



# TRIBUNALE DI CASTROVILLARI EX TRIBUNALE DI ROSSANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 56/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BUONCONSIGLIO 4 SRL

DEBITORE:  
XXXXXXX

GIUDICE:  
dott. Alessandro Paone

CUSTODE:  
dott. Domenico Parisi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Costantino Oliverio**

CF: LVRCTN65D12F519F  
con studio in MONTEGIORDANO (CS) Via Aldo Moro  
telefono: 0981935150  
email: arkoliver@libero.it

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI EX TRIBUNALE DI ROSSANO -  
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CROSIA Via Guglielmo Marconi 6, frazione Mirto, al Foglio di mappa n. 5 del Comune di Crosia, p.lla 273, sub 6, per la quota di 100/100 di piena proprietà dell'esecutato (XXXXXXXXXX)

#### PREMESSA

Il sottoscritto, **Arch. Costantino Oliverio**, c.f. LVR CTN 65D12 F519F, residente in Montegiordano, via A. Moro 12, con studio tecnico in C.so della Vittoria 132, è stato nominato C.T.U, nel procedimento in oggetto, dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Alessandro Paone, con provvedimento emesso in data **15/06/2023**.

Lo stesso provvedimento di nomina e conferimento incarico, conteneva, i quesiti richiesti e disponeva, contestualmente, il deposito della relazione di stima almeno 30 giorni prima dell' **udienza fissata per il giorno 06/02/2024**.

In data **17/06/2023** procedevo all'accettazione dell'incarico ricevuto ed al conseguente **giuramento** come Perito Estimatore della procedura in oggetto. Per compiere le indagini del bene pignorato oggetto della procedura, il sottoscritto si è recato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio Provinciale di Cosenza e all'Ufficio Urbanistica del comune di Mirto Crosia. Dopo aver acquisito tutta la documentazione necessaria, procedevo all'**inizio delle operazioni peritali** ( primo sopralluogo), le quali si sono svolte regolarmente come da verbale allegato, in data **23 agosto 2023**. Durante la stessa seduta peritale, presso i luoghi oggetto della procedura, in via G. Marconi n. 6, località Mirto, del comune di Crosia, procedevo al sopralluogo dei luoghi, al rilievo e alla documentazione fotografica e all'acquisizione di tutte le informazioni necessarie per poter rispondere ai quesiti posti dal G.E. .

#### CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare è composta da un appartamento residenziale collocato, al secondo piano, e da un annesso locale adibito a magazzino autorimessa collocato al piano terra. I fabbricati in oggetto, sono ubicati, all'interno di una palazzina di maggiore consistenza di pianta a forma rettangolare costituita da quattro piani di cui il piano terra destinato a magazzini / autorimessa, i soprastanti tre piani ad alloggi residenziali, serviti da una scala condominiale posta sul retro dell'edificio .

**L'appartamento** in oggetto è collocato al terzo livello, piano secondo, ed è composto, a livello distributivo interno, da un ampio corridoio centrale ( ingresso) che immette sul lato destro ad un vano destinato a cucina - pranzo, ad un vano destinato a soggiorno, ed una camera da letto, sul lato sinistro ad un vano destinato a locale igienico, e altri due vani destinati a camere da letto. Centralmente in fondo al corridoio trova spazio un piccolo vano destinato a ripostiglio. Completa l'appartamento un balcone che si sviluppa lungo tutto il lato del prospetto principale ( via Marconi) e su porzione del lato destro. L'appartamento che presenta una superficie lorda di mq 125, presenta un'altezza interna utile misurata tra quota pavimento e solaio di ml 2.95. La distribuzione interna è tipica di un alloggio risalente nel tempo e allo stesso tempo le rifiniture interne, anche se in buono stato, sono datate come materiali. In generale l'appartamento necessiterebbe di un intervento generale di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel dettaglio le rifiniture interne sono con pavimenti in mattonelle di composto di marmo misure cm 40 x 40, infissi esterni in legno con tapparelle esterne, infissi interni in legno, dotati degli impianti principali ( con esclusione del riscaldamento generale). La cucina presenta un rivestimento

con piastrelle di ceramiche lungo le quattro pareti, il locale igienico presenta medesimo rivestimento ed è fornito di tutti i pezzi igienici. Le pareti interne sono rifinite e pitturate.

**Magazzino autorimessa** di cui fa parte l'unità residenziale in oggetto è costituito da un vano unico di pianta rettangolare, adibito a garage magazzino e autorimessa. La superficie lorda dell'immobile è di mq 50, con il lato maggiore di ml 9,70 di profondità e il lato minore di ml 5,10 di larghezza, l'altezza interna utile è di ml 4,20. L'ingresso al locale avviene direttamente dalla via principale ( Guglielmo Marconi) attraverso un'ampia porta in ferro con apertura a due ante. L'interno del locale è allo stato rustico, con pareti con rinzaffo di intonaco grezzo e pavimento in battuto di cemento. Il locale presenta una piccola finestra sul lato sinistro.

Le rifiniture esterne dell'intera palazzina, di cui fa parte l'unità in oggetto, presentano un intonaco non rifinito e sono prive di tinteggiatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno tre, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 273 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana URBANA, zona censuaria D184, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 248,42 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI N. 6 - CROSIA (CS), piano: 2°,T, intestato a XXXXXXXXX nato il XXXXXX in XXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX, derivante da N.C.E.U. partita n 712, F. 5, p.lla 273, sub 6, piano 2 T, int. 3, cat. A3, Cl 1, vani 6,5, rend. cat. lire 637.000

Coerenze: Gli immobili corrispondono ai dati catastali e ai confini

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA DATI CATASTALI** stato attuale ( data del pignoramento – data del conferimento incarico CTU) Gli immobili oggetto di Pignoramento e di Procedura Espropriativa sono ubicati nel comune di Crosia (CS) e riguardano la proprietà immobiliare consistente in un appartamento di proprietà del sig. XXXXXXXX ubicato in via Marconi n.6, in località Mirto del comune di Crosia , censito al Catasto Fabbricati del comune di Mirto Crosia al Foglio 5, particella 273, subalterno 6 costituito da un appartamento di categoria A/3 costituito da 6,5 vani catastali e avente una superficie catastale di mq 144, ubicato al piano 2°, con annesso locale magazzino al piano terra.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

**B cantina** a CROSIA Via Guglielmo Marconi 6, frazione Mirto per la quota di 100/100 di piena proprietà (XXXXXX)

**Magazzino autorimessa** di cui fa parte l'unità residenziale in oggetto è costituito da un vano unico di pianta rettangolare, adibito a garage magazzino e autorimessa. La superficie lorda dell'immobile è di mq 50, con il lato maggiore di ml 9,70 di profondità e il lato minore di ml 5,10 di larghezza, l'altezza interna utile è di ml 4,20. L'ingresso al locale avviene direttamente dalla via principale ( Guglielmo Marconi) attraverso un'ampia porta in ferro con apertura a due ante. L'interno del locale è allo stato rustico, con pareti con rinzaffo di intonaco grezzo e pavimento in battuto di cemento. Il locale presenta una piccola finestra sul lato destro.

Le rifiniture esterne dell'intera palazzina, di cui fa parte l'unità in oggetto, presentano un intonaco non rifinito e sono prive di tinteggiatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,20. L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra.



- (catasto fabbricati), intestato a XXXXXXXX

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>134,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>50,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 95.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 95.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

### NOTIZIE RELATIVE ALLO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento dei sopralluoghi l'immobile oggetto della procedura risulta libero, non abitato stabilmente dal proprietario, lo stesso rientra nella disponibilità, dalla famiglia dell'esecutato XXXXXXXX, il quale risulta residente in XXXXXXXX (XX) via XXXXXXXX.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/02/2017 a firma di Tribunale di Bologna ai nn. 3053/279 di repertorio, a favore di BANCA DI BOLOGNA CREDITO COOPERATIVO SOC COOP sede di Bologna c.f. 00415760370, contro XXXXXXXX nato il XXXXXXXX in XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX, derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 27/12/2016 n.r. 7437/2016 messo dal Tribunale di Bologna

ipoteca , stipulata il 26/02/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 5182/399 di repertorio, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede in Roma c.f. 13756881002, contro XXXXXXXX nato il XXXXXXXX in XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX, derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 26/02/2019 n.r. 3546/2019

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/06/2023 a firma di Uff. Giud. CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA ai nn. 1852814156 di repertorio, a favore di BUONCONSIGLIO 4 S.R.L. sede in Conegliano (TV) c.f. 05273160266, contro XXXXXX nato il XXXXXX in XXXXXX c.f. XXXXXXXX, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/04/2023 n.r. 2484 emesso da Uff. Giud. CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA

*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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **TITOLO DI PROPRIETA' DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'**

I beni oggetto della procedura esecutiva, risultano di piena ed esclusiva proprietà dell' esecutato. ( atto di donazione del 28/12/199 che si allega )

### **ATTO DI DONAZIONE**

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato sign. XXXXXXXXX in seguito ad atto di donazione dei genitori sigg. XXXXXX e XXXXXXXX, stipulato in Corigliano, dal notaio Giuseppe Spezzano in data 28 dicembre 1999 rep. N. 60246 racc. n. 11308 e registrato a Rossano il 7 gennaio 2000.

Appartamento a secondo piano distinto come interno n. 2, con annessa cantina a piano terra, avente una consistenza di sei vani e mezzo catastali, facente parte del fabbricato di maggiore consistenza sito in Crosia alla via Marconi n. 6. L'appartamento confina con vano scala, con muro in comunione con XXXXXX, con spazio di isolamento che divide il fabbricato da proprietà XXXXXX, con via Marconi e con spazio di isolamento condominiale; mentre il vano cantina confina con altro locale cantina annesso all'appartamento a XXXXXX ( sub 5 ) con spazio di isolamento che divide il fabbricato da proprietà XXXXXXXXX, con via Marconi e con vano cantina annesso all'appartamento donato a XXXXXXXX ( sub 7).

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

XXXXXXXXX per la quota di 100%, in forza di Atto di Donazione, con atto stipulato il 28/12/1999 a firma di Notaio Giuseppe Spezzano

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I genitori dell'esecutato XXXXXXXXX, i sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **TITOLI EDILIZI**

#### **DATI RELATIVI ALLA SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

L'immobile oggetto della procedura è collocato in località Mirto del comune di Crosia (CS), all'interno di un'area di impianto consolidato, in area identificata nel PRG vigente del comune di Crosia, località Mirto in Zona Bc-Bm, secondo le NTU dello stesso comune Zone di ristrutturazione e consolidamento. Tali aree comprendono il centro di antica formazione e tutta la parte non edificata che costituisce con esso una unità ambientale non scindibile, è questa una caratteristica che riscontriamo nel centro capoluogo e nella frazione di Mirto. La stessa unità in oggetto è censita al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 5, particella 273, subalterno 6.

**Appartamento.** L'accesso all'appartamento avviene, dal civico n. 6 di via Guglielmo Marconi, da un'area di corte esterna, posta sul lato destro del fabbricato, che per mezzo di una scala condominiale interna, che partendo dal piano terra raggiunge tutti i livelli dell'intero fabbricato.

Rispetto al contesto urbano cittadino, l'area di cui fa parte l'unità in oggetto è collocata all'interno del centro abitato della località Mirto, a poca distanza dalle arterie viarie principali costituite dalla s.s. n. 106 (Via Nazionale), in una zona di impianto urbanistico già consolidato e dotata dei principali servizi, come scuole, impianti sportivi, attività commerciali di vario genere.

### **TITOLI EDILIZI**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità catastale in oggetto, è stato edificato su suolo acquistato per atto del notaio Pietro Pisano di Rossano in data 9 maggio 1973, ivi registrato il 17 maggio 1973 al n. 700 e trascritto a Cosenza il 24 maggio 1973 ai nn 11425/51862. La costruzione dell'intero immobile è stata autorizzata dalla Licenza di Costruzione prot. N. 1326 del 24 novembre 1973 e a seguito di difformità in seguito alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 34 del 4 dicembre 1996, entrambe rilasciate dal comune di Crosia.

### **CONFORMITA'**

Dalle risultanze della documentazione esaminata emerge che lo stato di fatto dell'immobile in oggetto è conforme allo stato autorizzato.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza di Costruzione prot. N. 1326 del 24 novembre 1973, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 34 del 4 dicembre 1996, entrambe rilasciate dal comune di Crosia.

---

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRG vigente del comune di Crosia, località Mirto in Zona Bc-Bm, secondo le NTU dello stesso comune Zone di ristrutturazione e consolidamento.**

### **VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEI DATI NEL PIGNORAMENTO**

I dati riportati nella documentazione acquisita corrispondono con tutti i dati riportati nell'Atto di

Pignoramento e quelli risultanti dai sopralluoghi con sostanziale rispondenza tra stato di fatto e stato di progetto e stato catastale,

**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 CROSIA VIA GUGIELMO MARCONI 6, FRAZIONE MIRTO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CROSIA Via Gugielmo Marconi 6, frazione Mirto, della superficie commerciale di **134,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (XXXXXX)

### CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare è composta da un appartamento residenziale collocato, al secondo piano, e da un annesso locale adibito a magazzino autorimessa collocato al piano terra. I fabbricati in oggetto, sono ubicati, all'interno di una palazzina di maggiore consistenza di pianta a forma rettangolare costituita da quattro piani di cui il piano terra destinato a magazzini / autorimessa, i soprastanti tre piani ad alloggi residenziali, serviti da una scala condominiale posta sul retro dell'edificio .

**L'appartamento** in oggetto è collocato al terzo livello, piano secondo , ed è composto, a livello distributivo interno, da un ampio corridoio centrale ( ingresso) che immette sul lato destro ad un vano destinato a cucina - pranzo, ad un vano destinato a soggiorno, ed una camera da letto, sul lato sinistro ad un vano destinato a locale igienico, e altri due vani destinati a camere da letto. Centralmente in fondo al corridoio trova spazio un piccolo vano destinato a ripostiglio. Completa l'appartamento un balcone che si sviluppa lungo tutto il lato del prospetto principale ( via Marconi) e su porzione del lato destro. L'appartamento che presenta una superficie lorda di mq 125, presenta un'altezza interna utile misurata tra quota pavimento e solaio di ml 2.95. La distribuzione interna è tipica di un alloggio risalente nel tempo e allo stesso tempo le rifiniture interne, anche se in buono stato, sono datate come materiali. In generale l'appartamento necessiterebbe di un intervento generale di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel dettaglio le rifiniture interne sono con pavimenti in mattonelle di composto di marmo misure cm 40 x 40 , infissi esterni in legno con tapparelle esterne, infissi interni in legno, dotati degli impianti principali ( con esclusione del riscaldamento generale). La cucina presenta un rivestimento con piastrelle di ceramiche lungo le quattro pareti, il locale igienico presenta medesimo rivestimento ed è fornito di tutti i pezzi igienici. Le pareti interne sono rifinite e pitturate. Nel dettaglio le rifiniture interne sono con pavimenti in mattonelle di composto di marmo misure cm 40 x 40 , infissi esterni in legno con tapparelle esterne, infissi interni in legno, dotati degli impianti principali ( con esclusione del riscaldamento generale). La cucina presenta un rivestimento con piastrelle di ceramiche lungo le quattro pareti, il locale igienico presenta medesimo rivestimento ed è fornito di tutti i pezzi igienici. Le pareti interne sono rifinite e pitturate.

**Magazzino autorimessa** di cui fa parte l'unità residenziale in oggetto è costituito da un vano unico di pianta rettangolare, adibito a garage magazzino e autorimessa. La superficie lorda dell'immobile è di mq 50, con il lato maggiore di ml 9,70 di profondità e il lato minore di ml 5,10 di larghezza, l'altezza interna utile è di ml 4,20. L'ingresso al locale avviene direttamente dalla via principale ( Guglielmo Marconi) attraverso un'ampia porta in ferro con apertura a due ante. L'interno del locale è allo stato rustico, con pareti con rinzaffo di intonaco grezzo e pavimento in battuto di cemento. Il locale presenta una piccola finestra sul lato sinistro.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 273 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana URBANA, zona censuaria D184, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 248,42 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI N. 6 - CROSIA (CS), piano: 2°,T, intestato a XXXXXnato il XXXXXX in XXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, derivante da N.C.E.U. partita n 712, F. 5, p.lla 273, sub 6, piano 2 T, int. 3, cat. A3, Cl 1, vani 6,5, rend. cat. lire 637.000

Coerenze: Gli immobili corrispondono ai dati catastali e ai confini

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA DATI CATASTALI** stato attuale ( data del pignoramento – data del conferimento incarico CTU) Gli immobili oggetto di Pignoramento e di Procedura Espropriativa sono ubicati nel comune di Crosia (CS) e riguardano la proprietà immobiliare consistente in un appartamento di proprietà del sig. XXXXXXX ubicato in via Marconi n.6, in località Mirto del comune di Crosia , censito al Catasto Fabbricati del comune di Mirto Crosia al Foglio 5, particella 273, subalterno 6 costituito da un appartamento di categoria A/3 costituito da 6,5 vani catastali e avente una superficie catastale di mq 144, ubicato al piano 2°, con annesso locale magazzino al piano terra.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**L'appartamento** in oggetto è collocato al terzo livello, piano secondo, ed è composto, a livello distributivo interno, da un ampio corridoio centrale (ingresso) che immette sul lato destro ad un vano destinato a cucina - pranzo, ad un vano destinato a soggiorno, ed una camera da letto, sul lato sinistro ad un vano destinato a locale igienico, e altri due vani destinati a camere da letto. Centralmente in fondo al corridoio trova spazio un piccolo vano destinato a ripostiglio. Completa l'appartamento un balcone che si sviluppa lungo tutto il lato del prospetto principale (via Marconi) e su porzione del lato destro. L'appartamento che presenta una superficie lorda di mq 125, presenta un'altezza interna utile misurata tra quota pavimento e solaio di ml 2.95. La distribuzione interna è tipica di un alloggio

risalente nel tempo e allo stesso tempo le rifiniture interne, anche se in buono stato, sono datate come materiali. In generale l'appartamento necessiterebbe di un intervento generale di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel dettaglio le rifiniture interne sono con pavimenti in mattonelle di composto di marmo misure cm 40 x 40 , infissi esterni in legno con tapparelle esterne, infissi interni in legno, dotati degli impianti principali ( con esclusione del riscaldamento generale). La cucina presenta un rivestimento con piastrelle di ceramiche lungo le quattro pareti, il locale igienico presenta medesimo rivestimento ed è fornito di tutti i pezzi igienici. Le pareti interne sono rifinite e pitturate.

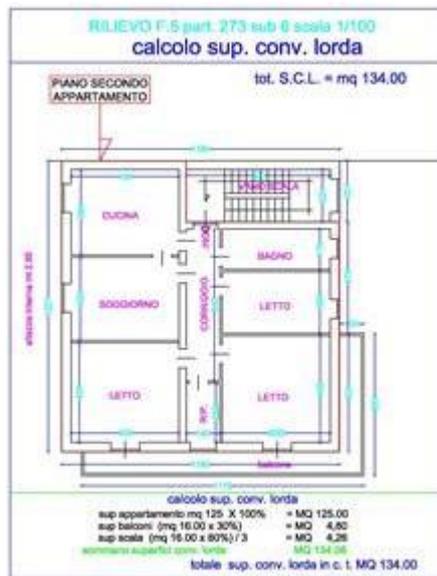
Le rifiniture esterne dell'intera palazzina, di cui fa parte l'unità in oggetto, presentano un intonaco non rifinito e sono prive di tinteggiatura.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	134,00	x	100 %	=	134,00
<b>Totale:</b>	<b>134,00</b>				<b>134,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 134,00 x 600,00 = **80.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.400,00**

BENI IN CROSIA VIA GUGIELMO MARCONI 6, FRAZIONE MIRTO

## CANTINA

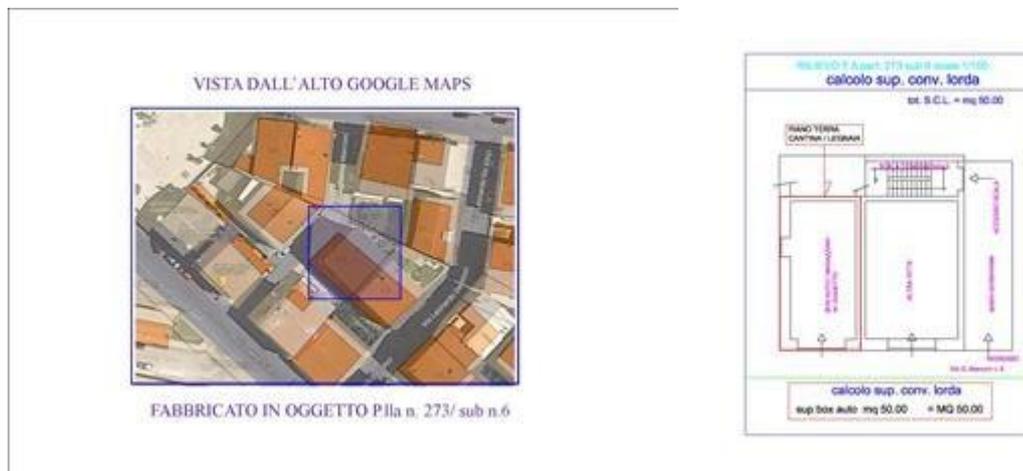
DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a CROSIA Via Guglielmo Marconi 6, frazione Mirto per la quota di 100/100 di piena proprietà (XXXXXXX)

**Magazzino autorimessa** di cui fa parte l'unità residenziale in oggetto è costituito da un vano unico di pianta rettangolare, adibito a garage magazzino e autorimessa. La superficie lorda dell'immobile è di mq 50, con il lato maggiore di ml 9,70 di profondità e il lato minore di ml 5,10 di larghezza, l'altezza interna utile è di ml 4,20. L'ingresso al locale avviene direttamente dalla via principale (Guglielmo Marconi) attraverso un'ampia porta in ferro con apertura a due ante. L'interno del locale è allo stato rustico, con pareti con rinzafo di intonaco grezzo e pavimento in battuto di cemento. Il locale presenta una piccola finestra sul lato destro.

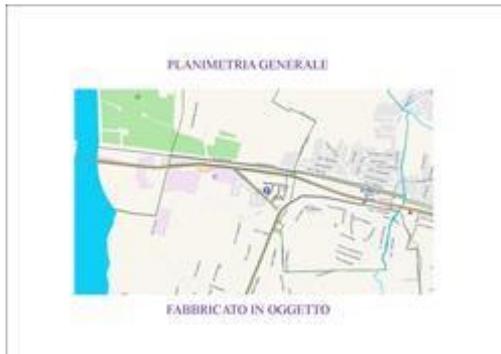
Le rifiniture esterne dell'intera palazzina, di cui fa parte l'unità in oggetto, presentano un intonaco non rifinito e sono prive di tinteggiatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,20. L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

**ACCESSORI:**

BOX, CANTINA P.T.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati), intestato XXXXXXXX

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino cantina box auto al piano terra	50,00	x	100 %	=	50,00
<b>Totale:</b>	<b>50,00</b>				<b>50,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	0,00	x	300,00	=	<b>0,00</b>
Valore superficie accessori:	50,00	x	300,00	=	<b>15.000,00</b>
					<b>15.000,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 15.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 15.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### METODO DI STIMA / prezzo di mercato unitario

L'incarico conferito porta ad identificare nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare per l'immobile innanzi descritto. Per quanto riguarda le offerte immobiliari si è compiuta un'accurata ricerca in loco, con la consultazione di esperti e tecnici nel settore delle vendite immobiliari, al fine di raccogliere casi di offerte che si riferiscono a immobili situati nella zona, con caratteristiche simili intrinseche ed estrinseche e che siano di recente compravendita. Il metodo di stima adoperato è quello **sintetico comparativo**, che utilizza la seguente proporzione in cui la sommatoria dei beni simili a quello oggetto della valutazione è proporzionale alla sommatoria dei parametri dei beni a quello oggetto della valutazione, come l'incognita del valore del bene oggetto di valutazione è proporzionale al parametro che nel nostro caso è la superficie.

**APPARTAMENTO** La nostra valutazione si è concentrata sul mercato immobiliare della località di Mirto nel comune di Crosia, riferito alla tipologia dell'immobile oggetto della procedura: alloggio residenziale di tipo economico, con tagli di superficie medi, con annesso locale adibito ad autorimessa magazzino situati nelle aree consolidate rispetto all'abitato cittadino con domanda di mercato prevalentemente interna. Per quanto riguarda lo specifico, dalle indagini effettuate sul posto, risulta, infatti, che nella località di Mirto, il mercato immobiliare residenziale riferito alle case in vendita, con caratteristiche tipologiche e morfologiche, per finiture, dotazione di impianti, consistenza e distribuzione degli spazi interni, molto simili all'**abitazione** in oggetto abbiamo rintracciato il **prezzo unitario per superficie intorno a € 600.00/mq.**

Dopo aver eseguito tutte le indagini descritte in precedenza, aver effettuato tutte le valutazioni opportune, posso affermare che il più probabile prezzo di mercato al mq degli immobili oggetto della procedura e riferito **all'appartamento in oggetto è di euro 600 al mq.**

**MAGAZZINO** Per quanto riguarda, invece, il locale annesso all'appartamento costituito da un magazzino adibito anche ad autorimessa, dalle indagini effettuate sul posto, risulta, infatti, che nella località di Mirto, il mercato immobiliare immobiliare riferito ai locali di questo genere con soprattutto destinazione box autovetture è in crescita riscontrando per locali di questo genere, con medesime caratteristiche tipologiche e morfologiche, posizionamento, autonomia, per finiture, consistenza e distribuzione degli spazi interni, molto simili al locale in oggetto **il prezzo unitario per superficie intorno a € 300.00/mq.**

Dopo aver eseguito tutte le indagini descritte in precedenza, aver effettuato tutte le valutazioni opportune, posso affermare che il più probabile prezzo di mercato al mq degli immobili oggetto della procedura e riferito **al locale magazzino/ box in oggetto è di euro 300.00 al mq.**

## CONFRONTO CON LA BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA

### **DELLE ENTRATE (EX AGENZIA DEL TERRITORIO)**

**APPARTAMENTO** Il valore stimato analiticamente per l'appartamento ( pari ad euro 600 al mq ), pur nelle considerazioni espresse in precedenza per gli immobili oggetto della valutazione, è in linea a quanto riportato dai valori ( quotazioni medie al mq ) riferiti al **2° semestre del 2022**, indicati dalla Banca dati quotazioni immobiliari pubblicati sul sito dall'Agenzia del Territorio per la zona di riferimento B1, area Centrale e aree limitrofe , con destinazione residenziale, del Comune di Crosia ( Mirto) a con tipologia abitazione civili ( appartamenti ) con stato conservativo "Normale" , quindi con caratteristiche simili a quelle in oggetto di valutazione, ove vengono suggeriti i seguenti prezzi al mq: min 490 max €/mq 690 e dunque valore medio di €  $(490 + 690) / 2 = \mathbf{€ 590,00}$

**MAGAZZINO/ BOX AUTO** Il valore stimato analiticamente per magazzino box auto ( pari ad euro 300 al mq ), pur nelle considerazioni espresse in precedenza per gli immobili oggetto della valutazione, è in linea a quanto riportato dai valori ( quotazioni medie al mq ) riferiti al **2° semestre del 2022**, indicati dalla Banca dati quotazioni immobiliari pubblicati sul sito dall'Agenzia del Territorio per la zona di riferimento B1, area Centrale e aree limitrofe , con destinazione residenziale, del Comune di Crosia ( Mirto) a con tipologia box con stato conservativo "Normale" , quindi con caratteristiche simili a quelle in oggetto di valutazione, ove vengono suggeriti i seguenti prezzi al mq: min 245,00 max €/mq 345,00 e dunque valore medio di €  $(245,00 + 345,00) / 2 = \mathbf{€ 295,00}$

### **CALCOLO VALORE IMMOBILE**

*Il calcolo del valore dell'immobile utilizza la norma UNI 10750/2005 considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*

*Per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo è stato eseguito considerando:*

- a) 100% delle superfici calpestabili;*
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino a uno spessore m. di 50 cm;*
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino a uno spessore massimo di 25 cm.;*
- d) 75% per i locali accessori con altezza media minima di mt 2.40*
- e) 35% per i sottotetti non abitabili (mansarda) con altezza media minima inferiore di mt 2.40*
- f) 80% per le verande ( portico, loggia, generalmente chiuso )*

Per il computo delle pertinenze esclusive di ornamento, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 1) 30% per i balconi (profondità massima ml 1.40) comunicanti con i vani accessori fino a mq 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq; per le pertinenze non comunicanti con i vani principali gli accessori, la ponderazione avviene nella misura del 15% della superficie fino a mq.25 e nella misura del 5% per la quota eccedente mq.25.*
- 2) 35% per i terrazzi e logge (profondità minima ml 1.40) fino a mq 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq.*
- 3) 10% per corti e cortili , giardini di pertinenza di ville e villini applicabili fino a mq 25 e nella misura del 2%, per la quota eccedente 25 mq.*

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE VENDIBILE DEGLI IMMOBILI

### APPARTAMENTO

**- Calcolo della superficie convenzionale vendibile dell'immobile oggetto di stima:**

1. appartamento Superficie lorda unità:  $mq\ 125,00 \times 100\% = mq\ 125,00$
2. balconi Superficie lorda unità:  $mq\ 16,00 \times 30\% = mq\ 4,80$
3. scala cond. Int. Superficie lorda unità:  $mq\ 16,00 \times 80\% / 3 = mq\ 4,20$

sommano Tot. Sup.conv. lorda mq 134.00

### BOX/MAGAZZINO

**- Calcolo della superficie convenzionale vendibile dell'immobile oggetto di stima:**

1. BOX AUTO Superficie lorda unità:  $mq\ 50,00 \times 100\% = mq\ 50,00$

*(vedi tavole allegate con rilievo stato di fatto e calcolo della superficie lorda vendibile)*

Dalla sommatoria dei prodotti tra le superfici lorde dell'immobile ed un coefficiente in percentuale di valore attribuito ad ogni singola categoria omogenea, viste in precedenza scaturisce la superficie convenzionale vendibile.

### APPARTAMENTO

Moltiplicando, infine la superficie complessiva (**mq 134,00**) per il valore unitario medio unitario( € **600.00 /mq**) ricercato in precedenza si ottiene il valore complessivo di mercato dell'immobile in oggetto.

Tot. Sup.conv. lorda  $mq\ 134,00 \times €\ 600,00/mq = €\ 80.400,00$

### BOX/MAGAZZINO

Moltiplicando, infine la superficie complessiva (**mq 50,00**) per il valore unitario medio unitario( € **300.00 /mq**) ricercato in precedenza si ottiene il valore complessivo di mercato dell'immobile in oggetto.

Tot. Sup.conv. lorda  $mq\ 50,00 \times €\ 300,00/mq = €\ 15.000,00$

## VALORE DI MERCATO (OMV):

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	134,00	0,00	80.400,00	80.400,00
B	cantina	0,00	50,00	15.000,00	15.000,00
				<b>95.400,00 €</b>	<b>95.400,00 €</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: **€. 95.400,00**

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 95.400,00</b>

data 23/10/2023

il tecnico incaricato  
Costantino Oliverio