



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 5/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIANA GAUDIANO

CUSTODE:

AVV. GIULIO VITETTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/08/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Silvia Maria Maradei**

CF:MRDSVM59R52C002A

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

telefono: 098171365

fax: 098171365

email: archingstudio@libero.it

PEC: silvi maria.maradei@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
5/2025

## LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento** a PIETRAPAOLA SS106 Jonica snc, della superficie commerciale di **128,90** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.1 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, sito in Pietrapaola sulla SS106 Jonica. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

L'appartamento è ubicato al secondo piano (terzo fuori terra) ed ha accesso dal corpo scala condominiale. In catasto l'appartamento è identificato in corso di costruzione, mentre in realtà, è rifinito in ogni sua parte. L'alloggio è costituito da un ampio soggiorno-cucina, un ripostiglio, tre camere, un bagno e un ingresso-disimpegno, oltre due balconi (Allegato n.3). La superficie lorda è pari a mq 122 oltre i balconi di complessivi mq 23. La superficie utile è di mq 106,90.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone.

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del Comune di Pietrapaola in ditta:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/3;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/3;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/3; \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**foglio 5 particella 197 sub 6**, categoria F/4, in corso di definizione, piano: 2 (Allegati nn.1-2).

#### Coerenze:

Il Lotto n.1 confina per un lato con corpo scala condominiale e con la p.lla 197 sub 7 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per un lato con la SS106 Jonica e per un lato con la ferrovia.

#### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Pietrapaola (Allegato n.4) si rileva che per il Lotto n.1, a seguito della definizione della pratica di condono presentata ai sensi della legge 47/85, è stato rilasciato in data 01/08/2007 il Permesso di Costruire in Sanatoria n.5/2007.

Dal confronto degli elaborati di progetto assentiti (Allegato n.4) con lo stato di fatto (Allegato n.3) si può constatare che nell'immobile sono state eseguite delle modifiche di tramezzature interne. Agli atti del Comune non risulta presentata alcuna pratica edilizia per tale diversa distribuzione interna. Di conseguenza per regolarizzare l'unità immobiliare è necessario presentare una C.I.L.A. a sanatoria.

Per il Lotto n.1 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

#### **Nota:**

**Il fabbricato di cui fa parte il lotto n. 1 non è stato realizzato nell'ambito di un programma di**

**edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, né è stato realizzato, in tutto o in parte, con finanziamenti pubblici.**

**Situazione catastale:**

In catasto il Lotto n.1 è individuato in corso di definizione (Allegato n.1), mentre allo stato è completato. Di conseguenza è necessario presentare la variazione catastale con procedura telematica Docfa.

**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.546478

Longitudine 16.850849

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>128,90 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>€. 85.250,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 72.462,50</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>07/08/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.1 insistono le seguenti formalità (Allegato n.11).

**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: *Nessuna.*

---

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento** del 20/12/2024 del Tribunale di Castrovillari a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto il 09/01/2025 ai nn. 566 RG e 514 RP.

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 e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.1 è pervenuto come di seguito specificato (Allegati n.11-12):

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.1 è pervenuto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di proprietà pari a 1/3 ciascuno in virtù di successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , aperta il 21/09/2015 giusta denuncia di successione registrata al N. 269 Vol. 9990/17 presso l'Ufficio delle Entrate di Rossano, trascritta il 12/05/2017 ai nn. 14391 RG e 11998 RP.

Segue accettazione tacita di eredità trascritta il 19/02/2019 ai nn. 4595 RG e 3762 RP.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il Lotto n.1 è pervenuto da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di donazione redatto in data 29/02/2012 dal notaio Pietro Pisano, trascritto il 08/03/2012 ai nn. 6604 RG e 5596 RP.

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è pervenuto da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto redatto in data 09/04/1980 da notaio Pietro Labonia, trascritto il 28/04/1980 ai nn. 9168 RG e 189864 RP.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Pietrapaola (Allegato n.4) si evince che per il Lotto n.1, a seguito della definizione della pratica di condono presentata ai sensi della legge 47/85, è stato

rilasciato in data 01/08/2007 il Permesso di Costruire in Sanatoria n.5/2007. Le opere abusive sanate consistono in un aumento di superficie e volume realizzato al piano terra e al secondo piano in difformità alla Licenza Edilizia n. 3 rilasciata in data 14/04/1976.

Dal confronto degli elaborati progettuali (Allegato 4) con lo stato di fatto (Allegato n.3) si evince che nell'immobile sono state eseguite delle modifiche alle tramezzature interne. Agli atti del Comune non risulta presentata alcuna pratica edilizia per tale diversa distribuzione interna. Di conseguenza per regolarizzare l'unità immobiliare è necessario presentare una C.I.L.A. a sanatoria.

Per il Lotto n.1 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

**Nota:**

**Il fabbricato di cui fa parte il lotto n. 1 non è stato realizzato nell'ambito di un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, né è stato realizzato, in tutto o in parte, con finanziamenti pubblici.**

**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 una diversa distribuzione interna rispetto agli elaborati di progetto assentiti (Allegati nn.3-4). Per regolarizzare l'unità immobiliare è necessario presentare una C.I.L.A. a sanatoria. I costi della sanatoria sono pari a € 3.000,00 comprensivi di sanzioni, diritti e spese tecniche, compreso oneri fiscali.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

In catasto il Lotto n.1 è individuato in corso di definizione (Allegato n.1), mentre allo stato è finito. Di conseguenza è necessario presentare la variazione catastale con procedura telematica Docfa. I costi per la regolarizzazione catastale sono pari a € 1.000,00, compreso oneri fiscali.

**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 PIETRAPAOLA SS106 JONICA SNC

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a PIETRAPAOLA SS106 Jonica snc, della superficie commerciale di **128,90** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.1 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, sito in Pietrapaola sulla SS106 Jonica. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

L'appartamento è ubicato al secondo piano (terzo fuori terra) ed ha accesso dal corpo scala condominiale. In catasto l'appartamento è identificato in corso di costruzione, mentre in realtà, è rifinito in ogni sua parte. L'alloggio è costituito da un ampio soggiorno-cucina, un ripostiglio, tre camere, un bagno e un ingresso-disimpegno, oltre due balconi (Allegato n.3). La superficie lorda è pari a mq 122 oltre i balconi di complessivi mq 23. La superficie utile è di mq 106,90.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone.

**Identificazione catastale:**

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del Comune di Pietrapaola in ditta:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/3;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/3;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/3; \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**foglio 5 particella 197 sub 6**, categoria F/4, in corso di definizione, piano: 2 (Allegati nn.1-2).

**Coerenze:**

Il Lotto n.1 confina per un lato con corpo scala condominiale e con la p.lla 197 sub 7 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per un lato con la SS106 Jonica e per un lato con la ferrovia.

**Situazione urbanistica:**

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Pietrapaola (Allegato n.4) si rileva che per il Lotto n.1, a seguito della definizione della pratica di condono presentata ai sensi della legge 47/85, è stato rilasciato in data 01/08/2007 il Permesso di Costruire in Sanatoria n.5/2007.

Dal confronto degli elaborati di progetto assentiti (Allegato n.4) con lo stato di fatto (Allegato n.3) si può constatare che nell'immobile sono state eseguite delle modifiche di tramezzature interne. Agli atti del Comune non risulta presentata alcuna pratica edilizia per tale diversa distribuzione interna. Di conseguenza per regolarizzare l'unità immobiliare è necessario presentare una C.I.L.A. a sanatoria.

Per il Lotto n.1 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

**Nota:**

**Il fabbricato di cui fa parte il lotto n. 1 non è stato realizzato nell'ambito di un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, né è stato realizzato, in tutto o in parte, con finanziamenti pubblici.**

**Situazione catastale:**

In catasto il Lotto n.1 è individuato in corso di definizione (Allegato n.1), mentre allo stato è completato. Di conseguenza è necessario presentare la variazione catastale con procedura telematica Docfa.

**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.546478

Longitudine 16.850849



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.1 è ubicato in zona centrale ed è poco distante dal litorale del mare Ionio, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Catastale su ortofoto*



*Ortofoto*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

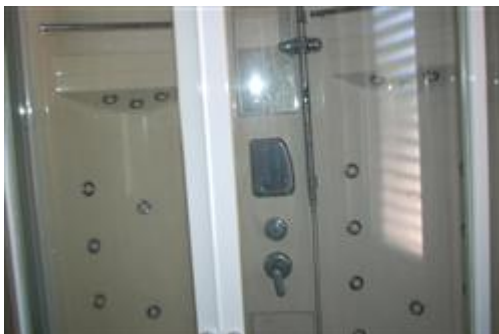
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.1 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, sito in Pietrapaola sulla SS106 Jonica. Il fabbricato, fa parte di una cortina di fabbricati, ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate. Il piano terra è destinato a attività commerciale-artigianale, gli altri piani hanno destinazione residenziale con due appartamenti per piano serviti da un corpo scala condominiale.

L'appartamento è ubicato al secondo piano (terzo fuori terra) ed ha accesso dal corpo scala condominiale. In catasto l'appartamento è identificato in corso di definizione, mentre in realtà, è rifinito in ogni sua parte. L'alloggio è costituito da un ampio soggiorno-cucina, un ripostiglio, tre camere un bagno e un ingresso-disimpegno oltre due balconi (Allegato n.3). Gli infissi esterni sono in alluminio forniti di persiana, la porta d'ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono del tipo tamburato, la porta tra il disimpegno e il soggiorno-cucina e del tipo a scrigno. La pavimentazione è in gres, il bagno è fornito di tutti i sanitari oltre che di doccia tipo idromassaggio. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'alloggio ha elementi radianti in alluminio e caldaia a gas, quest'ultima non allacciata alla linea gas. Nel soggiorno-cucina vi è uno split a parete e un termoconvettore. La superficie lorda è pari a mq 122 oltre i balconi di complessivi mq 23. La superficie utile è di mq 106,90 così distribuita: soggiorno-cucina mq 38, ripostiglio mq 4,80, camera mq 19,20, camera mq 13,90, camera mq 12, bagno mq 8,50, dingresso-disimpegno mq 10,50.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone.



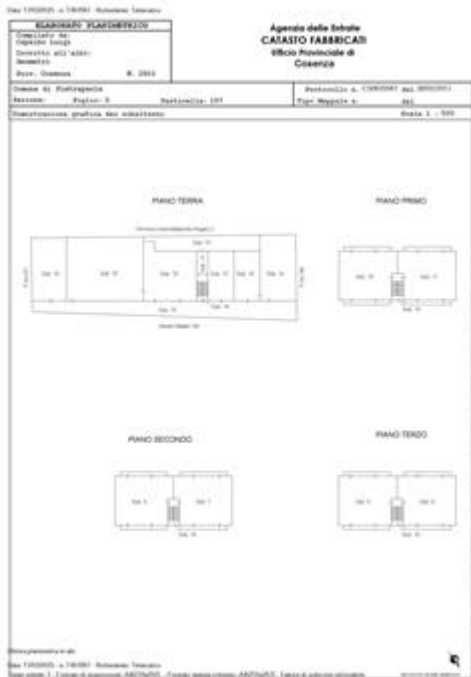


CONSISTENZA:

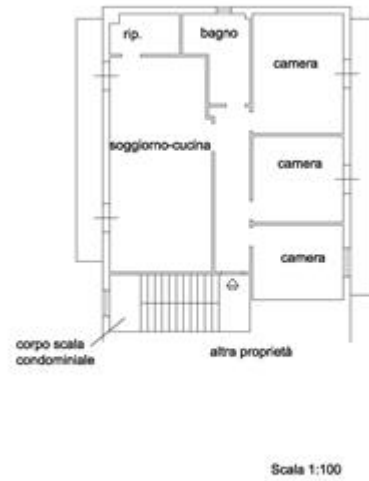
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	122,00	x	100 %	=	122,00
balconi	23,00	x	30 %	=	6,90
<b>Totale:</b>	<b>145,00</b>				<b>128,90</b>



Elaborato planimetrico



Rilievo planimetrico

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto della zona in cui è ubicato l'immobile, per l'appartamento pignorato è congruo ritenere un canone mensile medio pari a € 350,00 che porta ad un reddito lordo annuo pari a € 4.200,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione pari al 4,0 %. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 15%. Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = € 4.200,00 - € 4.200,00 \times 0.15 = € 3.570,00$$

Capitalizzando al tasso del 4,05% si ottiene il valore del bene  $V = V_{mt} = € 3.570,00 / 0.04 = € 89.250,00$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.1 un valore pari a € 89.250,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>89.250,00</b>
-----------------	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 89.250,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 89.250,00</b>
---	--------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per il Lotto n.1 è possibile eseguire una stima del tipo analitico, ovvero basata 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 generalmente 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 mediamente oscilla tra il 3% ed il 6%, a seconda che si tratti di unità immobiliari di lusso o di unità immobiliari economiche-popolari, con un valore medio pari al 4,5%, 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; fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo standard sia come superficie che come interpiano; costruzioni unifamiliari dotati di ampi spazi verdi e a parcheggio. Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Pietrapaola, 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	appartamento	128,90	0,00	89.250,00	89.250,00
				<b>89.250,00 €</b>	<b>89.250,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.250,00**

**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: **€. 12.787,50**

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: **€. 72.462,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
5/2025

## LOTTO 2

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

**A**

**Magazzino-garage** a MANDATORICCIO SP199 snc, della superficie commerciale di **100,40** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.2 è costituito da un magazzino-garage facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato, sito in Mandatoriccio sulla SP199. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate. Il fabbricato è intonacato e tinteggiato, in parte finito con infissi esterni e in parte ancora da completare.

Il Lotto n.2 è ubicato al piano seminterrato e ha accesso dalla SP199 attraverso uno spazio a servizio antistante tramite una saracinesca in ferro. E' costituito da un unico vano (Allegato n.7) ed è privo di intonaco e pavimentazione. Misura una superficie lorda di mq 92,90 oltre lo spazio di pertinenza di circa mq 30. La superficie netta è di mq 80.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.2 è identificato in catasto urbano del Comune di Mandatoriccio in ditta:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/3;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/3;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/3; \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**foglio 1 particella 886 sub 3**, categoria F/3, indirizzo catastale: strada provinciale 199 snc, piano: primo sottostrada (Allegati nn.5-6).

#### Coerenze:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Il Lotto n.2 confina per un lato con la SP199, per due lati con terrapieno e per un lato con la p.lla 886 su 2 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

#### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Mandatoriccio (Allegato n. 10) si evince che il fabbricato di cui fa parte il lotto n. 2 è stato realizzato con Permesso di Costruire n.20, rilasciato in data 13/12/2011. Nel fascicolo comunale non sono stati rinvenuti elaborati grafici. Gli elaborati progettuali, di cui alla nota di trasmissione della documentazione urbanistica, fanno riferimento al Permesso di Costruire in Sanatoria n.10, rilasciato in data 13/12/2011, per la demolizione del muro lungo la SP 199, in corrispondenza del lotto di terreno su cui è stato realizzato il fabbricato, per dare accesso carraio allo stesso fabbricato.

Agli atti del Comune di Mandatoriccio risulta [REDACTED] Certificata di Inizio Attività presentata in data 28/09/2018 prot.5939 da parte di [REDACTED] ma nel fascicolo del Comune non sono stati rinvenuti elaborati grafici.

In definitiva la situazione attuale può considerarsi urbanisticamente conforme.

**Nota:**

**Il fabbricato di cui fa parte il lotto n. 2 non è stato realizzato nell'ambito di un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, né è stato realizzato, in tutto o in parte, con finanziamenti pubblici.**

**Situazione catastale:**

In catasto il Lotto n.2 è individuato in corso di costruzione (Allegato n.5), mentre allo stato è possibile utilizzarlo come magazzino-garage. Di conseguenza è necessario presentare la variazione catastale con procedura telematica Docfa.

**Coordinate geografiche:**

latitudine 39.538008

longitudine 16.861990

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>100,40 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>€. 37.250,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.662,50</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>07/08/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo nell'immobile sono depositati oggetti vari oltre un'auto di proprietà dei debitori.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.2 insistono le seguenti formalità (Allegato n.11):

### **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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento** del 20/12/2024 del Tribunale di Castrovillari a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto il 09/01/2025 ai nn. 566 RG e 514 RP.

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:	<b>€. 0,00</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>€. 0,00</b>

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

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.2 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato nn.11-13):

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

Il Lotto n.2 è pervenuto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di proprietà pari a 1/3 ciascuno in virtù di successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , aperta il 21/09/2015 giusta denuncia di successione registrata al N. 269 Vol. 9990/17 presso l'Ufficio delle Entrate di Rossano, trascritta il 12/05/2017 ai nn. 14391 RG e 11998 RP.

Segue accettazione tacita di eredità trascritta il 19/02/2019 ai nn. 4595 RG e 3762 RP.

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

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.2 è pervenuto da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto redatto in data 28/11/2011 dal notaio Elisa Apa, trascritto il 06/12/2011 ai nn. 32953 RG e 23879 RP.

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il terreno è pervenuto da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto redatto in data 18/01/2011 dal notaio Elisa Apa, trascritto il 31/01/2011 ai nn. 3200RG e 2365 RP.

A loro volta a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il terreno è pervenuto per la quota di proprietà pari a 1/6 ciascuno in virtù di successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* aperta il 23/07/2009 giusta denuncia di successione registrata al N. 59 Vol. 9990/9 presso l'Ufficio del Registro di Rossano, trascritta il 28/12/2009 ai nn. 41158 RG e 29108 RP.

Segue accettazione tacita di eredità trascritta il 31/01/2011 ai nn. 3201 RG e 2366 RP.

Infine a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il terreno è pervenuto per la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con atto redatto in data 19/09/1984 dal notaio Pietro Pisano, trascritto il 02/10/1984 ai nn. 24809 RG e 95452 RP.

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

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

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Mandatoriccio (allegato n. 10) si evince che il fabbricato di cui fa parte il lotto n. 2 è stato realizzato con Permesso di Costruire n.20, rilasciato in data 13/12/2011. Nel fascicolo comunale non sono stati rinvenuti elaborati grafici. Gli elaborati progettuali, di cui alla nota di trasmissione della documentazione urbanistica, fanno riferimento al Permesso di Costruire in Sanatoria n.10, rilasciato in data 13/12/2011, per la demolizione del muro lungo la SP 199, in corrispondenza del lotto di terreno su cui è stato realizzato il fabbricato, per dare accesso carraio allo stesso fabbricato.

Agli atti del Comune di Mandatoriccio risulta [REDACTED] Certificata di Inizio Attività presentata in data 28/09/2018 prot.5939 da parte di [REDACTED] ma nel fascicolo del Comune non sono stati rinvenuti elaborati grafici.

In definitiva, la situazione attuale può considerarsi urbanisticamente conforme.

#### **Nota:**

**Il fabbricato di cui fa parte il lotto n. 2 non è stato realizzato nell'ambito di un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, né è stato realizzato, in tutto o in parte, con finanziamenti pubblici.**

### **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:**

In catasto il Lotto n.2 è individuato in corso di costruzione (Allegato n.5), In effetti, seppur privo di intonaco e pavimentazione, l'immobile è utilizzabile come magazzino-garage e, di conseguenza è necessario presentare la variazione catastale con procedura telematica Docfa. I costi per la regolarizzazione catastale sono pari a €1.000,00 compreso oneri fiscali.

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

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

BENI IN MANDATORICCIO SP199 SNC

**MAGAZZINO-GARAGE**

DI CUI AL PUNTO A

**Magazzino-garage** a MANDATORICCIO SP199 snc, della superficie commerciale di **100,40** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.2 è costituito da un magazzino-garage facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato, sito in Mandatoriccio sulla SP199. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate. Il fabbricato è intonacato e tinteggiato, in parte finito con infissi esterni e in parte ancora da completare.

Il Lotto n.2 è ubicato al piano seminterrato e ha accesso dalla SP199 attraverso uno spazio a servizio antistante tramite una saracinesca in ferro. E' costituito da un unico vano (Allegato n.7) ed è privo di intonaco e pavimentazione. Misura una superficie lorda di mq 92,90 oltre lo spazio di pertinenza di circa mq 30. La superficie netta è di mq 80.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

**Identificazione catastale:**

Il Lotto n.2 è identificato in catasto urbano del Comune di Mandatoriccio in ditta:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/3;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/3;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/3; \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**foglio 1 particella 886 sub 3**, categoria F/3, indirizzo catastale: strada provinciale 199 snc, piano: primo sottostrada (Allegati nn.5-6).

**Coerenze:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Il Lotto n.2 confina per un lato con la SP199, per due lati con terrapieno e per un lato con la p.lla 886 su 2 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

**Situazione urbanistica:**

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Mandatoriccio (Allegato n. 10) si evince che il fabbricato di cui fa parte il lotto n. 2 è stato realizzato con Permesso di Costruire n.20, rilasciato in data 13/12/2011. Nel fascicolo comunale non sono stati rinvenuti elaborati grafici. Gli elaborati progettuali, di cui alla nota di trasmissione della documentazione urbanistica, fanno riferimento al Permesso di Costruire in Sanatoria n.10, rilasciato in data 13/12/2011, per la demolizione del muro lungo la SP 199, in corrispondenza del lotto di terreno su cui è stato realizzato il fabbricato, per dare accesso carraio allo stesso fabbricato.

Agli atti del Comune di Mandatoriccio risulta presentata in data 28/09/2018 prot.5939 da parte di [REDACTED] Certificata di Inizio Attività ma nel fascicolo del Comune non sono stati rinvenuti elaborati grafici.

In definitiva la situazione attuale può considerarsi urbanisticamente conforme.

**Nota:**

**Il fabbricato di cui fa parte il lotto n. 2 non è stato realizzato nell'ambito di un programma di**

**edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, né è stato realizzato, in tutto o in parte, con finanziamenti pubblici.**

**Situazione catastale:**

In catasto il Lotto n.2 è individuato in corso di costruzione (Allegato n.5), mentre allo stato è possibile utilizzarlo come magazzino-garage. Di conseguenza è necessario presentare la variazione catastale con procedura telematica Docfa.

**Coordinate geografiche:**

latitudine 39.538008

longitudine 16.861990



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.2 è ubicato in zona centrale ed è poco distante dal litorale del mare Ionio, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Catastale su ortofoto*



*Ortofoto*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.2 è costituito da un magazzino-garage facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato, sito in Mandatoriccio sulla SP199. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate. Il fabbricato è intonacato e tinteggiato, in parte finito con infissi esterni e in parte ancora da terminare.

Il Lotto n.2 è ubicato al piano seminterrato e ha accesso dalla SP199 attraverso uno spazio a servizio antistante tramite una saracinesca in ferro. E costituito da un unico vano (allegato n.7) ed è privo di intonaco e pavimentazione. Misura una superficie lorda di mq 92,90 oltre lo spazio di pertinenza di circa mq 30. La superficie netta è di mq 80.

Lo stato di manutenzione e conservazione è nel complesso buono.

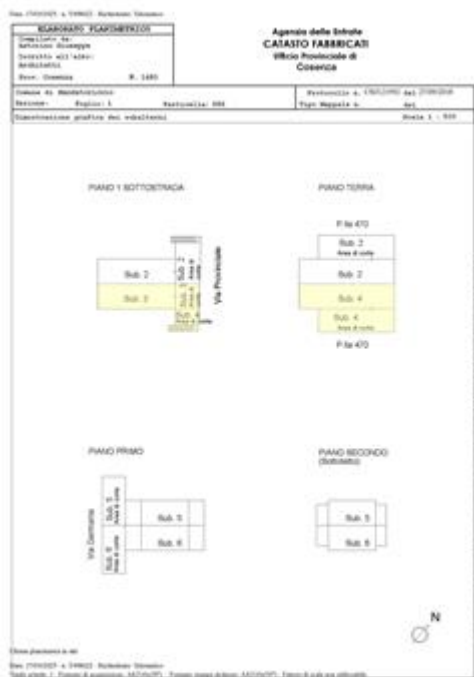


CONSISTENZA:

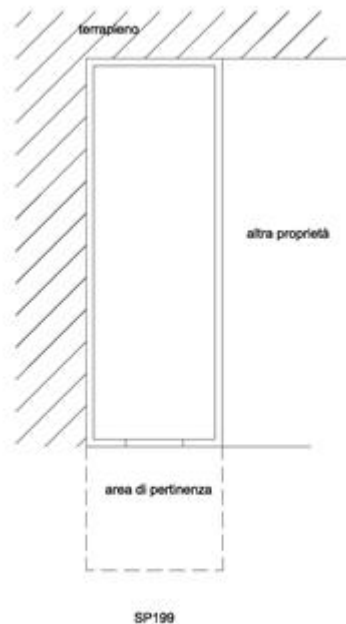
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino-garage	92,90	x	100 %	=	92,90
area di pertinenza	30,00	x	25 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>122,90</b>				<b>100,40</b>



Elaborato planimetrico



Rilievo planimetrico

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle dimensioni dell'immobile e tenuto conto della zona in cui lo stesso è ubicato, per il locale pignorato, utilizzabile come ampio e comodo magazzino-garage, è congruo ritenere un canone mensile pari a €150,00 che porta a un reddito annuo di € 1.800,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione pari al 4 %. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 15%. Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = € 1.800,00 - € 1.800,00 \times 0,15 = € 1.530,00$$

Capitalizzando al tasso del 4% si ottiene il valore del bene

$$V=V_{mt}=\text{€ } 1.530,00/0,04 = \text{€ } 38.250,00$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.2 un valore pari a € 38.250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **38.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 38.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 38.250,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.2 è possibile eseguire una stima del tipo analitico, ovvero basata 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 generalmente 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 mediamente oscilla tra il 3% ed il 6%, a seconda che si tratti di unità immobiliari di lusso o di unità immobiliari economiche-popolari, con un valore medio pari al 4,5%, 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; fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo standard sia come superficie che come interpiano; costruzioni unifamiliari dotati di ampi spazi verdi e a parcheggio. Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Mandatoriccio, 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	Magazzino-garage	100,40	0,00	38.250,00	38.250,00
				<b>38.250,00 €</b>	<b>38.250,00 €</b>

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: **€. 37.250,00**

**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: **€. 5.587,50**

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: **€. 31.662,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
5/2025

## LOTTO 3

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

**A**

**Appartamento allo stato rustico** a MANDATORICCIO SP199 snc, della superficie commerciale di **125,90 mq** per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.3 è costituito da un appartamento ancora in corso di costruzione facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato, sito in Mandatoriccio sulla SP199. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate. Il fabbricato è esternamente intonacato e tinteggiato, in parte finito con infissi esterni e in parte ancora da terminare.

Il Lotto n.3 è ubicato al primo piano ed ha accesso da una scala esterna, ancora da rifinire e senza parapetto, che immette nell'area di pertinenza dell'immobile in oggetto; da questa area è possibile accedere all'interno dell'immobile. L'unità immobiliare è ancora allo stato rustico con i soli divisori interni. Allo stato il bene è costituito da due vani più grandi e due vani più piccoli oltre un disimpegno e un ampio vano accessibile autonomamente sempre dallo spazio aperto antistante di pertinenza (Allegato n.9). Lo spazio esterno è ancora in terra invaso da sterpaglie.

La superficie lorda è pari a mq 110 oltre lo spazio di pertinenza, la scala e la relativa porzione di area antistante la scala di complessivi mq 106. La superficie utile è di mq 93.

Per quanto riguarda le condizioni di conservazione e manutenzione, si ribadisce che l'immobile è allo stato rustico; l'area di pertinenza va pulita dalle sterpaglie.

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.3 è identificato in catasto urbano del Comune di Mandatoriccio in ditta:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/3;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/3;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/3; \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**foglio 1 particella 886 sub 4**, categoria F/3, indirizzo catastale: strada provinciale 199 snc, piano: terra (Allegati nn.6-8).

#### Coerenze:

Il Lotto n.3 confina con la strada SP199, per due lati con terrapieno e per un lato con la p.lla 886 sub 2 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

#### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Mandatoriccio (Allegato n. 10) si evince che il fabbricato di cui fa parte il lotto n.3 è stato realizzato con Permesso di Costruire n.20, rilasciato in data 13/12/2011. Nel fascicolo comunale non sono stati rinvenuti elaborati grafici. Gli elaborati progettuali, di cui alla nota di trasmissione della documentazione urbanistica, fanno riferimento al Permesso di Costruire in Sanatoria n.10, rilasciato in data 13/12/2011, per la demolizione del muro

lungo la SP 199, in corrispondenza del lotto di terreno su cui è stato realizzato il fabbricato. Tale muro era stato demolito senza atti autorizzativi per dare accesso carraio allo stesso fabbricato.

Agli atti del Comune di Mandatoriccio risulta [REDACTED] Certificata di Inizio Attività presentata in data 28/09/2018 prot.5939 da parte di [REDACTED] ma nel fascicolo del Comune non sono stati rinvenuti elaborati grafici.

In definitiva la situazione attuale può considerarsi urbanisticamente conforme.

**Nota:**

**Il fabbricato di cui fa parte il lotto n.3 non è stato realizzato nell'ambito di un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, né è stato realizzato, in tutto o in parte, con finanziamenti pubblici.**

**Situazione catastale:**

Il Lotto n.3 è conforme dal punto di vista catastale.

**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.538008

Longitudine 16.861990

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>125,90 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>€. 44.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 37.400,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>07/08/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.3 insistono le seguenti formalità (Allegato n.11):

### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento** del 20/12/2024 del Tribunale di Castrovillari a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto il 09/01/2025 ai nn. 566 RG e 514 RP.

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:	<b>€. 0,00</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>€. 0,00</b>

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

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.3 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.11-13):

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

Il Lotto n.3 è pervenuto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di proprietà pari a 1/3 ciascuno in virtù di successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , aperta il 21/09/2015 giusta denuncia di successione registrata al N. 269 Vol. 9990/17 presso l'Ufficio delle Entrate di Rossano, trascritta il 12/05/2017 ai nn. 14391 RG e 11998 RP.

Segue accettazione tacita di eredità trascritta il 19/02/2019 ai nn. 4595 RG e 3762 RP.

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

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.2 è pervenuto da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto redatto in data 28/11/2011 dal notaio Elisa Apa, trascritto il 06/12/2011 ai nn. 32953 RG e 23879 RP.

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il terreno è pervenuto da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto redatto in data 18/01/2011 dal notaio Elisa Apa, trascritto il 31/01/2011 ai nn. 3200RG e 2365 RP.

A loro volta a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il terreno è pervenuto per la quota di proprietà pari a 1/6 ciascuno in virtù di successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* aperta il 23/07/2009 giusta

denuncia di successione registrata al N. 59 Vol. 9990/9 presso l'Ufficio del Registro di Rossano, trascritta il 28/12/2009 ai nn. 41158 RG e 29108 RP.

Segue accettazione tacita di eredità trascritta il 31/01/2011 ai nn. 3201 RG e 2366 RP.

Infine a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il terreno è pervenuto per la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con atto redatto in data 19/09/1984 dal notaio Pietro Pisano, trascritto il 02/10/1984 ai nn. 24809 RG e 95452 RP.

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

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

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Mandatoriccio (Allegato n. 10) si evince che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.3 è stato realizzato con Permesso di Costruire n.20, rilasciato in data 13/12/2011. Nel fascicolo comunale non sono stati rinvenuti elaborati grafici. Gli elaborati progettuali, di cui alla nota di trasmissione della documentazione urbanistica, fanno riferimento al Permesso di Costruire in Sanatoria n.10, rilasciato in data 13/12/2011, per la demolizione del muro lungo la SP 199, in corrispondenza del lotto di terreno su cui è stato realizzato il fabbricato, per dare accesso carraio allo stesso fabbricato.

Agli atti del Comune di Mandatoriccio risulta [REDACTED] Certificata di Inizio Attività presentata in data 28/09/2018 prot.5939 da parte di [REDACTED] ma nel fascicolo del Comune non sono stati rinvenuti elaborati grafici.

#### **Nota:**

**Il fabbricato di cui fa parte il lotto n.3 non è stato realizzato nell'ambito di un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, né è stato realizzato, in tutto o in parte, con finanziamenti pubblici.**

### **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: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MANDATORICCIO SP199 SNC

## APPARTAMENTO ALLO STATO RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento allo stato rustico** a MANDATORICCIO SP199 snc, della superficie commerciale di **125,90 mq** per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.3 è costituito da un appartamento ancora in corso di costruzione facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato, sito in Mandatoriccio sulla SP199. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate. Il fabbricato è esternamente intonacato e tinteggiato, in parte finito con infissi esterni e in parte ancora da terminare.

Il Lotto n.3 è ubicato al primo piano ed ha accesso da una scala esterna, ancora da rifinire e senza parapetto, che immette nell'area di pertinenza dell'immobile in oggetto; da questa area è possibile accedere all'interno dell'immobile. L'unità immobiliare è ancora allo stato rustico con i soli divisori interni. Allo stato il bene è costituito da due vani più grandi e due vani più piccoli oltre un disimpegno e un ampio vano accessibile autonomamente sempre dallo spazio aperto antistante di pertinenza (Allegato n.9). Lo spazio esterno è ancora in terra invaso da sterpaglie.

La superficie lorda è pari a mq 110 oltre lo spazio di pertinenza, la scala e la relativa porzione di area antistante la scala di complessivi mq 106. La superficie utile è di mq 93.

Per quanto riguarda le condizioni di conservazione e manutenzione, si ribadisce che l'immobile è allo stato rustico; l'area di pertinenza va pulita dalle sterpaglie.

### Identificazione catastale:

Il Lotto n.3 è identificato in catasto urbano del Comune di Mandatoriccio in ditta:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/3;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/3;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/3; \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**foglio 1 particella 886 sub 4**, categoria F/3, indirizzo catastale: strada provinciale 199 snc, piano: terra (Allegati nn.6-8).

### Coerenze:

Il Lotto n.3 confina con la strada SP199, per due lati con terrapieno e per un lato con la p.lla 886 sub 2 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Mandatoriccio (Allegato n. 10) si evince che il fabbricato di cui fa parte il lotto n.3 è stato realizzato con Permesso di Costruire n.20, rilasciato in data 13/12/2011. Nel fascicolo comunale non sono stati rinvenuti elaborati grafici. Gli elaborati progettuali, di cui alla nota di trasmissione della documentazione urbanistica, fanno riferimento al Permesso di Costruire in Sanatoria n.10, rilasciato in data 13/12/2011, per la demolizione del muro lungo la SP 199, in corrispondenza del lotto di terreno su cui è stato realizzato il fabbricato. Tale muro era stato demolito senza atti autorizzativi per dare accesso carraio allo stesso fabbricato.

Agli atti del Comune di Mandatoriccio risulta XXXXXXXXXX Certificata di Inizio Attività presentata in data 28/09/2018 prot.5939 da parte di XXXXXXXXXX ma nel fascicolo del Comune non sono stati rinvenuti elaborati grafici.

In definitiva la situazione attuale può considerarsi urbanisticamente conforme.

**Nota:**

**Il fabbricato di cui fa parte il lotto n.3 non è stato realizzato nell'ambito di un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, né è stato realizzato, in tutto o in parte, con finanziamenti pubblici.**

**Situazione catastale:**

Il Lotto n.3 è conforme dal punto di vista catastale.

**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.538008

Longitudine 16.861990



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.3 è ubicato in zona centrale ed è poco distante dal litorale del mare Ionio, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Catastrale su ortofoto



Ortofoto

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.3 è costituito da un appartamento ancora in corso di costruzione facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato, sito in Mandatoriccio sulla SP199. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate. Il fabbricato è esternamente intonacato e tinteggiato, in parte finito con infissi esterni e in parte ancora da terminare..

Il Lotto n.3 è ubicato al primo piano ed ha accesso da una scala esterna, ancora non rifinita e priva di parapetto, che immette in uno spazio di pertinenza aperto; da questo spazio si accede all'interno dell'immobile. L'unità immobiliare è ancora allo stato rustico con i soli divisori interni. Allo stato il bene è costituito da due vani più grandi e due vani più piccoli, oltre un disimpegno e altro ampio vano accessibile autonomamente dallo spazio aperto di pertinenza antistante (Allegato n.9). Tale spazio al momento del sopralluogo era in terra invaso da sterpaglie.

La superficie lorda è pari a mq 110 oltre lo spazio di pertinenza, la scala e la relativa porzione di area antistante la scala, complessivamente di mq 106. La superficie utile è di mq 93 così distribuita: vano 1 mq 17,50, vano 2 mq 5, vano 3 mq 7,20, vano 4 mq 14,60, disimpegno mq 4, vano indipendente mq 44,70.

Per quanto riguarda le condizioni di conservazione e manutenzione, si ribadisce che l'immobile è allo stato rustico e l'area di pertinenza va ripulita dalle sterpaglie.



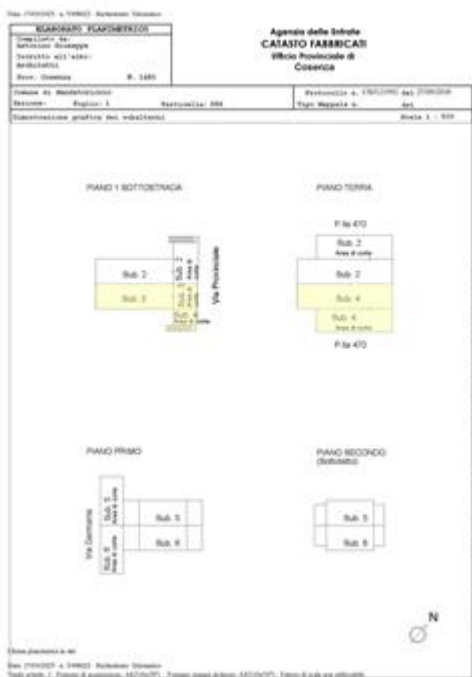


CONSISTENZA:

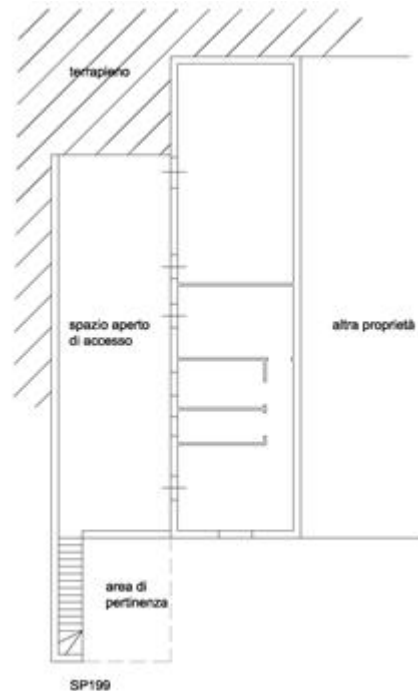
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento in costruzione	110,00	x	100 %	=	110,00
porzioni di area esclusiva	106,00	x	15 %	=	15,90
<b>Totale:</b>	<b>216,00</b>				<b>125,90</b>



Elaborato planimetrico



Rilievo planimetrico

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' possibile valutare in €/mq 600,00 il costo da sostenere per ristrutturare l'immobile e renderlo abitabile. In tale valore unitario al mq sono comprese le spese tecniche e gli oneri vari. Valutando, invece in €/mq 950,00 il valore di mercato medio con cui sarebbe possibile apprezzare l'immobile dopo i predetti lavori di ristrutturazione, tenuto conto dei valori di mercato per unità immobiliari similari nella zona in cui è ubicato l'immobile, si ottiene un valore medio di €/mq 350,00 mq.

Allora, il valore attuale della unità immobiliare risulta pari a:

-superficie complessiva mq 125,90

-valore unitario €/mq 350,00

$V = \text{mq } 125,90 \times \text{€/mq } 350,00 = \text{€ } 44.065,00$

Pertanto, è congruo ritenere per l'immobile in questione un valore in cifra tonda pari a: € 44.000,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>44.000,00</b>
-----------------	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 44.000,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 44.000,00</b>
---	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per il Lotto n.3 è possibile pervenire alla stima mediante il cosiddetto valore di trasformazione, ovvero determinando il valore che l'immobile avrebbe una volta ristrutturato in condizioni ottimali, al netto di tutti i costi necessari per la sua trasformazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Mandatoriccio, 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
	Appartamento				
A	allo stato rustico	125,90	0,00	44.000,00	44.000,00
				<b>44.000,00 €</b>	<b>44.000,00 €</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: **€. 44.000,00**

**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: **€. 6.600,00**

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: **€. 37.400,00**

data 07/08/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Silvia Maria Maradei