



TRIBUNALE ORDINARIO DI CASTROVILLARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

102/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BPER BANCA

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

DEL 14/01/2023

TECNICO INCARICATO:
ING. DANILO RICCIARDI

CF: RCC DNL 82R31 E041M
VIA DON MOTTOLA, 9 – 87064 CORIGLIANO-ROSSANO
TEL/FAX +39 0983 038858 – CELL. +39 3280686124

Pec: daniло.ricciardi.aed06@ingpec.eu e-mail: daniло.ricciardi82@libero.it

P.I. 02840340802



PREMESSA

Il sottoscritto *Ing. Danilo Ricciardi* iscritto *all'Albo degli Ingegneri* della provincia di Cosenza al n°5709 con studio in Via Don Mottola n°9, della Città di Corigliano-Rossano (Area urbana Corigliano), incluso nell'elenco dei *Consulenti Tecnici d'Ufficio*, nella categoria *Ingegneri*, presso il Tribunale di Castrovillari, in qualità di *esperto*, nominato dal Giudice dell'esecuzione, *Dott. Alessandro Paone*, in data 10/02/2022, in riferimento alla procedura esecutiva "**Proc. n. 102/2021 R.G.E.**", accettato l'incarico, in data 17/02/2022, si atteneva alle indicazioni ed ai quesiti contenuti all'interno dello stesso verbale d'incarico.

L'oggetto dell'incarico è la *stima dei beni immobili* mediante la *determinazione del Valore di mercato*, nonché tutto quanto riportato nei quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno contemplato, in un primo momento, la ricerca di tutta la documentazione catastale ed urbanistica inerente all'immobile in oggetto. Successivamente si è proceduto con il primo sopralluogo, congiuntamente al *custode Avvocato Cristina Cosentino*, previa tempestiva comunicazione alle parti a mezzo PEC e, dove non possibile, a mezzo raccomandata A/R. Tale primo sopralluogo è avvenuto il giorno 22 del mese di *Aprile* dell'anno 2022. Giunti sul posto alle *ore 16:30* si procedeva al sopralluogo, con realizzazione di misurazioni metriche e dettagliata documentazione fotografica dell'unità immobiliare in oggetto, il tutto opportunamente allegato alla presente (*Ved. All.08*).

Durante il sopralluogo è stato redatto regolare *Verbale* (*Ved. All.01*) di cui si è dato ampia lettura alla parte esecutata, era presente i che ha provveduto a firmare.



Inoltre, come detto precedentemente, si è reso necessario eseguire *un accesso agli atti* presso l'*Ufficio Tecnico* del comune di *Crosia* nonché *un accesso agli atti* presenti nell'archivio dell'*Ufficio Agenzia delle Entrate - Territorio di Cosenza (Catasto)*.



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. *Abitazione di tipo civile*, situata nel comune di Crosia in *Via Francia*, in ditta al [REDACTED] residente a Crosia in [REDACTED] ed alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota pari a *1/2 cadauno in regime di comunione legale dei beni*.

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione risulta essere individuata, al *N.C.E.U.* del comune di Crosia, al *Foglio di mappa n°5 Particella n°3085, Sub n°4*, come si evince dalla visura catastale di cui si riporta uno stralcio di seguito e che si allega (*Ved. All.02*).



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2022

Dati della richiesta	Comune di CROSIA (Codice:D184)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA Foglio: 5 Particella: 3085 Sub.: 4

Unità immobiliare dal 12/12/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	3085	4	2		A/2	2	5 vani	Totale: 132 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 132 m ²	Euro 387,34	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2015 Pratica n. CS0231369 in atti dal 12/12/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 90664.1/2015)
Indirizzo		VIA FRANCIA Piano T-1 - 2-51										
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Figura 1 Stralcio visura catastale





Figura 2 - Individuazione fabbricato in oggetto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	171,00 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:	€ 124.632,89
Spese di regolarizzazione delle difformità	€ 4.300,00
Spese di regolarizzazione situazione condominiale	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<u>€ 120.832,89</u>

Data della valutazione: 14/01/2013

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava quasi totalmente priva di arredamento e suppellettili, con la sola eccezione della cucina, e in buono stato di conservazione, così come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata. L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, per come riferito dall'esecutato [REDACTED] non era abitata da nessuno dei due



proprietari. Ciò è stato facilmente riscontrabile anche dal fatto che, come detto prima, l'appartamento era quasi totalmente privo di mobili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di *mutuo fondiario* con atto per Notaio Apa Elisa del 15 luglio 2014, Repertorio numero 25723, iscritta il 16 luglio 2014 ai numeri 16890 R.G. e 1291 R.P. **a favore** di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO - SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Crotone, **e contro** [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, per la complessiva somma di euro 162.000,00. (centosessantaduemila e zero centesimi) capitale di euro. 90.000,00 (novantamila e zero centesimi);

4.1.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto il 3 agosto 2021 ai numeri 21392 R.G. e 17051 R.P. **a favore** di BPER BANCA SP A, con sede in Modena, **e contro** [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno

4.1.3. *Altre limitazioni d'uso:*

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:	€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

[REDACTED]
[REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno giusto atto di compravendita Notaio Apa in data 15/07/2014 Repertorio numero 25722, trascritto il 16/07/2014 ai numeri 16889 R.G. e 13478 R.P.

6.2. Precedenti proprietari

Agli esecutati [REDACTED] l'immobile è pervenuto:

- giusto atto di compravendita Notaio Apa in data 15/07/2014 Repertorio numero 25722, trascritto il 16/07/2014 ai numeri 16889 R.G. e 13478 R.P. dal [REDACTED] nato a Rossano il 9 ottobre 1960;
- il [REDACTED] lo ha ricevuto dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED] con atto di compravendita per Notaio Pisano Pietro del 4 agosto 2006, Repertorio numero 79174, trascritto il 10 agosto 2006 ai numeri 27781 R.G. e 18406 R.P., cui ha fatto seguito atto integrativo per lo stesso Notaio Pisano Pietro del 31 maggio 2010, Repertorio numero 82528, trascritto il 9 giugno 2010 ai numeri 18684 R.G. e 12945 R.P.;
- al Sig. [REDACTED] come sopra generalizzato, detto immobile è stato attribuito con atto di divisione per Notaio Borromeo Antonio del 18 dicembre 2002, Repertorio numero 50874, trascritto l'11 gennaio 2003 ai numeri 961 R.G. e 869 R.P..



7. DESCRIZIONE “LOTTO 1” E DETTAGLIO SUPERFICI

A. Abitazione di tipo civile

L'immobile oggetto della presente, è situato nel Comune di *Crosia* alla *Via Francia* ed è composto, da un piano seminterrato, un piano primo ed un piano secondo (sottotetto). Al piano terra è presente una corte esterna e le rampe di scale che conducono all'accesso dell'unità immobiliare posto al piano primo.

L'accesso alla corte esterna avviene tramite *Via Francia*.

Per una maggiore comprensione e facilità di lettura, nell'immagine seguente si riporta uno stralcio di ortofoto in cui meglio si comprende quanto appena specificato.



Figura 3 – Ortofoto con individuazione immobile

La struttura in oggetto è una civile abitazione posta su due livelli con giardino esterno, al cui interno troviamo circa 6 vani, con le caratteristiche riportate nella tabella seguente.



- PIANO SEMINTERRATO

<i>Descrizione vano</i>	<i>Superficie (mq)</i>
<i>Locale deposito/tavernetta</i>	<i>47,50</i>
<i>wc</i>	<i>4,20</i>
<i>Ripostiglio</i>	<i>5,20</i>

Il piano seminterrato, così diviso, presenta una superficie utile interna pari a circa 56,90 mq.

- PIANO PRIMO

<i>Descrizione vano</i>	<i>Superficie (mq)</i>
<i>Ingresso/Soggiorno</i>	<i>41,40</i>
<i>Cucina</i>	<i>10,00</i>
<i>Wc</i>	<i>5,50</i>
<i>Ripostiglio</i>	<i>1,30</i>
<i>Balcone</i>	<i>3,20</i>
<i>Terrazzo (Ingr./Sogg)</i>	<i>15,00</i>

Il piano primo, così diviso, presenta una superficie utile interna pari a circa 58,20 mq. ed un'area destinata a *terrazzo/balconi*, con una superficie pari a circa 18,20 mq.

- PIANO SECONDO

<i>Descrizione vano</i>	<i>Superficie (mq)</i>
<i>Letto_1</i>	<i>10,70</i>
<i>Letto_2</i>	<i>7,20</i>
<i>Letto_3</i>	<i>9,30</i>



<i>Bagno</i>	8,60
<i>Corridoio</i>	8,00
<i>Balcone (letto_2)</i>	3,20
<i>Terrazzo</i>	20,00

Il piano secondo, invece, diviso come riportato nella tabella precedente, presenta una superficie utile interna pari a circa 43,80 mq, e *terrazzo/balconi*, della superficie complessiva di 16,70 mq.

La struttura portante del fabbricato, all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è realizzata in cemento armato completamente gettata in opera. I solai di interpiano sono del tipo in latero-cemento; la tamponatura esterna è realizzata mediante laterizi forati dello spessore di circa 30 cm. Le tramezzature sono realizzate in laterizi forati da 8 cm ed intonacate con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiatura di varie colorazioni.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso ben rifinita internamente con alcuni dettagli che danno valore ulteriore all'unità. Il portone di ingresso è costituito da portoncino blindato in legno ad una anta. Le porte interne sono in legno di colore chiaro, gli infissi esterni sono in PVC a taglio termico; i pavimenti sono in ceramica ed i rivestimenti della cucina e dei servizi igienici sono in ceramica. Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono stati realizzati sottotraccia. L'appartamento, rilevato planimetricamente in fase di sopralluogo, ha un'altezza netta di mt. 2,85 circa.

Di seguito sono riportate alcune delle immagini significative inerenti alle caratteristiche intrinseche dell'unità in oggetto, nonché delle sue pertinenze, facenti parte dell'intera documentazione fotografica che risulta allegata alla presene perizia.





FOTO 1 – Ingresso unità immobiliare

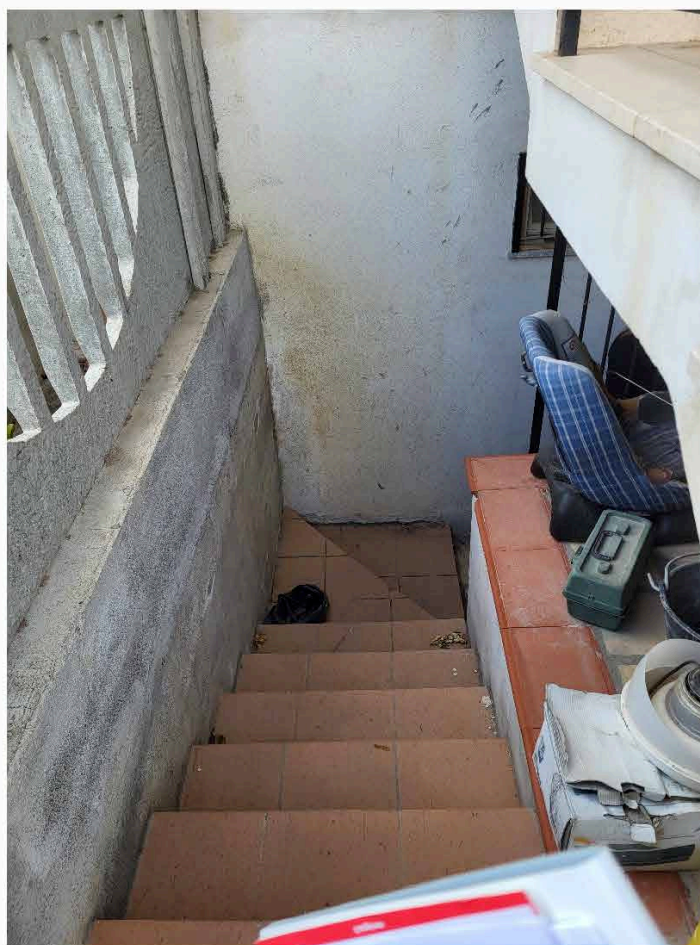


FOTO 2 – Scale di accesso al piano seminterrato





FOTO 3 – Seminterrato



Figura 4 – Interno seminterrato/1





FOTO 4 – Interno seminterrato/2

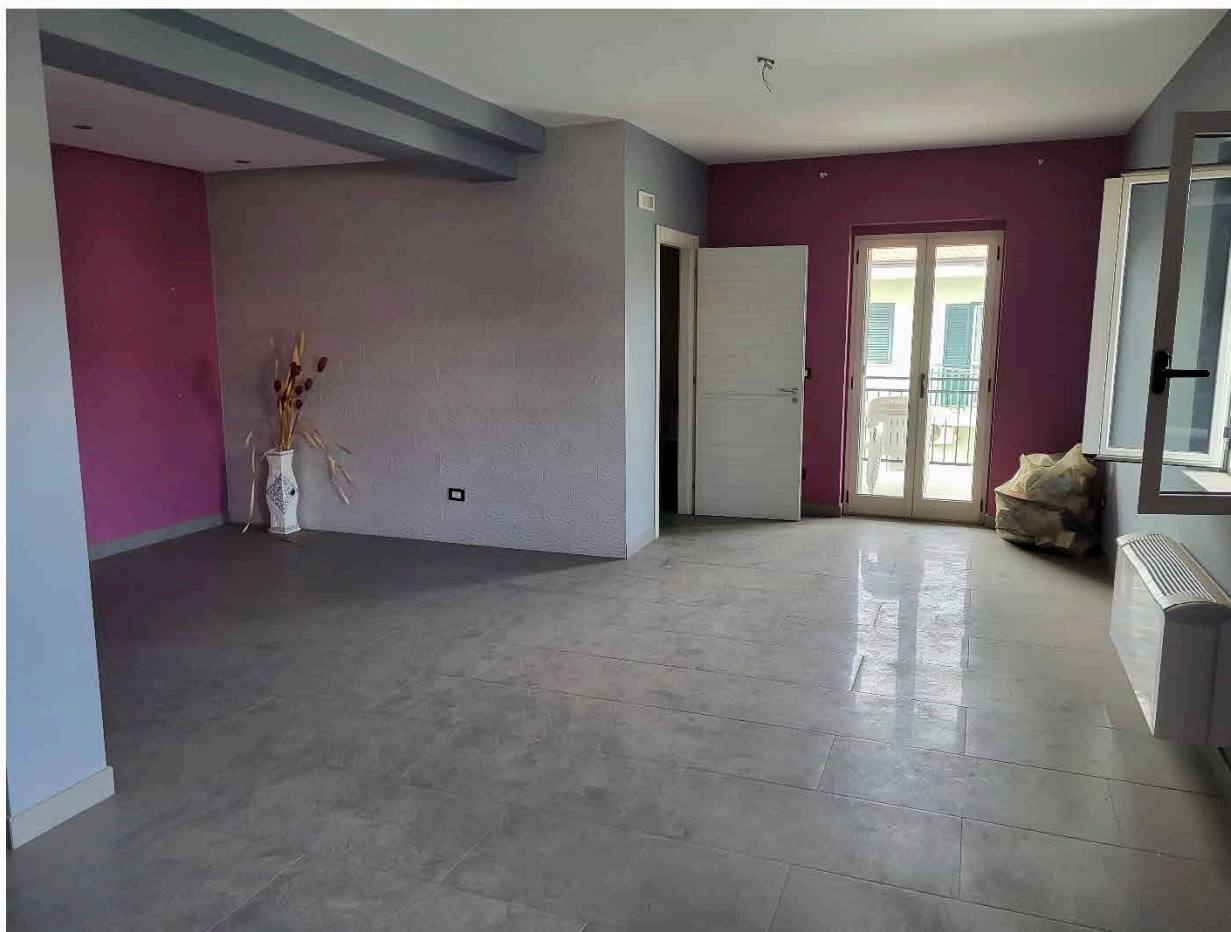


FOTO 5 – Ingresso/Soggiorno





FOTO 6 –Ingresso/soggiorno/2





FOTO 7 – Cucina



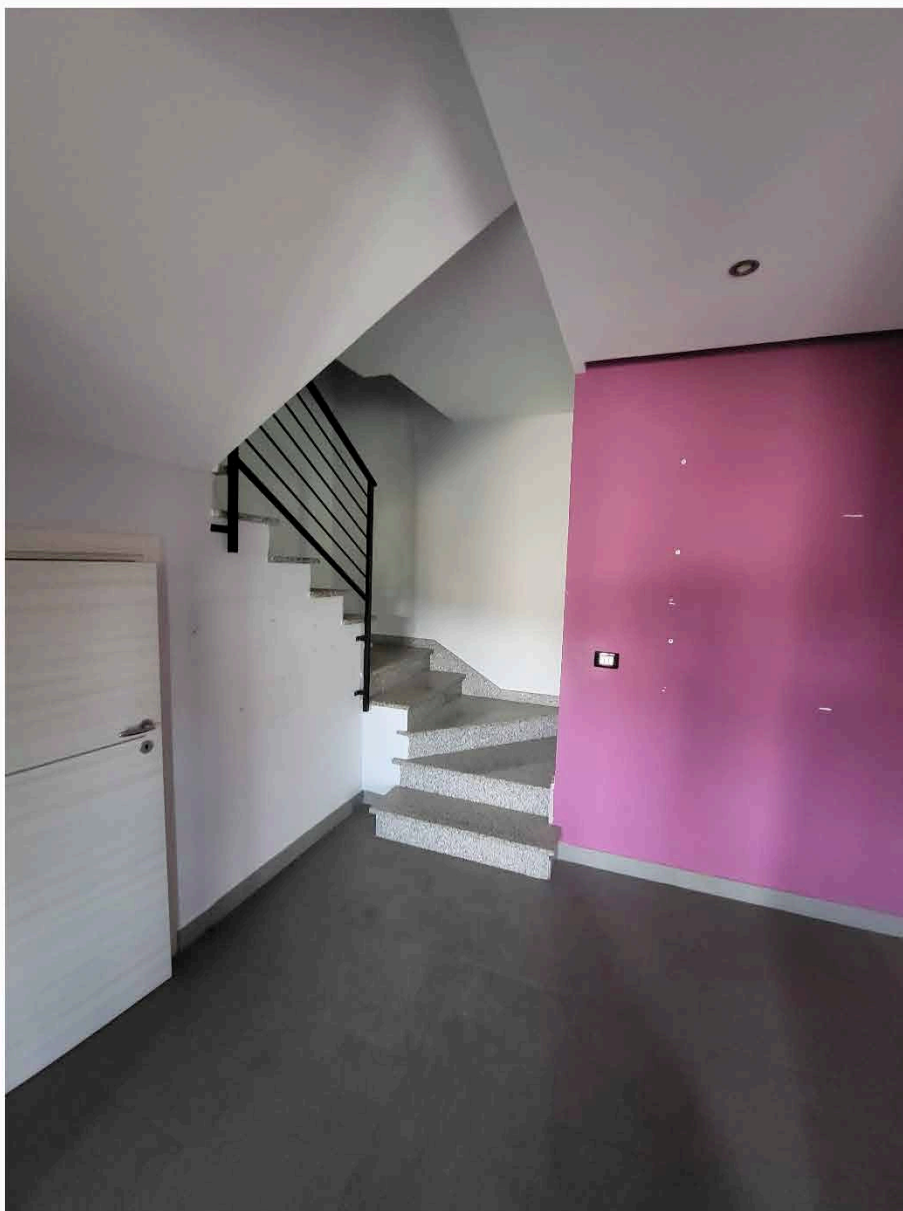


FOTO 8 – Scala accesso piano secondo



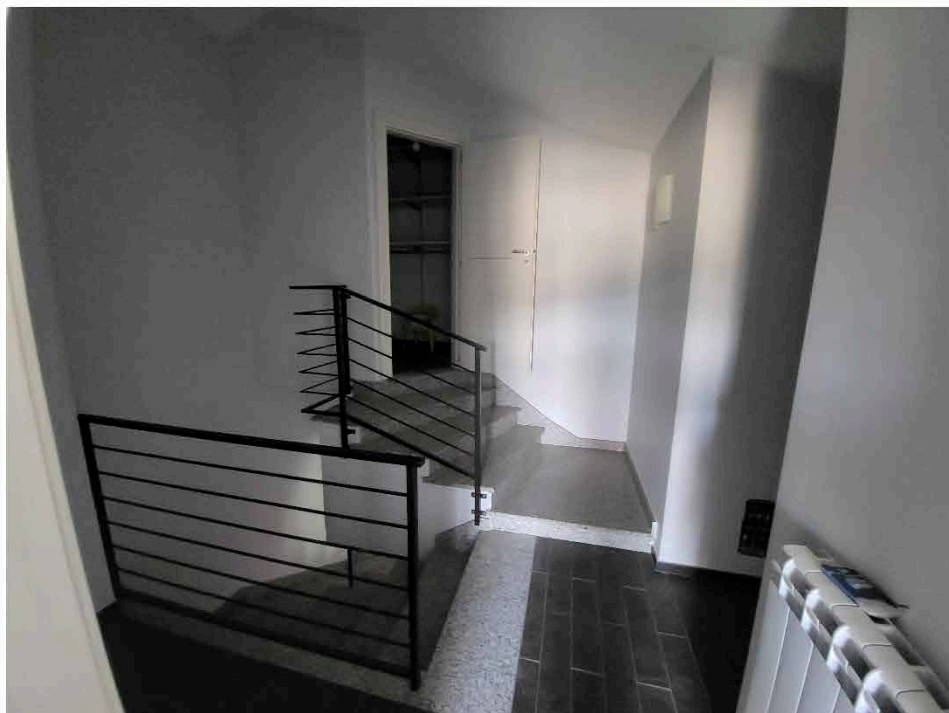


FOTO 9 – Corridoio piano secondo



FOTO 9 – Cabina armadio





FOTO 10 – Letto 1





FOTO 11 - Letto 2



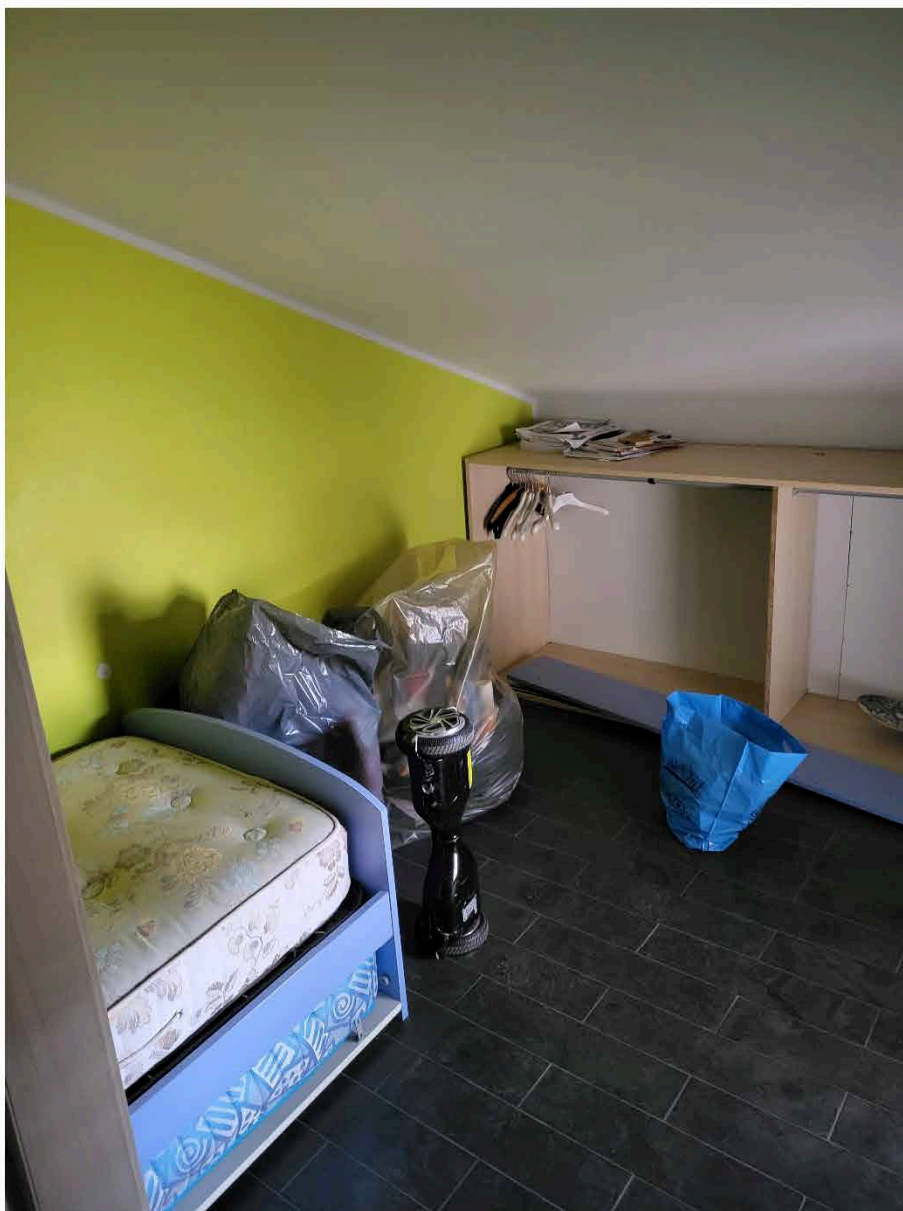


FOTO 12 – Letto_3





FOTO 13 - Terrazzo

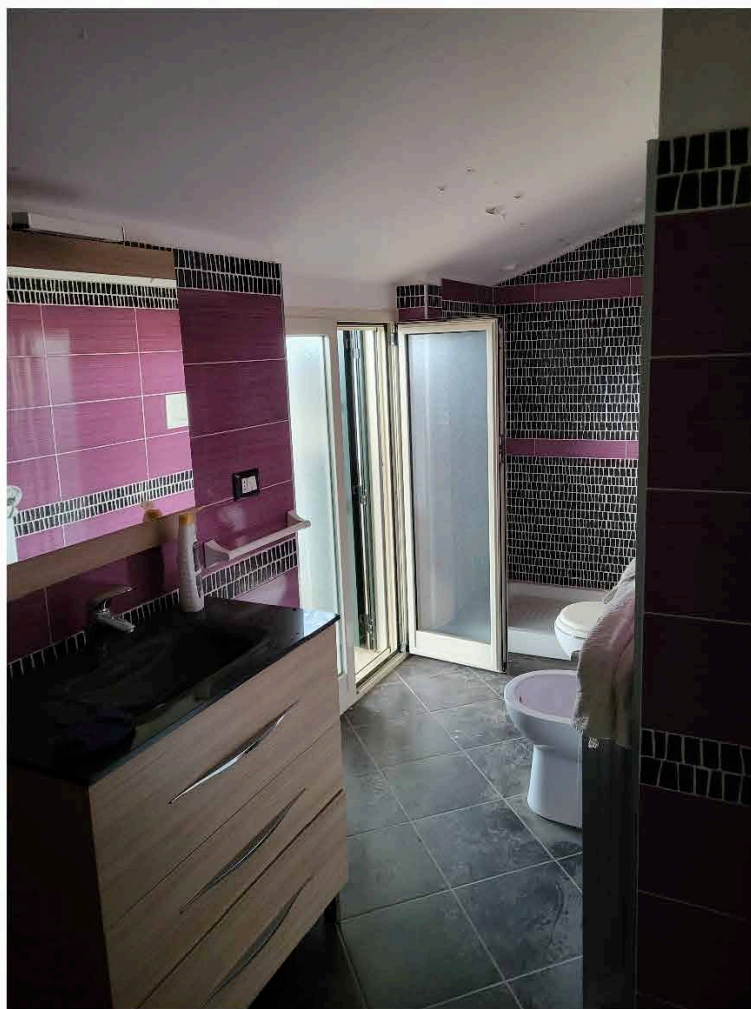


FOTO 14 - Bagno secondo piano



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*

- *Superficie Esterna Lorda (SEL): 145,00 mq*
- *Superficie Interna Lorda (SIL): 123,00 mq*
- *Superficie netta calpestabile: 102 mq*

Di seguito è riportato lo schema per il calcolo della superficie commerciale:

Comune	Crosia		Foglio	5	Particella	3085	Subalterno	4	
UIU	DESCRIZIONE		Abitazione di tipo civile						
	Categoria		A/2		Abitazione civile				
	Gruppo/Nuova categoria		R		R/1				
	Tipologia Poligoni	Descrizione Superfici	Superficie Misurata (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Parziali (mq)	Superficie Catastale (mq)	Nota normativa sulle modalità di calcolo		
Locali (A-A2-B-C)	A - principali		SEL Principale	145.00	100%	145.00	145.00	-	
	accessori	A2 - diretti (es bagni, w.c., corridoi, ripostigli)				100%	-	-	
		indiretti (es. cantine, soffitte, ecc.)		B -collegati ad (A)		50%	-	17.50	-
		C - NON collegati ad (A)		Piano seminterrato	70.00	25%	17.50	-	-
Balconi e terrazze (D-E)	D - al piano dei locali principali (A) comunicanti	fino a 25 mq	Balconi/Terrazzi	34.90	30%	7.50	8.49	Si calcola sui primi 25 mq	
		oltre i 25 mq			10%	0.99		Si calcola sulla quota eccedente i primi 25 mq	
	E - NON al piano dei locali principali (A) non comunicanti	fino a 25 mq		15%	-	-	-		
		oltre i 25 mq		5%	-	-	-		
Aree esclusive scoperte (es. giardino) F	fino alla superficie principale (A+A2) dell'unità immobiliare				10%	-	-		
	oltre la superficie principale (A+A2) dell'unità immobiliare				2%	-	-		
	senza limite di superficie dell'unità immobiliare				0%	-	-		
Sommano mq di Superficie Catastale (arrotondata)						171.00			



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Allo stato attuale dei fatti, sulla base della documentazione che è stato possibile reperire in fase di accesso agli atti presso gli Uffici Comunali del Comune di *Crosia*, si può affermare che per il fabbricato di cui l'unità in oggetto fa parte, sono stati rilasciati i seguenti titoli/autorizzazioni:

- *Nulla Osta Genio Civile prot. 1937 del 19/03/2007 (Ved. All. 04);*
- *Permesso di Costruire n°45 del 29/06/2007 (Ved. All. 05);*
- *Permesso di Costruire in variante n°10 del 09/02/2010 (Ved. All. 06);*

8.1. Regolarità Edilizia e Urbanistica *(Non Conforme)*

A seguito di sopralluogo effettuato all'interno dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione ed in funzione della documentazione e degli elaborati reperiti in fase di accesso agli atti, presso l'ufficio urbanistico del comune di *Crosia*, si può affermare che, ad oggi, l'immobile risulta essere non conforme.

Tale non conformità è data dalla presenza di una *diversa distribuzione interna*, che interessa tutti i piani dell'unità, nonché delle *difformità prospettiche* e di *destinazione d'uso* dei locali, il tutto per come deducibile dalle immagini seguenti in cui si raffrontano le planimetrie dello *stato autorizzato (P. di C.)* e lo *stato di fatto rilevato* in sede di sopralluogo.

Inoltre, per quanto riguarda l'aspetto volumetrico dell'intero fabbricato, in fase di accesso agli atti si è potuta constatare una diminuzione di volume tra quanto previsto in progetto e quanto previsto in variante, così come da relazione sul calcolo dei volumi allegata al *Permesso di Costruire in variante n°10 del 09/02/2010 (Ved. All. 07)*.

Immobile *Non conforme, ma regolarizzabile*



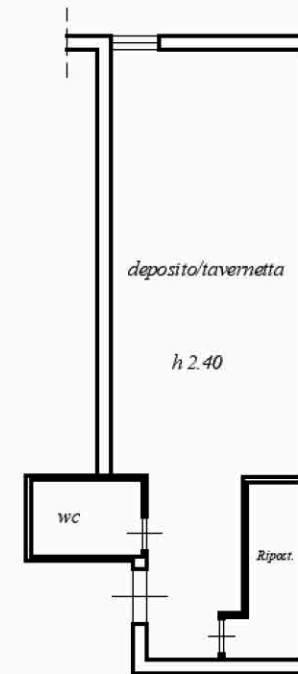
PIANO INTERRATO

PLANIMETRIA DA
PdC n10 del 09/02/2010



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA DA
RILIEVO STATO DI FATTO

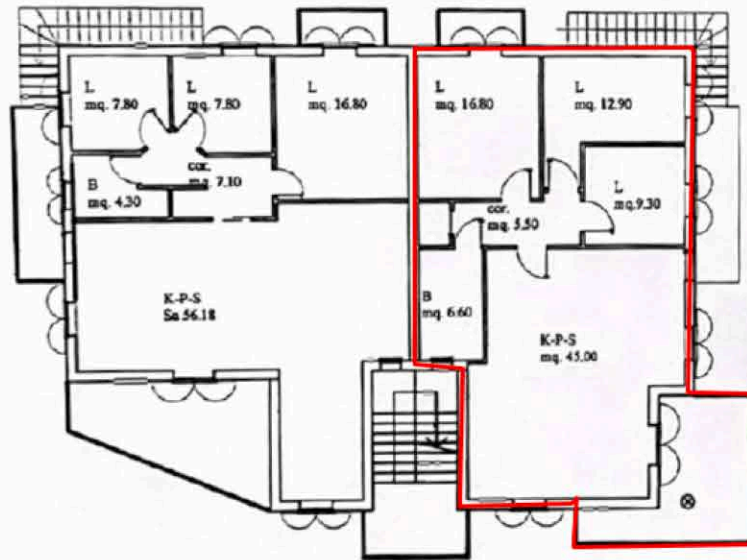


PIANO SEMINTERRATO

Confronto tra planimetria P.d.C. n.10 del 09/02/2010 e RILIEVO STATO DI FATTO

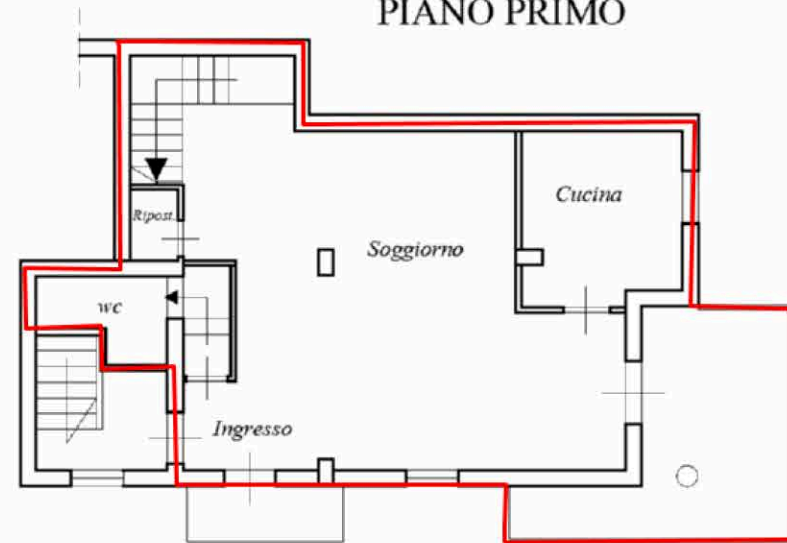
PLANIMETRIA DA
PdC n10 del 09/02/2010

PIANO PRIMO



PLANIMETRIA DA
RILIEVO STATO DI FATTO

PIANO PRIMO



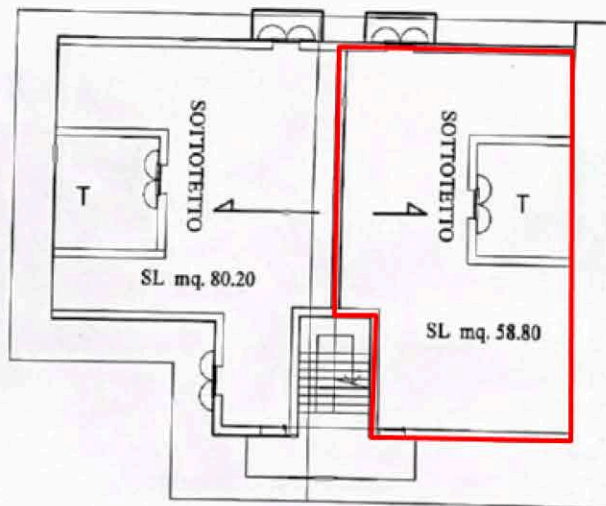
PIANO PRIMO

Confronto tra planimetria P.d.C. n.10 del 09/02/2010 e RILIEVO STATO DI FATTO

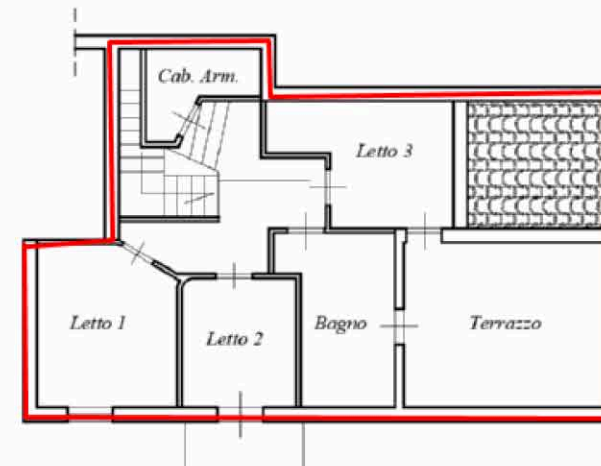
PLANIMETRIA DA
PdC n.10 del 09/02/2010

PLANIMETRIA DA
RILIEVO STATO DI FATTO

PIANO COPERTURA



**PIANO SECONDO
(SOFFITTA)**



PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

Confronto tra planimetria P.d.C. n.10 del 09/02/2010 e RILIEVO STATO DI FATTO

8.2. Regolarità catastale *(Non conforme)*

L'immobile in oggetto è situato nel comune di Crosia, catastalmente risulta essere così individuato:



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2022

Dati della richiesta	Comune di CROSIA (Codice:D184)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA Foglio: 5 Particella: 3085 Sub.: 4

INTESTATI

Unità immobiliare dal 12/12/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	3085	4	2		A/2	2	5 vani	Totale: 132 m ² Totale: esltre aree scoperte**: 132 m ²	Euro 387,34	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2015 Pratica n. CS0231369 in atti dal 12/12/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 90664.1/2015)
Indirizzo		VIA FRANZIA Piano T-1 - 2-S1										
Notifica						Partita				Mod.58		-
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

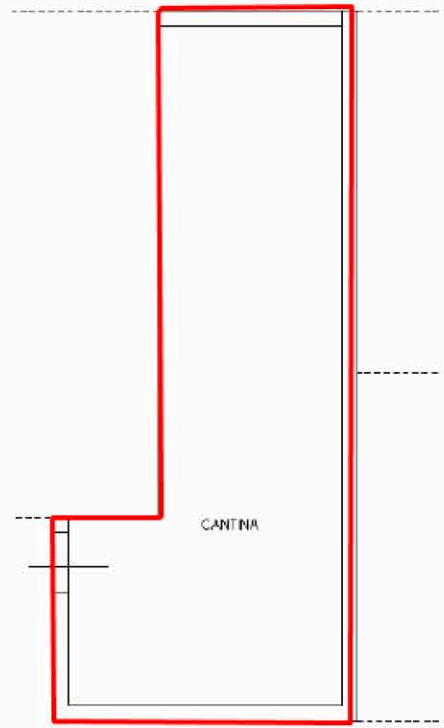
A questo punto, dal confronto tra la *planimetria in banca dati catastali* (Ved. All. 02) e quella *rilevata* dal sottoscritto si riscontra che l'immobile dal punto di vista catastale risulta essere non conforme.

Tale non conformità è data dalla presenza di una diversa *distribuzione interna*, che interessa tutti i piani dell'unità, nonché delle *difformità prospettiche* e di *destinazione d'uso* dei locali.

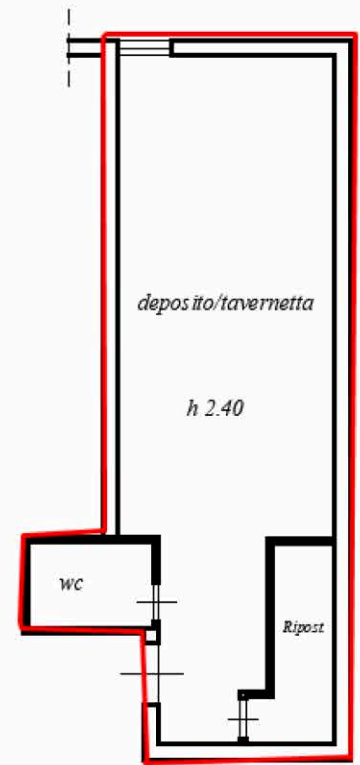
Immobile *Non conforme, ma regolarizzabile*



PLANIMETRIA CATASTALE
PRESENTE IN BANCA DATI



PLANIMETRIA DA
RILIEVO STATO DI FATTO



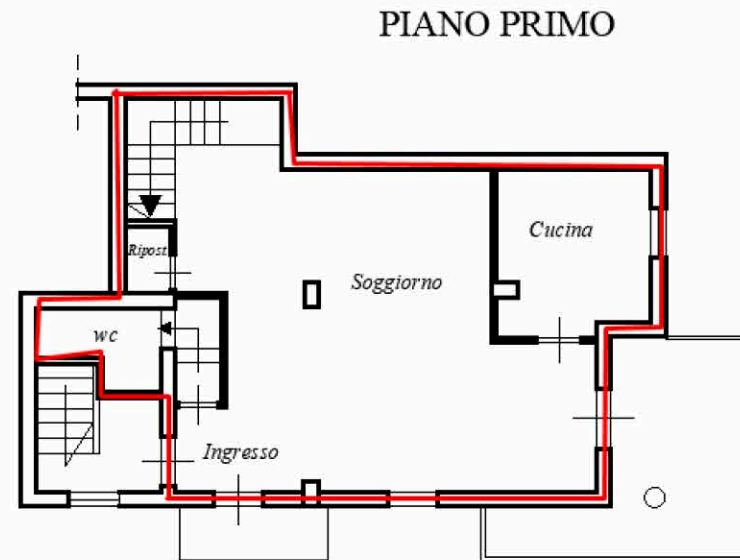
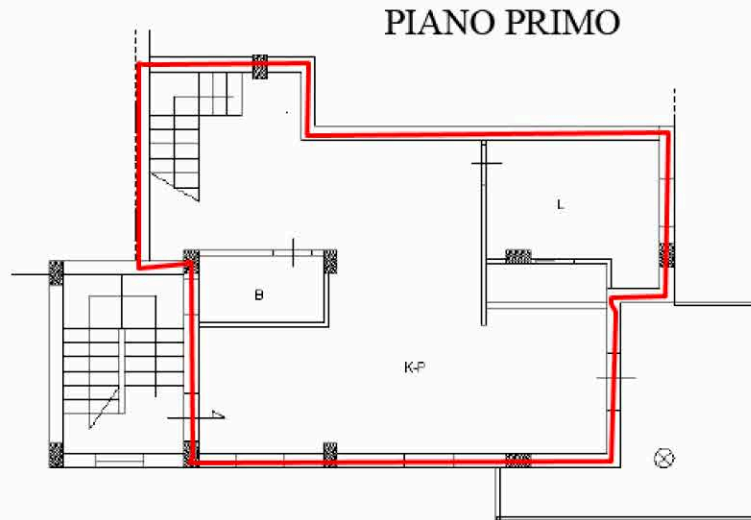
PIANO SEMINTERRATO

PIANO SEMINTERRATO

Confronto tra planimetria CATASTALE PRESENTE IN BANCA DATI – RILIEVO STATO DI FATTO

PLANIMETRIA CATASTALE
PRESENTE IN BANCA DATI

PLANIMETRIA DA
RILIEVO STATO DI FATTO

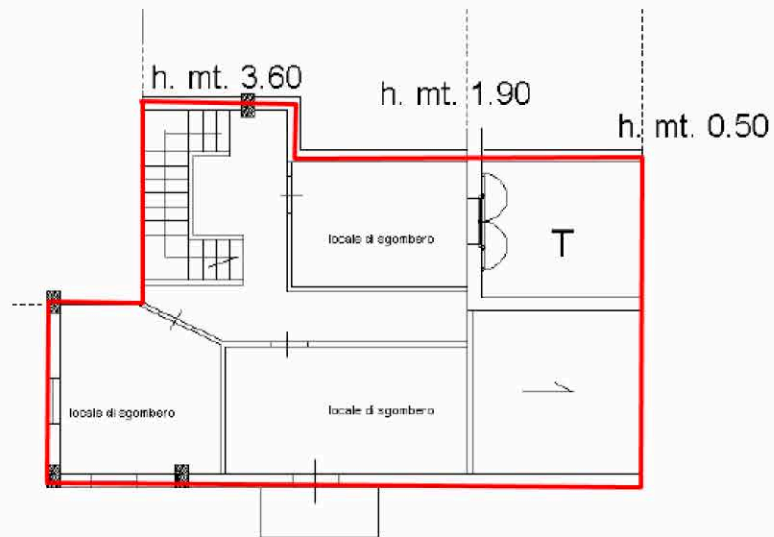


PIANO PRIMO

Confronto tra planimetria CATASTALE PRESENTE IN BANCA DATI – RILIEVO STATO DI FATTO

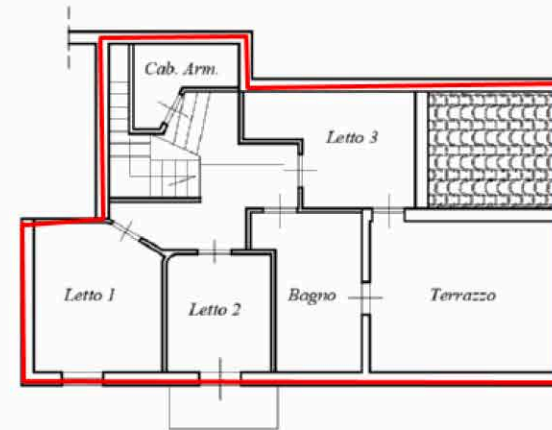
PLANIMETRIA CATASTALE
PRESENTE IN BANCA DATI

PIANO 2° (SOFFITTA) h.med. 2.75



PLANIMETRIA DA
RILIEVO STATO DI FATTO

PIANO SECONDO
(SOFFITTA)



PIANO SECONDO

Confronto tra planimetria CATASTALE PRESENTE IN BANCA DATI – RILIEVO STATO DI FATTO

Costi di regolarizzazione:

- *Presentazione Permesso di Costruire in sanatoria per diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare, variazione prospettica e di destinazione d'uso art. 23 comma 1 del d.P.R. n. 380/2001 – Pagamento sanzione e diritti di segreteria € 1.000,00, – Onorari professionali € 1.500,00;*
- *Presentazione nuove planimetrie catastali (procedura DOCFA) – diritti di segreteria € 50,00, – Onorari professionali € 450,00;*
- *Onorario professionale per la redazione degli adempimenti tecnici necessari alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) comprensivo di diritti di segreteria: € 1.300,00.*

Quindi, in definitiva, l'ammontare delle spese/onorari per la regolarizzazione dell'unità oggetto della presente stima risulta essere pari a **€ 4.300,00**, che saranno detratte dal valore di stima finale.



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La destinazione d'uso ed ubicazione dell'unità immobiliare in oggetto hanno fatto ricadere la scelta della metodologia di stima su quella sintetica effettuata confrontando l'immobile oggetto di stima con immobili che presentino caratteristiche simili e che siano recentemente oggetto di compravendita nel medesimo comune ed in quelli limitrofi.

Si è pertanto proceduto eseguendo una serie di accertamenti circa le compravendite di immobili simili a quello oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, richiedendo i prezzi in zona in qualità di possibile acquirente, nonché utilizzando i dati *dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*. I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza scelta, che per i fabbricati è il metro quadrato. Dopo aver acquisito tali dati, aver consultato i dati pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare sul sito dell'agenzia del territorio, ed in base alle conoscenze dirette dei mercati immobiliari, considerando inoltre la difficile situazione economica del momento, si è proceduto ad attribuire il valore unitario dell'immobile oggetto di stima confrontandone le caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quelle degli immobili di confronto.

Le fonti di informazione consultate sono: *Catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, 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 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.

9.1. VALORE DI MERCATO (OMV):

Il *Market Comparison Approach* è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La caratteristica *j-esima* partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.

Il *MCA* prevede le seguenti fasi:

- analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- analisi dei prezzi marginali (adjustments);
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.



In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $D\%$ che si calcola tra prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

Data	14/01/2023
Esecuzione Immobiliare	n. 102/2021
Giudice Esecuzione	Dott. Alessandro Paone
Contenzioso	BPER Banca - CAPUTO ROBERTO + 1

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SUBJECT
PREZZO TOTALE	€ 69,000.00	€ 90,000.00	€ 89,000.00	<i>Appartamento per civile abitazione sito in Via Francia - Crosia (CS)</i>
superficie princip.	180	275	190	171
superficie giardino	0	0	0	0
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	2	2	2	2
piano	1	1	0	1
ascensore	NON PRESENTE	NON PRESENTE	PRESENTE	NON PRESENTE
stato manutentivo	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	DISCRETO	BUONO
panoramicità - particolarità	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	PRESENTE
dotazione tecnologica	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA	BUONA
classe energetica	E - F - G	E - F - G	C - D	A - B
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	10 - 15 anni
SUPERFICIE MARGINALE	180	275	190	171
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 383.33	€ 327.27	€ 468.42	€ 327.27



ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 115.00	-€ 150.00	-€ 148.33	
superficie princip.	€ 383.33	€ 327.27	€ 468.42	
superficie giardino	€ 16.36	€ 16.36	€ 16.36	
superficie box	€ 163.64	€ 163.64	€ 163.64	
superficie p.auto coperto	€ 130.91	€ 3.27	€ 3.27	
superficie p.auto scoperto	€ 98.18	€ 16.36	€ 16.36	
bagni	€ 8,000.00	€ 8,000.00	€ 8,000.00	
piano	-€ 690.00	-€ 900.00	€ 890.00	
ascensore	€ 3,450.00	€ 4,500.00	€ 4,450.00	
stato manutentivo	€ 25,650.00	€ 25,650.00	€ 25,650.00	
panoramicità	€ 3,450.00	€ 4,500.00	€ 4,450.00	
dotazione tecnologica	€ 1,380.00	€ 1,800.00	€ 1,780.00	
classe energetica	€ 2,070.00	€ 2,700.00	€ 2,670.00	
epoca costruttiva	€ 2,070.00	€ 2,700.00	€ 2,670.00	

TABELLA di VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 69,000.00	€ 90,000.00	€ 89,000.00	€ 124,632.89
data	-€ 11.50	-€ 15.00	-€ 14.83	0
superficie princip.	-€ 2,945.45	-€ 34,036.36	-€ 6,218.18	171
superficie giardino	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	0
superficie box	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	0
superficie p.auto coperto	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	0
bagni n.	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	2
piano	€ 0.00	€ 0.00	€ 890.00	1
ascensore	€ 0.00	€ 0.00	-€ 4,450.00	NON PRESENTE
stato manutentivo	€ 51,300.00	€ 51,300.00	€ 25,650.00	BUONO
panoramicità	€ 3,450.00	€ 4,500.00	€ 4,450.00	PRESENTE
dotazione tecnologica	€ 1,380.00	€ 1,800.00	€ 1,780.00	BUONA
classe energetica	€ 4,140.00	€ 5,400.00	€ 2,670.00	A - B
epoca costruttiva	€ 4,140.00	€ 5,400.00	€ 5,340.00	10 - 15 anni
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 130,453.05	€ 124,348.64	€ 119,096.98	€ 124,632.89
valore minimo				€ 119,096.98
valore massimo				€ 130,453.05
Divergenza percentuale assoluta:		8.71%		
ATTENDIBILE:		VERO		

	EURO	EURO/MQ
COMPARABLE 1	€ 130,453.05	€ 762.88
COMPARABLE 2	€ 124,348.64	€ 727.19
COMPARABLE 3	€ 119,096.98	€ 696.47
SUBJECT	€ 124,632.89	€ 728.85



Alla Valutazione appena determinata, vanno detratte, le *spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate*, valutate in precedenza, quindi la valutazione finale risulta essere:

Valore di Mercato		€ 124,632.89
Deprezamenti al VM stimato	Descrizione	Costo
Presentazione P. di C. in Sanatoria	Presentazione Permesso di Costruire in sanatoria per diversa distribuzione interna, variazione prospettiche e di destinazione d'uso	€ 2,500.00
Planimetria catastali (DOCFA)	Presentazione variazione catastale	€ 500.00
Segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.)	Diritti istruttoria+certificazione+spese Tecniche	€ 1,300.00
Valore di Mercato Corretto		€ 120,832.89

Quindi si ottiene un *valore di mercato* pari a:

VALORE DI MERCATO

€ 120.832,89

(centoventimilaottocentotrentadue/89)

