



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO -
CASTROVILLARI**

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

121/2022

DEBITORE:

GIUDICE:
PAONE ALESSANDRO

CUSTODE:
Anna De Marco

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/05/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

TIZIANA MADEO

CF:MDATZN85A62H579F

con studio in ROSSANO (CS) VIA NESTORE MAZZEI, SNC

telefono: 3280137421

fax: 0983510650

email: ing.madeot@gmail.com

PEC: tiziana.madeo.5732a@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: TIZIANA MADEO
Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
121/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASSANO ALLO IONIO VIA MADONNA DELLE GRAZIE 44, della superficie commerciale di **402,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il fabbricato oggetto di procedura esecutiva è costituito da una porzione di villa bifamiliare ubicata in Via Madonna delle Grazie nel comune di Cassano allo Ionio (CS). L'area di ubicazione è situazione in zona semi-periferica ed è a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato è costituito da struttura in cemento armato e copertura a falde. Esso risulta libero da tre lati, il quarto risulta in aderenza con l'altra porzione speculare della costruzione. Si compone di due piani fuori terra oltre al piano seminterrato. Il fabbricato presenta un'ampia area di corte recintata. L'accesso avviene sia tramite cancello carrabile che pedonale dalla strada provinciale 163.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 829 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA DELLE GRAZIE, piano: T - 1,

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

B box singolo a CASSANO ALLO IONIO VIA MADONNA DELLE GRAZIE 44, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il fabbricato oggetto di procedura esecutiva è costituito da una porzione di villa bifamiliare ubicata in Via Madonna delle Grazie nel comune di Cassano allo Ionio (CS). L'area di ubicazione è situazione in zona semi-periferica ed è a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato è costituito da struttura in cemento armato e copertura a falde. Esso risulta libero da tre lati, il quarto risulta in aderenza con l'altra porzione speculare della costruzione. Si compone di due piani fuori terra oltre al piano seminterrato. Il fabbricato presenta un'ampia area di corte recintata. L'accesso avviene sia tramite cancello carrabile che pedonale dalla strada provinciale 163.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 829 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA DELLE GRAZIE, piano: Seminterrato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	458,77 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 283.335,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 283.335,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: TIZIANA MADEO
Pagina 2 di 13

Data della valutazione:

06/05/2023

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:

abitazione, stipulata il 31/05/2011 a firma di Notaio Dott. CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO ai nn. Reg. gen. n. 17517 e Reg. par. n. 12022 di repertorio, a favore di
rivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

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**, stipulata il 20/05/2003 a firma di Notaio Dott.ssa LAURITO EMILIA ai nn. Reg. gen. n. 13616 Reg. part. n. 1994 di repertorio, a favore di BANCA INTESA S.P.A.,
rivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 232500,00.

Importo capitale: 155000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 11/09/2015 a firma di EQUITALIA SUD S.P.A. ai nn. Reg. gen. n. 20766 Reg. part. n. 2158 di repertorio, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A.,
derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: 606314,78.

Importo capitale: 303157,39

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/2003 a firma di Notaio Dott.ssa LAURITO EMILIA ai nn. Reg. gen. n. 9173 Reg. part. n. 503 di repertorio, a favore di PENELOPE SPV S.R.L. - BANCA INTESA S.P.A., contro
rivante da IPOTECA VOLONTARIA
PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

Importo ipoteca: 232500,00.

Importo capitale: 155000,00.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/09/2022 a firma di UNEP TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. Reg. gen. n. 30978 Reg. part. n. 25547 di repertorio, a favore di PENELOPE SPV S.R.L., contro
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

in quota di 1/1, in forza di VOLTURA PER R...
n. 4974.1/2016 - Pratica n. CS0039/19 in atti dal 30/05/2016

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

in quota di 1/1 PROPRIETARIO... a di...
fino al 31/05/2011).
Pratica n. 382686 in atti dal 12/11/2002 COSTITUZIONE UNITA' IMMOBILIARI

in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 31/05/2011 fino al
03/11/2015), con atto stipulato il 31/05/2011 a firma di CRISTOFARO ESPEDITO CLAUD ai nn.
Repertorio n. 84626 - di repertorio

in forza di...
con atto stipulato il 31/05/2011 a firma di CRISTOFARO ESPEDITO CLAUD ai nn. Repertorio n.
84626 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 9648, intestata a... per lavori di
Costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, per abitazione e
l'interrato uso taverna ed autorimessa.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ

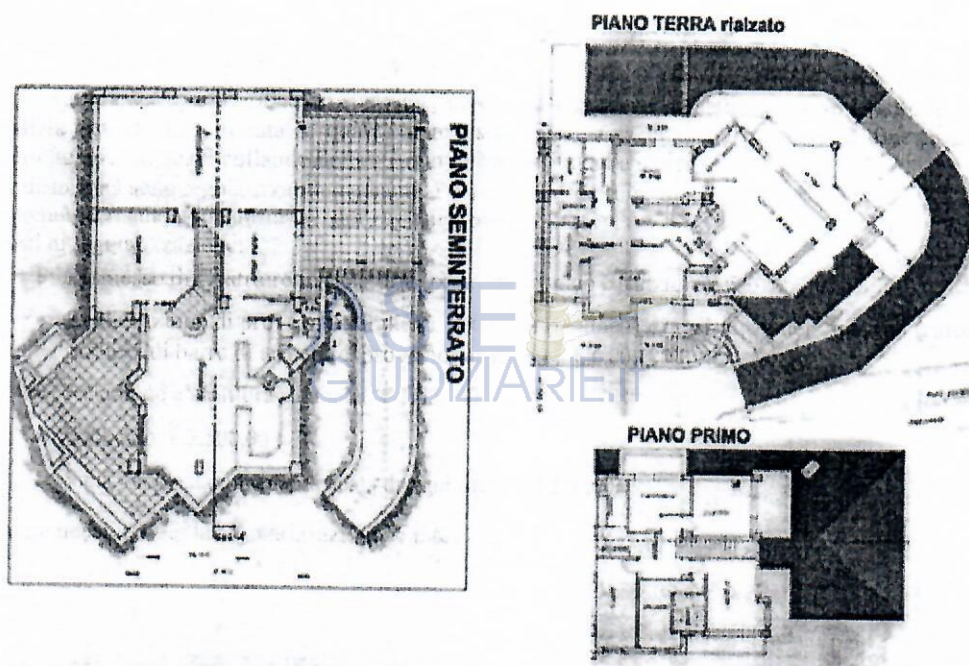
Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla stato attuale dell'immobile sono emerse delle difformità rispetto al progetto assentito dalla concessione edilizia n. 9648 rilasciata in data 30/03/1998 dal Comune di Cassano allo Jonio. Nello specifico le difformità rilevate sono: diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche prospettiche, diversa sistemazione dell'area esterna. Inoltre la pratica edilizia non risulta ultimata in quanto non è stata presentata la comunicazione di fine lavori. Di conseguenza manca il collaudo della struttura e l'agibilità della stessa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in sanatoria (onorario tecnico e sanzioni): €10.000,00
- Realizzazione di prove strutturali per risalire ai parametri di resistenza dei materiali (carotaggi, prelievi di barre di armature, prove non invasive): €6.000,00
- Relazione a struttura ultimata : €1.000,00
- Collaudo: €2.500,00
- S.c.a. (Segnalazione Certificata di Agibilità): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA MADONNA DELLE GRAZIE 44

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

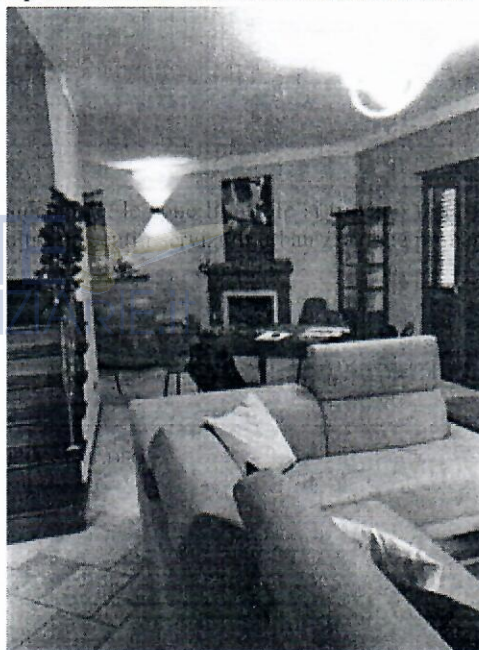
appartamento a CASSANO ALLO IONIO VIA MADONNA DELLE GRAZIE 44, della superficie commerciale di **402,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il fabbricato oggetto di procedura esecutiva è costituito da una porzione di villa bifamiliare ubicata in Via Madonna delle Grazie nel comune di Cassano allo Ionio (CS). L'area di ubicazione è situazione in zona semi-periferica ed è a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato è costituito da struttura in cemento armato e copertura a falde. Esso risulta libero da tre lati, il quarto risulta in aderenza con l'altra porzione speculare della costruzione. Si compone di due piani fuori terra oltre al piano seminterrato. Il fabbricato presenta un'ampia area di corte recintata. L'accesso avviene sia tramite cancello carrabile che pedonale dalla strada provinciale 163.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T- 1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 829 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA DELLE GRAZIE, piano: T - 1, intestato a

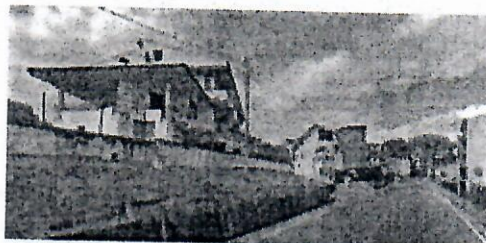
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito del sopralluogo effettuato e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue. L'immobile costituente il corpo A è ad uso residenziale, è costituito da una porzione di villa bifamiliare isolata, costruita su un terreno in leggero declivio e si sviluppa su tre livelli: seminterrato, terra (rialzato), primo.

Piano Seminterrato: tale livello risulta interrato solo da un lato dai restanti tre lati risulta fuori terra. L'accesso, può avvenire oltre che dalla scala interna, anche da un portoncino d'ingresso posto sul prospetto Nord-Est. Gli ambienti che compongono tale piano sono: un'ampia tavernetta, due camere e un piccolo bagno. Tutti gli ambienti sono dotati di aperture dirette verso l'esterno. Tale porzione dello stabile è comunicante, mediante una porta interna, con il garage (identificato nella presente perizia come corpo B).

Piano Terra (rialzato): tale livello ospita i locali della zona giorno dell'unità immobiliare, precisamente trovano collocazione: un ingresso, un soggiorno, uno studio, una sala da pranzo, una cucina, un ripostiglio, due bagni e un disimpegno. Inoltre a servizio del piano ci sono due balconi, uno collocato lungo il prospetto Sud-Ovest e l'altro lungo il prospetto Nord-Ovest. Tutti i vani, ad eccezione del ripostiglio, sono illuminati da luce diretta. Tramite un'ampia scala in legno si accede al primo livello dello stabile. L'accesso al piano avviene da una scala esterna con ingresso da un cancello pedonale posto sulla Strada provinciale 163.

Piano Primo: tale livello ospita i locali della zona notte dell'unità immobiliare. Trovano collocazione quattro camere da letto di cui una dotata di cabina armadio e di bagno, un bagno e un disimpegno. Inoltre sul prospetto Nord-Ovest trovano collocazione due terrazzi a servizio di due camere da letto. Tutti gli ambienti sono dotate di aperture dirette.

L'unità immobiliare in oggetto presenta uno stato qualitativo buono in termini di rifiniture, impiantistica e di condizione manutentive. Le caratteristiche strutturali e di dotazioni generali sono le seguenti:

- le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile in liscio sovrastato da idropittura murale lavabile;
- i pavimenti interni sono in gres porcellanato per il piano terra e primo, in cotto per il piano seminterrato;
- i rivestimenti dei servizi igienici sono in ceramica con superficie smaltata;
- i servizi igienici sono muniti di sanitari in ceramica e rubinetteria in acciaio;
- gli infissi esterni sono in legno- alluminio, come oscuranti sono presenti persiane in alluminio a lamelle orientabili;
- le porte interne sono in legno massello;
- la scala di collegamento tra il piano seminterrato e il piano terra è rivestita in piastrelle di cotto, mentre la scala di collegamento tra piano terra e primo presenta un rivestimento in legno e passamano in ferro battuto;
- sono presenti e funzionanti tutti gli impianti: idrico-sanitario, elettrico del tipo sottotraccia, termico.

L'impianto termico è a zona ed è costituito da una caldaia a condensazione con terminali in termosifoni di alluminio; inoltre per il raffrescamento estivo sono presenti pompe di calore aria-aria (condizionatori).



E' presente un sistema elettrico automatico per l'apertura dei cancelli pedonali e carrabile.

L'appartamento risulta allacciato a tutte le utenze.

Complessivamente l'immobile risulta ben curato.

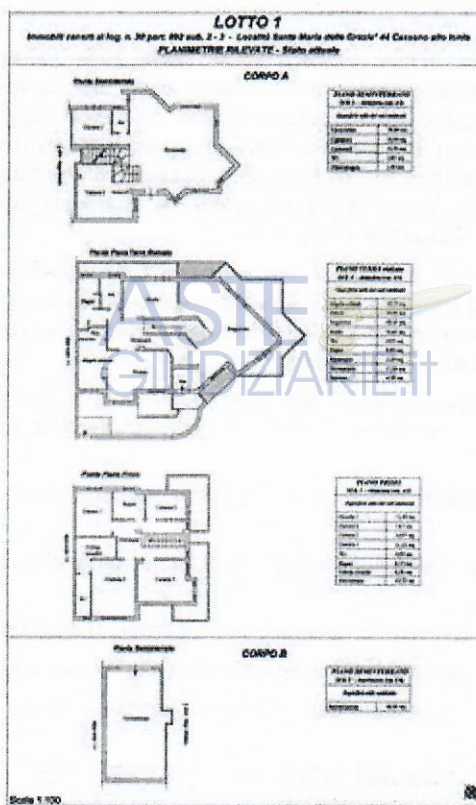
ASTE
GIUDIZIARIE.it

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
Piano seminterrato	118,00	x	100 %	=	118,00
Piano Terra (appartamento)	153,00	x	100 %	=	153,00
Piano Terra (balconi)	42,80	x	30 %	=	12,84
Piano Primo (appartamento)	111,80	x	100 %	=	111,80
Piano Primo (balconi)	23,75	x	30 %	=	7,13
Totale:	449,35				402,77



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: TIZIANA MADEO
Pagina 8 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili è stata condotta con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite, successivamente si è proceduto ad una adeguamento del prezzo in base alle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

Si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenute dalle seguenti metodologie di ricerca:

1) Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti appartamenti nella zona "Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA IV NOVEMBRE, PIAZZA UMBERTO I LAUROPOLI" di Cassano allo Ionio. Il valore di riferimento al II semestre 2022 per Ville e Villini è un valore che oscilla tra un minimo pari a €/mq 600,00 e un valore massimo pari a €/mq 790,00;

2) Agenzie Immobiliari: la scrivente CTU ha chiesto informazioni su prezzi e metrature anche alle agenzie immobiliari che operano nella zona. Dall'indagine effettuata è emerso che immobili che versano in buone condizioni conservative vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq 650,00 e €/mq 750,00.

Partendo dai valori ottenuti dalle indagini, il valore di riferimento posta a base della stima è stato ottenuto da valutazioni complessive che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

Pertanto secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento posto a base della stima si può considerare pari a 700,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 402,77 x 700,00 = 281.935,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 281.935,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 281.935,50

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA MADONNA DELLE GRAZIE 44

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CASSANO ALLO IONIO VIA MADONNA DELLE GRAZIE 44, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il fabbricato oggetto di procedura esecutiva è costituito da una porzione di villa bifamiliare ubicata in Via Madonna delle Grazie nel comune di Cassano allo Ionio (CS). L'area di ubicazione è situazione in zona semi-periferica ed è a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato è costituito da struttura in cemento armato e copertura a falde. Esso risulta libero da tre lati, il quarto risulta in aderenza con l'altra porzione speculare della costruzione. Si compone di due piani fuori terra oltre al piano seminterrato. Il fabbricato presenta un'ampia area di corte recintata. L'accesso avviene sia tramite cancello carrabile che pedonale dalla strada provinciale 163.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

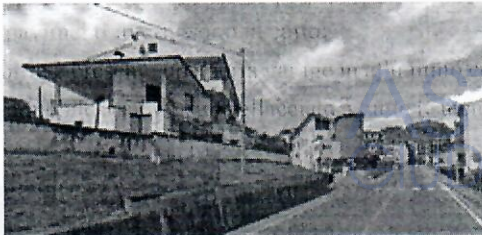
- foglio 30 particella 829 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA DELLE GRAZIE, piano: Seminterrato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito del sopralluogo effettuato e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue. L'immobile costituente il corpo B è ad uso autorimessa ed è collocato al piano seminterrato di una porzione di villa bifamiliare isolata, costituita da tre livelli: seminterrato, terra (rialzato), primo. L'accesso avviene dal cancello carrabile. Tale porzione dello stabile è comunicante, mediante una porta interna, con la tavernetta (identificato nella presente perizia come corpo A).

L'unità immobiliare in oggetto presenta uno stato qualitativo buono:

- le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco a spugnino sovrastato da pittura murale;
- i pavimenti interni sono in cotto;

Inoltre è presente una porta garage in alluminio con apertura elettificata.

L'immobile risulta allacciato a tutte le utenze.

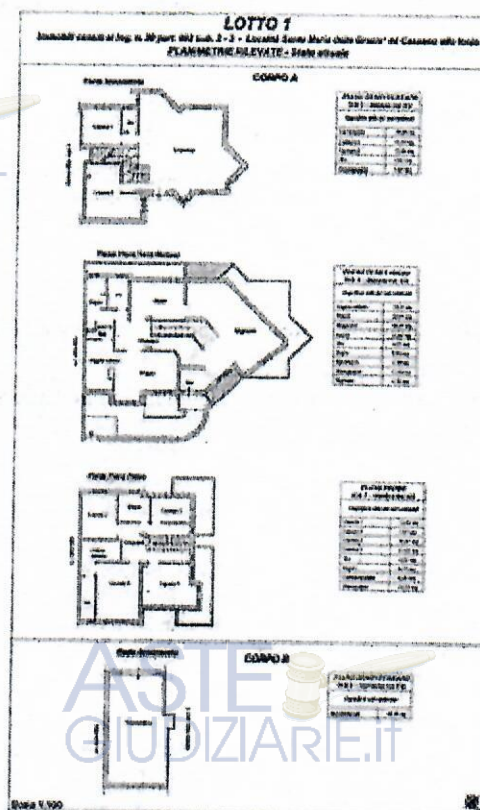
CONSISTENZA:



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
Autorimessa	56,00	x	100 %	=	56,00
Totale:	56,00				56,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili è stata condotta con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite, successivamente si è proceduto ad un adeguamento del prezzo in base alle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

Si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenute dalle seguenti metodologie di ricerca:

1) Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti appartamenti nella zona "Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA IV NOVEMBRE, PIAZZA UMBERTO I LAUROPOLI" di Cassano allo Ionio. Il valore di riferimento al II semestre 2022 per Box è un valore che oscilla tra un minimo pari a €/mq 245,00 e un valore massimo

pari a €/mq 340,00;

2) Agenzie Immobiliari: la scrivente CTU ha chiesto informazioni su prezzi e metrature anche alle agenzie immobiliari che operano nella zona. Dall'indagine effettuata è emerso che immobili che versano in buone condizioni conservative vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq 400,00 e €/mq 500,00.

Partendo dai valori ottenuti dalle indagini, il valore di riferimento posta a base della stima è stato ottenuto da valutazioni complessive che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

Pertanto secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento posto a base della stima si può considerare pari a 400,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,00 x 400,00 = 22.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili è stata condotta con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite, successivamente si è proceduto ad una adeguamento del prezzo in base alle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

La stima è stata svolta attraverso le seguenti fasi:

- si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenienti dalle seguenti metodologie di ricerca: 1) Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti immobili a destinazione residenziale nella zona nella quale ricade il cespite; 2) Agenzie Immobiliari che operano nella zona.

- Partendo dai valori ottenuti dall'indagine di mercato, il valore di riferimento posta a base della stima è stato ottenuto da valutazioni che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia Immobiliare Bonaccorsi Immobiliare con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Pisano Case con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Immobiliare Rizzocase con sede in Corigliano Rossano, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	402,77	0,00	281.935,50	281.935,50
B	box singolo	56,00	0,00	22.400,00	22.400,00
				304.335,50 €	304.335,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 21.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 283.335,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: TIZIANA MADEO
Pagina 12 di 13

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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:

€ 283.335,50

data 06/05/2023
ASTE
GIUDIZIARIE.it

il tecnico incaricato
TIZIANA MADEO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: TIZIANA MADEO
Pagina 13 di 13

