



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Dott.ssa Lorella Chimenti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Domenico Policastro

CF:PLCDNC68M19D774N

con studio in FRASCINETO (CS) via gullo, 23

telefono: 0981396895

fax: 0981396895

email: policark@libero.it

PEC: policastro.domenico@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
22/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CARIATI Via Valle d'Aosta snc, frazione Cariatì Marina, quartiere Santa Maria, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'edificio in cui è inserito l'appartamento (ed il box auto) periziato è di nuova costruzione realizzato con Permesso di Costruire n.31/A pratica edilizia 26/2004 ed è situato in zona residenziale di Cariatì Marina, ed individuato nel P.R.G. in Zona Residenziale B2 "Zona di completamento". Il fabbricato, tutto a destinazione residenziale con box auto al piano terra, complessivamente è a quattro livelli fuori terra per una altezza alla gronda di circa m.10.00. Ultimato nel 2007 circa dall'Impresa Edile "Linea Costruzioni SNC" il sistema costruttivo è in telai di c.a. calcolato secondo le norme previste nel D.M. 03/03/1975 e ss.mm.ii. I solai sono del tipo misto in c.a. e laterizi costituiti da travetti in precompresso posti a 50 cm. e caldana collaborante superiore di calcestruzzo dello spessore di 5 cm. I balconi sono realizzati con solette a sbalzo, la tamponatura esterna è con doppia parete con interposto isolante termico, La tramezzatura interna è realizzata in laterizio da 8 cm intonacato su entrambe le facce per uno spessore complessivo di parete di circa 10 cm. e e tinteggiati. La copertura, del tipo leggera, è realizzata con profilati metallici con soprastante manto in tegole tipo portoghese e isolante termico. Le scale di collegamento tra piani sono a più rampe in c.a. rivestite con pietra in granito. Il fabbricato è sprovvisto di ascensore. Le finiture e gli impianti realizzati su tutto il fabbricato sono del tipo "medio". La zona è servita da tutte le reti di distribuzione urbane e sono presenti nel fabbricato tutti gli impianti tecnologici previsti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1238 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: Via Valle d'Aosta snc, piano: 1, intestato a [REDACTED] derivante da Atto del 25/11/2019 Pubblico ufficiale [REDACTED] epertorio n. 27146 - COMPRAVENDITA Nota pre

con Modello Unico n. 24264.1/2019 Reparto PI di COSENZA in atti dal 26/11/2019

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

B box singolo a CARIATI Via Valle d'Aosta snc, frazione Cariatì Marina, quartiere Santa Maria, della superficie commerciale di **21,00 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il box auto si trova al piano terra dello stesso immobile dove è situato l'appartamento, pertanto le caratteristiche tecniche e costruttive sono le stesse riportate nella descrizione dell'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1238 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 41,26 Euro, indirizzo catastale: Via Valle d'Aosta snc, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da Atto del 25/11/2019 Pubblico ufficiale [REDACTED] epertorio n. 27146 - COMPRAVENDITA Nota pr [REDACTED] ello Unico n. 24264.1/2019 Reparto PI di COSENZA in atti dal 26/11/2019

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.813,34
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.800,00
Data di conclusione della relazione:	10/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

La [REDACTED] dichiara di occupare l'appartamento insieme ai due figli minorenni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi Ispezione Ipotecaria allegata.

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** attiva, a favore di [REDACTED]

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

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:

Vedi visure di Ispezione ipotecaria allegata

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 31/A, intestata a [REDACTED] per lavori di [REDACTED] presentata il 29/03/2004 con il n. prot. n. 5754 di protocollo, rilasciata il 05/05/2004 con il n. Prat. Edilizia n. 26/2004 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.19 del 26/02/1998, l'immobile ricade in zona Completamento B2 . Norme tecniche di attuazione ed indici:
if. 2.00 mc/mq
altezza massima alla gronda 10,00 mt
distanza dai confini mt. 5,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CARIATI VIA VALLE D'AOSTA SNC, FRAZIONE CARIATI MARINA,
QUARTIERE SANTA MARIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARIATI Via Valle d'Aosta snc, frazione Cariatì Marina, quartiere Santa Maria, della superficie commerciale _____ i:

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

L'edificio in cui è inserito l'appartamento (ed il box auto) periziato è di nuova costruzione realizzato con Permesso di Costruire n.31/A pratica edilizia 26/2004 ed è situato in zona residenziale di Cariatì Marina, ed individuato nel P.R.G. in Zona Residenziale B2 "Zona di completamento". Il fabbricato, tutto a destinazione residenziale con box auto al piano terra, complessivamente è a quattro livelli fuori terra per una altezza alla gronda di circa m.10.00. Ultimato nel 2007 circa

dall'Impresa Edile [REDACTED] il sistema costruttivo è in telai di c.a. calcolato secondo le norme previste nel D.M. 03/03/1975 e ss.mm.ii. I solai sono del tipo misto in c.a. e laterizi costituiti da travetti in precompresso posti a 50 cm. e caldana collaborante superiore di calcestruzzo dello spessore di 5 cm. I balconi sono realizzati con solette a sbalzo, la tamponatura esterna è con doppia parete con interposto isolante termico, La tramezzatura interna è realizzata in laterizio da 8 cm intonacato su entrambe le facce per uno spessore complessivo di parete di circa 10 cm. e e tinteggiati. La copertura, del tipo leggera, è realizzata con profilati metallici con soprastante manto in tegole tipo portoghese e isolante termico. Le scale di collegamento tra piani sono a più rampe in c.a. rivestite con pietra in granito. Il fabbricato è sprovvisto di ascensore. Le finiture e gli impianti realizzati su tutto il fabbricato sono del tipo “medio”. La zona è servita da tutte le reti di distribuzione urbane e sono presenti nel fabbricato tutti gli impianti tecnologici previsti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1238 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: Via Valle d'Aosta snc, piano: 1, intestato a [REDACTED] derivante da Atto del 25/11/2019 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CROTONE (KR) Repertorio n. 27146 - COMPRAVENDITA Nota pr con Modello Unico n. 24264.1/2019 Reparto PI di COSENZA in atti dal 26/11/2019

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ciro Marina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo ★★★★★★★★★★

panoramicità:

ottimo ★★★★★★★★★★

livello di piano:

buono ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

buono ★★★★★★★★★★

luminosità:

ottimo ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

ottimo ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

ottimo ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto è inserito al Piano Primo del fabbricato ed è accessibile da Via Val d'Aosta tramite un portone condominiale. Salendo tre rampe di scale si raggiunge il primo livello, dove si accede all'appartamento. Dal portoncino d'ingresso, attraverso un piccolo disimpegno, si accede ai vari ambienti: angolo cottura con soggiorno, camera matrimoniale, una seconda camera di dimensioni ridotte e un bagno. Il soggiorno e la camera matrimoniale sono entrambi dotati di balconcino.

Le condizioni di illuminazione naturale sono ottimali, grazie all'esposizione delle due pareti esterne verso Sud e Ovest. All'interno non si riscontrano tracce di umidità.

Le altezze interne utili sono uniformi in tutti i locali e pari a 2,90 m, superiori al minimo previsto dalla normativa vigente.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di ceramica uniformi in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno. I rivestimenti – fatta eccezione per bagno e angolo cottura – sono in intonaco civile tinteggiato con pittura chiara per interni.

Il bagno è rivestito con piastrelle in gres porcellanato fino a un'altezza di 2,20 m, mentre nell'angolo cottura il rivestimento è limitato alla zona fuochi.

I sanitari sono in vetrochina bianca, in buono stato di conservazione; la rubinetteria è del tipo monocomando con miscelatore.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in PVC a taglio termico con vetrocamera e persiane in PVC effetto legno.

Impianti:

L'impianto fognario è adeguato e allacciato alla rete fognaria comunale.

L'impianto idrico è idoneo e alimentato dall'acquedotto pubblico, senza perdite rilevate.

L'impianto elettrico è di tipo residenziale, protetto con interruttore magnetotermico e dotato di un numero adeguato di punti luce. Il quadro elettrico generale è equipaggiato con interruttore differenziale da $I_d = 0,03 \text{ A}$, conforme alla norma CEI 64-8 e al D.M. 37/08 (ex legge 46/90) sulla sicurezza degli impianti.



**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	50,00	x	100 %	=	50,00
Balconi	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	60,00				53,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/08/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 53/2014

Descrizione: Villa di mq 135 circa, disposta su due livelli con annesso giardino privato, delimitato da recinzione in muratura. L'immobile è costituito da 5 vani ed è situato a pochi metri dal mare. L'immobile si trova in buono stato di conservazione , 1

Indirizzo: Contrada SANTA MARIA, snc Cariati, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.700,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 88.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 66.225,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 152.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 04/09/2024
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 59/2023
Descrizione: Appartamento in Cariatì, in catasto al fg 16, p.lla 336, sub. 17, Via Trentino Alto Adige posto al secondo piano., 1
Indirizzo: Via Trentino Alto Adige , snc Cariatì, CS
Superfici accessorie:
Prezzo: 13.400,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 17.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 13.050,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 257.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 03/03/2022
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 74/2005
Descrizione: APPARTAMENTO UBICATO IN CARIATI MARINA (CS) NEL VILLAGGIO SANTA MARIA, CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CARIATI AL FG 17 PART. 185 SUB 2 CAT. A/3 CL.1, CONSISTENZA 3 VANI, RENDITA € 108,46 CON CORTE GRAFFATA AL FG 17 P.LLA 183 SUB 5-6. L'UNITA' IMMOBILIARE SI SVILUPPA SU UN SOLO LIVELLO ED INTERNAMENTE E' COMPOSTA DA LIVING CON ANGOLO COTTURA, UN BAGNO ED UNA STANZA DA LETTO. ESTERNAMENTE GODE DI UN AMPIO GIARDINO ARTICOLATO IN PARTE SUL LATO ANTERIORE DEL MANUFATTO ED IN PARTE SUL RETRO. , 1
Indirizzo: Contrada Santa Maria , snc Cariatì, CS
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 24.476,75 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 5.163,07 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 329.00 m
Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 17/11/2017
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 74/2005

Descrizione: APPARTAMENTO UBICATO IN CARIATI MARINA (CS) NEL VILLAGGIO SANTA MARIA, CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CARIATI AL FG 17 PART. 2115 SUB 1 CAT. A/3 CL. 1, CONSISTENZA 4 VANI, RENDITA € 144,61 E FG 17 P.LLA SUB 23. L'UNITA' IMMOBILIARE SI SVILUPPA SU UN SOLO LIVELLO ED INTERNAMENTE E' COMPOSTA DA LIVING CON ANGOLO COTTURA, UN BAGNO ED UNA STANZA DA LETTO. ESTERNAMENTE GODE DI PORTICO CON ANNESSO UN AMPIO GIARDINO., 10

Indirizzo: Villaggio Santa Maria, snc Cariati, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.067,98 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 19.124,10 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 10.757,31 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 329.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/11/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 74/2005

Descrizione: APPARTAMENTO CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CARIATI AL FG 17 PART. 211 SUB 1 CAT. A/3 CL. 1, CONSISTENZA 4 VANI, RENDITA € 144,61 E FG 17 P.LLA 214 SUB 23. L'UNITA' IMMOBILIARE SI SVILUPPA SU DUE LIVELLI ED INTERNAMENTE E' COMPOSTA DA LIVING CON ANGOLO COTTURA AL PIANO TERRA, MENTRE AL PIANO SUPERIORE, COLLEGATO DA UNA SCALA IN MURATURA, DA DUE STANZE DA LETTO, UN BAGNO ED UN AMPIO PORTICO CHE AFFACCIA SULL'AMPIO GIARDINO DI PERTINENZA., 11

Indirizzo: Villaggio Santa Maria, snc Cariati, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 45.499,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 9.597,61 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 329.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/11/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 74/2005

Descrizione: APPARTAMENTO UBICATO IN CARIATI MARINA (CS) NEL VILLAGGIO SANTA MARIA, CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CARIATI AL FG 17 PART. 211 SUB 5 CAT. A/3 CL. 1, CONSISTENZA 3 VANI, RENDITA € 108,46 E FG 17 P.LLA 214 SUB 27. L'UNITA' IMMOBILIARE SI SVILUPPA SU DUE LIVELLI ED INTERNAMENTE E' COMPOSTA DA LIVING CON ANGOLO COTTURA, UN BAGNO ED UNA STANZA DA LETTO AL PIANO PRIMO, MENTRE AL PIANO SUPERIORE, COLLEGATO DA UNA SCALA A CHIOCCIOLA IN ALLUMINIO, DA UNA STANZA DA LETTO. ESTERNAMENTE GODE DI UN PICCOLO GIARDINO., 12

Indirizzo: Villaggio Santa Maria, snc Cariati, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.831,02 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 30.414,25 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 17.108,02 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 329.00 m

Numero Tentativi: 3

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione sull'appartamento è stato eseguito sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio si sono desunti i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/MQ :

• CIVILI ABITAZIONI VALORE MIN 2,60 €/MQ, VALORE MAX 3,80 €/MQ. SI ASSUME IL VALORE MEDIO PERCHÈ L'APPARTAMENTO, DI PICCOLE DIMENSIONI (50 MQ SUPERFICIE + 10 MQ DI BALCONI CALCOLATI AD 1/3) È AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO SITO IN UN'AREA A VOCAZIONE TURISTICA, VICINO IL MARE DI CARIATI E PERTANTO MOLTO FACILE DA LOCARE.

VALORE MAX 3,20 €/MQ

V.M. 3,20 €/MQ X 53,00 MQ = €. 169,60 (VALORE DI LOCAZIONE MENSILE)

Peraltro in questi casi è certamente più attendibile il valore fornito dall'Agenzia del Territorio. Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

Appartamento

a. *Fitto mensile Rm lordo = 169,60 €/mese*

b. *Oneri fiscali : 20%;*

c. *Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 4,5 \%$ (investimento ad uso residenziale)*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	2.035,20
Tasso di capitalizzazione:	4,5%
Valore immobile:	45.226,67

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 45.226,67
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 45.226,67

BENI IN CARIATI VIA VALLE D'AOSTA SNC, FRAZIONE CARIATI MARINA,
QUARTIERE SANTA MARIA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CARIATI Via Valle d'Aosta snc, frazione Cariatì Marina, quartiere Santa Maria, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il box auto si trova al piano terra dello stesso immobile dove è situato l'appartamento, pertanto le caratteristiche tecniche e costruttive sono le stesse riportate nella descrizione dell'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1238 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 41,26 Euro, indirizzo catastale: Via Valle d'Aosta snc, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da Atto del 25/11/2019 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Sede CROTONE (KR) Repertorio n. 27146 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24264.1/2019 Reparto PI di COSENZA in atti dal 26/11/2019

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ciro Marina). Il traffico nella zona è locale, i

An aerial photograph of a coastal town. A river flows from the bottom left towards the center, where it meets a larger body of water. The town is built on a hillside, with a dense cluster of buildings and a prominent church spire. A beach and the ocean are visible on the right side of the image. The terrain is a mix of green vegetation and brownish soil.

qualità dei servizi:

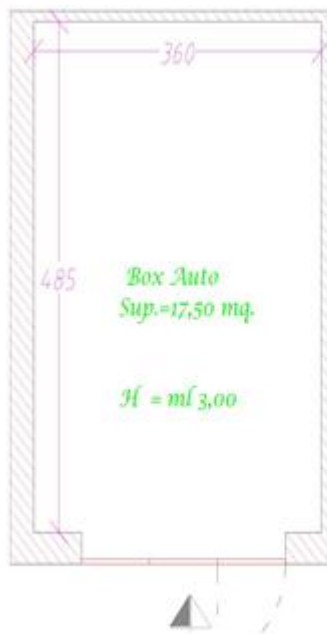


All'interno è presente anche un punto acqua con boiler.



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Box auto

LOCAZIONE €/MQ :

- BOX AUTO VALORE MIN 1,30 €/MQ, VALORE MAX 1,60 €/MQ. SI ASSUME IL VALORE MEDIO PERCHÈ IL BOX AUTO È SOTTOSTANTE L'APPARTAMENTO E COMPLETAMENTE RIFINITO CON ANCHE PUNTO ACQUA.

VALORE MED 1,50 €/MQ

V.M. 1,50 €/MQ X 21,00 MQ (SUPERFICIE LORDA) = €. 31,50 (VALORE DI LOCAZIONE MENSILE)

Peraltro in questi casi è certamente più attendibile il valore fornito dall'Agenzia del Territorio.

SI HA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO, IL SEGUENTE:

- a. *Fitto mensile Rm lordo = 31,50 €/mese*
- b. *Oneri fiscali : 20%;*
- c. *Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 4,5 \%$ (investimento ad uso residenziale)*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	378,00
Tasso di capitalizzazione:	4,5%
Valore immobile:	8.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 8.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 8.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cariatì, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate OMI

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	53,00	0,00	45.226,67	45.226,67
B	box singolo	21,00	0,00	8.400,00	8.400,00
				53.626,67 €	53.626,67 €

Riduzione del **50%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 26.813,34**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di vendita dell'appartamento e del b [REDACTED], si riferisce esclusivamente alla quota di proprietà del debitore [REDACTED]

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: **€. 26.813,34**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 13,34**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.800,00**

data 10/05/2025

il tecnico incaricato
Domenico Policastro