



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

65/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. RAFFAELE ZIBELLINI

CUSTODE:

AVV. FABIOLA CAPPARELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Fedele Maradei

CF:MRDFDL61A15C002A

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) vico IV Francesco Bruno, 6

telefono: 0981-71365

fax: 0981-71365

email: archingstudio@libero.it

PEC: fedelemario.maradei@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
65/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Locale commerciale a SAN LORENZO DEL VALLO viale Antonio La Falce snc, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n. 1 è costituito da un'unità immobiliare ad uso commerciale, ubicata nel Comune di San Lorenzo del Vallo (CS), con accesso da Viale Antonio La Falce.

Allo stato il locale è utilizzato per la vendita di fiori e piante. Internamente il locale risulta suddiviso in due ambienti funzionalmente distinti (Allegato n.4): una porzione destinata all'esposizione e vendita e una porzione adibita a retrobottega con entrostante *** DATO OSCURATO *** servizio igienico, privo di porta e separato dal restante ambiente mediante tenda. L'altezza utile della porzione destinata alla vendita è di m 2,40, mentre l'altezza del retrobottega nella porzione immediatamente adiacente alla zona vendita è di m 2,40, la restante porzione è di m 2,50.

La superficie lorda complessiva è pari a mq 58, mentre la superficie utile è pari a mq 43.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile sono mediocri.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di San Lorenzo del Vallo in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1 (Allegati nn.3-4):

- **foglio 13 particella 195 sub. 7**, categoria C/1, classe U, consistenza 43 mq, rendita 621,81 Euro, indirizzo catastale: via Cimitero, snc , piano: terra,

Coerenze:

Il Lotto n.1 confina a nord e ad ovest con il Lotto n.2 (p.lla 195 sub 8), a sud con viale Antonio La Falce, a est con proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Conformità urbanistica:

Nella nota dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Lorenzo del Vallo, pervenuta a mezzo PEC al sottoscritto ctu in data 16/01/2026, si attesta che il Lotto n. 1 è stato realizzato in data antecedente al 1967 (Allegato n.7).

Dalla documentazione rilasciata dal Comune si rileva che, per il Lotto n. 1, nell'anno 1993 è stata presentata istanza per adibire il locale ad attività di fioraio. Dal confronto tra la planimetria allegata alla pratica del 1993, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, è emerso che l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato nel suddetto elaborato grafico del 1993.

Le difformità riscontrate, possono essere sanate mediante presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria.

Conformità catastale:

Il Lotto n.1 è catastalmente conforme.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.667296

Longitudine 16.299210

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,00 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:	€. 25.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.972,50
Data di conclusione della relazione:	10/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il Lotto n.1, con contratto di locazione registrato in data 16.04.2021 presso l'Agenzia delle Entrate al n.593 Serie 3T è stato concesso in locazione alla sig.ra *** DATO OSCURATO ***. Il contratto di locazione prevede un fitto mensile pari a € 280,00 (Allegato n.9).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati (Allegato n.8) e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.1 insistono le seguenti formalità:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 26.08.2021 rep.15766, iscritta il 09.11.2022 ai nn. 2572 RP e 33284 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

- Importo Ipoteca € 56.000,00
- Importo Capitale € 46.279,13

L'ipoteca insiste anche sul lotto n.2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento del Tribunale di Castrovillari del 20.05.2025 rep. 1241, trascritto il 20.06.2025 ai nn. 15454 RP e 19087 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

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:

Dagli accertamenti effettuati (Allegato n.8) e dalla certificazione nortarile in atti si rileva che il Lotto n.1 è pervenuto come di seguito specificato:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Le originarie particelle n. 195 sub 2 e 195 sub 3 del foglio 13 del Comune di San Lorenzo del Vallo (Allegato n.1), da cui è derivata la p.lla 195 sub 6 (Allegato n.2), successivamente soppressa, e dalla quale hanno avuto origine il Lotto n. 1 (p.lla 195 sub 7) e il Lotto n. 2 (p.lla 195 sub 8), sono pervenute a *** DATO OSCURATO *** come di seguito specificato:

- la p.lla 195 sub 2 è pervenuta da *** DATO OSCURATO *** con scrittura privata autenticata redatta in data 14.05.2009 dal notaio Italo Alessio Scornajenghi rep. 1595, trascritta il 21.05.2009 ai nn. 9969 RP e 14110 RG;
- la p.lla 195 sub 3 è pervenuta da *** DATO OSCURATO *** con Decreto di Trasferimento immobili del Tribunale di Castrovillari del 03.04.2008 rep. 268/2008, trascritto il 09.04.2008 ai nn. 7295 RP e 10878 RG.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A *** DATO OSCURATO *** la p.lla 195 sub 2 e la p.lla 195 sub 3 erano pervenute con atto di divisione tra i germani *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** redatto in data 07.05.1982 dal notaio Gabriele Martino. In particolare:

- la p.lla 195 sub 2 era pervenuta *** DATO OSCURATO *** , trascrizione del 07.06.1982 ai nn. 33386 RP e 12054 RG;
- la p.lla 195 sub 3 era pervenuta a *** DATO OSCURATO *** , trascrizione del 07.06.1982 ai nn.33384 RP e 12052 RG.

Ai germani *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a 1/9 ciascuno, la p.lla 195 sub 2 e la p.lla 195 sub 3 erano pervenute per successione in morte della madre *** DATO OSCURATO *** aperta il 27.05.1980, giusta denuncia di successione registrata a Cassano All'Ionio al numero 127 volume 188, trascritta il 16.04.1981 ai nn. 6935 RG e 8004 RP.

NOTA: segue accettazione tacita di eredità trascritta il 26.05.1987 ai nn. 154255 RG e 10685 RP.

A *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a 3/9 ed ai germani *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a 2/9 ciascuno, la p.lla 195 sub 2 e la p.lla 195 sub 3 erano pervenute per successione in morte del coniuge e padre *** DATO OSCURATO *** aperta il 30.04.1980, giusta denuncia di successione registrata a Cassano All'Ionio al numero 126 volume 188, trascritta il 16.04.1981 ai nn. 6934 RP e 8005 RG.

NOTA: segue accettazione tacita di eredità trascritta il 26.05.1987 ai nn. 154256 RP e 10686 RG.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla nota dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Lorenzo del Vallo, pervenuta a mezzo PEC al sottoscritto ctu in data 16/01/2026, risulta che il Lotto n.1 è stato realizzato in epoca antecedente al 1967 (Allegato n.7).

Dalla documentazione rilasciata dal Comune si rileva che, per il Lotto n. 1, nell'anno 1993 è stata presentata istanza per adibire il locale ad attività di fioraio. Dal confronto tra la planimetria allegata alla pratica del 1993, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, è emerso che l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato nel suddetto elaborato grafico del 1993. In particolare:

- la porzione destinata alla vendita risulta separata dalla porzione retrostante mediante una diversa collocazione della parete divisoria e della relativa apertura di comunicazione;
- nel locale retrobottega risulta realizzato un wc;
- sulla parete laterale est del retrobottega risulta realizzata una finestra, mentre l'apertura indicata sulla parete nord nella planimetria del 1993 risulta chiusa;

Le difformità sopra descritte, risultano sanabili mediante presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1. pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Come detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie, il Lotto n.1 presenta delle difformità che possono essere sanate con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria.

I costi per la C.I.L.A. a sanatoria sono stimati in € 2.500,00 comprensivi di diritti, oneri per la sanatoria, spese tecniche e oneri fiscali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 8.1 conformità edilizia.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO VIALE ANTONIO LA FALCE SNC

LOCALE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

Locale commerciale a SAN LORENZO DEL VALLO viale Antonio La Falce snc, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n. 1 è costituito da un'unità immobiliare ad uso commerciale, ubicata nel Comune di San Lorenzo del Vallo (CS), con accesso da Viale Antonio La Falce.

Allo stato il locale è utilizzato per la vendita di fiori e piante. Internamente il locale risulta suddiviso in due ambienti funzionalmente distinti (Allegato n.4): una porzione destinata all'esposizione e vendita e una porzione adibita a retrobottega con entrostante *** DATO OSCURATO *** servizio igienico, privo di porta e separato dal restante ambiente mediante tenda. L'altezza utile della porzione destinata alla vendita è di m 2,40, mentre l'altezza del retrobottega nella porzione immediatamente adiacente alla zona vendita è di m 2,40, la restante porzione è di m 2,50.

La superficie lorda complessiva è pari a mq 58, mentre la superficie utile è pari a mq 43.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile sono mediocri.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di San Lorenzo del Vallo in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1 (Allegati nn.3-4):

- **foglio 13 particella 195 sub. 7**, categoria C/1, classe U, consistenza 43 mq, rendita 621,81 Euro, indirizzo catastale: via Cimitero, snc , piano: terra,

Coerenze:

Il Lotto n.1 confina a nord e ad ovest con il Lotto n.2 (p.lla 195 sub 8), a sud con viale Antonio La Falce, a est con proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Conformità urbanistica:

Nella nota dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Lorenzo del Vallo, pervenuta a mezzo PEC al sottoscritto ctu in data 16/01/2026, si attesta che il Lotto n. 1 è stato realizzato in data antecedente al 1967 (Allegato n.7).

Dalla documentazione rilasciata dal Comune si rileva che, per il Lotto n. 1, nell'anno 1993 è stata presentata istanza per adibire il locale ad attività di fioraio. Dal confronto tra la planimetria allegata alla pratica del 1993, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, è emerso che l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato nel suddetto elaborato grafico del 1993.

Le difformità riscontrate, possono essere sanate mediante presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria.

Conformità catastale:

Il Lotto n.1 è catastalmente conforme.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.667296

Longitudine 16.299210



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.1 è ubicato in un'area centrale, nei pressi della piazza dedicata ai caduti di guerra.



Catastale su ortofoto



Ortofoto



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n. 1 è costituito da un'unità immobiliare ad uso commerciale, ubicata nel Comune di San Lorenzo del Vallo (CS), con affaccio diretto su Viale Antonio La Falce.

Il Lotto n.1 ha accesso diretto da Viale Antonio La Falce mediante vetrina in alluminio, provvista di chiusura esterna con saracinesca in ferro. Allo stato il locale è utilizzato per la vendita di fiori e piante. Internamente il locale risulta suddiviso in due ambienti funzionalmente distinti: una porzione destinata all'esposizione e vendita di fiori e piante e una porzione adibita a retrobottega, destinata alle operazioni di preparazione e confezionamento delle composizioni floreali. Il retrobottega è dotato di servizio igienico, privo di porta e separato dal restante ambiente mediante tenda.

La zona destinata all'esposizione e vendita presenta controsoffittatura parziale con faretti incassati, pavimentazione in gomma e un'altezza interna pari a m 2,40.

Il retrobottega è caratterizzato da pavimentazione in parte in gomma e in parte in piastrelle di monocottura; l'altezza interna risulta pari a m 2,40 nella porzione immediatamente adiacente la zona di vendita, mentre nella restante porzione l'altezza è pari a m 2,50.

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è pari a mq 58, mentre la superficie utile risulta pari a mq 43.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'immobile sono da ritenersi mediocri.





CONSISTENZA:

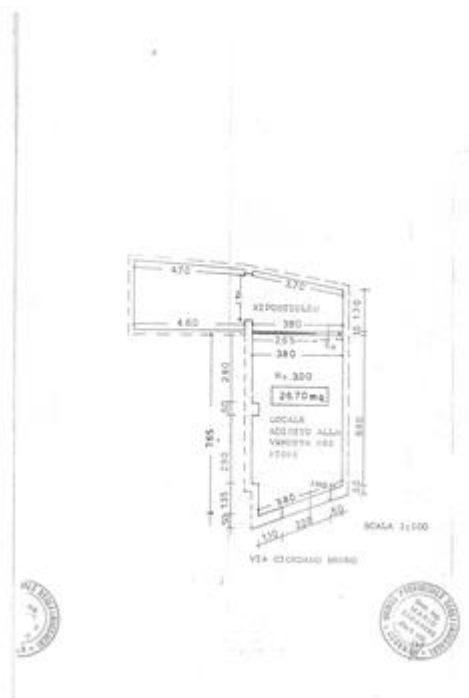
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale commerciale	58,00	x	100 %	=	58,00
Totale:	58,00				58,00



planimetria catastale



pianta allegata alla documentazione rilasciata dall'UTC

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è in presenza di un immobile a destinazione commerciale della superficie lorda complessiva di mq 58 in mediocri condizioni di manutenzione. E' congruo ritenere per la zona interessata un canone medio locativo mensile per i locali destinati ad attività commerciale variabili da 3,00 a 5,00 €/mq. Per il locale in questione, tenendo conto delle condizioni e della superficie è congruo ritenere un canone medio di €/mq 4,50. Tenendo conto delle parti più o meno apprezzate del locale, si ha:

- per la parte più apprezzata
mq 30 x €/mq 4,50 x 100% = € 135,00
- per la parte meno apprezzata
mq 28 x €/mq 4,50 x 60% = € 75,60

Il canone mensile è pari quindi in cifra tonda pari a € 210,00

Di conseguenza è congruo ritenere per il locale in buone condizioni di manutenzione un canone mensile in cifra tonda pari a € 210,00 che porta ad un canone lordo annuo pari a € 2.520,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio medio di capitalizzazione pari al 6%. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 25%. Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$$€ 2.520,00 - € 2.520,00 \times 0,25 = € 1.890,00$$

Capitalizzando al tasso del 6% si ottiene il valore del bene:

$$V = 1.890,00 / 0,06 = € 31.500,00$$

Il valore di mercato del bene è pari a € 31.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **31.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.1 il criterio di stima adottato è quello analitico, ovvero basato sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili simili. Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione: $V_m = V_{mt} = R_n / r$ dove R_n = reddito netto annuo costante, r = saggio di capitalizzazione. Il reddito netto si ottiene dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 15% e il 25%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, direttamente proporzionali alla vetustà dei fabbricati; le spese per ammortamento, rappresentate dall'aliquota che il proprietario dovrebbe accantonare per poter, alla fine della vita utile del fabbricato, ricostruire un capitale che gli consenta la ricostruzione del bene; le spese di assicurazione, necessarie per proteggere il fabbricato da eventuali danni parziali o totali derivanti da causa di forza maggiore; le spese di amministrazione e servizi, derivanti dalla necessità di affidare a un amministratore la gestione del fabbricato; le quote per sfitti e inesigibilità, per tener conto del doppio rischio cui va incontro il proprietario di un bene nel caso che per periodi più o meno lunghi l'immobile non venga locato, o nella eventualità di mancato pagamento da parte dell'affittuario; le spese per imposte, previste dal regime fiscale in vigore. Ancora è necessario valutare il saggio di capitalizzazione r che, per i locali commerciali, mediamente oscilla tra il 4% ed il 6%, con un valore medio pari al 5%, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario; notevole vetustà dell'edificio; possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio; destinazione dei locali ad attività di minor rischio di sfitti; edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di finitura; costi di costruzione elevati rispetto alla media; buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale. Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato. La ricerca del più probabile prezzo di fitto praticato nella zona, si baserà sulla determinazione del più probabile prezzo d'uso da attribuire al bene in esame in regime di libero mercato, connesso alle caratteristiche proprie e subiettive del bene stesso e alla sua destinazione ad uso commerciale. Pertanto si esegue il criterio metodologico che identifica il probabile canone locativo (€/mq) opportunamente corretto con opportuni coefficienti riduttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di San Lorenzo del Vallo, osservatori del mercato immobiliare inserzioni online, ed inoltre: Osservatori Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	Locale commerciale	58,00	0,00	31.500,00	31.500,00
				31.500,00 €	31.500,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 3.150,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.850,00

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:	€. 3.877,50
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:	€. 21.972,50

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
65/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Locale commerciale a SAN LORENZO DEL VALLO viale Antonio La Falce snc, della superficie commerciale di **227,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.2 ha accesso da Viale Antonio La Falce mediante due vetrine in alluminio, provviste di chiusura esterna con saracinesca in ferro. Allo stato il locale non è utilizzato, ma è stato adibito in passato a sala giochi e centro scommesse. Internamente il locale risulta suddiviso in più ambienti ed è fornito di un bagno (Allegato n.7). L'altezza utile interna varia nei vari ambienti tra 2,70 e 2,85. Da una porta esterna in ferro si accede al locale autoclave che è allo stato rustico, privo di pavimento e intonaco. Il Lotto n.1 misura una superficie lorda di mq 224 oltre il locale autoclave di mq 15. La superficie utile è di mq 190 mq oltre la superficie utile del locale autoclave di mq 10.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono mediocri.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.2 è identificato in catasto urbano del comune di San Lorenzo del Vallo in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1 (Allegati nn.5-6):

- **foglio 13 particella 195 sub 8**, categoria C/1, classe U, consistenza 200 mq, rendita 2.892,16 Euro, indirizzo catastale: via Cimitero snc, piano: terra.

Coerenze:

Il lotto n.2 confina a nord con proprietà *** DATO OSCURATO *** , a sud con via La Falce, a est con il Lotto n.1.

Conformità urbanistica:

Nella nota dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Lorenzo del Vallo, pervenuta a mezzo PEC al sottoscritto ctu in data 16/01/2026, si attesta che il Lotto n. 2 è stato realizzato in data antecedente al 1967 (Allegato n.7).

Dalla documentazione rilasciata dal Comune si rileva inoltre che, per il Lotto n.2, nell'anno 2001 è stata rilasciata l'agibilità ai locali identificati con la p.lla 195 originari sub 2 e sub 3 (Allegato n.1) da adibire ad uso bar. Dalla variazione di questi due subalterni è derivato il sub 6 (Allegato n.2), a sua volta soppresso, e da cui sono derivati gli attuali sub 7 (Lotto 1) e sub 8 (Lotto n.2)

Agli atti del Comune di San Lorenzo del Vallo è presente ancora una pratica edilizia/commerciale datata 2019, per adibire il Lotto n.2 (p.lla 195 sub 8) a locale destinato a sala giochi e centro scommesse. Dal confronto tra la planimetria allegata alla pratica del 2019, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, è emerso che l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale (Allegato n.6); mentre lo stato attuale rispecchia quanto rappresentato nell'elaborato del 2019 presente agli atti del Comune.

In conclusione la conformità edilizia può ritenersi soddisfatta.

Conformità catastale:

La planimetria catastale (Allegato n.6) presenta una diversa distribuzione interna rispetto allo stato dei luoghi (allegato n.7). La difformità può essere sanata mediante la variazione della planimetria

catastale con procedura telematica Docfa.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.667296

Longitudine 16.299210

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	227,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.450,00
Data di conclusione della relazione:	10/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati (Allegato n.8) e dalla certificazione notarile in atti sul Lotto n.2 insistono le seguenti formalità:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 26.08.2021 rep.15766, iscritta il 09.11.2022 ai nn. 2572 RP e 33284 RG, a favOre di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

- Importo Ipoteca € 56.000,00

- Importo Capitale € 46.279,13

L'ipoteca insiste anche sul Lotto n.1

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

Pignoramento del Tribunale di Castrovillari del 20.05.2025 rep.1241, trascritto il 20.06.2025 ai nn. 15454 RP e 19087 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Dagli accertamenti effettuati (Allegato n.8) e dalla certificazione notarile in atti il Lotto n.2 è pervenuto come di seguito specificato:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Le originarie particelle n. 195 sub 2 e 195 sub 3 del foglio 13 del Comune di San Lorenzo del Vallo (Allegato n.1), da cui è derivata la p.lla 195 sub 6 (Allegato n.2), successivamente soppressa, e dalla quale hanno avuto origine il Lotto n. 1 (p.lla 195 sub 7) e il Lotto n. 2 (p.lla 195 sub 8), sono pervenute a *** DATO OSCURATO *** come di seguito specificato:

- la p.lla 195 sub 2 è pervenuta da *** DATO OSCURATO *** con scrittura privata autenticata redatta in data 14.05.2009 dal notaio Italo Alessio Scornajenghi rep. 1595, trascritta il 21.05.2009 ai nn. 9969 RP e 14110 RG;
- la p.lla 195 sub 3 è pervenuta da *** DATO OSCURATO *** con Decreto di Trasferimento immobili del Tribunale di Castrovillari del 03.04.2008 rep. 268/2008, trascritto il 09.04.2008 ai nn. 7295 RP e 10878 RG.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A *** DATO OSCURATO *** la p.lla 195 sub 2 e la p.lla 195 sub 3 erano pervenute con atto di divisione tra i germani *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** redatto in data 07.05.1982 dal notaio Gabriele Martino. In particolare:

- la p.lla 195 sub 2 era pervenuta *** DATO OSCURATO *** , trascrizione del 07.06.1982 ai nn. 33386 RP e 12054 RG;
- la p.lla 195 sub 3 era pervenuta a *** DATO OSCURATO *** , trascrizione del 07.06.1982 ai nn.33384 RP e 12052 RG.

Ai germani *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a 1/9 ciascuno, la p.lla 195

sub 2 e la p.lla 195 sub 3 erano pervenute per successione in morte della madre *** DATO OSCURATO *** aperta il 27.05.1980, giusta denuncia di successione registrata a Cassano All'Ionio al numero 127 volume 188, trascritta il 16.04.1981 ai nn. 6935 RG e 8004 RP.

NOTA: segue accettazione tacita di eredità trascritta il 26.05.1987 ai nn. 154255 RG e 10685 RP.

A *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a 3/9 ed ai germani *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a 2/9 ciascuno, la p.lla 195 sub 2 e la p.lla 195 sub 3 erano pervenute per successione in morte del coniuge e padre *** DATO OSCURATO *** aperta il 30.04.1980, giusta denuncia di successione registrata a Cassano All'Ionio al numero 126 volume 188, trascritta il 16.04.1981 ai nn. 6934 RP e 8005 RG.

NOTA: segue accettazione tacita di eredità trascritta il 26.05.1987 ai nn. 154256 RP e 10686 RG.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla nota dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Lorenzo del Vallo, pervenuta a mezzo PEC al sottoscritto ctu in data 16/01/2026, risulta che il Lotto n.2 è stato realizzato in epoca antecedente al 1967 (Allegato n.7).

Dalla documentazione rilasciata dal Comune si rileva inoltre che, per il Lotto n.2, nell'anno 2001 è stata rilasciata l'agibilità ai locali identificati con la p.lla 195 originari sub 2 e sub 3 (Allegato n.1) da adibire ad uso bar. Dalla variazione di questi due subalterni è derivato il sub 6 (Allegato n.2) , a sua volta soppresso, e da cui sono derivati (Allegati nn.5-6) gli attuali sub 7 (Lotto 1) e sub 8 (Lotto n.2)

Agli atti del Comune di San Lorenzo del Vallo è presente ancora una pratica edilizia/commerciale datata 2019, per adibire il Lotto n.2 (p.lla 195 sub 8) a locale destinato a sala giochi e centro scommesse. Dal confronto tra la planimetria allegata alla pratica del 2019, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, è emerso che l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale; mentre lo stato attuale rispecchia quanto rappresentato nell'elaborato del 2019 presente agli atti del Comune.

Di conseguenza per il Lotto n.2 necessita la variazione della planimetria catastale.

In conclusione la conformità edilizia può ritenersi soddisfatta.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1. pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Come detto al paragrafo 7.1. pratiche edilizie la planimetria catastale (Allegato n.6) presenta una diversa distribuzione interna rispetto allo stato dei luoghi (Allegato n.7). La difformità può essere sanata mediante la variazione della planimetria catastale con procedura telematica Docfa. I costi per la regolarizzazione sono pari a €1.000,00 comprensivi di diritti, spese tecniche e oneri fiscali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO VIALE ANTONIO LA FALCE SNC

LOCALE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

Locale commerciale a SAN LORENZO DEL VALLO viale Antonio La Falce snc, della superficie commerciale di **227,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.2 ha accesso da Viale Antonio La Falce mediante due vetrine in alluminio, provviste di chiusura esterna con saracinesca in ferro. Allo stato il locale non è utilizzato, ma è stato adibito in passato a sala giochi e centro scommesse. Internamente il locale risulta suddiviso in più ambienti ed è fornito di un bagno (Allegato n.7). L'altezza utile interna varia nei vari ambienti tra 2,70 e 2,85. Da una porta esterna in ferro si accede al locale autoclave che è allo stato rustico, privo di pavimento e intonaco. Il Lotto n.1 misura una superficie lorda di mq 224 oltre il locale autoclave di mq 15. La superficie utile è di mq 190 mq oltre la superficie utile del locale autoclave di mq 10.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono mediocri.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.2 è identificato in catasto urbano del comune di San Lorenzo del Vallo in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1 (Allegati nn.5-6):

- **foglio 13 particella 195 sub 8**, categoria C/1, classe U, consistenza 200 mq, rendita 2.892,16 Euro, indirizzo catastale: via Cimitero snc, piano: terra.

Coerenze:

Il lotto n.2 confina a nord con proprietà *** DATO OSCURATO *** , a sud con via La Falce, a est con il Lotto n.1.

Conformità urbanistica:

Nella nota dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Lorenzo del Vallo, pervenuta a mezzo PEC al sottoscritto ctu in data 16/01/2026, si attesta che il Lotto n. 2 è stato realizzato in data antecedente al 1967 (Allegato n.7).

Dalla documentazione rilasciata dal Comune si rileva inoltre che, per il Lotto n.2, nell'anno 2001 è stata rilasciata l'agibilità ai locali identificati con la p.lla 195 originari sub 2 e sub 3 (Allegato n.1) da adibire ad uso bar. Dalla variazione di questi due subalterni è derivato il sub 6 (Allegato n.2), a sua volta soppresso, e da cui sono derivati gli attuali sub 7 (Lotto 1) e sub 8 (Lotto n.2)

Agli atti del Comune di San Lorenzo del Vallo è presente ancora una pratica edilizia/commerciale datata 2019, per adibire il Lotto n.2 (p.lla 195 sub 8) a locale destinato a sala giochi e centro scommesse. Dal confronto tra la planimetria allegata alla pratica del 2019, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, è emerso che l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale (Allegato n.6); mentre lo stato attuale rispecchia quanto rappresentato nell'elaborato del 2019 presente agli atti del Comune.

In conclusione la conformità edilizia può ritenersi soddisfatta.

Conformità catastale:

La planimetria catastale (Allegato n.6) presenta una diversa distribuzione interna rispetto allo stato dei luoghi (allegato n.7). La difformità può essere sanata mediante la variazione della planimetria catastale con procedura telematica Docfa.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.667296
Longitudine 16.299210



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.2 è ubicato in un'area centrale, nei pressi della piazza dedicata ai caduti di guerra.



Catastale su ortofoto



Ortofoto



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.2 è costituito da un'unità immobiliare ad uso commerciale, ubicata nel Comune di San Lorenzo del Vallo (CS), in Viale Antonio La Falce.

Il Lotto n.2 ha accesso da Viale Antonio La Falce mediante due vetrine in alluminio, provviste di chiusura esterna con saracinesca in ferro. Allo stato il locale non è utilizzato, ma è stato adibito in passato a sala giochi e centro scommesse. Internamente il locale risulta suddiviso in più ambienti ed è fornito di un bagno. Le aperture presenti negli ambienti che non si affacciano su viale Antonio La Falce non possono essere qualificate come finestre, in quanto si aprono su ambienti chiusi appartenenti ad altra proprietà. La pavimentazione è in monocottura, alcuni ambienti hanno controsoffittatura in quadroni di polistirolo che in alcuni punti sono rotti. L'impianto elettrico è in parte sotto traccia e in parte fuori traccia, privo di corpi illuminanti e dei frutti delle prese e dei punti luci. L'altezza utile interna varia nei vari ambienti tra 2,70 e 2,85. Da una porta esterna in ferro si accede al locale autoclave che è allo stato rustico, privo di pavimento e intonaco. Il Lotto n.1 misura una superficie lorda di mq 224 oltre il locale autoclave di mq 15. La superficie utile è di mq 200 di cui 190 mq il locale commerciale e 10 mq il locale autoclave.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'immobile sono da ritenersi mediocri.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale commerciale	224,00	x	100 %	=	224,00
locale autoclave	15,00	x	20 %	=	3,00
Totale:	239,00				227,00

Il canone mensile è pari quindi a € 516,25

Di conseguenza è congruo ritenere per il locale in buone condizioni di manutenzione un canone mensile in cifra tonda pari a € 520,00 che porta ad un canone lordo annuo pari a € 6.240,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio medio di capitalizzazione pari al 6%. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 25%. Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$$€ 6.240,00 - € 6.240,00 \times 0.25 = € 4.680,00$$

Capitalizzando al tasso del 6% si ottiene il valore del bene:

$$V = 4.680,00 / 0.06 = € 78.000,00$$

Il valore di mercato del bene è pari a € 78.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	78.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 78.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 78.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.2 il criterio di stima adottato è quello analitico, ovvero basato sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili simili. Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione: $V_m = V_{mt} = R_n / r$ dove R_n = reddito netto annuo costante, r = saggio di capitalizzazione. Il reddito netto si ottiene dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 15% e il 25%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, direttamente proporzionali alla vetustà dei fabbricati; le spese per ammortamento, rappresentate dall'aliquota che il proprietario dovrebbe accantonare per poter, alla fine della vita utile del fabbricato, ricostruire un capitale che gli consenta la ricostruzione del bene; le spese di assicurazione, necessarie per proteggere il fabbricato da eventuali danni parziali o totali derivanti da causa di forza maggiore; le spese di amministrazione e servizi, derivanti dalla necessità di affidare a un amministratore la gestione del fabbricato; le quote per sfitti e inesigibilità, per tener conto del doppio rischio cui va incontro il proprietario di un bene nel caso che per periodi più o meno lunghi l'immobile non venga locato, o nella eventualità di mancato pagamento da parte dell'affittuario; le spese per imposte, previste dal regime fiscale in vigore. Ancora è necessario valutare il saggio di capitalizzazione r che, per i locali commerciali, mediamente oscilla tra il 4% ed il 6%, con un valore medio pari al 5%, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario; notevole vetustà dell'edificio; possibilità di deterioramento dell'ambiente

circostante; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio; destinazione dei locali ad attività di minor rischio di sfitti; edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di finitura; costi di costruzione elevati rispetto alla media; buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale. Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato. La ricerca del più probabile prezzo di fitto praticato nella zona, si baserà sulla determinazione del più probabile prezzo d'uso da attribuire al bene in esame in regime di libero mercato, connesso alle caratteristiche proprie e subiettive del bene stesso e alla sua destinazione ad uso commerciale. Pertanto si esegue il criterio metodologico che identifica il probabile canone locativo (€/mq) opportunamente corretto con opportuni coefficienti riduttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di San Lorenzo del Vallo, agenzie: Inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	Locale commerciale	227,00	0,00	78.000,00	78.000,00
				78.000,00 €	78.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.000,00**

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: **€. 11.550,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.450,00**

data 10/02/2026

il tecnico incaricato
Fedele Maradei