



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 43/2023

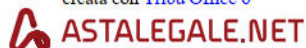
DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Tiziana Madeo**

CF:MDATZN85A62H579F

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

telefono: 3280137421

fax: 0983510650

email: [ing.madeot@gmail.com](mailto:ing.madeot@gmail.com)

PEC: [tiziana.madeo.5732a@ingpec.eu](mailto:tiziana.madeo.5732a@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
43/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Aquitania - A.U. ROSSANO SNC, quartiere Località Frasso-Amarelli, della superficie commerciale di **89,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato risulta ultimato in ogni sua parte e presenta una struttura portante in cemento armato, il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole. E' munito in parte di un'area di corte condominiale, adibita a parcheggio, delimitata da una recinzione costituita da muretto con sovrastante ringhiera. L'accesso può avvenire sia da un cancello pedonale che carrabile prospiciente su Via Aquitania. L'edificio si compone di 4 piani di cui 1 mansardato. Il collegamento verticale tra i vari piani avviene attraverso le sole scale. Il fabbricato risulta libero da tutti i lati. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 807 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA ACQUITANIA n. SN , piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>89,86 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 80.867,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 80.228,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>18/06/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In fase di primo sopralluogo tenutosi in data 21/06/2023 l'immobile risultata occupato dalla Sign.ra [REDACTED] (occupante sine titolo). In fase di secondo sopralluogo l'immobile risultava libero.

#### **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**, stipulata il 13/05/2010 a firma di Notaio PISANO PIETRO ai nn. 82483/27910 di repertorio, iscritta il 07/05/2010 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 15422, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 300000,00.

Importo capitale: 150000,00.

Durata ipoteca: 10

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

pignoramento, stipulata il 18/04/2023 a firma di UNEP TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 486 di repertorio, trascritta il 09/05/2023 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 14293/11030, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

###### *4.2.3. Altre trascrizioni:*

atto di citazione, stipulata il 21/07/2015 a firma di TRIBUNALE CASTROVILLARI ai nn. 2198/15 di repertorio, trascritta il 23/07/2015 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 17029/13926, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE NR. 2198/15 R.GIP TRIBUNALE CASTROVILLARI

###### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€. 463,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 639,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 10/07/2012), con atto stipulato il 10/07/2012 a firma di Notaio ELEUTERI GIANLUCA ai nn. 77411/18147 di repertorio, trascritto il 27/07/2012 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 19211/15796

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 Usufrutto, in forza di Compravendita (dal 11/10/1982 fino al 09/01/2002), con atto stipulato il 11/10/1982 a firma di Notaio PIETRO LABONIA ai nn. Repertorio n. 45377 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 Proprietà, in forza di Compravendita (dal 11/10/1982 fino al 28/10/2005), con atto stipulato il 11/10/1982 a firma di Notaio PIETRO LABONIA ai nn. Repertorio n. 45377 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 28/10/2005 fino al 10/07/2012), con atto stipulato il 28/10/2005 a firma di Notaio BORROMEO ANTONIO ai nn. 58677/19977 di repertorio, trascritto il 23/11/2005 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 46394/24769.

La compravendita è riferita al terreno (foglio 25 part. 249) sul quale successivamente la società XXXXXXXXXX S.R.L. ha edificato il fabbricato.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. **48/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio per civile abitazione e magazzini (Permesso di Costruire n°69/2005), rilasciata il 04/04/2007 con il n. Prot. n° 804 - Pratica Edilizia n. 2007/006 di protocollo, agibilità del 05/06/2007 con il n. 0016784 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Per ripristinare lo stato autorizzato è necessario demolire una parete divisoria in cartongesso che è stata realizzata tra il corridoio e l'ambiente cucina/soggiorno. Si fa presente che l'unità immobiliare in oggetto era utilizzata come zona notte dall'occupante sine titolo (la zona giorno invece era ricavata

nei locali posti a piano terra; precisamente nei sub. 2 - 3 e 4), pertanto la parete era stata realizzata per ottenere una terza camera da letto. Tale intervento di demolizione si rende necessario per ripristinare la funzionalità della destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

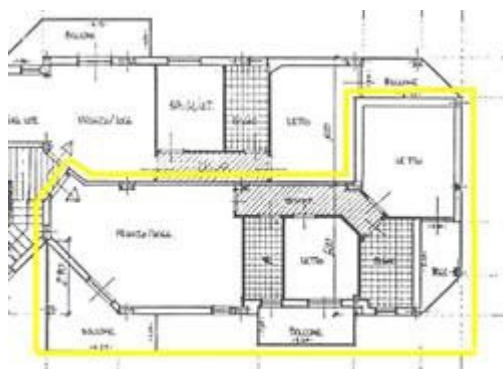
**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto allo stato autorizzato è stata realizzata una parete divisoria in cartongesso tra il corridoio e l'ambiente cucina/soggiorno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione parete in cartongesso e smaltimento materiale di risulta.: €500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA AQUITANIA - A.U. ROSSANO SNC,  
QUARTIERE LOCALITÀ FRASSO-AMARELLI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Aquitania - A.U. ROSSANO SNC, quartiere Località Frasso-Amarelli, della superficie commerciale di **89,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato risulta ultimato in ogni sua parte e presenta una struttura portante in cemento armato, il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole. E' munito in parte di un'area di corte condominiale, adibita a parcheggio, delimitata da una recinzione costituita da muretto con sovrastante ringhiera. L'accesso può avvenire sia da un cancello pedonale che carrabile prospiciente su Via Aquitania. L'edificio si compone di 4 piani di cui 1 mansardato. Il collegamento verticale tra i vari piani avviene attraverso le sole scale. Il fabbricato risulta libero da tutti i lati. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 807 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA ACQUITANIA n. SN , piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. 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'unità immobiliare è costituita da un'abitazione posta al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza. L'accesso avviene dalla scala condominiale. L'appartamento si compone di una zona cucina/soggiorno, due camere da letto, due bagni e un disimpegno. A servizio dell'appartamento vi

sono tre balconi. Tutti i vani sono illuminati da luce diretta. L'altezza utile interna dell'u.i risulta pari a 2,90 m.

L'unità immobiliare in oggetto presenta uno stato qualitativo buono in termini di rifiniture 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;
- i rivestimenti dei servizi igienici sono in ceramica con superficie smaltata;
- il servizio igienico padronale risulta munito di sanitari in ceramica e rubinetteria in acciaio;
- nel servizio igienico secondario è presente solo il wc;
- gli infissi esterni sono in alluminio, come oscuranti sono presenti tapparelle in pvc;

L'immobile è dotato di tutti gli impianti: elettrico del tipo sottotraccia, idrico-sanitario e termico (solo impianto).

L'immobile risulta sprovvisto di porte interne, termosifoni, caldaia.

Complessivamente l'immobile risulta ben curato.





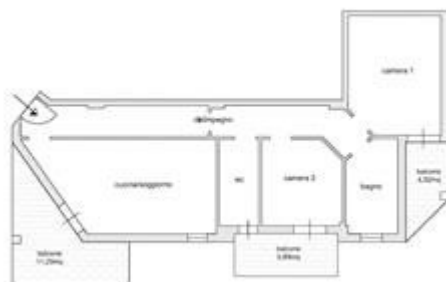
CONSISTENZA:

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	83,35	x	100 %	=	83,35
Balconi	21,70	x	30 %	=	6,51

<b>Totale:</b>	<b>105,05</b>	<b>89,86</b>
----------------	---------------	--------------



## 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 simili 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 "Periferica/ZONA PERIFERICA CORIGLIANO ROSSANO" di Corigliano Rossano. Il valore di riferimento al I semestre 2023 per Abitazioni civili è un valore che oscilla tra un minimo pari a €/mq 820,00 e un valore massimo pari a €/mq 1.200,00;
- 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 900,00 e €/mq 1.000,00.

Pertanto secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento posto a base della stima si può considerare pari a 950,00 €/mq.

Partendo dai valori ottenuti dalle indagini, il valore di riferimento posto a base della stima è stato decurtato per tener conto delle carenze dotazionali dell'appartamento, in quanto risulta carente delle porte interne, dei termosifoni e della caldaia.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,86 x 950,00 = **85.367,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Si ritiene necessario apportare una decurtazione al valore di mercato in quanto l'immobile risulta carente delle porte interne, dei termosifoni e della caldaia.	-4.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 81.367,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 81.367,00</b>

**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 un 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 Pisano Case con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Immobiliare Rizzocase con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Immobiliare Bonaccorsi Immobiliare 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	89,86	0,00	81.367,00	81.367,00
				<b>81.367,00 €</b>	<b>81.367,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.867,00**

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 639,00**

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: **€. 80.228,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
43/2023

## LOTTO 2

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

**A** **cantina** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Aquitania - A.U. ROSSANO SNC, quartiere Località Frasso-Amarelli, della superficie commerciale di **17,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato risulta ultimato in ogni sua parte e presenta una struttura portante in cemento armato, il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole. E' munito in parte di un'area di corte condominiale, adibita a parcheggio, delimitata da una recinzione costituita da muretto con sovrastante ringhiera. L'accesso può avvenire sia da un cancello pedonale che carrabile prospiciente su Via Aquitania. L'edificio si compone di 4 piani di cui 1 mansardato. Il collegamento verticale tra i vari piani avviene attraverso le sole scale. Il fabbricato risulta libero da tutti i lati. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 807 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/2, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 44,16 Euro, indirizzo catastale: VIA ACQUITANIA n. SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17,72 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.974,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.952,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>18/06/2025</b>

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

.

L'immobile risulta occupato dal Sig.re [REDACTED]

#### **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**, stipulata il 13/05/2010 a firma di Notaio PISANO PIETRO ai nn. 82483/27910 di repertorio, iscritta il 07/05/2010 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 15422, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 300000,00.

Importo capitale: 150000,00.

Durata ipoteca: 10

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

pignoramento, stipulata il 18/04/2023 a firma di UNEP TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 486 di repertorio, trascritta il 09/05/2023 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 14293/11030, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

###### *4.2.3. Altre trascrizioni:*

atto di citazione, stipulata il 21/07/2015 a firma di TRIBUNALE CASTROVILLARI ai nn. 2198/15 di repertorio, trascritta il 23/07/2015 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 17029/13926, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE NR. 2198/15 R.GIP TRIBUNALE CASTROVILLARI

###### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 22,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 22,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 10/07/2012), con atto stipulato il 10/07/2012 a firma di Notaio ELEUTERI GIANLUCA ai nn. 77411/18147 di repertorio, trascritto il 27/07/2012 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 19211/15796

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 Usufrutto, in forza di Compravendita (dal 11/10/1982 fino al 09/01/2002), con atto stipulato il 11/10/1982 a firma di Notaio PIETRO LABONIA ai nn. Repertorio n. 45377 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 Proprietà, in forza di Compravendita (dal 11/10/1982 fino al 28/10/2005), con atto stipulato il 11/10/1982 a firma di Notaio PIETRO LABONIA ai nn. Repertorio n. 45377 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 28/10/2005 fino al 10/07/2012), con atto stipulato il 28/10/2005 a firma di Notaio BORROMEO ANTONIO ai nn. 58677/19977 di repertorio, trascritto il 23/11/2005 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 46394/24769.

La compravendita è riferita al terreno (foglio 25 part. 249) sul quale successivamente la società Dalis S.R.L. ha edificato il fabbricato.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire **N. 48/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio per civile abitazione e magazzini (Permesso di Costruire n°69/2005), rilasciata il 04/04/2007 con il n. Prot. n° 804 - Pratica Edilizia n. 2007/006 di protocollo, agibilità del 05/06/2007 con il n. 0016784 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ****

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

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA AQUITANIA - A.U. ROSSANO SNC,  
QUARTIERE LOCALITÀ FRASSO-AMARELLI

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Aquitania - A.U. ROSSANO SNC, quartiere Località Frasso-Amarelli, della superficie commerciale di **17,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato risulta ultimato in ogni sua parte e presenta una struttura portante in cemento armato, il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole. E' munito in parte di un'area di corte condominiale, adibita a parcheggio, delimitata da una recinzione costituita da muretto con sovrastante ringhiera. L'accesso può avvenire sia da un cancello pedonale che carrabile prospiciente su Via Aquitania. L'edificio si compone di 4 piani di cui 1 mansardato. Il collegamento verticale tra i vari piani avviene attraverso le sole scale. Il fabbricato risulta libero da tutti i lati. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 807 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/2, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 44,16 Euro, indirizzo catastale: VIA ACQUITANIA n. SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

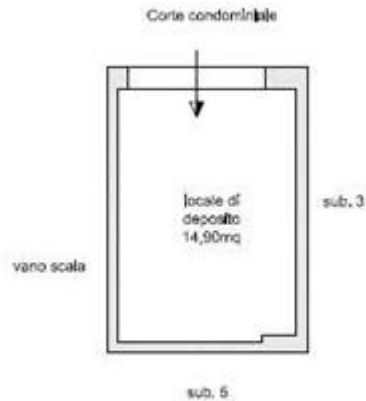
A seguito del sopralluogo effettuato e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue. L'unità immobiliare è costituita da un piccolo locale ubicato a piano terra destinato a deposito. L'accesso avviene tramite una porta garage dall'area di corte condominiale. L'immobile si compone di un unico vano e presenta uno stato qualitativo buono in termini di rifiniture e di condizione manutentive. Le pareti risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate e i pavimenti sono in gres porcellanato di colore scuro. Complessivamente l'immobile risulta ben curato.

**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
Locale di deposito	17,72	x	100 %	=	17,72
<b>Totale:</b>	<b>17,72</b>				<b>17,72</b>

**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 simili 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 "Periferica/ZONA PERIFERICA CORIGLIANO ROSSANO" di Corigliano Rossano. Il valore di riferimento al I semestre 2023 per Box è un valore che oscilla tra un minimo pari a €/mq 350,00 e un valore massimo pari a €/mq 500,00;

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.

Pertanto secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento posto a base della stima si può considerare pari a 450,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,72 x 450,00 = **7.974,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.974,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.974,00**

## 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 un 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 posto 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 Pisano Case con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Immobiliare Rizzocase con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Immobiliare Bonaccorsi Immobiliare 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	cantina	17,72	0,00	7.974,00	7.974,00
				<b>7.974,00 €</b>	<b>7.974,00 €</b>

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: €. 7.974,00

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 22,00

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: €. 7.952,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
43/2023

## LOTTO 3

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

**A cantina** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Aquitania - A.U. ROSSANO SNC, quartiere Località Frasso-Amarelli, della superficie commerciale di **28,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato risulta ultimato in ogni sua parte e presenta una struttura portante in cemento armato, il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole. E' munito in parte di un'area di corte condominiale, adibita a parcheggio, delimitata da una recinzione costituita da muretto con sovrastante ringhiera. L'accesso può avvenire sia da un cancello pedonale che carrabile prospiciente su Via Aquitania. L'edificio si compone di 4 piani di cui 1 mansardato. Il collegamento verticale tra i vari piani avviene attraverso le sole scale. Il fabbricato risulta libero da tutti i lati. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 807 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/2, classe 6, consistenza 24 mq, indirizzo catastale: VIA ACQUITANIA n. SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

**B cantina** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Aquitania - A.U. ROSSANO SNC, quartiere Località Frasso-Amarelli, della superficie commerciale di **28,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato risulta ultimato in ogni sua parte e presenta una struttura portante in cemento armato, il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole. E' munito in parte di un'area di corte condominiale, adibita a parcheggio, delimitata da una recinzione costituita da muretto con sovrastante ringhiera. L'accesso può avvenire sia da un cancello pedonale che carrabile prospiciente su Via Aquitania. L'edificio si compone di 4 piani di cui 1 mansardato. Il collegamento verticale tra i vari piani avviene attraverso le sole scale. Il fabbricato risulta libero da tutti i lati. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 807 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/2, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 70,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ACQUITANIA n. SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,92 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.614,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.546,00
Data di conclusione della relazione:	18/06/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In fase di primo sopralluogo tenutosi in data 21/06/2023 l'immobile risultata occupato dalla Sign.ra [REDACTED] (occupante sine titolo). In fase di secondo sopralluogo l'immobile risultava libero.

## 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**, stipulata il 13/05/2010 a firma di Notaio PISANO PIETRO ai nn. 82483/27910 di repertorio, iscritta il 07/05/2010 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 15422, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 300000,00.

Importo capitale: 150000,00.

Durata ipoteca: 10

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

pignoramento, stipulata il 18/04/2023 a firma di UNEP TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn.

486 di repertorio, trascritta il 09/05/2023 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 14293/11030, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*4.2.3. Altre trascrizioni:*

atto di citazione, stipulata il 21/07/2015 a firma di TRIBUNALE CASTROVILLARI ai nn. 2198/15 di repertorio, trascritta il 23/07/2015 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 17029/13926, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE NR. 2198/15 R.GIP TRIBUNALE CASTROVILLARI

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 68,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 68,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 10/07/2012), con atto stipulato il 10/07/2012 a firma di Notaio ELEUTERI GIANLUCA ai nn. 77411/18147 di repertorio, trascritto il 27/07/2012 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 19211/15796

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 Usufrutto, in forza di Compravendita (dal 11/10/1982 fino al 09/01/2002), con atto stipulato il 11/10/1982 a firma di Notaio PIETRO LABONIA ai nn. Repertorio n. 45377 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 Proprietà, in forza di Compravendita (dal 11/10/1982 fino al 28/10/2005), con atto stipulato il 11/10/1982 a firma di Notaio PIETRO LABONIA ai nn. Repertorio n. 45377 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 28/10/2005 fino al 10/07/2012), con atto stipulato il 28/10/2005 a firma di Notaio BORROMEO ANTONIO ai nn. 58677/19977 di repertorio, trascritto il 23/11/2005 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 46394/24769.

La compravendita è riferita al terreno (foglio 25 part. 249) sul quale successivamente la società Dalis S.R.L. ha edificato il fabbricato.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **48/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio per civile abitazione e magazzini (Permesso di Costruire n°69/2005), rilasciata il 04/04/2007 con il n. Prot. n° 804 - Pratica Edilizia n. 2007/006 di protocollo, agibilità del 05/06/2007 con il n. 0016784 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario presentare un titolo edilizio in sanatoria (SCIA EDILIZIA IN SANATORIA) per accorpate le due unità immobiliari che nello stato autorizzato risultano separate.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto allo stato autorizzato è stato realizzato un bagno ed è stata realizzata un'apertura di collegamento sul muro divisorio tra il sub 3 e 4

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA PER ACCORPAMENTO UNIT' IMMOBILIARE

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso professionale, sanzioni e diritti di segreteria : €2.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA AQUITANIA - A.U. ROSSANO SNC,  
QUARTIERE LOCALITÀ FRASSO-AMARELLI

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Aquitania - A.U. ROSSANO SNC, quartiere Località Frasso-Amarelli, della superficie commerciale di **28,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato risulta ultimato in ogni sua parte e presenta una struttura portante in cemento armato, il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole. E' munito in parte di un'area di corte condominiale, adibita a parcheggio, delimitata da una recinzione costituita da muretto con sovrastante ringhiera. L'accesso può avvenire sia da un cancello pedonale che carrabile prospiciente su Via

Aquitania. L'edificio si compone di 4 piani di cui 1 mansardato. Il collegamento verticale tra i vari piani avviene attraverso le sole scale. Il fabbricato risulta libero da tutti i lati. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 807 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/2, classe 6, consistenza 24 mq, indirizzo catastale: VIA ACQUITANIA n. SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe

si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. 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'unità immobiliare è costituita da locale destinato a deposito. L'accesso avviene tramite una porta garage dall'area di corte condominiale. L'immobile attualmente si compone di un vano e un bagno senza sanitari. Presenta uno stato qualitativo buono in termini di rifiniture e di condizione manutentive. Le pareti risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate e i pavimenti sono in gres porcellanato di colore beige. Complessivamente l'immobile risulta ben curato.

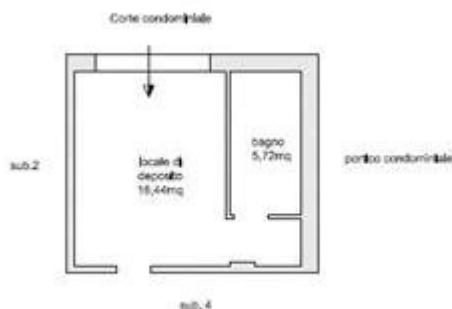


**CONSISTENZA:**

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
Locale di deposito	28,46	x	100 %	=	28,46
<b>Totale:</b>	<b>28,46</b>				<b>28,46</b>



## 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 simili 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 "Periferica/ZONA PERIFERICA CORIGLIANO ROSSANO" di Corigliano Rossano. Il valore di riferimento al I semestre 2023 per Box è un valore che oscilla tra un minimo pari a €/mq 350,00 e un valore massimo pari a €/mq 500,00;
- 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.

Pertanto secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento posto a base della stima si può considerare pari a 450,00 €/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,46 x 450,00 = **12.807,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.807,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.807,00**

**BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA AQUITANIA - A.U. ROSSANO SNC,  
QUARTIERE LOCALITÀ FRASSO-AMARELLI**

## CANTINA

### DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Aquitania - A.U. ROSSANO SNC, quartiere Località Frasso-Amarelli, della superficie commerciale di **28,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato risulta ultimato in ogni sua parte e presenta una struttura portante in cemento armato, il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole. E' munito in parte di un'area di corte condominiale, adibita a parcheggio, delimitata da una recinzione costituita da muretto con sovrastante ringhiera. L'accesso può avvenire sia da un cancello pedonale che carrabile prospiciente su Via Aquitania. L'edificio si compone di 4 piani di cui 1 mansardato. Il collegamento verticale tra i vari piani avviene attraverso le sole scale. Il fabbricato risulta libero da tutti i lati. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 807 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/2, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 70,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ACQUITANIA n. SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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





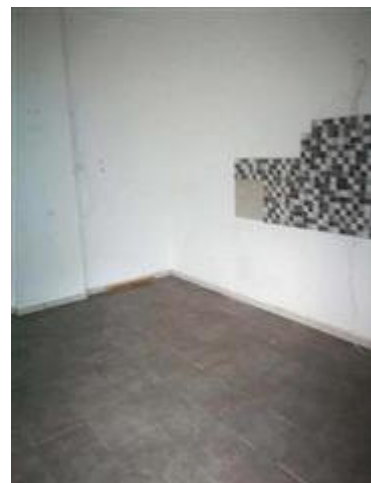
#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. 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'unità immobiliare è costituita da locale destinato a deposito. L'accesso avviene tramite una porta garage dall'area di corte condominiale. L'immobile attualmente si compone di un'unico vano. Presenta uno stato qualitativo buono in termini di rifiniture e di condizione manutentive. Le pareti risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate e i pavimenti sono in gres porcellanato di colore beige. Complessivamente l'immobile risulta ben curato.

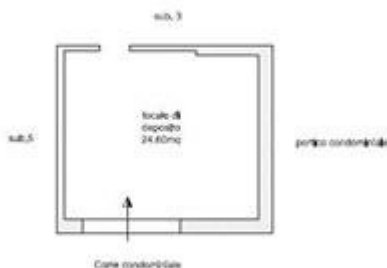


#### CONSISTENZA:

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
Locale di deposito	28,46	x	100 %	=	28,46
<b>Totale:</b>	<b>28,46</b>				<b>28,46</b>



## 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 simili 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 "Periferica/ZONA PERIFERICA CORIGLIANO ROSSANO" di Corigliano Rossano. Il valore di riferimento al I semestre 2023 per Box è un valore che oscilla tra un minimo pari a €/mq 350,00 e un valore massimo pari a €/mq 500,00;
- 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.

Pertanto secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento posto a base della stima si può considerare pari a 450,00 €/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,46 x 450,00 = **12.807,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.807,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.807,00**

## 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 Pisano Case con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Immobiliare Rizzocase con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Immobiliare Bonaccorsi Immobiliare 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	cantina	28,46	0,00	12.807,00	12.807,00
B	cantina	28,46	0,00	12.807,00	12.807,00
				<b>25.614,00 €</b>	<b>25.614,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.614,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 68,00**

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: **€. 23.546,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
43/2023

## LOTTO 4

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

**A** **cantina** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Aquitania - A.U. ROSSANO SNC, quartiere Località Frasso-Amarelli, della superficie commerciale di **17,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato risulta ultimato in ogni sua parte e presenta una struttura portante in cemento armato, il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole. E' munito in parte di un'area di corte condominiale, adibita a parcheggio, delimitata da una recinzione costituita da muretto con sovrastante ringhiera. L'accesso può avvenire sia da un cancello pedonale che carrabile prospiciente su Via Aquitania. L'edificio si compone di 4 piani di cui 1 mansardato. Il collegamento verticale tra i vari piani avviene attraverso le sole scale. Il fabbricato risulta libero da tutti i lati. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 807 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/2, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 15,91 Euro, indirizzo catastale: VIA ACQUITANIA n. SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17,72 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.974,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.954,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>18/06/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In fase di primo sopralluogo tenutosi in data 21/06/2023 l'immobile risultata occupato dalla Sign.ra [REDACTED] (occupante sine titolo). In fase di secondo sopralluogo l'immobile risultava libero.

#### **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**, stipulata il 13/05/2010 a firma di Notaio PISANO PIETRO ai nn. 82483/27910 di repertorio, iscritta il 07/05/2010 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 15422, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 300000,00.

Importo capitale: 150000,00.

Durata ipoteca: 10

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

pignoramento, stipulata il 18/04/2023 a firma di UNEP TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 486 di repertorio, trascritta il 09/05/2023 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 14293/11030, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

###### *4.2.3. Altre trascrizioni:*

atto di citazione, stipulata il 21/07/2015 a firma di TRIBUNALE CASTROVILLARI ai nn. 2198/15 di repertorio, trascritta il 23/07/2015 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 17029/13926, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE NR. 2198/15 R.GIP TRIBUNALE CASTROVILLARI

###### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€. 20,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 20,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 10/07/2012), con atto stipulato il 10/07/2012 a firma di Notaio ELEUTERI GIANLUCA ai nn. 77411/18147 di repertorio, trascritto il 27/07/2012 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 19211/15796

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 Usufrutto, in forza di Compravendita (dal 11/10/1982 fino al 09/01/2002), con atto stipulato il 11/10/1982 a firma di Notaio PIETRO LABONIA ai nn. Repertorio n. 45377 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 Proprietà, in forza di Compravendita (dal 11/10/1982 fino al 28/10/2005), con atto stipulato il 11/10/1982 a firma di Notaio PIETRO LABONIA ai nn. Repertorio n. 45377 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 28/10/2005 fino al 10/07/2012), con atto stipulato il 28/10/2005 a firma di Notaio BORROMEO ANTONIO ai nn. 58677/19977 di repertorio, trascritto il 23/11/2005 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 46394/24769.

La compravendita è riferita al terreno (foglio 25 part. 249) sul quale successivamente la società Dalis S.R.L. ha edificato il fabbricato.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. **48/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio per civile abitazione e magazzini (Permesso di Costruire n°69/2005), rilasciata il 04/04/2007 con il n. Prot. n° 804 - Pratica Edilizia n. 2007/006 di protocollo, agibilità del 05/06/2007 con il n. 0016784 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA AQUITANIA - A.U. ROSSANO SNC,  
QUARTIERE LOCALITÀ FRASSO-AMARELLI

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Aquitania - A.U. ROSSANO SNC, quartiere Località Frasso-Amarelli, della superficie commerciale di **17,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato risulta ultimato in ogni sua parte e presenta una struttura portante in cemento armato, il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole. E' munito in parte di un'area di corte condominiale, adibita a parcheggio, delimitata da una recinzione costituita da muretto con sovrastante ringhiera. L'accesso può avvenire sia da un cancello pedonale che carrabile prospiciente su Via Aquitania. L'edificio si compone di 4 piani di cui 1 mansardato. Il collegamento verticale tra i vari piani avviene attraverso le sole scale. Il fabbricato risulta libero da tutti i lati. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 807 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/2, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 15,91 Euro, indirizzo catastale: VIA ACQUITANIA n. SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

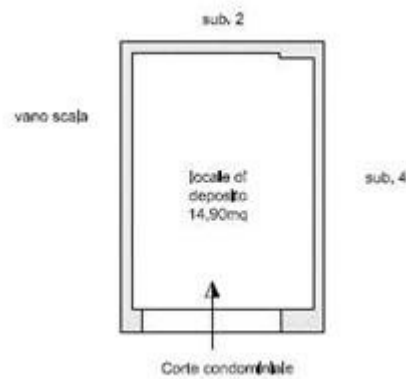
A seguito del sopralluogo effettuato e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue. L'unità immobiliare è costituita da un piccolo locale sito a piano terra destinato a deposito. L'accesso avviene tramite una porta garage dall'area di corte condominiale. L'immobile attualmente si compone di un'unico vano. Presenta uno stato qualitativo buono in termini di rifiniture e di condizione manutentive. Le pareti risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate e i pavimenti sono in gres porcellanato.

**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
Locale di deposito	17,72	x	100 %	=	17,72
<b>Totale:</b>	<b>17,72</b>				<b>17,72</b>

**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 simili 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 "Periferica/ZONA PERIFERICA CORIGLIANO ROSSANO" di Corigliano Rossano. Il valore di riferimento al I semestre 2023 per Box è un valore che oscilla tra un minimo pari a €/mq 350,00 e un valore massimo pari a €/mq 500,00;

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.

Pertanto secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento posto a base della stima si può considerare pari a 450,00 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,72 x 450,00 = **7.974,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.974,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.974,00**

**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 Pisano Case con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Immobiliare Rizzocase con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Immobiliare Bonaccorsi Immobiliare 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	cantina	17,72	0,00	7.974,00	7.974,00
				<b>7.974,00 €</b>	<b>7.974,00 €</b>

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: **€. 7.974,00**

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 20,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.954,00</b>

data 18/06/2025

il tecnico incaricato  
Tiziana Madeo