



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 68/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT.

CUSTODE:

AVV. FRANCESCO GIORDANO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/07/2024

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 68/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SAN SOSTI, della superficie commerciale di **231,33** mq per la quota di

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra, primo, secondo e terzo, ha un'altezza interna media di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- Foglio particella sub. (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 41 mq, rendita 105,87 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n.9, piano: terra, intestato a per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da impianto meccanografico del
- Foglio particella sub. (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 103,23 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n.11, piano: primo e secondo, intestato a er il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da impianto meccanografico del
- Foglio particella sub. (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 91,41 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n.11, piano: primo, intestato a per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da impianto meccanografico del
- Foglio particella sub. (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 15,35 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n.2-3, piano: secondo, intestato a per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da impianto meccanografico del

Coerenze: confina a nord e a ovest con altre unità immobiliari e altre porzioni di fabbricati, a sud e a est con strada comunale Via Regina Elena.

L'intero edificio fa parte di un aggregato di fabbricati storici e si sviluppa su 3 piani fuori terra, e soprastante soffitta. Immobile costruito: trattasi di edificio storico per il quale non risultano presenti pratiche edilizie, per come certificato dall'Ufficio Tecnico del comune di San Sosti. Gli atti catastali ufficiali attestano che l'accatastamento del fabbricato risale al 1940, 3 quindi antecedente alla legge urbanistica 1150/1942.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>231,33 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>€. 68.399,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 68.399,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/07/2024</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori

### 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 \_\_\_\_\_ a firma del Notaio \_\_\_\_\_ di repertorio, iscritta il \_\_\_\_\_ a Cosenza ai nn. \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il \_\_\_\_\_ a firma del Notaio \_\_\_\_\_ di repertorio, iscritta il \_\_\_\_\_ a Cosenza ai nn. \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

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

- **pignoramento**, stipulato il \_\_\_\_\_ a firma del TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. \_\_\_\_\_ di repertorio, trascritto il \_\_\_\_\_ a Cosenza ai nn. \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Castrovillari.
- **pignoramento**, stipulato il \_\_\_\_\_ a firma del TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. \_\_\_\_\_ di repertorio, trascritto il \_\_\_\_\_ a Cosenza ai nn. \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Castrovillari.
- **pignoramento**, stipulato il \_\_\_\_\_ a firma del TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. \_\_\_\_\_ di repertorio, trascritto il \_\_\_\_\_ a Cosenza ai nn. \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Castrovillari.



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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita stipulato il a firma del Notaio di repertorio, trascritto il a Cosenza ai nn. , con il quale acquistarono l'immobile pignorato dai signori

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

la porzione del fabbricato consistente nei subalterni e pervenne per dichiarazione di successione in morte del sig. , del a Cosenza ai nn. . L'intera unità immobiliare (subalterni ) pervenne in forza di atto di tacita eredità stipulato il firma del Notaio ai nn. di repertorio, trascritto il a Cosenza ai nn. e successiva accettazione di tacita eredità trascritto il a Cosenza ai nn.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Certificato emesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Sosti in data , Prot. n. : il certificato attesta che non risultano pratiche edilizie relativo all'immobile in oggetto e che trattasi di fabbricato storico antecedente al 1942.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade nel centro storico in zona B

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

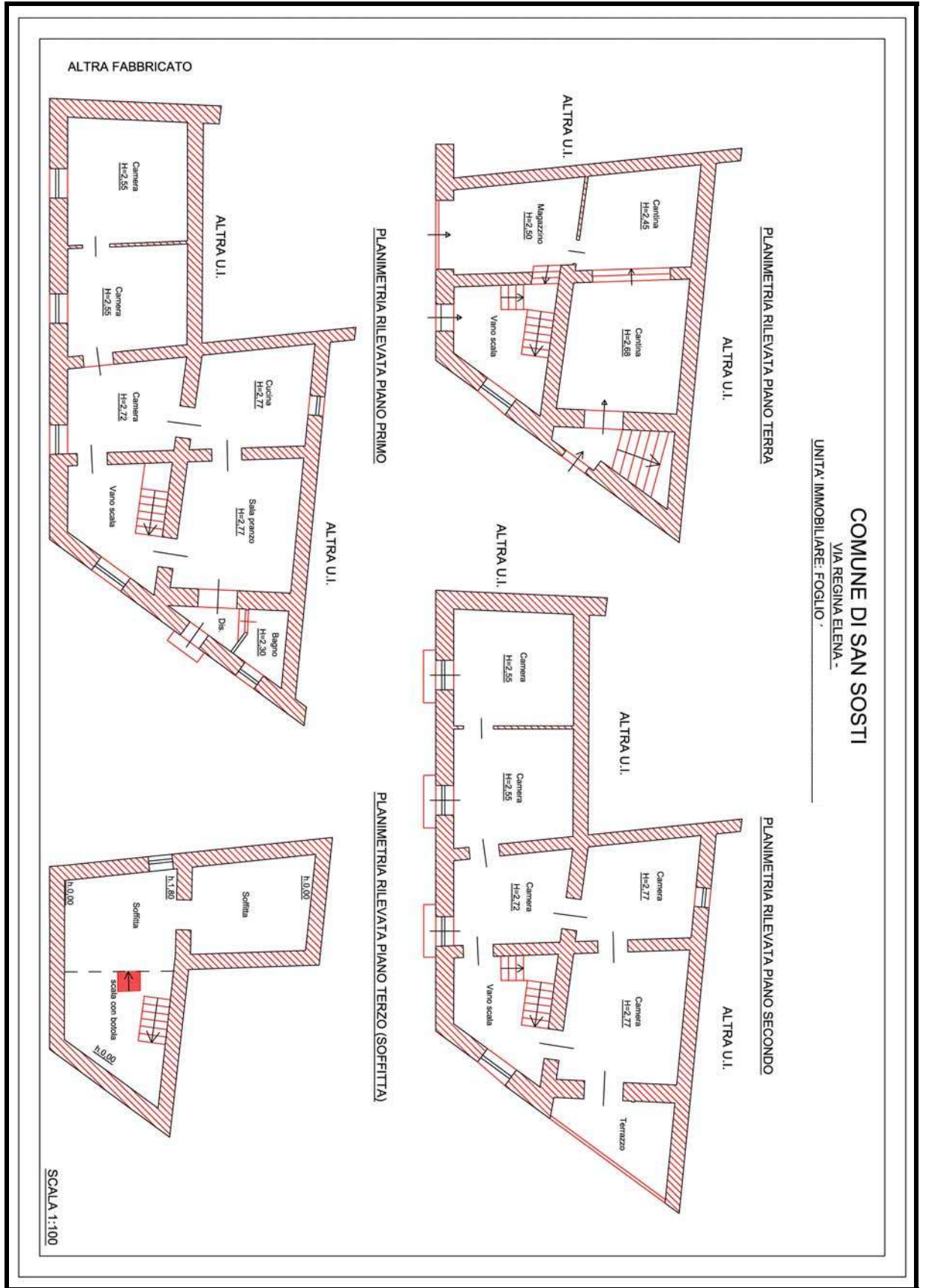
CRITICITA': NESSUNA

Non sono state rilevate difformità edilizie.

L'immobile risulta **conforme**.

Trattasi di edificio storico antecedente al 1942, per il quale non esistono pratiche edilizie.





RILIEVO STATO DI FATTO



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITA': LIEVE

E' stato accertato che in atti non esiste la planimetria catastale del subalterno , mentre in merito agli altri subalterni si è verificato che non esiste una scaletta interna di collegamento tra una stanza del piano primo e una del piano secondo in corrispondenza del sub , i sub. e risultano collegati al piano primo tramite l'apertura di un vano porta in muratura, la soffitta al piano terzo del sub. risulta lievemente differente rispetto a quanto riportato in planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI DOCFA PER RETTIFICA PLANIMETRIE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI dei subb E DOCFA PER PLANIMETRIA MANCANTE del sub.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.  
(normativa di riferimento: RDL N.652/1939 E SMI)

Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI DI SEGRETERIA: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE.





Data: 13/07/2024 - n. T68596 - Richiedente: RCANTN73B10H579R

<p><b>MINISTERO DELLE FINANZE</b> DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</p> <p><b>CERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA</b> (R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 N. 1052)</p> <p><i>Asimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 20888605</i></p> <p>Comune <i>S. Sostì</i></p> <p><i>Piazza Rep. Elena - 11-</i></p>	<p>ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)</p> <p>COMUNE</p> <p>di</p> <p>Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO</p> <p><b>20888605</b></p> <p><small>AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulle planimetrie (riprodurre la scala immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi al catasto dell'art. 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.</small></p>
--	---

*p. E -*

000012105 20/10/1942

ORIENTAMENTO

SCALA di 1: 200-

Compilata da:  
*geom. Tammara Malfano*  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di *Coscenza*

Data *10 maggio 1940* - X firmo *geom. Tammara Malfano*


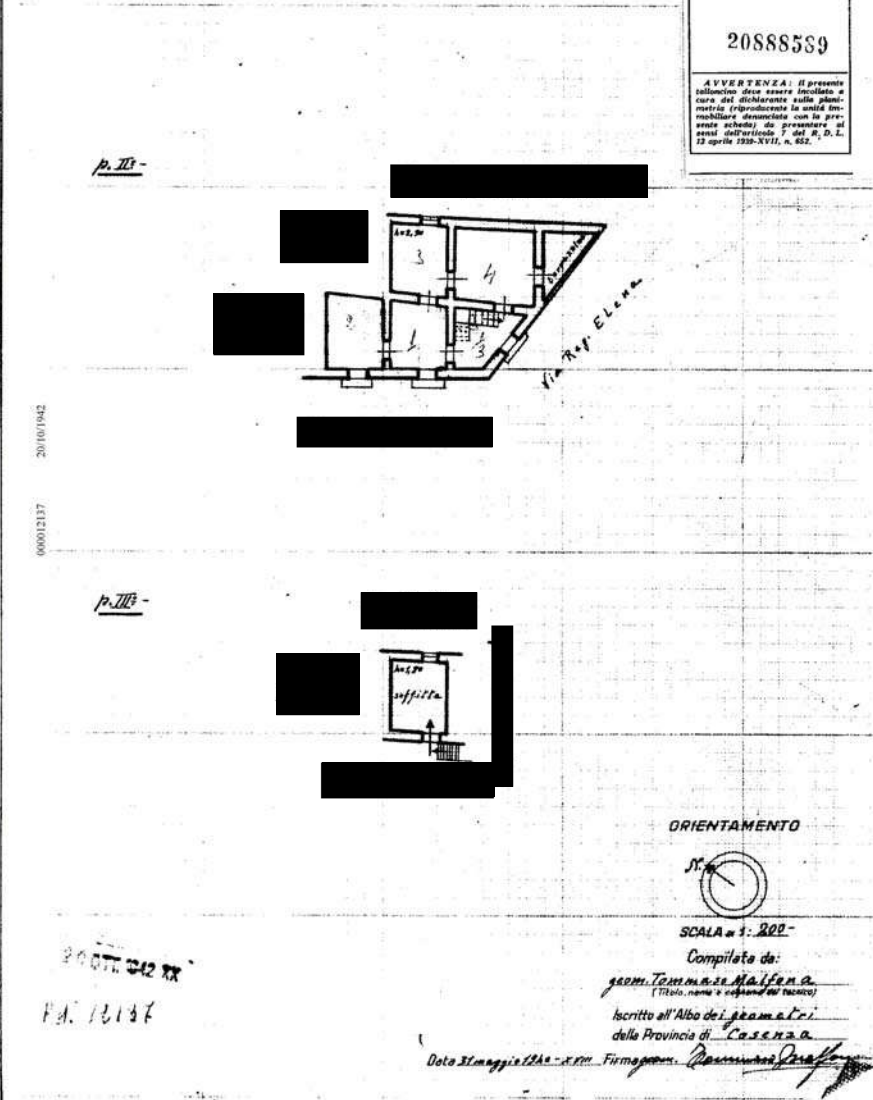
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2024 - Comune di SAN SOSTI(1165) - < Foglio 17 - Particella 348 - Subalterno 8 >  
VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 11 Piano I

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI - SUB.



Data: 13/07/2024 - n. T68597 - Richiedente: RCANTN73B10H579R

 <b>MINISTERO DELLE FINANZE</b> DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		<b>ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA</b> (R.D.L. 13 aprile 1938-XVII, n. 652)
<b>ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA</b> (R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1938 XVII N°552)		COMUNE di <u>S. Sossio</u>
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° <u>20888559</u>		Talloncino di riscontro DELLA <b>SCHEDA NUMERO</b>  <b>20888559</b>
Comune <u>S. Sossio</u>		<b>AVVERTENZA:</b> Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda da presentarsi al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1938-XVII, n. 652.
Via <u>Piazza Regina Elena - 1111</u>		
		
Ultima planimetria in atti		

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI - SUB.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITA': NESSUNA

L'immobile risulta **conforme** al PRG

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

BENI IN SAN SOSTI, VIALE REGINA ELENA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO

A

**Appartamento** a San Sosti in Via Regina Elena, della superficie commerciale di **231,33** mq per la quota di 1/2 ciascuno a \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà in regime di comunione legale. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra, primo, secondo e terzo del fabbricato, ha un'altezza interna media di 2,70. Identificazione catastale:

- Foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_ (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 41 mq, rendita 105,87 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n.9, piano: terra, intestato a \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da impianto meccanografico del \_\_\_\_\_.
- Foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_ (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 103,23 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n.11, piano: primo e secondo, intestato a \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da impianto meccanografico del \_\_\_\_\_.
- Foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_ (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 91,41 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n.11, piano: primo, intestato a \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da impianto meccanografico del \_\_\_\_\_.
- Foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_ (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 15,35 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n.2-3, piano: secondo, intestato a \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da impianto meccanografico del \_\_\_\_\_.

L'intero edificio fa parte di un aggregato di fabbricati storici e si sviluppa su 3 piani fuori terra, e soprastante soffitta. Immobile costruito: trattasi di edificio storico per il quale non risultano presenti pratiche edilizie, per come certificato dall'Ufficio Tecnico del comune di San Sosti. Gli atti catastali ufficiali attestano che l'accatastamento del fabbricato risale al 1940, 3 quindi antecedente alla legge urbanistica 1150/1942.





VISTA DA VIALE REGINA ELENA PIGNA – LATO OVEST



VISTA DA VIALE REGINA ELENA PIGNA – LATO SUD

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nella zona centro storico di San Sosti in un'area a carattere residenziale con sporadiche attività commerciali, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (San Sosti è un piccolo comune che confina con altri piccoli centri mentre tra i più importanti centri limitrofi troviamo ROGGIANO GRAVINA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono insufficienti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO

#### SERVIZI

Sono presenti i servizi principali nella media

#### COLLEGAMENTI

Strada provinciale SP 263 nella media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano nella media

esposizione nella media



---

luminosità	nella media
panoramicità	nella media
impianti tecnici	al di sotto della media
stato di manutenzione generale	al di sotto della media
servizi	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

L'unità immobiliare in oggetto consiste in una porzione di fabbricato di remota costruzione ubicato nel centro storico del comune di San Sosti. In particolare si sviluppa su tre piani fuori terra e soprastante soffitta tutti collegati tra loro da corpo scala interno al fabbricato. Al piano terra sono ubicati due vani cantina e un magazzino e sono tutti comunicanti tra loro e con il vano scala. L'accesso al magazzino avviene anche da strada Via Regina Elena con accesso carrabile ma attualmente risulta impedito per la presenza di alcuni puntelli a sostegno del solaio. Anche l'accesso principale al corpo scala avviene su Via Regina Elena proprio a lato dell'accesso del magazzino ma anche questo accesso risulta attualmente bloccato per guasto. Al momento l'accesso avviene da un altro corpo scala, che serve anche altre unità immobiliari, posto sul lato sud del fabbricato a da cui si accede direttamente alle cantine. Da qui si arriva al corpo scala interno si accede agli altri piani. Al primo piano sono ubicati una sala pranzo, una cucina, un disimpegno, un bagno e tre camere. Al piano secondo sono ubicati cinque camere e un terrazzo, mentre dal vano scala si accede in porzione di soffitta soprastante tramite scala retrattile con botola. L'immobile presenta una superficie commerciale complessiva di mq. 231,33. Presenta strutture portanti in muratura ordinaria di antica realizzazione, con tetto a falde con travi in legno sormontato da manto di tegole, facciate non tinteggiate ma solo intonacate al frattazzo e in stato di degrado, portone in legno massello, infissi esterni in legno e vetro semplice in completo stato di degrado di cui alcune divelte. La cantina al piano terra è stata oggetto di ristrutturazione da parte del proprietario, per come da lui stesso dichiarato, e si presenta in buone condizioni, con pareti a faccia vista, tetto in legno, pavimento in cotto mentre per quanto riguarda gli impianti è presente solo l'illuminazione. Il magazzino accanto risulta invece allo stato originario, con pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, tetto in legno, porta carrabile in metallo. Allo stato attuale risulta in condizioni di degrado e il tetto risulta puntellato. Il primo piano, ad eccezione degli infissi sopra descritti, risulta in discrete condizioni di manutenzione, e risulta essere la porzione abitata di tutta l'unità immobiliare in oggetto. I pavimenti sono in ceramica colorata, i rivestimenti in ceramica opaca, le porte in legno massello, pareti intonacate in liscio di cemento sovrastato da idropittura murale lavabile. E' presente un impianto termico con termosifoni in ghisa ma non sono collegati con una caldaia, né allacciati a rete comunale ma il riscaldamento avviene per mezzo di una stufa a pellet, mentre l'acqua calda sanitaria viene prodotta da boiler elettrico. L'impianto idrico risulta completo e funzionante. Nel bagno in corrispondenza di un angolo è presente una macchia di umidità diffusa su tetto e pareti, dovuta a infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal soprastante terrazzo del secondo piano. Il secondo piano risulta in notevole stato di degrado e di abbandono, ed il proprietario ha dichiarato di utilizzare questa parte del fabbricato come deposito. Le attuali condizioni di fatiscenza sono causate dalle infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla copertura. L'umidità ha provocato macchie di muffa e distacco della tinteggiatura su diverse porzioni del tetto e delle pareti e danneggiato fortemente gli infissi. Risulta palese che il livello di degrado di questo livello dell'unità immobiliare sia dovuto all'assenza di interventi di manutenzione da molti anni. Anche a questo livello i pavimenti sono in ceramica colorata, le porte in legno massello, pareti intonacate in liscio di cemento alcune tinteggiate ed altre presentano applicazione di carta da parato. Sono presenti i termosifoni in ghisa ma non sono collegati alla rete comunale. Non ci sono servizi igienici né acqua mentre l'impianto elettrico è fuori traccia con fili non incassati e non a norma. Sulla parete verso il terrazzo è presente uno squarcio nel muro per la predisposizione dell'alloggiamento di una canna fumaria e rimasto aperto. La soffitta risulta in condizioni rustiche con solo utilizzo dell'accesso al tetto. Dall'accesso si è potuto verificare che la copertura presenta le travi di supporto del manto gravemente ammalorate e deformate



---

sicché diverse tegole si sono spostate o rotte e da questi punti avviene l'infiltrazione delle acque piovane. E' evidente che per arrestare l'avanzamento del degrado dell'immobile risulta fondamentale fare nuovamente tutta la copertura.

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*

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
APPARTAMENTO	206,50	x	100 %	=	206,50
CANTINA	52,00	x	33 %	=	17,16
SOFFITTA	32,80	x	10%	=	3,28
BALCONE	11,00	x	40 %	=	4,4
<b>Totale:</b>					<b>231,33</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: 06/03/2024

Fonte di informazione: Gaia Servizi Immobiliari Affiliato Frimm

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via Nazionale snc

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 Euro

Prezzo unitario: 454 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/08/2023

Fonte di informazione: Pisano case di Pisano Giuseppe

Descrizione: casa indipendente

Indirizzo: Via Nazionale n.119

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo: 76.000,00 Euro

Prezzo unitario: 400 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2023

Fonte di informazione: privato

Descrizione: proprietà rustica/villetta

Indirizzo: Via Armando Diaz, n.1

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 Euro

Prezzo unitario: 400 Euro/mq

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, Tecnborsa – 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.

Nella fattispecie viene utilizzato il procedimento di stima sintetica-comparativa monoparametrico che 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, mentre 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:  $V_u = \sum V_m / \sum sup$

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* ( $A/D$ ):  $V_m = V_u \times sup \times c \pm A/D$

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. 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 2023, 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:

- *ubicazione,*
- *tipologia edificio/epoca di costruzione,*
- *consistenza,*
- *livello di piano,*
- *esposizione,*
- *luminosità,*
- *panoramicità,*
- *impianti,*



- *stato di manutenzione generale,*
- *servizi.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 231,33 x 300,00 = **69.399,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 69.399,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 69.399,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazioni consultate sono:

- indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili:

Valore minimo=€ 280,00 - Valore massimo=€ 530,00

- quotazioni ottenute con sistema "GEOPOI" dell' Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell' anno 2023:

Valore minimo=€ 335,00 - Valore Massimo=€ 435,00

- soggetti esperti nel settore dell' edilizia privata:

Valore minimo=€ 300,00 - Valore massimo=€ 600,00

- quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale (2° fascia):

Valore minimo=€ 340,00 - Valore massimo=€ 422,00

- sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali "NOMISMA

Valore minimo=€ 500,63 - Valore massimo=€ 629,27

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	231,33,50	0,00	69.399,00	69.399,00
				<b>69.399,00 €</b>	<b>69.399,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Da un attenta analisi dello studio di alienabilità dell'unità immobiliare in oggetto, a parere del sottoscritto non risulta funzionale suddividere l'immobile allo scopo di formare lotti vendibili indipendenti in quanto si genererebbero lotti privi di appetibilità. In generale risulta economicamente conveniente e tecnicamente funzionale la divisione di compendi immobiliari di notevole consistenza, con ampie dimensioni e dall'elevato valore commerciale, in quanto l'attuale situazione del mercato immobiliare spinge verso l'attuazione di compravendite di lotti più piccoli e quindi dal valore commerciale più contenuto. In particolare si ritiene che un eventuale frazionamento genererebbe locali di modeste dimensioni, non funzionali allo svolgimento delle attività, con conseguente riduzione del valore dei beni, anche a fronte dei costi necessari per la realizzazione delle opere edilizie e impiantistiche per adeguarli e renderli autonomi, indipendenti e funzionali, nonché delle spese tecniche per redigere i frazionamenti. Ciò doverosamente premesso, avendo valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nelle zone circostanti l'immobile suddetto, lo scrivente ha ritenuto appropriato e conveniente la messa in vendita dello stesso così come si trova allo stato attuale, indiviso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.399,00**

**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: **€ 68.399,00**

data 20/07/2024

il tecnico incaricato  
Antonio Arci

