



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 123/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AQUI SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

Avv. Angelina Stella

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ANTONIO ARCI**

CF:RCANTN73B10H579R

con studio in ROSSANO (CS) VIA SEMPIONE,26

telefono: 3343498947

email: antonio.arci@yahoo.it

PEC: antonio.arci.e386a@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
123/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO VIA LOCRI - AREA URBANA CORIGLIANO SNC, frazione SCALO DI CORIGLIANO, della superficie commerciale di **271,30** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 277 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE - SNC, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano- Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 33/2020)  
Coerenze: CONFINA A SUD-OVEST SU VIA NAZIONALE, A NORD-OVEST SU VIA LOCRI, A SUD-EST IN PARTE CON CORTE COMUNE E IN PARTE IN ADERENZA CON ALTRA U.I. E A NORD-EST CON CORTE COMUNE

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>271,30 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>€ 146.860,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 146.860,50</b>
Data della valutazione:	<b>09/09/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/05/2011 a firma di NOTAIO GIOVANNI FINO ai nn. 62509/7878 di repertorio, iscritta il 17/05/2011 a COSENZA ai nn. 14342/2773, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 288.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

Durata ipoteca: 10 ANNI

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

pignoramento, stipulata il 05/08/2021 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1294 di repertorio, trascritta il 20/09/2021 a COSENZA ai nn. 25823/20762, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: TRATTASI DI FABBRICATO A CONDUZIONE FAMILIARE, NON DOTATO DI CONDOMINIO COSTITUITO

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 NUDA PROPRIETA', in forza di ATTO DI DONAZIONE, con atto stipulato il 29/12/1988 a firma di NOTAIO GIUSEPPE SPEZZANO ai nn. 17709 di repertorio, trascritto il 23/01/1989 a COSENZA ai nn. 2209/192922.

IL DIRITTO DI USUFRUTTO RISULTA IN TESTA A [REDACTED]  
PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 06/02/1973 fino al 23/01/1989), con atto stipulato il 21/12/1972 a firma di NOTAIO CIMIMNO ai nn. 109530 di repertorio, registrato il 03/01/1973 a CORIGLIANO CALABRO ai nn. 120, trascritto il 06/02/1973 a COSENZA ai nn. 3506/145279.

I SUDDETTI

IL TERRENO CENSITO NEL NCT ALLA PARTITA 833 AL FG. 65 PART. 277 E 279, SUL QUALE HANNO POI REALIZZATO L'EDIFICIO DI MAGGIORE CONSISTENZA DI CUI FA PARTE L'U.I. OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 40, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE A 3 PIANI FUORI TERRA, rilasciata il 04/12/1972, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona ZONA B - COMPLETAMENTO

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto visivo tra gli elaborati progettuali autorizzativi (Licenza Edilizia N° 40/1972) reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Corigliano-Rossano, Area Tecnica Corigliano, e gli elaborati planimetrici redatti in seguito a rilievo nei sopralluoghi effettuati, si è accertato che l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva risulta difforme al progetto assentito, per quanto riguarda sagoma e perimetri del suo contorno ed anche relativamente alla realizzazione di superfici e volumi racchiusi. In particolare, dall'Allegata Planimetria di raffronto tra stato attuale e stato di progetto si individuano delle porzioni di superfici difformi, e si osserva che l'unità immobiliare in oggetto presenta una maggiore superficie realizzata verso sud-ovest e nord-ovest, direzione Via Nazionale e Via Locri, equivalente ad una superficie eccedente pari a mq. 11,00 e una superficie utile di mq. 6,65, oltre ad una porzione di balcone in eccesso pari a mq. 12,50. Per quanto riguarda le strutture portanti, da un confronto tra planimetrie rilevate e planimetrie di progetto si è potuto accertare una diversa distribuzione dei pilastri in quanto 2 telai risultano spostati sul lato sud-ovest e nord-ovest, determinando la maggiore superficie realizzata sopra descritta. Tale tipologia di difformità è presente su tutti i piani dell'edificio. Risulta inoltre abusiva la realizzazione del corpo ascensore che serve tutti i piani del fabbricato, in aderenza allo stesso e realizzato sul lato nord su corte comune. Inoltre l'appartamento in oggetto risulta composto dalla fusione di due appartamenti limitrofi e confinanti sullo stesso piano, e sono inoltre presenti difformità minori consistenti nella realizzazione di un antibagno che lo separa dal bagno e di un angolo cucina ricavato internamente ad una camera, non riportati nelle planimetrie progettuali. (normativa di riferimento: DPR 380/01 E SMI)

Le difformità sono regolabilizzabili mediante: La demolizione delle opere realizzate in parziale difformità al permesso autorizzativo non può avvenire senza pregiudizio delle parti realizzate in conformità. La suddetta unità immobiliare costituirà dunque il lotto vendibile, previo ripristino della conformità edilizia – urbanistica, e catastale. Di seguito viene indicato l'iter complesso da seguire e i costi da

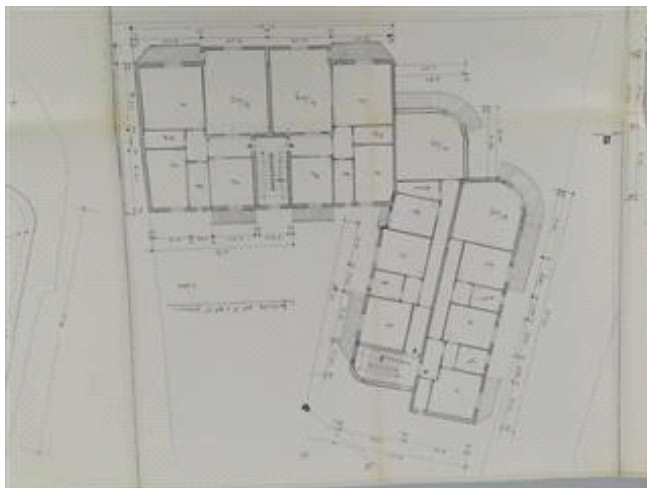
sostenere, per il ripristino della conformità urbanistica – edilizia e catastale, con riferimento all'art. 34 e 40 DPR 380/2001, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Trattandosi di intervento realizzato in difformità al titolo abilitativo rilasciato, il proprietario dell'immobile può ottenere il permesso in sanatoria. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia per la parte residenziale. Atteso che ci troviamo in una condizione di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. Per la determinazione del costo di costruzione, a partire dalla superficie complessiva, somma della superficie utile e dalla superficie non residenziale, vi sono tutta una serie di tabelle parametriche aggiornate, che determinano diversi incrementi al costo al mq di produzione fissato dal comune. Nel caso specifico, è stata fatta indagine sul calcolo delle sanzioni per la sanabilità dell'immobile in oggetto presso l'Ufficio Condono Edilizio –Settore Urbanistica Comune di Corigliano-Rossano: Considerato che al valore di mercato dell'immobile vanno sottratti i costi per la regolarizzazione urbanistica per mezzo di un permesso di costruire in sanatoria, secondo l'art. 13 della L.N. 392/78, si considera il 100% della superficie utile dell'abuso moltiplicato per un coefficiente pari a 1,10 e si moltiplica per il doppio del costo di costruzione, che viene calcolato come segue: - costo base di costruzione anno 1975 (immobile ultimato nel 1974) = Lire 225.000,00; - tipologia 1,05; - classe demografica del Comune = 0,95; - ubicazione = 1,20; - livello di piano = 1; - vetustà = 0,78; - stato di conservazione e manutenzione = 1,00; da cui si ottiene un costo di costruzione pari a € 114,20. Il costo complessivo della sanzione risulta determinato come segue: mq (6,65) x 1,10 x 2 x 114,20 € = € 1.670,75

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di costruire in sanatoria, secondo l'art. 13 della L.N. 392/78. - Sanzione: €1.670,75
- Permesso di costruire in sanatoria, secondo l'art. 13 della L.N. 392/78. - Mora: €516,00
- Permesso di costruire in sanatoria, secondo l'art. 13 della L.N. 392/78. - Diritti di segreteria: €115,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI



AUTORIZZATO CON LICENZA EDILIZIA N.40 DEL 04.12.1972



PLANIMETRIA DI RAFFRONTO TRA STATO ATTUALE E STATO AUTORIZZATO

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il balcone realizzato in eccesso in corrispondenza dell'incrocio tra via Locri e via Nazionale non risulta riportato nella planimetria catastale riportata in atti. Sono inoltre presenti difformità minori consistenti nella realizzazione di un antibagno che lo

separa dal bagno e di un angolo cucina ricavato internamente ad una camera. (normativa di riferimento: RDL N.652/1939 E SMI)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE DI DOCFA PER VARIAZIONE PLANIMETRICA

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

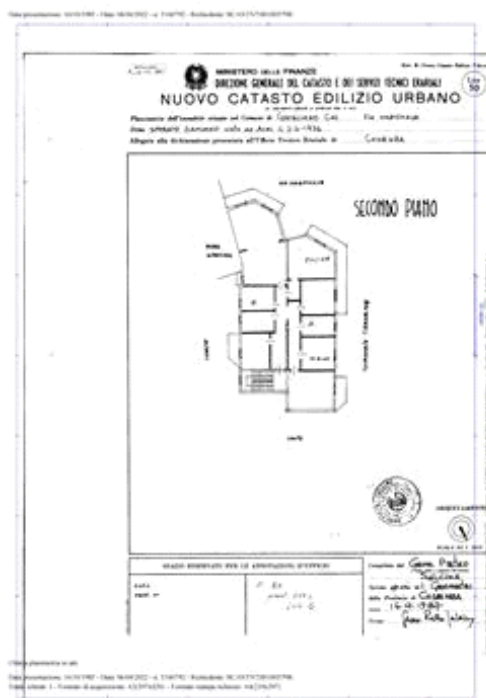
Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI DI SEGRETERIA PER PRESENTAZIONE DI DOCFA: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



PLANIMETRIA STATO ATTUALE



PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/01 E SMI)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA LOCRI - AREA URBANA CORIGLIANO SNC,  
FRAZIONE SCALO DI CORIGLIANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA LOCRI - AREA URBANA CORIGLIANO SNC, frazione SCALO DI CORIGLIANO, della superficie commerciale di **271,30** mq per la quota di:

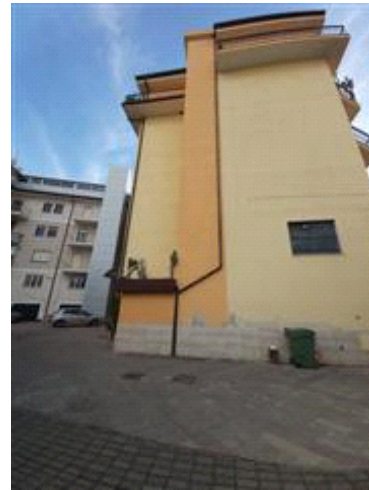
- 1/1 di nuda proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) a favore dell'usufruttuario **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3 METRI. Identificazione catastale:

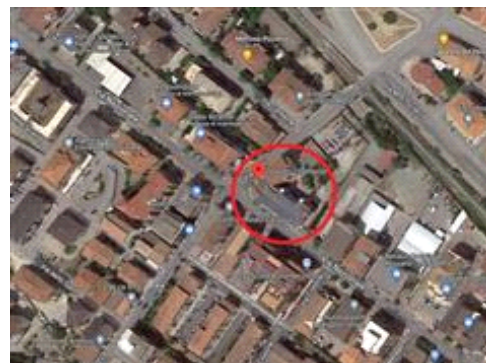
- foglio 85 particella 277 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE - SNC, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano- Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 33/2020)  
Coerenze: CONFINA A SUD-OVEST SU VIA NAZIONALE, A NORD-OVEST SU VIA LOCRI, A SUD-EST IN PARTE CON CORTE COMUNE E IN PARTE IN ADERENZA CON ALTRA U.I, E A NORD-EST CON CORTE COMUNE

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono ROSSANO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 CHILOMETRI	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 3,5 CHILOMETRI	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento posto al secondo piano di un edificio di maggiore consistenza composto da cinque piani fuori terra oltre a piano interrato, ubicato nel comune di Corigliano-Rossano, Area Urbana Corigliano in corrispondenza dell'intersezione tra Via Nazionale e Via Locri, della superficie commerciale di mq. 271,30. Risulta censito nel NCEU di Corigliano-Rossano, Sezione A (Corigliano) al foglio 85, particella 277, sub. 6, z.c.2, categoria A/3, classe 3, 10 vani, superficie catastale mq. 264,00, Rendita € 568,10. Questa area del territorio risulta quindi comodamente raggiungibile, ben servita dalla viabilità ed è completamente edificata ed urbanizzata, dove sono ubicati principalmente immobili realizzati tra gli anni "70-90", con prevalente carattere residenziale, mentre i piani terra della maggior parte fabbricati sono esclusivamente adibiti ad attività commerciale. In questo contesto sono presenti servizi ed attività di prima necessità, attività commerciali, diverse attività di ristorazione, bar, uffici pubblici, scuole, farmacie, uffici postale, banche, ecc, ed in generale ben servita da mezzi e servizi.

Il fabbricato è composto da una struttura portante in calcestruzzo armato e tetto a 4 falde sormontato da manto di tegole ed in parte terrazzato, facciate tinteggiate in colore giallo e arancio e infissi esterni in legno con vetro semplice con avvolgibili in pvc, con un normale stato di manutenzione. Nella fattispecie, l'accesso al fabbricato avviene da cancello posto su via Locri dal quale si accede a cortile e parcheggi comuni del fabbricato. L'ingresso avviene da androne scala ed il collegamento verticale tra i vari piani avviene sia da corpo scale che dall'ascensore. Risulta composto un primo corridoio che porta verso uno studio, un bagno, una camera, il soggiorno, la sala pranzo e la cucina, mentre da un secondo corridoio si accede a tre camere e due bagni. Sono presenti inoltre quattro balconi.

L'intonaco interno è del tipo tradizionale in liscio sovrastato da idropittura murale lavabile. La pavimentazione è in ceramica in nella zona giorno, cucina, sala, studio, soggiorno e sala pranzo ed in



parquet nella zona notte, corridoio e camere, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica smaltata, il bagni completi di pezzi sanitari e rubinetteria in acciaio, e impianto idrico funzionante. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi di finestre e balconi sono in legno con vetro semplice, all'esterno sono del tipo ad avvolgibili in pvc. L'impianto elettrico è sottotraccia così come lo è l'impianto idrico. E' presente l'impianto termico con elementi scaldanti in parte in ghisa e in parte in alluminio, alimentati da caldaia a metano. Sono presenti inoltre condizionatori caldo/freddo. L'immobile in questione presenta un buono stato qualitativo in termini di rifiniture e una adeguata condizione di manutenzione, e risulta evidente l'esecuzione di diversi interventi edilizi che negli anni a seguire alla prima realizzazione hanno apportato un miglioramento e ammodernamento delle caratteristiche qualitative.

**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
APPARTAMENTO	254,90	x	100 %	=	254,90
BALCONE	54,65	x	30 %	=	16,40
<b>Totale:</b>	<b>309,55</b>				<b>271,30</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/08/2022  
Fonte di informazione: idealista.it  
Descrizione: appartamento al 4° piano con ascensore  
Indirizzo: Via Gioacchino da Fiore, n.8  
Superfici principali e secondarie: 220  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 129.000,00 pari a 586,36 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/08/2022  
Fonte di informazione: idealista.it  
Descrizione: appartamento all'asta  
Indirizzo: Corigliano Scalo c.da S.Lucia  
Superfici principali e secondarie: 138  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 96.600,00 pari a 700,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonalari relativi al primo semestre dell'anno 2021 (05/09/2022)

Valore minimo: 540,00

Valore massimo: 810,00

quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale (09/09/2022)

Valore minimo: 513,00

Valore massimo: 674,00

sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali "NOMISMA" (07/09/2022)

Valore minimo: 625,00

Valore massimo: 875,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato".

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. Secondo gli standard IVS "International Valuation Standard" riportato nel Codice delle Valutazioni immobiliari, Tecnoborsa – Roma, 5° edizione 2017, "il valore di mercato di un bene è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". La differenza concettuale tra il "prezzo" ed il "valore di stima" è che mentre il

prezzo è un dato definitivo, una realtà storica e con ciò deterministica, che si determina nel momento stesso della compravendita, il valore di stima è un giudizio, una presa di posizione logica che muove da certe premesse e che non necessariamente coincide col prezzo del bene medesimo.

Il procedimento di stima sintetica-comparativa monoparametrico consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni simili ad un prezzo noto, sulla base del parametro della superficie commerciale, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi. Eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti.

La stima si svolge sinteticamente a partire dal *valore unitario ordinario* ( $V_u$ ) derivante dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi pagati per gli immobili simili e la sommatoria delle loro superfici:

$$V_u = \frac{\sum V_m}{\sum sup}$$

Tale dato viene acquisito da fonti attendibili, dopodiché il valore di mercato del bene si ottiene moltiplicando il valore unitario,  $V_u$ , per la superficie dell'immobile,  $sup$ , mentre le differenze saranno computate mediante *coefficienti di differenziazione* ( $c$ ), o con *aggiunte e detrazioni* ( $A/D$ ):

$$V_m = V_u \times sup \times c \pm A/D$$

Anche in questa zona del centro cittadino di Corigliano, come in tutto il territorio circostante, il mercato immobiliare ha subito una brusca fase di contrazione a seguito della crisi finanziaria e a quella legata alla cessione del credito, che ha segnato un trend in continua discesa, sia per quanto attiene il mercato residenziale che commerciale, sia per quanto riguarda gli altri segmenti di mercato, almeno fino agli anni 2013-2014. Dagli anni 2012-2013 si sono registrati segnali di ripresa con aumento del volume delle compravendite e attualmente il mercato immobiliare si può ritenere stabile. Allo scopo di determinare il più plausibile *valore unitario ordinario*  $V_u$  dei vari immobili si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Le quotazioni del  $V_u$  sono state rilevate da indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili, oltre che presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata e la banca dati in possesso del sottoscritto. Infine, le quotazioni ottenute sono state confrontate con i valori ricavati tramite la localizzazione territoriale con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2021, con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale e con il sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali "NOMISMA".

Gli immobili campioni e gli immobili oggetto di stima sono stati confrontati attraverso tutte quelle caratteristiche ritenute responsabili della variazione del  $V_u$ . Si è proceduto alla correzione dei rispettivi prezzi unitari di mercato per tener conto delle differenze tra le caratteristiche di ognuno rispetto ai beni oggetto di stima: una differenza in positivo su un parametro posseduta dal campione comporta una decurtazione dal suo prezzo unitario di mercato (noto il prezzo marginale del parametro stesso) e viceversa per una differenza in negativo; con questa operazione si tende ad ottenere il *valore unitario ordinario*  $V_u$  che si sarebbe pagato per l'immobile campione con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione. I valori unitari degli immobili sopra individuati sono stati omogeneizzati attraverso coefficienti di ponderazione in considerazione delle effettive caratteristiche rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima, posto 1,00 il valore d'indifferenza, dove le caratteristiche risultano essere le seguenti:

- *ubicazione/quartiere;*
- *tipologia edificio/epoca di costruzione/livelli/dimensioni/cortili;*
- *consistenza/superfici interne/balconi/pertinenze;*
- *livello di piano;*

- *esposizione;*
- *luminosità;*
- *panoramicità;*
- *impianti;*
- *stato di manutenzione generale;*
- *servizi;*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 271,30 x 550,00 = **149.212,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 149.212,25**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 149.212,25**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	appartamento	271,30	0,00	149.212,25	149.212,25
				<b>149.212,25 €</b>	<b>149.212,25 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento di grandi dimensioni, e come descritto in merito alla regolarità edilizia, risulta derivato dalla fusione di due appartamenti confinanti sullo stesso piano. Appare naturale che da una eventuale divisione si potrebbero formare nuovamente due appartamenti di media consistenza, come previsto nello stato di progetto. D'altra parte, nella zona in cui ricade il lotto in oggetto è presente sostanzialmente un mercato di tipo residenziale tradizionale con presenza di appartamenti di ampie dimensioni, tipica caratteristica degli immobili realizzati negli 70-90, tanto è vero che gli altri

appartamenti nello stesso stabile presentano stesse dimensioni di quello in esame. Inoltre, dopo la realizzazione originaria, sono stati effettuati negli anni diverse opere di manutenzione e adeguamento. Allo stato attuale, per ottenere due alloggi funzionalmente indipendenti occorrerebbe sostenere costi per la realizzazione delle opere edilizie ed impiantistiche necessarie alle modifiche, tali da incidere negativamente sul valore complessivo dell'immobile. Il principio della divisibilità impone che il valore del bene trasformato in più unità sia legato ad un aumento del valore originario o comunque tale da non generare una perdita di valore. Per questi motivi il Lotto n.1 verrà posto in vendita così come si trova nello stato attuale e indiviso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.351,75**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 146.860,50**

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

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 146.860,50**

data 09/09/2022

il tecnico incaricato  
ANTONIO ARCI