assentito, il sottoscritto riporta tra i costi che restano a carico dell'acquirente gli oneri per dotare l'immobile dell'attestato di prestazioni energetiche (A.P.E.), necessario ai fini di una futura vendita dell'immobile e ad oggi assente.

Sulla base della documentazione in suo possesso e sulla base di quanto appreso nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente riporta che non sono presenti altri vincoli ed oneri giuridici quali: Domande giudiziali; altri pesi o limitazioni d'uso; ecc..

- **Criteri di stima – Valutazione immobile**

Per la valutazione del bene immobile di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre che delle solite condizioni di mercato, anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a:

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà comune/condominiale;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc...);
- Oneri che rimangono a carico dell'acquirente, connessi allo stato di fatto dell'immobile.

Lo scrivente reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze) e sul Borsino Immobiliare. La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi. Si precisa comunque, che il giudizio di stima di seguito riportato, anche se espresso con la massima obiettività possibile e dopo numerose, attente e analitiche indagini, presenta pur sempre il grado d'incertezza tipico di tutte le stime, che sono redatte in previsione di un fatto economico.

FONTI ACQUISITE:



- 1) Tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare contenenti i dati sull'andamento del mercato immobiliare al secondo semestre 2016 e al primo semestre 2017, con riferimento alle aree interessate ed eventualmente a quelle adiacenti.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: CASTROVILLARI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, CORSO GARIBALDI VIA ROMA, XX SETTEMBRE, COSCILE, SCHIAVELLO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	415	540	L
Negozi	NORMALE	1050	1500	L

Interrogazione OMI: Anno 2016 2° semestre

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: CASTROVILLARI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, CORSO GARIBALDI VIA ROMA, XX SETTEMBRE, COSCILE, SCHIAVELLO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	420	550	L
Negozi	NORMALE	1050	1500	L

Interrogazione OMI: Anno 2017 1° semestre

Le tabelle di cui sopra mostrano valori diversificati tra Negozi e Magazzini. Altra evidenza è la stazionarietà nel tempo, sia in termini massimi che minimi, del valore di mercato dei negozi.



Vista la destinazione catastale dell'immobile in oggetto, viste le condizioni conservative (buone), considerato che la sua ubicazione è più periferica rispetto all'area geografica a cui si riferiscono le tabelle di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. ritiene di assumere come valore di riferimento il valore minimo riferito ai negozi al primo semestre 2017 (**1.050,00 €/Mq** di superficie lorda).

- 2) Tabelle del Borsino Immobiliare contenenti i dati sull'andamento del mercato immobiliare, con riferimento all'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto.

Castrovillari - CS

Cerca indirizzo

Zona Semicentrale - Viale Del Lavoro, Via Falese, Via Medici, Fermi, Ietticelli

Mappa Seleziona

Vedi Rendimenti di locazione
Stampa Quotazioni di zona
Salva Quotazioni di zona (pdf)

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 Uffici	 Box & Parcheggi	 Locali & Negozi
MAGAZZINI			> Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!
2ª FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1ª FASCIA (Ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
400 €/mq	444 €/mq	487 €/mq	Valutometro
NEGOZI			> Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!
2ª FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1ª FASCIA (Ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
957 €/mq	1.131 €/mq	1.305 €/mq	Valutometro

Interrogazione Borsino Immobiliare

Per le medesime considerazioni di cui sopra, visto che l'interrogazione del Borsino Immobiliare individua precisamente l'area in cui ricade l'unità immobiliare in esame, il



sottoscritto C.T.U. ritiene di assumere come valore di mercato il valore medio riferito ai negozi (1.131,00 €/Mq di superficie lorda).

- 3) Valori rilevati attraverso indagini di mercato, vendite di immobili con caratteristiche simili e nell'area interessata o limitrofa:

Caso A) Negozio in via dell'Agricoltura 11, valore a base di vendita 85.000,00 €, superficie immobile 90 mq, valore €/mq 944,44.



Negozio
85.000 €
90 mq, 3 locali
23 nov, 20:15 - Castrovillari (CS)



Caso A – Via dell'Agricoltura



Caso B) Negozio in via delle Primule, valore a base di vendita 300.000,00 €, superficie immobile 400 mq, valore €/mq 750,00.

Locale in vendita in via delle Primule s.n.c, Castrovillari

300.000 € 400 m² 750 euro/m²

[Calcola mutuo](#)

[Salva preferito](#) [Elimina](#)




Caso B – Via delle Primule

I valori sopra individuati vengono di seguito opportunamente approssimati, trattandosi tra l'altro di prezzi richiesti e non di effettive vendite.

Negozio (Annuncio Internet)	IMPORTO (€)	SUP. LORDA (Mq)	Val. di Mercato (€/mq)	Valore Raggiugliato (€/Mq)
caso A - Via dell'Agricoltura	85.000,00	90	944,44	950,00
caso B - Via delle Primule	300.000,00	400	750,00	750,00
Valore Medio (€/mq)				850,00



CONSIDERAZIONI IN MERITO AI VALORI INDIVIDUATI:

I valori sopra individuati conducono a:

Negozio – Castrovillari (CS)	
1) Valore OMI	€/mq 1.050,00
2) Valore Borsino Immobiliare	€/mq 1.131,00
3) Valore Medio ragguagliato da inserzioni vendite immobiliari	€/mq 850,00
Valore medio di stima	€/mq 1.010,33
Valore medio di stima ragguagliato	€/mq 1.000,00

Stima U.I.A. ad uso commerciale N.C.E.U. Fg 24 Mapp. 615 sub. 28 e 29

Destinazione	Superfici commerciali (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore totale (€)
Area commerciale (*) – Superficie principale	245,00*100%=245,00	1.000,00	245.000,00
Corte esclusiva (**) – Superficie di ornamento	25,00*10%=2,50 35,00*2%=0,70	1.000,00	3.200,00
TOTALE VALORE ORDINARIO U.I.A.			248.200,00

(*) Superficie calcolata come 100% della superficie totale netta calpestabile e dei muri perimetrali fino allo spessore max di 50 cm.

(**) Superficie calcolata come 10% della superficie totale per corti esclusive fino a 25,00 mq, superficie eccedente i 25,00 mq valutata al 2%.

Tenuto conto di quanto riportato al capitolo “6.1.1. U.I.A. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 28 e 29”, con specifico riferimento alla realizzazione di un negozio in difformità al progetto approvato dagli enti preposti, è necessario che l’aggiudicatario del bene provveda a sanare la difformità per la variazione degli spazi interni, **previo accertamento con dimostrazione della conformità della superficie e volumetria attuale**, mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria, al costo di:

- € 516,00 per sanzione sanatoria minima;
- € 100,00 per diritti di segreteria di presentazione S.C.I.A.;
- € 1.000,00 per competenze tecniche relative alla presentazione della S.C.I.A..

per un totale arrotondato, comprensivo di contributo cassa professionale ed I.V.A., di circa € **2.000,00**.

Si stimano in circa € **2.000,00** anche i lavori per l’eventuale ed alternativa messa in ripristino degli ambienti per come legittimati.

Altre cifre da sottrarre al valore di mercato ottenuto, pari a € 248.200,00, sono:

- **24.820,00 €** (pari al 10% di 248.200,00) quale riduzione di valore a seguito dell’eventuale riconversione di parte della superficie dell’unità immobiliare in magazzino – riduzione comprensiva di oneri e costi per intera pratica ed iter di riconversione (vedasi “6.1.1. U.I.A. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 28 e 29” ed



in particolare la C.E. in sanatoria n. 408 del 23/04/2002) e per incertezze e vizi occulti insiti nella procedura;

- **750,00 €** quali oneri e spese (anche tecniche) per l'aggiornamento della planimetria catastale e redazione dell' A.P.E.;
- **1.500,00 €** quale 50% dei costi necessari per rendere l'Unità immobiliare in oggetto autonoma dall'unità immobiliare di cui al Fig. 24 P.IIa 615 sub. 34 (U.I.B.), sia da un punto di vista impiantistico che in termini di confinamento fisico e funzionale.
- **329,00 €** quali costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Sulla base di quanto sopra affermato, il valore finale di stima, arrotondato all'ultima cifra intera, risulta.

$$\text{U.I.A.} = \text{€} (248.200,00 - 2.000,00 - 24.820,00 - 750,00 - 1.500,00 - 329,00) = \text{€ } \mathbf{218\ 801,00}$$

Unità Immobiliare	Valore di stima finale
U.I.A	€ 218 801,00



SCHEDA 2:

- **Descrizione dell'edificio**

Il bene immobile oggetto di stima, è un negozio ubicato al piano terra (seminterrato) di un fabbricato di complessivi quattro livelli. Il fabbricato è ubicato in via degli Polisportivo, a circa 600 m dallo Stadio e a circa 150 m da Corso Calabria.

Come da documentazione acquisita, l'immobile in oggetto è stato edificato ed ultimato nel periodo compreso tra l'anno 1998 ed il 2002. L'edificazione è avvenuta su di un lotto di terreno di superficie catastale complessiva pari a mq 1.640; detta superficie è attualmente occupata, oltre che dall'area di sedime del fabbricato, dall'area di corte lungo il perimetro che si configura come spazio comune a fronte di un condominio di fatto, non costituito.

All'area esterna si accede mediante due accessi, uno carrabile e l'altro pedonale, posti sul fronte prospiciente via Polisportivo.

Le pareti esterne del fabbricato, caratterizzate da un rivestimento in mattoncini rossi e da fasce di intonaco tinte di bianco in corrispondenza dei parapetti dei balconi/terrazzi, sono in buone condizioni generali.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata in calcestruzzo armato, i solai sono in latero cemento. Sono presenti inoltre muri di sostegno per la parte del primo livello costruita contro terra.

- **Descrizione analitica del negozio/bottega Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34 (U.I.B)**

Il bene immobile oggetto di stima, ubicato nel Comune di Castrovillari (CS) in via Polisportivo e facente parte di un complesso edilizio a carattere prevalentemente residenziale, è costituito da una unità immobiliare a destinazione commerciale.

L'unità commerciale, identificata al N.C.E.U FG. 24 Mapp. 615 Sub. 34, è posta a livello strada (piano terra-seminterrato) e ad essa si accede mediante tre aperture (con serranda) poste sul fronte opposto a Via Polisportivo, attraversando prima uno spazio d'uso comune. Oltre alle ampie aperture di ingresso sono presenti, lungo le pareti ortogonali a queste, aperture a "bocca di lupo". Le aperture, nel loro complesso, garantiscono una sufficiente areazione ed illuminazione di tutto l'ambiente. Gli infissi a bocca di lupo sono protetti, dall'esterno da inferriate. L'unità commerciale presenta una forma pressoché quadrata.





Foto ingresso U.I.B. da spazio comune

L'unità commerciale mostra un'altezza interna netta di 3,10 m (misurata al finito delle finiture). Lo spazio è tripartito mediante pareti in cartongesso. Queste ultime però non configurando nello stato legittimato ed essendo state realizzate in epoca successiva al resto del fabbricato ed in assenza di idoneo titolo, devono essere oggetto di richiesta di sanatoria, per come già riportato al paragrafo "6.1.2 U.I.B. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34", oppure se ne dovrà prevedere la rimozione. L'unità immobiliare presenta inoltre due servizi igienici, uno adatto a persone diversamente abili e munito di antibagno. Per questi servizi igienici vale quanto detto per i divisori in cartongesso.

La tripartizione dello spazio è tale da avere una prima fascia, prossima alle aperture, con soffitto al grezzo, parete in cartongesso non completata e pareti non tinteggiate. Ad oggi questa prima fascia è utilizzata come deposito dalla _____ che occupa l'immobile in virtù di un comodato d'uso gratuito non registrato.





Foto rappresentativa della prima fascia



La seconda fascia è utilizzata dalla _____ come ambiente per le riparazioni. Le finiture, come mostrato nelle figure sottostanti, sono in linea con quelle della terza fascia che si fonde con l'U.I.A - Negozio/Bottega Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 28 e 29 (sempre oggetto di esecuzione).



Foto rappresentativa della seconda fascia



Foto rappresentativa della seconda fascia che costituisce un unicum con l'U.I.A



altri impedimenti fisici, si è potuto constatare l'assenza di segni di umidità da infiltrazione, anche sulle pareti poste controterra.

Da un punto di vista impiantistico, l'U.I.B. è munita di impianto elettrico e idrico-sanitario. L'impianto elettrico è realizzato per lo più fuori traccia. È assente l'impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico si è mostrato, durante il sopralluogo del 23/11/2017, funzionante.

La proprietà dell'unità immobiliare di cui alla presente relazione, gode dei diritti condominiali sulle parti dell'edificio necessarie all'uso comune; Il condominio di cui trattasi è un condominio di fatto, non costituito, pertanto non sono presenti tabelle di ripartizione dei costi e regolamenti condominiali.

Ad oggi l'unità immobiliare in esame è in continuità con l'U.I.A. (sempre oggetto di esecuzione). Non sono presenti partizioni che confinano e delimitano le due unità immobiliari, anche le finiture sono in continuità, così come è unico l'impianto idrico ed elettrico (unico contatore idrico ed elettrico).

La superficie commerciale dell'unità immobiliare di cui al Fg. 24 Mapp. 615 Sub. 34 del N.C.E.U. è pari a mq 170,00.

- **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Oltre quanto già riportato ai paragrafi "4.2 Planimetria: U.I.B. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34" e "6.1.2. U.I.B. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34", in termini di difformità planimetrica e volumetrica rispetto al progetto assentito, il sottoscritto riporta tra i costi che restano a carico dell'acquirente gli oneri per dotare l'immobile dell'attestato di prestazioni energetiche (A.P.E.), necessario ai fini di una futura vendita dell'immobile e ad oggi assente.

Sulla base della documentazione in suo possesso e sulla base di quanto appreso nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente riporta che non sono presenti altri vincoli ed oneri giuridici quali: Domande giudiziali; altri pesi o limitazioni d'uso; ecc..

- **Criteri di stima – Valutazione immobile**

Per la valutazione del bene immobile di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato, anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a:

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà comune/condominiale;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc...);
- Oneri che rimangono a carico dell'acquirente, connessi allo stato di fatto dell'immobile.



Lo scrivente reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima “sintetico comparativo” o “comparativo diretto”, fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all’immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori di mercato riportati nell’Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze) e sul Borsino Immobiliare. La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi. Si precisa comunque, che il giudizio di stima di seguito riportato, anche se espresso con la massima obiettività possibile, presenta pur sempre il grado d’incertezza tipico di tutte le stime, che sono redatte in previsione di un fatto economico.

Per l’unità immobiliare in oggetto, individuata correttamente nel verbale di pignoramento con il foglio di mappa n. 24, particella n. 615, subalterno n. 34, Viale Polisportivo, snc, piano: T, categoria C/1 ecc., è necessario precisare che lo stato dei luoghi, le condizioni di accesso pedonali e veicolari (immobile che non affaccia su strada e che è raggiungibile previo attraversamento di uno spazio di corte comune), ma soprattutto quanto riportato al paragrafo “**6.1.2 U.I.B. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIIa 615 Sub. 34**” in termini di destinazione d’uso dell’unità immobiliare in correlazione a quanto autorizzato con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 408 del 23/04/2002, rende opportuno trattare il cespite in esame come un magazzino e non come un negozio.

Analizzati i maggiori siti di compravendite immobiliari, accertata l’assenza di compravendite di immobili paragonabili all’U.I. in questione (magazzini in generale), si è proceduto a determinare il prezzo di vendita dell’U.I.B. sulla scorta dei dati (storici) reperibili sull’Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze) e sul Borsino Immobiliare.

FONTI ACQUISITE:

- 1) Tabelle dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare contenenti i dati sull’andamento del mercato immobiliare al secondo semestre 2016 e al primo semestre 2017 con riferimento alle aree interessate ed eventualmente a quelle adiacenti.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato	
Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2	
Provincia:	COSENZA
Comune:	CASTROVILLARI
Fascia/zona:	Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, CORSO GARIBALDI VIA ROMA, XX SETTEMBRE, COSCILE, SCHIAVELLO
Codice di zona:	B1
Microzona catastale n.:	1
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
Destinazione:	Commerciale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	415	540	L
Negozi	NORMALE	1050	1500	L

Interrogazione OMI: Anno 2016 2° semestre

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: COSENZA
 Comune: CASTROVILLARI
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, CORSO GARIBALDI VIA ROMA, XX SETTEMBRE, COSCILE, SCHIAVELLO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	420	550	L
Negozi	NORMALE	1050	1500	L

Interrogazione OMI: Anno 2017 1° semestre

Le tabelle di cui sopra mostrano la crescita, sia in termini massimi che minimi, del valore di mercato dei magazzini dal 2° semestre 2016 al 1° semestre 2017.

Vista la destinazione catastale dell'immobile in oggetto, viste le condizioni conservative (buone), considerato che la sua ubicazione è più periferica rispetto all'area geografica a cui si riferiscono le tabelle di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. ritiene di assumere come valore di riferimento il valore minimo riferito ai magazzini al primo semestre 2017 (**420,00 €/Mq** di superficie lorda).



Stima U.I.B. ad uso commerciale N.C.E.U. Fg 24 Mapp. 615 sub. 34

Destinazione	Superfici commerciali (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore totale (€)
Area commerciale (*) – Superficie principale	170,00*100%=170,00	430	73.100,00
TOTALE VALORE ORDINARIO U.I.B.			73.100,00

(*) Superficie calcolata come 100% della superficie totale netta calpestabile e dei muri perimetrali fino allo spessore max di 50 cm.

Tenuto conto di quanto riportato al capitolo “6.1.2. U.I.B. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34”, con specifico riferimento alla realizzazione di una unità immobiliare in difformità al progetto approvato dagli enti preposti e alla planimetria catastale, è necessario che l’aggiudicatario del bene provveda a sanare la difformità per la variazione degli spazi interni, **previo accertamento con dimostrazione della conformità della superficie e volumetria attuale**, mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria, al costo di:

- € 516,00 per sanzione sanatoria minima;
 - € 100,00 per diritti di segreteria di presentazione S.C.I.A.;
 - € 1.000,00 per competenze tecniche relative alla presentazione della S.C.I.A..
- per un totale arrotondato, comprensivo di contributo cassa professionale ed I.V.A., di circa € **2.000,00**.

Si stimano in circa € **2.000,00** anche i lavori per l’eventuale ed alternativa messa in ripristino degli ambienti per come legittimati.

Altre cifre da sottrarre al valore di mercato ottenuto, pari a € 73.100,00, sono:

- **3.655,00 €** (pari al 5% di 73.100,00) quali costi per incertezze e vizi occulti insiti nella procedura;
- **750,00 €** quali oneri e spese (anche tecniche) per l’aggiornamento della planimetria catastale e redazione dell’ A.P.E.;
- **1.500,00 €** quale 50% dei costi necessari per rendere l’Unità immobiliare in oggetto autonoma dall’unità immobiliare di cui al Fg. 24 P.IIa 615 sub. 28 e 29 (U.I.A.), sia da un punto di vista impiantistico che in termini di confinamento fisico e funzionale.
- **329,00 €** quali costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Sulla base di quanto sopra affermato, il valore finale di stima, arrotondato all’ultima cifra intera, risulta.

$$\text{U.I.B.} = € (73.100,00 - 2.000,00 - 3.655,00 - 750,00 - 1.500,00 - 329,00) = € \mathbf{64.866,00}$$

Unità Immobiliare	Valore di stima finale
U.I.B	€ 64.866,00



SCHEDA 3:

- **Descrizione dell'edificio**

Il bene immobile oggetto di stima, un appartamento per civile abitazione, è ubicato al terzo livello di un fabbricato di complessivi sette livelli (sei piani fuori terra ed uno seminterrato) per cui è stato costituito regolare condominio: “_____”.

Il fabbricato è ubicato in via degli Osci, 5, in una zona totalmente abitata, a 200 m da C.so Calabria.

Come da documentazione acquisita, l'immobile in oggetto è stato edificato ed ultimato nel periodo compreso tra l'anno 1963 ed il 1965. L'edificazione è avvenuta su di un lotto di terreno di superficie catastale complessiva pari a mq. 880 (*Vedasi visura riportata fra gli allegati e in forma di stralcio al capitolo 2.2. Identificazione immobile di Via Degli Osci*); detta superficie, è attualmente occupata, oltre che dall'area di sedime del fabbricato, dall'area di corte perimetrale (condominiale) e dallo scivolo di accesso carrabile al piano seminterrato.

L'area esterna è recintata con una ringhiera in ferro posta sopra un muretto; in corrispondenza del portone d'ingresso e quindi del vano scala e ascensore, è presente un cancello per l'accesso pedonale al piano terra rialzato.

Il portone di accesso al fabbricato è in alluminio, con vano scala e rampe rivestite in marmo perlato. Le pareti esterne del fabbricato, costituite per la maggior parte da intonaco grezzo e materiale colorato plastico, ed a tratti rivestito con mattoncini in laterizio, evidenziano uno stato di trascuratezza. Qualche crepa e qualche lesione, soprattutto negli elementi aggettanti, suggeriscono un necessario intervento di manutenzione straordinaria; detto intervento è già in fase di programmazione, considerato che, da attestazione rilasciata dall'Amministratore Condominiale (Rag. _____), *“attualmente è stato incaricato un tecnico, il quale ha già relazionato all'Assemblea sulle condizioni strutturali del fabbricato condominiale, per la redazione di un computo metrico estimativo dei lavori da realizzare, per poi chiedere successivamente, a Ditte qualificate, preventivi di spesa da sottoporre all'Assemblea”*. (*vedasi punto d) dell'attestazione rilasciata dall'Amministratore Condominiale (Rag. _____), riportata in forma di allegato*).

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, i solai sono in latero cemento e i tamponamenti perimetrali in muratura. La copertura è a terrazzo.

- **Descrizione analitica dell'appartamento Fg. 27 P.IIa 603 Sub. 4 (U.I.C)**

Il bene immobile oggetto di stima, ubicato nel Comune di Castrovillari (CS) in via Degli Osci, 5 e facente parte di un complesso edilizio (_____) a carattere residenziale, è costituito da una unità immobiliare a destinazione abitativa.

L'unità abitativa, identificata al N.C.E.U FG. 27 Mapp. 603 Sub. 4, è posta al terzo livello (secondo piano fuori terra) ad essa si accede mediante l'unica scala dell'edificio oppure mediante ascensore. Annesso all'appartamento è un locale cantina posto al primo livello realizzato (piano seminterrato), anch'esso accessibile mediante scala o ascensore, ma con la possibilità di essere raggiunto anche attraverso la rampa carrabile che permette l'accesso al piano seminterrato.

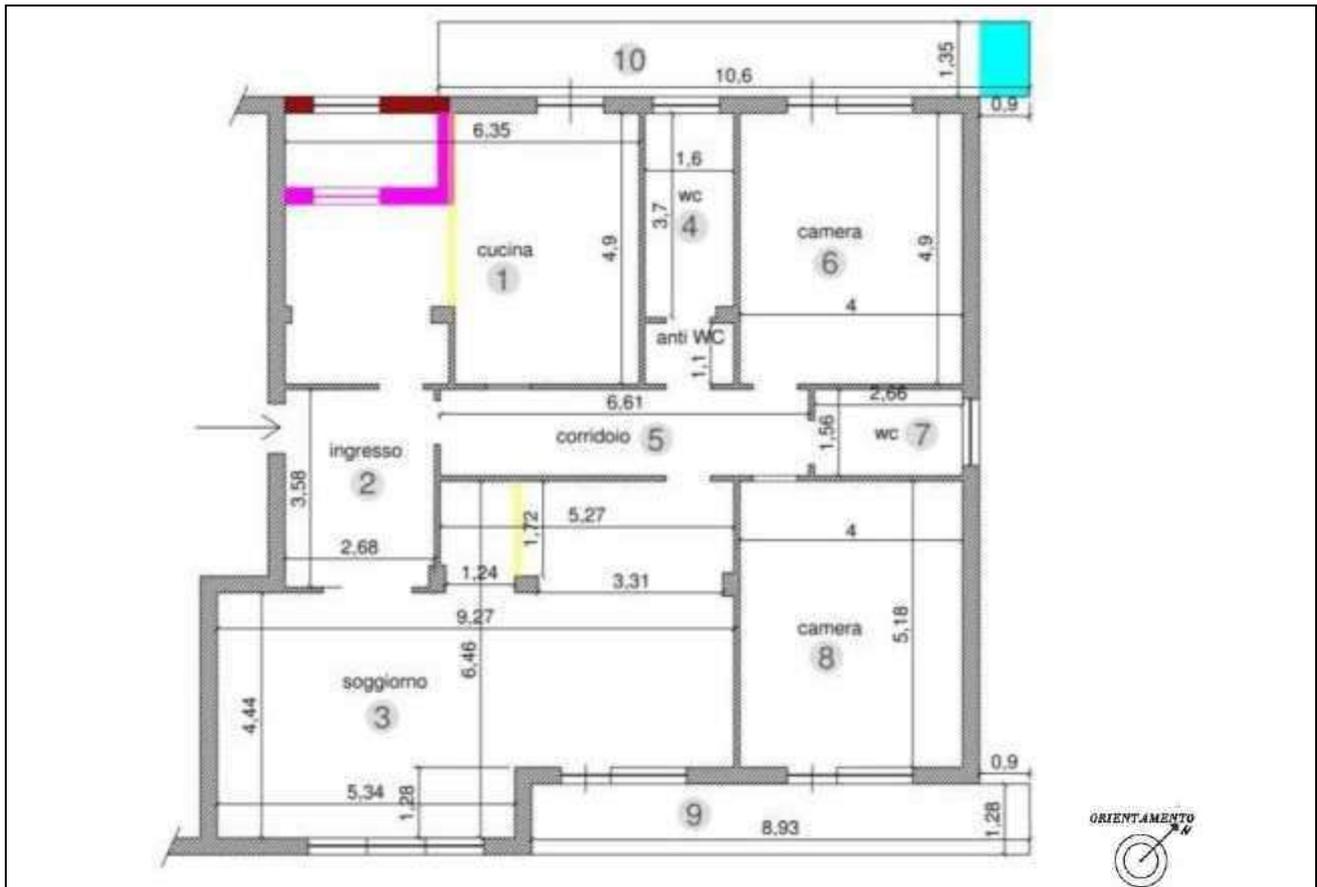




Immagine di parte del "Condominio del Pollino" – Riquadrata in Rosso U.I.C. Catastale Fg. 27 P.IIa 603 sub. 4

L'unità abitativa mostra un'altezza interna netta di 2,96 m (misurata al finito delle finiture). L'ingresso dà sulla cucina, sul soggiorno e sul corridoio. Su quest'ultimo si affacciano tutti i restanti ambienti dell'abitazione che possono riassumersi in due ampie camere matrimoniali e due bagni, di cui uno con anti-wc. Sempre sul corridoio distributivo si affaccia un ulteriore accesso al soggiorno. La zona "giorno" ha un'esposizione a Sudest, la cucina a Nordovest, mentre la zona notte presenta una camera a Sudest ed una a Nordovest.





Planimetria come da rilievo – Appartamento oggetto di esecuzione – Terzo livello - fuori scala



Fotostatica: ambiente1 - cucina





Fotostatica: ambiente 2 - Ingresso

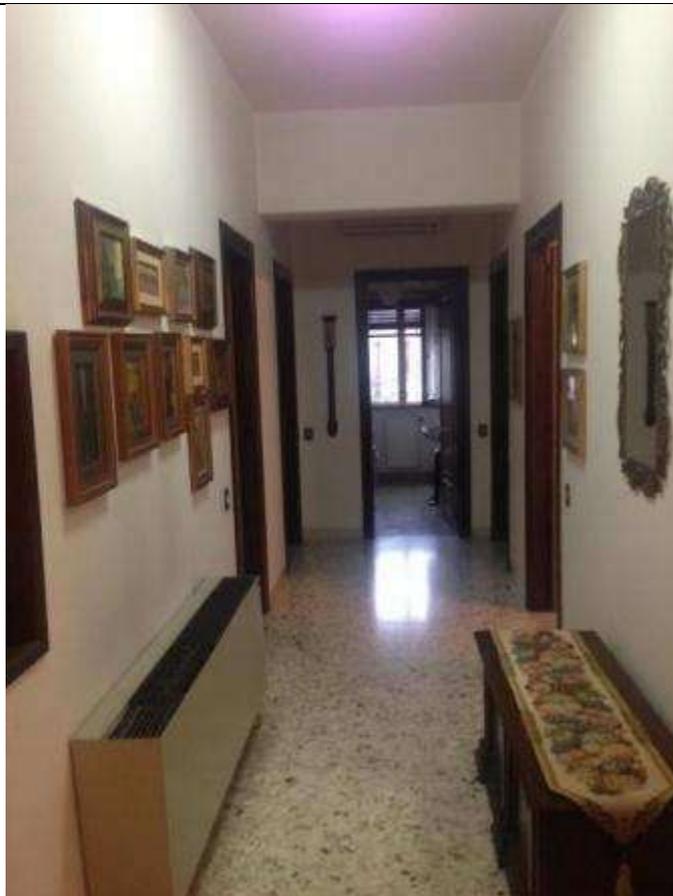


Fotostatica: ambiente 3 - Soggiorno





Fotostatica: ambiente 4 - Bagno



Fotostatica: ambiente 5 - Corridoio





Fotostatica: ambiente 6 – Camera doppia



Fotostatica: ambiente 7 – Bagno





Fotostatica: ambiente 8 – Camera matrimoniale



Fotostatica: ambiente 10 – Balcone Nordovest



L'abitazione gode di due ampi balconi: quello posto sul fronte sudest è accessibile dal soggiorno e dalla stanza da letto posta su questo lato dell'appartamento; quello posto a nordovest è accessibile dalla cucina e dall'altra camera da letto;

La distribuzione interna è stata realizzata mediante tramezzature in mattoni forati dello spessore di 8 cm.

L'unità abitativa presenta finiture esterne in linea con le altre unità immobiliari costituenti il complesso edilizio, nel rispetto del regolamento condominiale vigente; internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate (alcune con tinteggiature di pregio), il pavimento è in marmo (tranne che per i bagni dove pavimento e rivestimento sono in ceramica), le porte interne sono in legno tamburato, le finestre e i balconi hanno telaio in legno e pannellatura a vetro singolo, mentre esternamente sono presenti tapparelle avvolgibili in legno. Gli infissi posti sul fronte nordovest, così come quello della stanza da letto a sudest, presentano sul filo esterno, un ulteriore telaio in PVC e vetro. Il bagno munito di antibagno è rivestito su tutte le pareti con piastrelle di ceramica per circa 2,80 m di altezza ed è munito di tutti i sanitari. Il secondo bagno, posto tra le due camere da letto, presenta anch'esso tutti i pezzi sanitari ma un rivestimento ceramico per un'altezza di circa 1,50 m.

Il livello complessivo delle finiture interne, considerata la destinazione d'uso catastale dell'U.I.C., è buono. Da un'ispezione visiva effettuata dallo scrivente, si sono però riscontrati segni di rigonfiamento e segni di umidità da infiltrazione sulle pareti del bagno munito di anti-wc, soprattutto in questo ambiente.

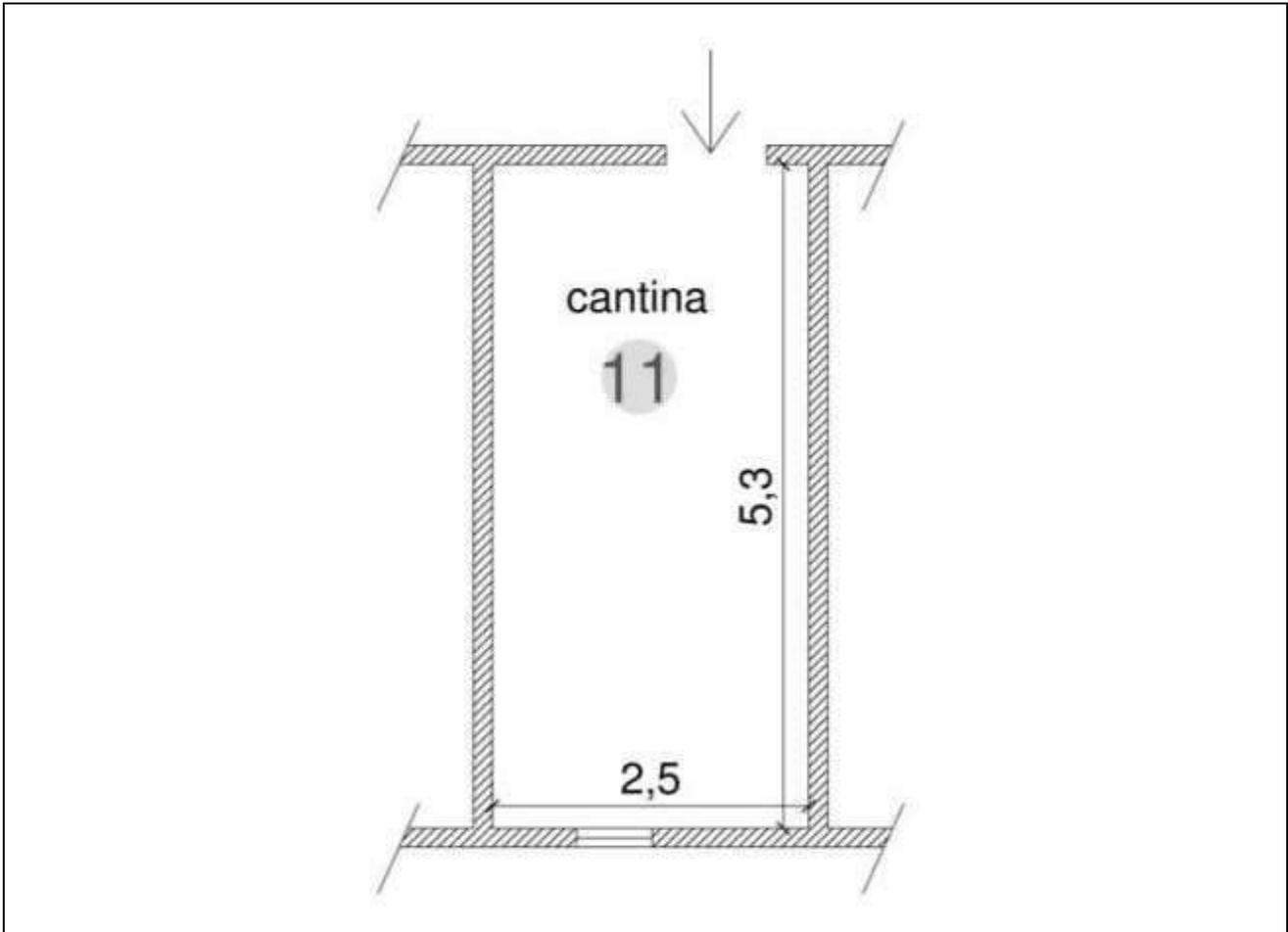
Da un punto di vista impiantistico, l'U.I.C. è servita da GAS METANO. Gli impianti, elettrico, idrico-sanitario, citofonico e di riscaldamento, sono stati realizzati completamente sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo con produzione di acqua calda, anche per uso sanitario, mediante caldaia a GAS METANO (la caldaia è collocata all'esterno, accessibile dal balcone Nordovest). Gli elementi riscaldanti sono costituiti da caloriferi di materiale diverso a seconda della stanza, segno di un intervento di ammodernamento intrapreso ma non concluso, a cui si aggiungono un ventilconvettore situato nel corridoio e un camino situato in cucina.

Da informazioni acquisite dal sig. Orazio Annicchiarico durante le operazioni di sopralluogo, è emerso che il sistema di riscaldamento non è perfettamente funzionante, ad eccezione del camino e del ventilconvettore.

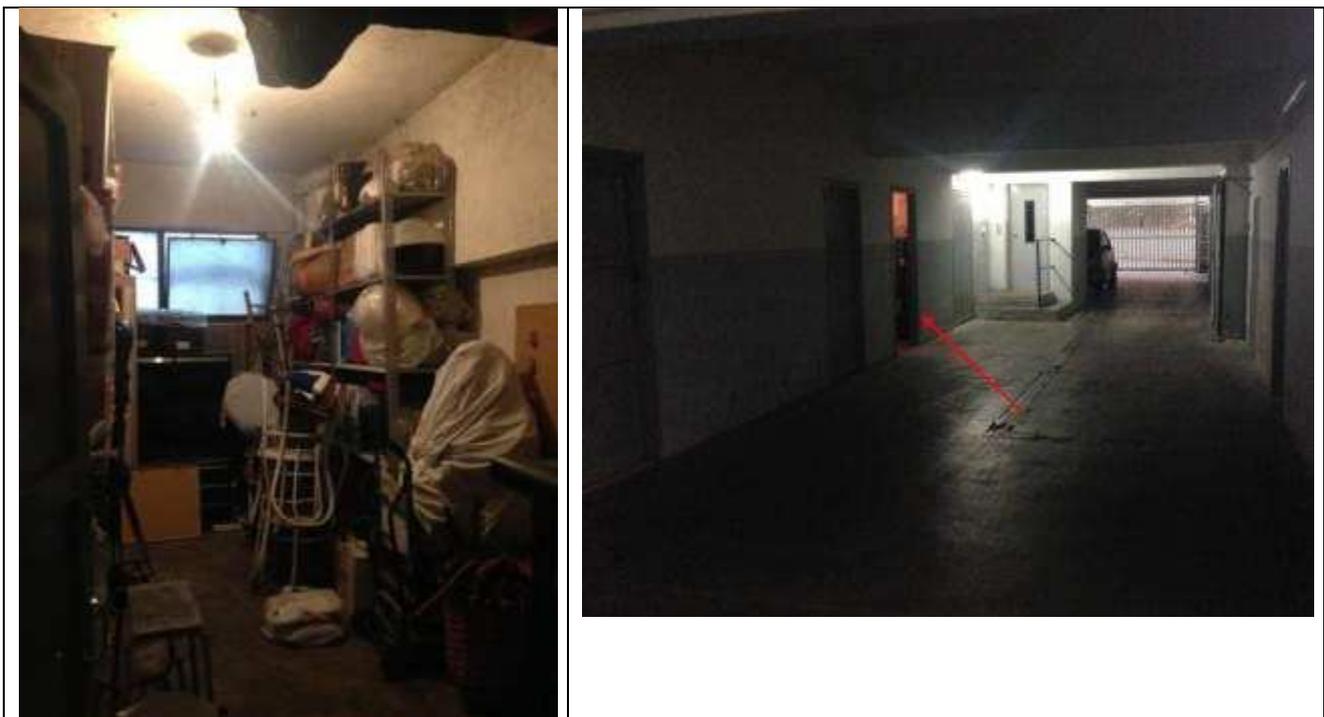
L'impianto elettrico ed idrico si sono mostrati, durante il sopralluogo del 23/11/2017, funzionanti.

Ad uso dell'abitazione, ubicato al livello inferiore del fabbricato (seminterrato), costituente unica consistenza con l'abitazione, vi è un locale accessorio adibito a cantina/ripostiglio, al quale si accede per il tramite della scala condominiale e/o mediante ascensore e/o mediante rampa carrabile direttamente da via degli Osci. Il locale è di forma rettangolare, ha una superficie utile interna pari a mq. 13,25 circa per un'altezza utile interna di mt. 2,90, dotato per luce ed aereazione di finestra esterna a bocca di lupo. L'illuminazione artificiale di questo ambiente avviene mediante una lampadina a soffitto collegata al contatore condominiale.





Planimetria come da rilievo – Cantina associata all’Appartamento oggetto di esecuzione – primo livello (Seminterrato) - fuori scala



Fotostatica: Cantina/ripostiglio



La proprietà dell'unità immobiliare di cui alla presente relazione, gode dei diritti condominiali sulle parti dell'edificio necessarie all'uso comune; Il condominio di cui trattasi,
 "_____". Si riportano in allegato alla presente le quote millesimali associate all'appartamento in questione.

Preso atto della necessità di un intervento di manutenzione straordinaria all'esterno del fabbricato, considerata la vetustà del fabbricato nonché, visti gli interventi eseguiti all'interno dell'appartamento post atto di acquisizione dell'abitazione, ove comunque sono evidenti le macchie di umidità e i segni di rigonfiamento nel bagno munito di anti-wc, è possibile ribadire che nel complesso l'unità immobiliare in oggetto si presenta in buono stato di conservazione.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare di cui al Fg. 27 Mapp. 603 Sub. 4 del N.C.E.U. è pari a mq 180,16 così distribuiti:

- Abitazione 170,80 mq
- Balconi 6,44 mq
- Cantina 2,92 mq

Al fine di avere una visione completa, in seguito saranno indicate e riportate in tabella le superfici calpestabili di ogni singolo ambiente:

Ambiente	destinazione	Superfici Calpestabili
1	Cucina	30,85
2	Ingresso	9,55
3	Soggiorno	46,509
4	Corridoio	10,31
5	Bagno	7,62
6	Camera Matrimoniale	19,6
7	Bagno	4,15
8	Camera Matrimoniale	20,72
9	Balcone (Sudest)	11,43
10	Balcone (Nordovestest)	14,31
11	Cantina	13,25
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		188,30

• **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Oltre quanto già riportato ai paragrafi "2.2 Identificazione immobile di Via Degli Osci", "4.3 Planimetria: U.I.C. - Appartamento Fg. 27 P.IIa 603 Sub. 4" e "6.2 Conformità alla normativa edilizia ed urbanistica: U.I.C", in termini di difformità dei dati di inquadramento catastale ed in generale di difformità planimetrica e volumetrica rispetto il progetto assentito, il sottoscritto riporta tra i costi che restano a carico dell'acquirente il debito nei confronti del "

i, e pari a 1.839,88 €

(vedasi comunicazione di sollecito pagamento quote inviata agli interessati in data 09/11/2017 e riportata in allegato). Con riferimento alla condizione condominiale il sottoscritto specifica inoltre che i costi mensili ordinari, da "preventivo spese per l'anno 2017", associati all'appartamento in oggetto sono pari a 34,57 €/mese.



Il sottoscritto riporta, inoltre, tra i costi che restano a carico dell'acquirente, gli oneri per dotare l'immobile dell'attestato di prestazioni energetiche (A.P.E.), necessario ai fini di una futura vendita dell'immobile e ad oggi assente.

Sulla base della documentazione in suo possesso e sulla base di quanto appreso nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente riporta che non sono presenti altri vincoli ed oneri giuridici quali: Domande giudiziali; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso;

- **Criteri di stima – Valutazione immobile**

Per la valutazione del bene immobile di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato, anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a:

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà condominiale;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc...);
- Oneri che rimangono a carico dell'acquirente, connessi allo stato di fatto dell'immobile.

Lo scrivente reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze) e sul Borsino Immobiliare. La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi. Si precisa comunque, che il giudizio di stima di seguito riportato, anche se espresso con la massima obiettività possibile e dopo numerose, attente e analitiche indagini, presenta pur sempre il grado d'incertezza tipico di tutte le stime, che sono redatte in previsione di un fatto economico.

FONTI ACQUISITE:

- 1) Tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare contenenti i dati sull'andamento del mercato immobiliare secondo semestre 2016 e primo semestre 2017 con riferimento alle aree interessate ed eventualmente per quelle adiacenti.



Comune: CASTROVILLARI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, CORSO GARIBALDI VIA ROMA, XX SETTEMBRE, COSCILE, SCHIAVELLO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	810	980	L	3	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	870	L	2,8	3,3	L
Box	NORMALE	435	520	L	2,2	2,6	L

Interrogazione OMI: Anno 2016 2° semestre

Comune: CASTROVILLARI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, CORSO GARIBALDI VIA ROMA, XX SETTEMBRE, COSCILE, SCHIAVELLO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	760	1100	L	2,9	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	880	L	2,7	3,3	L
Box	NORMALE	440	530	L	2,2	2,7	L

Interrogazione OMI: Anno 2017 1° semestre

Le tabelle di cui sopra mostrano valori diversificati tra Abitazioni del tipo Civile ed Abitazioni di tipo economico. Altra evidenza è la riduzione, in termini minimi, del valore di mercato delle abitazioni di tipo civile.

Vista la destinazione catastale dell'immobile in oggetto, abitazione di tipo civile, considerata la sua vetustà, l'ubicazione e le condizioni conservative (normali), il sottoscritto C.T.U. ritiene di assumere come valore di riferimento il valore minimo riferito alle abitazioni civili, al primo semestre 2017 (**760,00 €/Mq** di superficie lorda).



- 2) Tabelle del Borsino Immobiliare contenenti i dati sull'andamento del mercato immobiliare con riferimento all'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto.

🔒 borsinoimmobiliare.it

Vedi Rendimenti di locazione
Stampa Quotazioni di zona
Salva Quotazioni di zona (pdf)

Per le Valutazioni Certificate chiama: 800.960.019 o [Clicca qua](#)

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 Uffici	 Box & Parcheggi	 Locali & Negozi
ABITAZIONI CIVILI		Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
766 €/mq	927 €/mq	1.088 €/mq	<div style="background-color: #1a2b3c; color: white; padding: 5px; display: inline-block;"> Valutometro </div>

Interrogazione Borsino Immobiliare



Per le medesime considerazioni di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. ritiene di assumere come valore di riferimento il valore minimo riferito alle abitazioni civili (**766,00 €/Mq** di superficie lorda).

- 3) Valori rilevati attraverso indagini di mercato, vendite di immobili con caratteristiche simili e nell'area interessata o limitrofa:

Caso A) Appartamento in via degli Enotri, Valore a base di vendita 130.000,00 €, superficie immobile 105 mq, valore **€/mq 1.238,10**.

 <p>trovacasa.net</p> <p>trovacasa  FILTRA </p> <p>Trilocale in vendita a Castrovillari</p> <p>130.000 € 105 m2 3 locali</p> <p>Box Doppia esposizione Cantina</p> <p>Nella località di Castrovillari, in Via degli Enotri, proponiamo in vendita un immobile completamente ristrutturato ad un secondo piano e composto da un ingresso, un salone, due camere, una cucina abitabile, due bagni, un balcone ed il garage, so...</p>	
<p><i>Caso A – Via degli Enotri Castrovillari</i></p>	



Caso B) Appartamento in via Ripoli, Valore a base di vendita 60.000,00 €, superficie immobile 150 mq, valore €/mq 400,00.



The screenshot shows a real estate listing on the 'trovacasa.net' website. At the top, there is a 'trovacasa' logo and a yellow 'FILTRA' button. Below the logo is a photograph of a multi-story apartment building with balconies. The text below the photo reads: 'Vendesi quadrilocale a Castrovillari via Ripoli 0'. The price is listed as '60.000 €', the area as '150 m2', and the number of units as '4 locali'. There are two buttons: 'Da Ristrutturare' and 'Ascensore'. The description below states: 'Via Ripoli - Luminoso Piano Alto con ascensore di mq 150 ca, composto da: ingresso, salone di quasi mq 40, cucina, 3 camere, 2 bagni, ripostiglio, 2 balconi. Centralissimo. Classe energetica: In fase di richiesta'. A small upward arrow icon is visible at the bottom right of the text area.

Caso B – Via Ripoli Castrovillari

Caso C) Appartamento in via Rotondello, Valore a base di vendita 39.000,00 €, superficie immobile 80 mq, valore €/mq 487,50.



The screenshot shows a real estate listing on the 'trovacasa.net' website. At the top, there is a 'trovacasa' logo and a yellow 'FILTRA' button. Below the logo is a photograph of a multi-story apartment building. The text below the photo reads: 'Bilocale in vendita a Castrovillari via Rotondello 0'. The price is listed as '39.000 €', the area as '80 m2', and the number of units as '2 locali'. There are two buttons: 'Da Ristrutturare' and 'Ascensore'. The description below states: 'Via Rotondello - In palazzo ristrutturato, centralissimo Piano Alto con ascensore di mq 80 ca, composto da: ampio ingresso, cucina, 2 camere, bagno, 2 balconi. Classe energetica: In fase di richiesta'. A small upward arrow icon is visible at the bottom right of the text area.

Caso C – Via Rotondello



Caso D) Appartamento in via degli Osci, 5, Valore a base di vendita 120.000,00 €, superficie immobile 167 mq, valore **€/mq 718,56**.

Villa in vendita € 120.000,00



1 di 15

€ 120.000,00 | m² 167
prezzo al m²: **718 €/m²** 😞

📍 Via degli Osci, Castrovillari

[Il miglior mutuo per quest'immobile.](#)

piano: 1 (con ascensore) | bagni: 1 | 🚗

CASTROVILLARI (CS) a 200mt da c.so Calabria vendita immobile di ampia metratura
CASTROVILLARI (CS) - Via degli OSCI 5 - A soli 200mt da **corso Calabria**, proponiamo la vendita di un immobile di ampia metratura. L'unità immobiliare è attualmente composta da ingresso, salone doppio, cucina abitabile, due ampie camere da let [...]

📅 lun 13 novembre 2017 [dettagli](#)

🔗 [condividi annuncio](#): [f](#) [G+](#)

🚩 [Segnala un problema su questo annuncio.](#)

🚩 [È un tuo annuncio? Mettilo in evidenza!](#)

prezzo medio villa a Castrovillari: 595 €/m² | prezzo medio appartamento a Castrovillari: 627 €/m² | 🏠 quotazione immobili a Castrovillari

Caso D – Via degli Osci, 5

I valori sopra individuati vengono di seguito opportunamente approssimati, trattandosi tra l'altro di prezzi richiesti e non di effettive vendite.

Appartamento (Agenzia)	IMPORTO (€)	SUP. LORDA (Mq)	Val. di Mercato (€/mq)	Valore Raggiugliato (€/Mq)
caso A - Via degli Enotri	130 000,00	105	1.238,10	1.240,00
caso B - Via Ripoli	60 000,00	150	400,00	400,00
caso C - Via Rotondello	39 000,00	80	487,50	490,00
caso D - Via degli Osci	120 000,00	167	718,56	720,00
Valore Medio (€/mq)				712,50

CONSIDERAZIONI IN MERITO AI VALORI INDIVIDUATI:

I valori sopra individuati conducono a:

Abitazione Civile – Castrovillari (CS)	
3) Valore OMI	€/mq 760,00
4) Valore Borsino Immobiliare	€/mq 766,00
5) Valore Medio raggiugliato da inserzioni vendite immobiliari	€/mq 712,50
Valore medio di stima	€/mq 746,00
Valore medio di stima raggiugliato	€/mq 750,00



Stima U.I.C. ad uso abitativo N.C.E.U. Fg 27 Mapp. 603 sub. 4

Destinazione	Superfici commerciali (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore totale (€)
Abitazione(*) – Superficie principale	170,80*100%=170,80	750	128.100,00
Balcone(**) – Superficie di ornamento	25,74*25%=6,44	750	4.830,00
Cantina (***)– Superficie accessoria	14,58*20%=2,92	750	2.190,00
TOTALE VALORE ORDINARIO U.I.C.			135.120,00

(*) Superficie calcolata come 100% della superficie totale netta calpestabile e dei muri perimetrali fino allo spessore max di 50 cm.

(**) Superficie calcolata come 25% della superficie totale per balconi

(***) Superficie calcolata come 20% della superficie totale per cantine (non collegate ai vani principali)

NOTA: Per il calcolo della superficie commerciale della cantina, non potendo provvedere ad uno specifico rilievo (ambienti confinanti non accessibili), si sono considerate le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

Tenuto conto di quanto riportato al capitolo “6.2 Conformità alla normativa edilizia ed urbanistica: U.I.C.”, con specifico riferimento alla realizzazione di abitazioni in difformità al progetto approvato dagli enti preposti, è necessario che l’aggiudicatario del bene provveda a sanare la difformità per la variazione degli spazi interni, **previo accertamento con dimostrazione della conformità della superficie e volumetria attuale**, mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria, al costo di:

- € 516,00 per sanzione sanatoria minima;
- € 100,00 per diritti di segreteria di presentazione S.C.I.A.;
- € 1.000,00 per competenze tecniche relative alla presentazione della S.C.I.A..

per un totale arrotondato, comprensivo di contributo cassa professionale ed I.V.A., di circa € **2.000,00**.

Altre cifre da sottrarre al valore di mercato ottenuto, pari a € 135.120,00, sono:

- **6.756,00 €** (pari al 5% di 135.120,00) quali costi per l’eventuale rimozione delle difformità edilizie/urbanistiche non sanabili (*vedasi “6.2 Conformità alla normativa edilizia ed urbanistica: U.I.C.”*) e per incertezze e vizi occulti insiti nella procedura;
- **750,00 €** quali oneri e spese (anche tecniche) per l’aggiornamento della planimetria catastale e redazione dell’ A.P.E.;
- **1.839,88 €** quali costi arretrati (debito) di natura condominiale (*vedasi punto e dell’attestazione rilasciata dall’Amministratore Condominiale (Rag. Anna Maria Alberti) e relativo allegato “L”, riportati in forma di allegato alla presente*).;
- **329,00 €** quali costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Sulla base di quanto sopra affermato, il valore finale di stima, arrotondato all’ultima cifra intera, risulta.

U.I.C. = € (135.120,00 -2.000,00 -6.756,00 -750,00 -1.839,88 -329,00) =€ 123.445,12 =€ 123.445,00

Unità Immobiliare	Valore di stima finale
U.I.C	€ 123.445,00



Il valore di stima finale sopra riportato presuppone che gli oneri di regolarizzazione siano a totale carico dell'acquirente.

Si ribadisce quanto già espresso al paragrafo "1.1 Identificazione immobile di Via Degli Osci", ovvero l'errata identificazione catastale dell'unità immobiliare in esame. L'edificio che ospita il cespite in questione ricade alla particella 565 (anziché 603) del Foglio di Mappa 27 del comune di Castrovillari (CS).

Si rammenta all'illustrissimo Giudice, ai fini di procedere con l'eventuale messa in vendita dell'immobile sito in via degli Osci, 5 del comune di Castrovillari, che per lo stesso il sottoscritto non ha reperito il certificato di collaudo richiamato anche nella comunicazione del 01/02/1969 da parte del Genio Civile sez. 1° bis prot. n. 2281 in risposta all'istanza del 25/01/1969 ed indirizzata al presidente della Cooperativa del Pollino e p.c. alla Prefettura e al Comune di Castrovillari.
Si specifica inoltre che il collaudo delle opere interessa l'intero edificio e non la singola unità immobiliare oggetto di esecuzione.



9 Divisibilità / Valutazione / Formazione lotti

Osservando le U.I. come sopra descritte, appare favorevole, per una comoda alienazione dei beni, la formazione di un numero di lotti di vendita pari al numero dei cespiti oggetto di pignoramento.

LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	COSTO
1	24	615	28, 29	€ 218 801,00
2	24	615	34	€ 64 866,00
3	27	603	4	€ 123.445,00
				€ 407.112,00

Considerato che non sono presenti partizioni che confinano e delimitano le due unità immobiliari di cui al mappale 615, che anche le finiture sono in continuità, così come è unico l'impianto idrico ed elettrico (unico contatore idrico ed elettrico), è possibile ipotizzare anche la formazione di due lotti di vendita: uno per le unità immobiliari oggetto di pignoramento identificabili con il mappale 615 e uno con per l'unità immobiliare di cui al Fig. 24 Mapp. 603 sub. 4.

In questa ipotesi non sarebbero necessari interventi di separazione delle unità immobiliari commerciali, pertanto sarebbero da riaggiungere, al valore di vendita ottenuto come somma di € 218.801,00 e € 64.866,00, i costi di 3.000,00 € stimati per rendere le unità immobiliari distinte.

LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	COSTO
1	24	615	28, 29	€ 286.667,00
	24	615	34	
2	27	603	4	€ 123.445,00
				€ 410.112,00

10 Conclusioni

Non essendomi pervenute comunicazioni dalle parti ed avendo svolto completamente l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare. Sono allegati alla relazione n. 7 elaborati che ne costituiscono parte integrante.

Villapiana lì 27/12/2017

L'ESPERTO

F.to Ing. Attilio Cavaliere

Allegati:

- Elaborato 1: Lettera di incarico;
- Elaborato 2: Titoli di proprietà;
- Elaborato 3: Comunicazioni e Verbali di Sopralluogo;
- Elaborato 4: Situazione Urbanistica – Pdc e N.O.G.C.;
- Elaborato 5: Situazione condominiale;
- Elaborato 6: Estratto di Mappa, Visure Catastali, Planimetrie, Visure Ipocatastali;
- Elaborato 7: Attestazione del CTU di trasmissione alle parti di copia della perizia.

