



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana GAUDIANO

CUSTODE:

Dott.ssa NOVELLIS Vittoria

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Mario Mondilla

CF: MNDMRA75L24A479C

con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA ROTONDELLO 9

telefono: 0981483005

fax: 09811890375

email: mmondill@alice.it

PEC: mario.mondilla@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
26/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN LORENZO DEL VALLO Via Cesare Battisti 10, della superficie commerciale di **136,37** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 155 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 142,54 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battista n. 10, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA del 01/12/2004 per notaio CAPPELLI SERGIO
- foglio 12 particella 255 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 25,31 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battista n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA del 01/12/2004 per notaio CAPPELLI SERGIO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 136,37 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 69.403,50 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 58.992,98 |
| Data di conclusione della relazione: | 27/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla proprietaria signora *** DATO OSCURATO ***

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 01/12/2004 a firma di notaio Sergio Cappelli , iscritta il 06/12/2004 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 6579 R.P. e 34205 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 70.000 €.

Importo capitale: 35.000 €.

Durata ipoteca: 12 anni.

La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita solamente a gravante su immobile identificato al Foglio 12 p.lla 155 sub 2 del Comune di San Lorenzo del Vallo

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/11/2006 a firma di Pubblico Ufficiale ETR Esazione Tributi s.p.a. ai nn. rep. 16185/34 di repertorio, iscritta il 22/11/2006 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 8949 R.P. e 42065 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602.

Importo ipoteca: 43.150,12 €.

Importo capitale: 21.575,06 €.

La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita solamente e gravante su immobili identificati al Foglio 12 p.lla 155 sub 2 e al Foglio 12 p.lla 155 sub 3 del Comune di San Lorenzo del Vallo

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/04/2009 a firma di notaio Sergio Cappelli ai nn. Rep. 38358 raccolta 15734 di repertorio, iscritta il 27/04/2009 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 1826 R.P. e 11689 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di Finanziamento..

Importo ipoteca: 105. 000 €.

Importo capitale: 52.500 €.

Durata ipoteca: 18 anni.

La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita solamente a gravante su immobile identificato al Foglio 12 p.lla 155 sub 2 del Comune di San Lorenzo del Vallo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/01/2011 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 88 Rep. di repertorio di repertorio, trascritta il 17/02/2011 a U ai nn. 3551 R.P. e 4908 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita solamente a gravante su immobile identificato al Foglio 12 p.lla 155 sub 2 del Comune di San Lorenzo del Vallo

pignoramento, stipulata il 17/07/2020 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 964 Rep. di repertorio di repertorio, trascritta il 02/10/2020 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 16591 R.P. e 22617 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita solamente a immobile al Foglio 12 p.lla 155 sub 3 del Comune di San Lorenzo del Vallo

pignoramento, stipulata il 27/01/2025 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 43 di repertorio di repertorio, trascritta il 14/02/2025 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 3481 R.P. e 4255 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita a immobili di cui al Foglio 12 p.lla 155 sub 2 e sub 3 del Comune di San Lorenzo del Vallo

*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:**

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in regime legale di comunione, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/12/2004 a firma di notaio Sergio Cappelli ai nn. Rep. 31131 raccolta 10277 di repertorio di repertorio, registrato il 03/12/2004 a Agenzia delle Entrate di Acri ai nn. 7486 serie 1T, trascritto il 06/12/2004 a Ufficio Pubblicità immobiliare di Cosenza ai nn. 34201 R.G. e 24380 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 04/2005 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori di Ristrutturazione di un Fabbricato in muratura per civile abitazione sul fabbricato distinto in NCEU al Foglio 12 p.lla 155 sub 2 e sub 3, presentata il 02/02/2005 con il n. 6195 di protocollo di protocollo, rilasciata il 11/03/2005, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta difforme rispetto al Permesso di Costruire rilasciato, in quanto al piano primo vi è una estensione dell'area scoperta. Infatti dal progetto assentito risultano al piano primo due balconi invece nello stato attuale è stato realizzato un unico balcone che unisce i due progettati e di fatto realizza quindi un terrazzo di più ampie dimensioni. Tale terrazzo di fatto diventa un area coperta dello spazio antistante l'ingresso dell'appartamento posto al piano inferiore (normativa di riferimento: P.R.G. con le N.T.A. del Comune di San Lorenzo del Vallo - Norme per il superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/198); Norme di edilizia antisismica (Legge n. 10 del 05/11/1971) e Testo Unico sull'Edilizia DPR 380/2001))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in Sanatoria per opere realizzate in difformità del titolo edilizio: trattasi di aumento di superficie di area scoperta senza aumento di volumetria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni da versare per difformità realizzate e diritti di segreteria comunali per Scia in sanatoria: €1.600,00
- Onorario professionale per redazione pratica per ottenimento di Scia in sanatoria: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in base alla difformità evidenziata nel capitolo riguardante la conformità edilizia, risulta necessario una volta regolarizzato con la Scia in Sanatoria, provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi, anche tramite fusione delle unità immobiliari. Inoltre la planimetria del subalterno 3 non risulta essere presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate per cui necessita una pratica Docfa per lo inserimento della stessa in atti catastali (normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Planimetria catastale; Visura catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa di aggiornamento planimetrico

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

Costi di regolarizzazione:

- Imposte per Variazione catastale e onorario: € 600,00
- Imposte e onorario per inserimento planimetria catastale del sub 3 ad oggi non presente: € 400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano Regolatore generale vigente al periodo dell'esecuzione dell'opera, l'immobile ricade in zona di completamento B. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: D.L. n° 78/2010 del 31/05/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO VIA CESARE BATTISTI 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN LORENZO DEL VALLO Via Cesare Battisti 10, della superficie commerciale di **136,37** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 155 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 142,54 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battista n. 10, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA del 01/12/2004 per notaio CAPPELLI SERGIO
- foglio 12 particella 255 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 25,31 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battista n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA del 01/12/2004 per notaio CAPPELLI SERGIO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari, Spezzano Albanese ,Corigliano-Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato destinato ad abitazione che si siluppa al piano terra e piano primo.

L'accesso a tale unità immobiliare avviene direttamente dalla strada, attraverso il portone arretrato rispetto al filo stradale da una zona antistante coperta dal terrazzo del piano primo.

L'immobile oggetto di perizia è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di San Lorenzo Del Vallo al foglio 12 particella 155 sub 2, categ. A/4, classe 2, vani 4 (piano T-1) , superficie catastale totale mq. 90, rendita euro 142,54 e dal sub 3 categoria A/5 classe 1 di consistenza 1 vano, e rendita di 25,31 euro.

L'appartamento al piano terra è composto da un vano destinato alla zona giorno, con zona cucina-soggiorno e un ripostiglio dispensa (sub 3); all'interno di tale vano risulta presente una scala che permette la comunicazione con il piano superiore destinato alla zona notte (sub 2).

Al piano superiore per mezzo di un corridoio-disimpegno si accede alle tre stanze da letto oltre al bagno, ad un ripostiglio e alla zona del terrezzo.

Gli ambienti interni risultano completamente pavimentati in piastrelle di monocottura in buono stato conservativo.

Le pareti sono finemente intonacate con intonaco di tipo civile e rifinite con pitture alle pareti in colori chiari.

Nel bagno vi sono sia per i pavimenti che per i rivestimenti piastrelle del tipo ceramico; le pareti risultano piastrelle per un'altezza superiore ai 2 metri: il bagno è dotato di tutti gli apparecchi igienico-sanitari (lavabo, bidet e wc, vasca da bagno e doccia).

Le porte interne sono in legno con mostrine rettangolari, in buono stato conservativo, mentre il portoncino risulta in legno del tipo blindato.

Le pareti esterne tipologicamente portanti risultano di spessore variabile tra i 60 e i 50 cm con le pareti interne in tramezzi di spessore 10 cm; la struttura portante dell'edificio è in muratura mista.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre che garantiscono l'adeguato rapporto previsto dalla legge per l'illuminazione e l'areazione.

All'interno dell'abitazione risulta essere presente in cucina un termocamino a legna che assolve alla funzione di riscaldamento anche del piano superiore con la presenza di terminali (radiatori) negli ambienti.

Gli infissi esterni sono in alluminio con portelloni persiane anche esse in alluminio.

L'immobile ricade nelle tipologie di edifici per cui è necessario la redazione dell' APE, nel caso di compravendite, locazioni o a seguito di interventi importanti di miglioramenti energetici. Non risulta allo stato attuale essere presente l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) relativo all'appartamento per cui risulterà necessaria la sua redazione.

Lo stato di manutenzione del fabbricato nel complesso risulta più che buono.

L'immobile risulta difforme rispetto al Permesso di Costruire rilasciato, in quanto al piano primo vi è una estensione dell'area scoperta. Infatti dal progetto assentito risultavano al piano primo due balconi invece nello stato attuale è stato realizzato un unico balcone che unisce i due progettati e che di fatto

realizza quindi un terrazzo di più ampie dimensioni. Tale terrazzo di fatto diventa un area coperta dello spazio antistante l'ingresso dell'appartamento posto al piano inferiore.

Per tale abuso risulta necessario provvedere alla redazione di una Scia in Sanatoria: tale abuso risulta sanabile e tale non apporta aumenti volumetrici del fabbricato ma solo aumenti di superficie delle aree scoperte.

Tale fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e mai stato finanziato, anche in parte, con risorse pubbliche.

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 |
|--------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| abitazione al piano terra (sub 3) | 46,28 | x | 100 % | = | 46,28 |
| area scoperta al piano terra (sub 2) | 13,37 | x | 25 % | = | 3,34 |
| abitazione al piano primo (sub 2) | 80,72 | x | 100 % | = | 80,72 |
| terrazzo al piano primo (sub 2) | 24,11 | x | 25 % | = | 6,03 |
| Totale: | 164,48 | | | | 136,37 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/04/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 17/2023

Descrizione: appartamento in San Lorenzo del Vallo, in catasto al fg. 10, p.lla 757, sub 13, 1

Indirizzo: Frazione ex via dei CADUTI DI GUERRA San Lorenzo Del Vallo, CS

Superfici principali e secondarie: 136

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.502,10 pari a 577,22 Euro/mq

Valore Ctu: 78.502,10 pari a: 577,22 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 33.118,08 pari a: 243,52 Euro/mq

Distanza: 60.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/10/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 220/2014

Descrizione: Appartamento della superficie commerciale di 174,96 mq per la quota di 100/100; identificato catastalmente al foglio 10 particella 691 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe u, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Caduti, piano: Secondo Il bene risulta ubicato in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, 1

Indirizzo: Via dei caduti , snc San Lorenzo Del Vallo, CS

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo: 102.443,00 pari a 585,39 Euro/mq

Valore Ctu: 102.443,00 pari a: 585,39 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.413,60 pari a: 185,22 Euro/mq

Distanza: 89.00 m

Numero Tentativi: 6

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un modesto dinamismo dell'attuale mercato immobiliare, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, manutenzione, accessibilità, impianti di riscaldamento, ecc.), quelle estrinseche (vicinanza ad altri negozi, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolarità Edilizia, agibilità, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario del bene.

Nella determinazione del valore unitario si è inoltre tenuto in particolare considerazione l'accessibilità dell'immobile dalla rete viaria principale che risulta buona.

Si è tenuto conto anche del grado delle finiture di buon livello ma anche della vetustà dell'edificio, considerando che l'immobile risulta essere stato edificato negli anni precedenti al 1967 ; il fabbricato risulta come descritto in un buono stato conservativo e di finitura; eppure con un valore di scarsa contrattazione in una zona prettamente residenziale del paese, che fa sì che il mercato della zona sia alquanto poco vivace, e anche con moderate trattative di compravendita, legate anche al momento storico.

Non meno importante elemento di valutazione, è stata una attenta ed accurata valutazione delle condizioni del mercato immobiliare approfondita attraverso poche valutazioni fatte da altri tecnici e dall'incrocio dei dati recepiti attraverso notizie ed informazioni dirette con i dati tabellati ricavati da altre fonti.

Il valore dell'unità immobiliare in oggetto è stato determinato a seguito di indagine di mercato su immobili simili esistenti ed in vendita nel territorio comunale, e determinandolo in funzione della destinazione d'uso residenziale , a cui vengono detratti i costi per la regolarizzazione dello stesso, viste le non congruità elencate nella sezione delle regolarità, catastali, rispetto alla planimetria presente in atti.

Dalla ricerche effettuate sono stati rilevati annunci immobiliari, oltre a rivolgersi a tecnici della zona per richiedere valori medi di contrattazione immobiliare per tali immobili che hanno riferito valori tra i

400-500 euro a mq.

Queste ulteriori indagini di mercato, sono state effettuate in loco, con informazioni acquisite con interviste dirette con tecnici del settore, in riferimento alle quali, i prezzi di mercato riscontrati per immobili aventi caratteristiche simili, hanno prodotto risultati pressoché in linea con quelli determinati dai valori O.M.I.; i prezzi medi di quest'ultima fonte dell'Agenzia delle Entrate, derivanti per appartamenti di pari caratteristiche, risultano essere compresi tra un minimo di 425,00 €/mq ed un massimo di 560,00 €/mq , in stato conservativo discreto, per un valore medio pari ad 490,00 €/mq di Superficie lorda.

Alla luce delle dotazioni dell'immobile e delle considerazioni enunciate sopra, dei valori desunti da tecnici operanti in zona (da parte di agenzie immobiliari operanti nella zona o da annunci di immobili), dai valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle Entrate per la zona, si stima il più probabile valore di mercato pari ad € 550,00 €/mq, considerati i valori medi dei dati pervenuti, con un valore coerente e prudentiale anche per il periodo storico di contrazione delle vendite immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 136,37 x 550,00 = **75.003,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.003,50**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.003,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato per gli immobili in oggetto sono quello della stima comparativa con procedimento sintetico, metodo basato sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. Attraverso tale procedimento si arriva ad ottenere risultati attendibili perché il confronto è fatto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e similmente situati, e con valori recenti di mercato e contrattazioni effettuate.

Per poter applicare tale metodo di stima sono state eseguite indagini di mercato, sia nella zona in cui è ubicato l'immobile che nelle zone limitrofe ed in quelle assimilabili. Sono state assunte inoltre informazioni dirette e si sono effettuate varie consultazioni presso uffici ed Enti pubblici del territorio e altri soggetti privati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di catasto di Cosenza relativo ai dati del Comune di San Lorenzo del Vallo, ufficio del registro di Cosenza e Aciri, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di San Lorenzo del Vallo, agenzie: delle zone limitrofe di San Lorenzo del Vallo, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - II semestre 2024, ed inoltre: Informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare (costruttori) e tecnici (geometri, ingegneri, architetti) operanti sul territorio.

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 | 136,37 | 0,00 | 75.003,50 | 75.003,50 |
| | | | | 75.003,50 € | 75.003,50 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.403,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 10.410,53**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.992,98**

data 27/09/2025

il tecnico incaricato
Mario Mondilla