



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 99/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Guber Banca SPA

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Avv. Donatella Cailò

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Francesco Antonio Petrone**

CF:PTRFNC72B07D005G

con studio in CORIGLIANO-ROSSANO (CS) LARGO DELEDDA, 20 - LOCALITA' CORIGLIANO

telefono: 3389289561

email: petrofra@libero.it

PEC: francescoantonio.petrone.1972@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CALOPEZZATI Contrada Prato, della superficie commerciale di **76,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Calopezzati (CS) in C.da Prato, individuato catastalmente al Foglio 1, Part. 318, Sub 15 graffato 27 (corte esclusiva), e fa parte di un complesso residenziale chiamato "Costa del Sole".

Il complesso residenziale "Costa del Sole", adibito prevalentemente a residenze estive e di cui l'appartamento in oggetto fa parte, presenta due corpi di fabbrica con tipologia edilizia a schiera, costruito con Concessione Edilizia n. 1 del 08/01/1987 - Pratica Edilizia N. 54/86 e realizzato dalla società ██████████.

Il complesso residenziale sorge su una zona collinare e panoramica del Comune di Calopezzati, distante in linea d'aria circa 1 Km dal mare, a monte della SS.106 bis, da cui è possibile vedere la costa del mar Jonio (Vedi Allegato 21 - ortofoto).

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento oggetto di valutazione, è a due piani fuori terra con struttura portante in cemento armato e copertura a falde con tegole portoghesi, e presenta appartamenti al piano terra ed al primo piano tutti con ingresso indipendente passando dalla rispettiva corte esclusiva; l'accesso agli appartamenti ubicati al primo piano viene garantito da scale esterne.

Alla corte esclusiva dell'appartamento in oggetto si accede tramite ingresso indipendente, con cancello pedonale in ferro, da vialetto pedonale interno al complesso residenziale; all'interno della corte esclusiva c'è poi una scala esterna che serve per accedere all'appartamento in oggetto posto al primo. Il vialetto pedonale interno del complesso residenziale è in pendenza e si sviluppa attraverso una gradinata il cui accesso si trova su Via Stanislao Giacomoantonio.

L'appartamento presenta un soggiorno, una cucina-pranzo, due stanze da letto, due bagni, un piccolo ingresso ed un balcone aggettante; l'attuale balcone è stato ottenuto collegando due balconi prima separati, attraverso la realizzazione di un piccolo solaio di collegamento di circa 2,50 mq di superficie (Vedi Allegato 19 - documentazione fotografica ed Allegato 20 - pianta appartamento).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 318 sub. 15 graffato 27 (catasto fabbricati), partita 773, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Contrada Prato - Comune di Calopezzati, piano: primo, intestato a ██████████  
██████████ Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

L'intero edificio sviluppa 2 piani, due piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**76,16 m<sup>2</sup>**

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>€. 31.602,68</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 28.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/05/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al momento del sopralluogo non erano presenti i debitori ma un loro delegato (Vedi Allegato 3 - verbale sopralluogo del 23/11/2022). L'appartamento risulta essere utilizzato prevalentemente come casa per le vacanze estive.

### 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 22/06/2016 a firma di Tribunale di Viterbo ai nn. 1255 di repertorio, iscritta il 16/11/2016 a Cosenza ai nn. 27406/3026, a favore di Banca di Viterbo Soc. Coop. per Azioni - sede Viterbo - C.F. 00057680563 - per la quota 1/1, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 65.000,00.

Importo capitale: € 46.868,44.

Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto. (Vedi Allegato 18 - ispezione ipotecaria).

ipoteca **legale**, stipulata il 01/06/2018 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 2059/12518 di repertorio, iscritta il 04/06/2018 a Cosenza ai nn. 14277/1610, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione - sede Roma - C.F. 13756881002 - per la quota di 1/2, contro [REDACTED] per la quota di 1/2, derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo.

Importo ipoteca: € 209.940,94.

Importo capitale: € 104.970,47.

Gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2, degli immobili in oggetto. (Vedi Allegato 18 - ispezione ipotecaria).

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

pignoramento, stipulata il 26/05/2022 a firma di Assistente - Funzionario U.N.E.P. - sede Castrovillari ai nn. 721 di repertorio, trascritta il 22/06/2022 a Cosenza ai nn. 18635/15295, a favore di Buonconsiglio 3 S.r.l. - sede Milano - C.F. 11386170960 - per la quota 1/1, contro [REDACTED]

██████████ per la quota 1/2 e ██████████ per la quota di 1/2, derivante da Atto Giudiziario.

Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto. (Vedi Allegato 18 - ispezione ipotecaria).

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

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni ricevute è emerso che per gli appartamenti del complesso residenziale in oggetto, utilizzati prevalentemente per le vacanze estive e provvisti tutti di ingresso indipendente dalla rispettiva corte esclusiva, non è prevista nessuna spesa ordinaria di gestione e non risulta essere presente alcuna amministrazione condominiale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'appartamento in oggetto, sito in Calopezzati (CS) e facente parte del complesso immobiliare "Costa del Sole", è stato venduto agli attuali proprietari, i coniugi ██████████ in data 16/02/2007, dalla società ██████████ e sede in Calopezzati (CS) che lo ha realizzato sul terreno di sua proprietà.

(Vedi Allegato 14 - copia atto di compravendita).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 16/02/2007), con atto stipulato il 16/02/2007 a firma di Notaio Pisano Pietro di Rossano ai nn. 79914/26293 di repertorio, trascritto il 22/02/2007 a Cosenza ai nn. 7274/5187.

I coniugi ██████████ attuali proprietari, hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni. Si precisa che al suddetto atto è intervenuto quale acquirente il solo Sig. ██████████

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1 (fino al 16/02/2007)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 1, intestata a ██████████ per lavori di Costruzione di 2 unità a schiera a due piani (Corpo A n.17 appart.; Corpo B n.17 appart.) nella lottizzazione denominata Costa del Sole, approvata con delibera del C.C. N. 84 del 15/11/85 e giusta Convenzione N. 65 di Rep. in data 18/3/86., rilasciata il 08/01/1987 con il n. 2600 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

(Vedi Allegato 8 - concessione edilizia).

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di Lottizzazione e Convenzione Urbanistica vigente, in forza di delibera di C. C. n. 84 del 15/11/1985, l'immobile ricade in zona ZTO di tipo "CT\_2"- Residenziale Turistica - Lottizzazione e Convenzione Urbanistica Rep. n. 65 del 18/03/1986. (Vedi Allegato 11 - informazioni dall'ufficio tecnico del Comune).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'appartamento presenta delle difformità planimetriche rispetto alla situazione di progetto, infatti è stato ottenuto unendo e mettendo in comunicazione tra loro due adiacenti unità abitative senza che sia stata presentata nessuna pratica edilizia; inoltre confrontando gli elaborati di progetto con la situazione di fatto si rileva una diversa posizione della finestra di una camera da letto e per quanto riguarda la copertura, del tipo con tegole portoghesi su struttura leggera poggiante su solaio, mentre in progetto è ad una falda nello stato di fatto è a due falde. L'appartamento presenta inoltre un balcone aggettante che è stato ottenuto unendo due balconi, tra loro vicini ed entrambi aggettanti, tramite la realizzazione di un piccolo solaio di collegamento di circa 2,50 mq di superficie. (Vedi Allegato 10 - progetto approvato, Allegato 19 - documentazione fotografica, Allegato 20 - pianta appartamento). Le difformità rilevate rispetto alla situazione di progetto sono regolarizzabili in parte attraverso una CILA o SCIA in sanatoria, per quanto riguarda la fusione delle due unità immobiliari e le differenze riscontrate sulla posizione di una finestra e sulle falde della copertura, ed in parte attraverso la demolizione del piccolo solaio di collegamento di circa 2,50 mq di superficie realizzato per collegare i due vicini balconi.

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA o SCIA in sanatoria : sanzione, diritti di segreteria, spese tecniche (incluso IVA e contributi): €2.400,00
- Demolizione del piccolo solaio di collegamento fra i due balconi aggettanti di circa 2,50 mq di superficie e lavori per il ripristino dei due balconi come da progetto: €600,00

Per l'appartamento in oggetto non è presente il certificato di agibilità e ne risulta essere pervenuta all'Ufficio Tecnico del Comune di Calopezzati domanda di agibilità o S.C.A. (Segnalazione Certificata per l'Agibilità). Dalle ricerche effettuate sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calopezzati e sia presso l'ex Genio Civile di Cosenza è emerso che allo stato attuale non risulta essere disponibile il Collaudo Statico delle strutture in cemento armato dell'immobile in oggetto che è indispensabile per l'agibilità dell'immobile stesso. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calopezzati è stato trovato il fascicolo della pratica edilizia contenente : gli elaborati progettuali approvati per la realizzazione del complesso residenziale "Costa del Sole" (Vedi Allegato 10 - progetto approvato), di cui l'appartamento in oggetto fa parte; la Concessione Edilizia (Vedi Allegato 8 - concessione edilizia); l'Autorizzazione del Genio Civile di Cosenza del 24/11/1986 - Prot. N. 20130 - ai sensi dell'art. 2 della Legge 1086/71 (Vedi Allegato 9 - autorizzazione Genio Civile di Cosenza). All'Ufficio Tecnico del Comune di Calopezzati, nel fascicolo della pratica edilizia, non sono stati trovati invece atti relativi all'inizio dei lavori ed alla fine dei lavori, ne è stato trovato il Collaudo Statico delle strutture in cemento armato (Vedi Allegato 11 - informazioni ricevute dall'ufficio tecnico del Comune di Calopezzati). Presentata istanza di accesso agli atti presso l'ex Genio Civile di Cosenza relativamente alla suddetta Autorizzazione del 24/11/1986 con Prot. N. 20130 si riceveva come risposta che "l'istanza non può essere accolta perché i dati forniti non sono stati riscontrati sul registro del protocollo del periodo" (Vedi Allegato 12 - comunicazione ricevuta dall'ex Genio Civile di Cosenza). Il sottoscritto CTU si è pertanto recato più volte presso l'ex Genio Civile di Cosenza per sollecitare la ricerca della pratica ma alla fine si è giunti alla conclusione che questa molto probabilmente è andata dispersa. Il sottoscritto CTU ha anche contattato uno dei due progettisti del complesso residenziale



dal quale ha appreso che la documentazione progettuale in loro possesso è andata completamente distrutta nel corso di un'alluvione che ha colpito lo studio tecnico dell'altro progettista che custodiva la documentazione nel proprio archivio. Allo stato attuale manca quindi non solo il Collaudo Statico delle strutture in cemento armato dell'immobile, necessario per l'agibilità, ma anche tutta la restante documentazione tecnica sulle strutture portanti in cemento armato che va depositata presso l'ex Genio Civile di Cosenza, come la Relazione a Struttura Ultimata a firma del Direttore dei Lavori che è necessaria al Collaudatore per redigere il relativo Certificato di Collaudo Statico. Dalle ricerche fatte e dalle informazioni raccolte presso l'ex Genio Civile di Cosenza si è giunti alla conclusione che attualmente per ottenere il Collaudo Statico delle strutture in cemento armato è necessario predisporre un progetto di adeguamento sismico riguardante l'intera unità strutturale di cui fa parte anche l'appartamento in oggetto e realizzare i relativi interventi. I costi complessivi da sostenere per progettare e realizzare gli interventi di adeguamento sismico, e la conseguente quota parte che compete all'appartamento in oggetto, sono difficili da quantificare in questa fase in quanto sono necessarie delle preventive indagini in sito sulle strutture portanti in cemento armato per poi procedere con i successivi studi, calcoli statici e progettazioni.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale dell'appartamento riporta i due balconi tra loro vicini come da progetto, invece nello stato di fatto questi sono stati uniti attraverso la realizzazione di un piccolo solaio di collegamento di circa 2,50 mq di superficie creando un unico balcone. (Vedi Allegato 17 - planimetria catastale appartamento, Allegato 20 - pianta appartamento, Allegato 19 - documentazione fotografica, Allegato 10 - progetto approvato).

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

Per la regolarizzazione, come già indicato nel punto 8.1 sulla conformità edilizia, si prevede la demolizione del piccolo solaio di collegamento di circa 2,50 mq di superficie ed il ripristino dei due balconi come da progetto e da catastale. I relativi costi sono stati già riportati nel punto 8.1 sulla conformità edilizia.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CALOPEZZATI CONTRADA PRATO

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CALOPEZZATI Contrada Prato, della superficie commerciale di **76,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Calopezzati (CS) in C.da Prato, individuato catastalmente al Foglio 1, Part. 318, Sub 15 graffato 27 (corte esclusiva), e fa parte di un complesso residenziale chiamato "Costa del Sole".

Il complesso residenziale "Costa del Sole", adibito prevalentemente a residenze estive e di cui l'appartamento in oggetto fa parte, presenta due corpi di fabbrica con tipologia edilizia a schiera, costruito con Concessione Edilizia n. 1 del 08/01/1987 - Pratica Edilizia N. 54/86 e realizzato dalla società [REDACTED].

Il complesso residenziale sorge su una zona collinare e panoramica del Comune di Calopezzati, distante in linea d'aria circa 1 Km dal mare, a monte della SS.106 bis, da cui è possibile vedere la costa del mar Jonio (Vedi Allegato 21 - ortofoto).

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento oggetto di valutazione, è a due piani fuori terra con

struttura portante in cemento armato e copertura a falde con tegole portoghesi, e presenta appartamenti al piano terra ed al primo piano tutti con ingresso indipendente passando dalla rispettiva corte esclusiva; l'accesso agli appartamenti ubicati al primo piano viene garantito da scale esterne.

Alla corte esclusiva dell'appartamento in oggetto si accede tramite ingresso indipendente, con cancello pedonale in ferro, da vialetto pedonale interno al complesso residenziale; all'interno della corte esclusiva c'è poi una scala esterna che serve per accedere all'appartamento in oggetto posto al primo. Il vialetto pedonale interno del complesso residenziale è in pendenza e si sviluppa attraverso una gradinata il cui accesso si trova su Via Stanislao Giacomoantonio.

L'appartamento presenta un soggiorno, una cucina-pranzo, due stanze da letto, due bagni, un piccolo ingresso ed un balcone aggettante; l'attuale balcone è stato ottenuto collegando due balconi prima separati, attraverso la realizzazione di un piccolo solaio di collegamento di circa 2,50 mq di superficie (Vedi Allegato 19 - documentazione fotografica ed Allegato 20 - pianta appartamento).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 318 sub. 15 graffato 27 (catasto fabbricati), partita 773, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Contrada Prato - Comune di Calopezzati, piano: primo, intestato a [REDACTED] - Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

L'intero edificio sviluppa 2 piani, due piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



## COLLEGAMENTI

superstrada distante circa 600 m.

al di sotto della media 

autobus distante circa 1 Km

nella media 

ferrovia distante circa 1 Km

scarso 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento presenta un soggiorno, una cucina-pranzo, due stanze da letto, due bagni, un piccolo ingresso ed un balcone aggettante; l'attuale balcone è stato ottenuto collegando due balconi prima separati, attraverso la realizzazione di un piccolo solaio di collegamento di circa 2,50 mq di superficie (Vedi Allegato 19 - documentazione fotografica ed Allegato 20 - pianta appartamento).

L'appartamento, escluso le superfici delle aree scoperte (balcone, scala esterna e corte esclusiva), ha una superficie lorda di 65,45 mq e una superficie netta calpestabile interna di 53,29 mq. Per quanto riguarda le aree scoperte queste hanno le seguenti superfici : il balcone 11,03 mq; la scala esterna 7,00 mq; la corte esclusiva 53,00 mq. L'altezza interna netta dell'appartamento è di 2,70 m.

L'appartamento viene utilizzato prevalentemente come residenza estiva e presenta pavimentazione in ceramica monocottura, pareti e soffitti rifiniti ad intonaco civile del tipo liscio, infissi esterni in alluminio colore bianco con vetro singolo, tapparelle in pvc e zanzariere, porte interne in legno tamburate, pareti dei due bagni e della zona cottura rivestite di piastrelle in ceramica monocottura; nei due bagni ci sono vaso, lavabo, bidet e doccia. La porta d'ingresso principale è con struttura in alluminio e pannelli in bachelite; l'ingresso principale presenta inoltre, subito all'esterno della porta, una cancellata in ferro apribile ad un battente con relativa serratura.

L'appartamento è collegato alla rete idrica, alla rete fognante e alla rete elettrica, non risulta invece essere collegato alla rete telefonica ed alla rete del gas/metano; per l'acqua calda sanitaria è presente, in ciascuno dei due bagni, un boiler elettrico ad accumulo.

L'appartamento presenta un mediocre stato generale di conservazione e di manutenzione e necessita di lavori di manutenzione ordinaria in particolare per quanto riguarda la copertura. Infatti si segnalano delle infiltrazioni d'acqua piovana, più o meno estese, in quasi tutte le stanze in corrispondenza del soffitto, in particolare nel soggiorno, provenienti dalla sovrastante copertura. Anche l'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario necessitano di lavori di manutenzione, di revisione ed adeguamento, essendo questi dell'epoca di costruzione del fabbricato.

## CLASSE ENERGETICA:

[227.94 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 7802123000115361 registrata in data 19/05/2023

## CONSISTENZA:

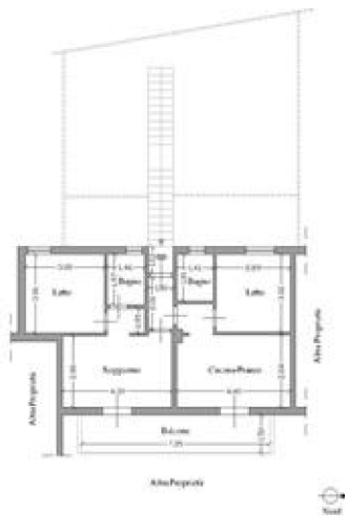
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*



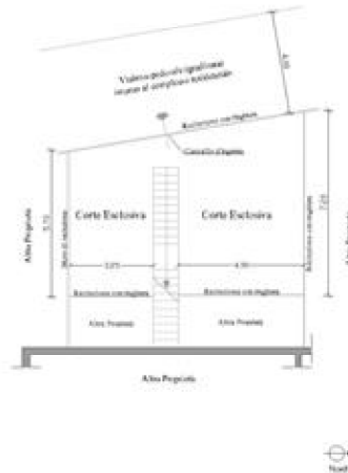
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento - superficie lorda (escluso aree scoperte)	65,45	x	100 %	=	65,45
Balcone	11,03	x	30 %	=	3,31
Scala esterna (ad uso esclusivo)	7,00	x	30 %	=	2,10
Corte esclusiva	53,00	x	10 %	=	5,30
<b>Totale:</b>	<b>136,48</b>				<b>76,16</b>

PIANTA PIANO PRIMO  
SCALA 1:100  
H = 2,70 m.



PIANTA PIANO TERRA  
CORTE ESCLUSIVA  
SCALA 1:100



## 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: 19/05/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare "Rizzo Case" - A.U. Rossano - Corigliano Rossano (CS)

Descrizione: Appartamento con ingresso indipendente posto al primo piano

Indirizzo: Viale Gramisci - Calopezzati (CS)

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 538,46 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2023

Fonte di informazione: Portale Immobiliare "Idealista.it"

Descrizione: Appartamento su due piani con ingresso indipendente e con corte esclusiva

Indirizzo: C.da Prato - "Villaggio Costa del Sole" - Calopezzati (CS)

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 520,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2022 - Semestre 2

Descrizione: Abitazione tipo economico - stato conservativo normale

Indirizzo: Zona E1/Suburbana/Marina - C.da San Giacomo, Piano dell'Erba, Marinella - Calopezzati (CS)

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.725,00 pari a 565,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione fa parte del complesso residenziale "Costa del Sole", adibito prevalentemente a residenze estive, e sorge in C.da Prato in una zona panoramica del Comune di Calopezzati, a monte della SS. 106 bis e distante circa 1 Km dal mare.

L'immobile in oggetto è stato realizzato nel 1987 pertanto la tipologia edilizia è assimilabile al segmento di mercato dell'usato.

Dalle ricerche fatte nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) risulta, per il Comune di Calopezzati (CS) - zona "Suburbana/Marina - C.da San Giacomo, Piano dell'Erba, Marinella" - periodo : Secondo Semestre Anno 2022 - tipologia : Appartamenti di tipo economico, un Valore di Mercato Medio di 565,00 €/mq (Min 490,00 €/mq - Max 640,00 €/mq).

Dalle ricerche ed osservazioni di mercato svolte risulta che il prezzo di mercato dell'usato nella zona di riferimento, per immobili con caratteristiche simili, oscilla tra i 500,00 €/mq e i 600,00 €/mq.

Si ritiene pertanto equo attribuire all'appartamento in oggetto, considerato anche il suo stato mediocre di conservazione, un valore di mercato unitario di 520,00 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,16 x 520,00 = **39.602,68**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione ed adeguamento del valore di mercato	

per tener conto della mancanza del certificato di agibilità dell'appartamento, i cui costi, per come già relazionati, sono difficili da quantificare in questa fase	-5.000,00
---	-----------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 34.602,68</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 34.602,68</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di valutazione ritenuto il più adeguato per la valutazione dell'appartamento in oggetto è quello della stima sintetica per confronto. Con questa metodologia, il più probabile valore di mercato di un bene si determina mediante il confronto con beni simili a quello da stimare, per caratteristiche oggettive e soggettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, riferiti a parametri unitari, all'epoca cui è riportata la stima. Con i prezzi unitari di beni analoghi a quello da stimare, si forma una scala di merito. Il valore unitario del bene in questione si determina attraverso l'inserimento di esso nel gradino di merito della scala di valore che presenta maggiori analogie. Infine si moltiplica la consistenza del bene da stimare per il prezzo unitario prima individuato. Il principio su cui si fonda tale procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato determinerà il prezzo del bene oggetto di stima nello stesso modo in cui ha determinato i prezzi dei beni di confronto. Un compratore infatti non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro o di altri immobili con le stesse caratteristiche nello stesso mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Calopezzati (CS), agenzie: "Rizzo Case" di Corigliano Rossano (CS), osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Calopezzati, ed inoltre: indagini e ricerche su compravendite di immobili simili

## 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	76,16	0,00	34.602,68	34.602,68
				<b>34.602,68 €</b>	<b>34.602,68 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 31.602,68

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

Riduzione del valore del 10% 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: €. 3.160,27

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 42,41

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 28.400,00

data 23/05/2023

il tecnico incaricato  
Ing. Francesco Antonio Petrone

