



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 140/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIO NPL S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

AVV. MARIA CARMEN RAFFA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/06/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**SILVIA MARIA MARADEI**

CF:MRDSVM59R52C002A

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

telefono: 098171365

fax: 098171365

email: archingstudio@libero.it

PEC: silvi maria.maradei@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
140/2021

## LOTTO 1

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

**A**

**Opificio artigianale** a SAN BASILE via Luigi Cadorna snc, della superficie commerciale di **556,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.1 è costituito da un opificio artigianale destinato per svolgere l'attività di apicoltura, sito in San Basile alla via Luigi Cadorna. Al Lotto n.1 si accede da via Luigi Cadorna attraverso due cancelli in ferro carrabili che immettono nella corte di pertinenza. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate. Il corpo di fabbrica è costituito da un piano terra, da un primo piano e da un piano sottotetto oltre che dalla corte esclusiva di pertinenza.

La superficie complessiva lorda è pari a mq 657 oltre la corte esclusiva di pertinenza di mq 281. Il piano terra ha altezza utile interna di mt 2,55, il piano primo ha altezza utile di mt 3,45 mentre il sottotetto è del tipo mansardato a due falde ed ha, relativamente all'inclinazione di una falda, altezza media pari a mt 2,65 e relativamente all'inclinazione dell'altra falda altezza media pari a mt 2,10. Nel complesso l'immobile versa in buone condizioni di conservazione e manutenzione ad eccezione della scala esterna di accesso al piano rialzato che necessita di manutenzione.

Per come dichiarato dall'esecutato nel verbale del 25/01/2022 redatto dal custode giudiziario, l'attività di apicoltura è ferma dal 2011.

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di San Basile in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietà 1000/1000 (Allegati nn.1-2):

- **foglio 6 particella 738 sub 1**, categoria D/7, rendita 4.020,00 Euro, indirizzo catastale via Luigi Cadorna n.20 piano terra, primo sottostrada e secondo.

#### Coerenze:

Il Lotto n.1 confina con via Luigi Cadorna con la p.lla 691 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con la p.lla 810 di proprietà della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con le p.lla 395 e 396 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

#### Conformità urbanistica:

Il Lotto n.1 è stato realizzato come di seguito specificato (Allegato n.3):

- Concessione edilizia n.8/90 per la costruzione di magazzini da adibire a negozio e uffici per la vendita ed invasettamento del miele.
- Concessione edilizia in variante n.32/91 per la costruzione di magazzini da adibire a negozio e uffici per la vendita ed invasettamento del miele.
- Concessione edilizia in variante in corso d'opera n.10/93 per la costruzione di magazzini da adibire a negozio e uffici per la vendita ed invasettamento del miele
- Concessione edilizia in variante e a sanatoria n.1215/94 per la costruzione di magazzini da adibire a negozio e uffici per la vendita ed invasettamento del miele, recinzione e allacciamenti idrico fognanti.

#### Conformità catastale:

Il Lotto n.1 è conforme dal punto di vista catastale.



Coordinate geografiche:

Latitudine 39.8075238

Longitudine 16.16430685

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>556,64 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 200.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 170.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/06/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.1 insistono le seguenti formalità (Allegato n.4):

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria trascritta il 11/06/2009 ai nn. 16720/3050, a garanzia di mutuo fondiario stipulato dal notaio Viteritti in data 09/06/2009 rep. 6325/2195, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.**

Importo ipoteca: €250.000,00.

Importo capitale: €125.000,00.

L'ipoteca ha la durata di anni 15

#### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento** del Tribunale di Castrovillari del 25/03/2014 rep.684, trascritto il 12/05/2014 ai nn.



11780/9335, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

#### NOTA

**Per come da attestazione in atti dell'Assistente Giudiziario del Tribunale di Castrovillari del 17.12.2021, il pignoramento ha dato origine alla procedura esecutiva n.70/2014 R.G.E., estinta con provvedimento del 26.07.2018.**

**Pignoramento** del Tribunale di Castrovillari del 04/11/2021 rep.1605, trascritto il 29/11/2021 ai nn. 33358/26980, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.1 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.4):

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

il Lotto n.1 è pervenuto alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con atto di regolarizzazione di società di fatto in snc, redatto dal notaio Di Chiara in data 30/06/1997 rep. 24197, trascritto il 04/07/1997 ai nn. 14147/11532 e con nota di trascrizione di rettifica del 20/05/2009 nn.14021/9910.

**Nota: Non risulta trascritto alcun cambio di denominazione della società da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .**

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione rilasciata dal comune di San Basile (Allegato n.3) si rileva che il Lotto n.1 è stato realizzato come di seguito specificato:

- Concessione edilizia n.8/90 rilasciata dal comune di San Basile in data 30/04/1991 a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la costruzione di magazzini da adibire a negozio e uffici per la vendita ed invasettamento del miele.
- Concessione edilizia in variante n.32/91 rilasciata dal comune di San Basile in data 23/04/1992 a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la costruzione di magazzini da adibire a negozio e uffici per la vendita ed invasettamento del miele.



- Concessione edilizia in variante in corso d'opera n.10/93 rilasciata dal comune di San Basile in data 19/10/1993 a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la costruzione di magazzini da adibire a negozio e uffici per la vendita ed invasettamento del miele
- Concessione edilizia in variante e a sanatoria n.1215/94 rilasciata dal comune di San Basile in data 04/07/1994 a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la costruzione di magazzini da adibire a negozio e uffici per la vendita ed invasettamento del miele, recinzione e allacciamenti idrico fognanti.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Lotto n.1 è urbanisticamente conforme.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN BASILE VIA CADORNA SNC

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**Opificio artigianale** a SAN BASILE via Luigi Cadorna snc, della superficie commerciale di **556,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.1 è costituito da un opificio artigianale destinato per svolgere l'attività di apicoltura, sito in San Basile alla via Luigi Cadorna. Al Lotto n.1 si accede da via Luigi Cadorna attraverso due cancelli in ferro carrabili che immettono nella corte di pertinenza. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate. Il corpo di fabbrica è costituito da un piano terra, da un primo piano e da un piano sottotetto oltre che dalla corte esclusiva di pertinenza.

La superficie complessiva lorda è pari a mq 657 oltre la corte esclusiva di pertinenza di mq 281. Il piano terra ha altezza utile interna di mt 2,55, il piano primo ha altezza utile di mt 3,45 mentre il sottotetto è del tipo mansardato a due falde ed ha, relativamente all'inclinazione di una falda, altezza media pari a mt 2,65 e relativamente all'inclinazione dell'altra falda altezza media pari a mt 2,10. Nel complesso l'immobile versa in buone condizioni di conservazione e manutenzione ad eccezione della scala esterna di accesso al piano rialzato che necessita di manutenzione.

Per come dichiarato dall'esecutato nel verbale del 25/01/2022 redatto dal custode giudiziario, l'attività di apicoltura è ferma dal 2011.

### Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di San Basile in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietà 1000/1000 (Allegati nn.1-2):

- **foglio 6 particella 738 sub 1**, categoria D/7, rendita 4.020,00 Euro, indirizzo catastale via Luigi Cadorna n.20 piano terra, primo sottostrada e secondo.



Coerenze:

Il Lotto n.1 confina con via Luigi Cadorna con la p.lla 691 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con la p.lla 810 di proprietà della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con le p.lla 395 e 396 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Conformità urbanistica:

Il Lotto n.1 è stato realizzato come di seguito specificato (Allegato n.3):

- Concessione edilizia n.8/90 per la costruzione di magazzini da adibire a negozio e uffici per la vendita ed invasettamento del miele.
- Concessione edilizia in variante n.32/91 per la costruzione di magazzini da adibire a negozio e uffici per la vendita ed invasettamento del miele.
- Concessione edilizia in variante in corso d'opera n.10/93 per la costruzione di magazzini da adibire a negozio e uffici per la vendita ed invasettamento del miele
- Concessione edilizia in variante e a sanatoria n.1215/94 per la costruzione di magazzini da adibire a negozio e uffici per la vendita ed invasettamento del miele, recinzione e allacciamenti idrico fognanti.

Conformità catastale:

Il Lotto n.1 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.8075238

Longitudine 16.16430685



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.1 è ubicato in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



via Cadorna



*ortofoto*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.1 è costituito da un opificio artigianale realizzato per svolgere l'attività di lavorazione e invasettamento del miele. Il Lotto in esame è sito in San Basile alla via Luigi Cadorna. Al Lotto n.1 si accede da via Luigi Cadorna attraverso due cancelli in ferro carrabili che immettono nella corte di pertinenza. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate. Il corpo di fabbrica è costituito da un piano terra, da un primo piano e da un piano sottotetto oltre che dalla corte esclusiva di pertinenza. Da uno dei due cancelli si accede al piano terra attraverso una porta carrabile in ferro zincato. Dall'altro cancello percorrendo una rampa, si accede al primo piano attraverso una porta carrabile in ferro zincato. Il piano terra è accessibile anche da una porta in ferro posta sul lato sinistro della facciata principale del fabbricato. Analogamente, anche il primo piano è accessibile da una scala esterna posta sulla facciata principale del fabbricato attraverso una porta in alluminio. Il piano terra è costituito da un ampio locale di deposito, una camera di ventilazione e da un bagno fornito di lavabo doccia e vaso igienico. Il bagno è privo di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria e nel locale deposito, in corrispondenza della parete del bagno è posizionata la cisterna per l'autoclave. Attraverso una scaletta interna si accede al primo piano, costituito da un locale magazzino, da cui si accede al locale lavorazione e da questo si passa in una camera destinata ad ufficio e un bagno fornito di antibagno. Il lavabo dell'antibagno necessita di manutenzione. Dal locale magazzino del primo piano, tramite una scaletta interna, priva di ringhiera, si accede al sottotetto che si presenta ancora allo stato rustico. La pavimentazione del piano terra e del primo piano è in marmette, gli infissi esterni sono in alluminio, la porta della camera destinata a ufficio e la porta del bagno sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è del tipo fuoritraccia realizzato con canaline in pvc. La superficie complessiva lorda del complesso artigianale è pari a mq 657 oltre la corte esclusiva di pertinenza di mq 281. Il piano terra ha altezza utile interna di mt 2,55, il primo piano ha altezza utile di mt 3,45 mentre il sottotetto è del tipo mansardato a due falde ed ha, relativamente all'inclinazione di una falda, altezza media pari a mt 2,65 e relativamente all'inclinazione dell'altra falda altezza media pari a mt 2,10.

Nel complesso l'immobile versa in buone condizioni di conservazione e manutenzione ad eccezione della scala esterna di accesso al piano rialzato che necessita di manutenzione.

Per come dichiarato dall'esecutato nel verbale redatto dal custode giudiziario del 25/01/2022, l'attività di apicoltura è ferma a far data dal 2011.

NOTA

All'interno degli ambienti vi sono le attrezzature per la lavorazione e invasettamento del miele oltre a mobili d'ufficio. Al piano sottotetto vi è materiale vario. Inoltre al momento del sopralluogo erano presenti; un'autovettura "Fiat croma", un'autovettura "Fiorino" e un camioncino.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancelli:</i> in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> in parte n legno tamburato e in	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



parte in ferro zincato

*manto di copertura:* in tegole

nella media ★★☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* in marmette

nella media ★★☆☆☆☆

*porte di ingresso:* in ferro zincato, solo una porta in alluminio

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* realizzato con canaline fuori traccia

nella media ★★☆☆☆☆

*idrico:* alimentazione da rete comunale

nella media ★★☆☆☆☆

*fognatura:* lo smaltimento è in rete comunale

nella media ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

*strutture verticali:* in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆

*solai:* latero-cemento

nella media ★★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano primo sottostrada	219,00	x	100 %	=	219,00
piano primo	219,00	x	100 %	=	219,00
sottotetto	219,00	x	50 %	=	109,50
corte di pertinenza 10% fino a 1/5 della superficie coperta	44,00	x	10 %	=	4,40
corte di pertinenza 2% della superficie eccedente 1/5 della superficie coperta	237,00	x	2 %	=	4,74
<b>Totale:</b>	<b>938,00</b>				<b>556,64</b>



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Rimandando al criterio di stima, la determinazione del “valore a nuovo” del fabbricato è stata ricercata attraverso la procedura analitica, ovvero attraverso la definizione di tutte le spese da sostenere per i materiali, la loro posa in opera, nonché gli oneri connessi per interventi di tal tipo, compreso le spese tecniche e profitto d’impresa. Per la determinazione di queste spese, come detto nel criterio di stima, sono stati considerati i prezzi correnti nella realtà di San Basile per le varie lavorazioni e per fabbricati simili. Il costo totale così determinato è stato ricondotto a costo unitario, suddividendo il valore trovato per la superficie complessiva dell’immobile. Per brevità di esposizione non vengono riportati gli sviluppi e i calcoli matematici che hanno condotto alla determinazione del “valore a nuovo” mediante il computo metrico estimativo. Determinato il “valore a nuovo”, rimandando al criterio di stima per maggiori dettagli, si è proceduto ad un deprezzamento per tener conto dell’età del fabbricato da stimare e del suo stato di manutenzione e conservazione, nonché delle spese da sostenere per riportare in condizioni “normali” il fabbricato in esame. Per quanto riguarda l’età del fabbricato si considera la tabella seguente valida per fabbricati di tipo produttivo:

età (anni)	Coeff. di riduzione
0	0.00%
5	1.60%
10	3.57%
15	5.89%
20	8.57%
25	11.60%
30	15.00%
35	18.75%
40	22.85%
45	27.32%
50	32.14%
55	37.32%
60	42.85%
65	48.75%
70	55.00%
80	68.56%
90	83.54%
100	99.99%

Per tener conto dello stato di manutenzione e conservazione si considera la tabella seguente:

Stato di manutenzione	Coefficiente
normale	1.00
mediocre	0.80
scadente	0.60

Il fabbricato è stato iniziato nel 1990 e terminato nel 1993 con struttura portante in cemento armato, il suo stato di manutenzione è normale.

Per la vetustà viene adottato il coefficiente correttivo pari al 15%, mentre per lo stato di manutenzione e conservazione viene adottato il coefficiente 1.00. Pertanto il coefficiente correttivo



complessivo è pari a 0.85.

Per questo opificio artigianale è congruo ritenere un costo a nuovo rapportato alla superficie complessiva dello stesso stabile, pari a €mq 350,00.

Si ha, quindi, un valore unitario pari a:

€mq 350,00 x 0.85= €mq 297,50,

che porge:

$V = mq\ 657 \times €mq\ 297,50 = €195.457,50$

Al valore trovato si deve sommare il valore della corte esclusiva a servizio del fabbricato. E' congruo ritenere per la corte un valore unitario pari a 15,00 €mq.

Di conseguenza si ha:  $mq\ 281 \times €15,00 = €4.215,00$

In definitiva il valore complessivo è pari a:

$V = €195.457,50 + €4.215,00 = €199.672,50$ , in cifra tonda €200.000,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **200.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 200.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 200.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si tratta di stimare un fabbricato di tipo produttivo ubicato in San Basile. In assenza di un mercato di immobili simili, il valore può essere determinato attraverso il metodo analitico basato sul costo che un imprenditore di ordinaria capacità dovrebbe sostenere per costruire o ricostruire in tutto o in parte il fabbricato e tenendo conto che, la ricostruzione, come sostiene il Medici, ..”.. *non va intesa nel senso di identica riproduzione del fabbricato considerato, ma nel senso di riproduzione di un fabbricato che presenti la stessa utilità di quello da valutare.*...” Ottenuto il valore del costo di ricostruzione a nuovo dell'opificio artigianale, si deve procedere ad un opportuno deprezzamento che tenga conto:

1. dell'età del fabbricato da stimare;
2. dello stato di manutenzione e di conservazione.

E' necessario, pertanto, applicare un indice che può essere o sintetico, basato su indici di vetustà relativi alle diverse età del fabbricato, o il risultato della sottrazione delle quote di ammortamento già accantonate dal momento della effettiva costruzione all'epoca della stima. Il valore di ricostruzione o ..”.. costo deprezzato..”.. che dir si voglia, determinato secondo tale procedura, si riferisce ad un bene che si può considerare in uno stato di conservazione normale. Se invece, in sede di stima dovesse emergere che l'immobile da valutare si trova in condizioni al di sopra o al di sotto della media, è opportuno operare una aggiunta o una detrazione al valore determinato, corrispondente o alle spese che si ritiene si debbano sostenere per riportare in condizioni normali il fabbricato (detrazione) o alle spese che, invece, si ritiene di dover risparmiare (aggiunta). La stima del fabbricato strumentale attraverso la procedura analitica si basa sulla determinazione di tutte le spese che un imprenditore di ordinaria capacità deve sostenere per l'acquisto dei materiali da costruzione e la loro messa in opera per la realizzazione del fabbricato. A tale previsione si giunge attraverso il cosiddetto “computo metrico estimativo”, che rappresenta l'ordinata esposizione di tutti i lavori da eseguire per la costruzione del fabbricato, sommando tutti quelli della medesima specie, cui spetta un medesimo prezzo unitario”. Il prezzo unitario oltre ai parametri menzionati, deve tener conto anche del profitto che un imprenditore di ordinaria capacità ne trarrebbe. Inoltre, per una stima corretta del costo di ricostruzione, i prezzi unitari devono tener conto necessariamente delle economie di scala. Infatti,



fabbricati di uguale destinazione ma di diversa grandezza non hanno lo stesso costo unitario in quanto, aumentando le dimensioni dei parametri in gioco, si riesce ad ottenere una maggiore economia.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni 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	laboratorio artigianale	556,64	0,00	200.000,00	200.000,00
				<b>200.000,00 €</b>	<b>200.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 200.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 30.000,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 170.000,00**

data 07/06/2022

il tecnico incaricato



SILVIA MARIA MARADEI

