



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

124/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avv. Sonia Gabellone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Mario Laurito

CF: LRTMRA78C26C002G

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) VIA SAN NICOLA, 38

telefono: 0981708538

email: ing.laurito@hotmail.it

PEC: mario.laurito.f812a@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
124/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TERRANOVA DA SIBARI Via Sibari 20, della superficie commerciale di **189,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito nel Comune di Terranova da Sibari (CS), posto al piano secondo (terzo fuori terra) e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in muratura ordinaria. Detto fabbricato, composto da quattro piani fuori terra, è ubicato nel centro abitato di Terranova da Sibari.

Il fabbricato è costituito da solai realizzati con travi in ferro e tavelloni con sovrastante soletta in cemento armato e presenta una copertura con tetto a falde. Al piano secondo, dove è ubicato l'appartamento in oggetto, si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato. Non è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo, cucina con annesso cucinotto, tre camere da letto matrimoniali (una delle quali con annessa cabina armadio), bagno patronale, bagno di servizio ed ampio disimpegno. Inoltre, sono presenti un ampio balcone ad "L", ubicato sui lati Est e Sud, che collega gli ambienti della zona giorno, ed un balcone di piccole dimensioni sul lato Est. In adiacenza al bagno di servizio è presente una piccola loggia che si affaccia sul pozzo di luce interno al fabbricato. **ATTENZIONE:** è presente una porta finestra senza parapetto di protezione che si affaccia sul pozzo di luce interno al fabbricato. L'altezza utile interna dell'appartamento è di circa 2,94 metri. Per quanto concerne le pavimentazioni interne, sono in parte in mattonelle di ceramica ed in parte in marmo. Gli ambienti interni sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile. Le pareti dei due bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,20 metri. Le pareti del cucinotto sono rivestite a tutt'altezza con mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portone d'ingresso è del tipo blindanto a due ante. Le finestre e le porte finestre sono dotate di persiane esterne.

Per il riscaldamento degli ambienti sono presenti una caldaia (ubicata all'esterno) e termosifoni in ghisa. Inoltre, in cucina è presente un caminetto del tipo tradizionale. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia. Nel bagno di servizio è presente un serbatoio-cisterna verticale in polietilene per l'accumulo di acqua.

Ampie porzioni dei soffitti e delle pareti presentano tracce di umidità e muffe, oltre a deterioramento ed esfoliazioni degli intonaci.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano mediocri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,94 m. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 926 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 8 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Sibari, snc - Terranova da Sibari (CS), piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	189,20 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:	€. 79.410,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.410,00
Data di conclusione della relazione:	12/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e completo di mobilia di arredo.

NOTA BENE: al momento del sopralluogo la sig.ra *** DATO OSCURATO *** (nipote della debitrice esecutata sig.ra *** DATO OSCURATO ***) ha dichiarato che la mobilia d'arredo contenuta all'interno dell'appartamento è di sua proprietà (vedi "Allegato E - Verbali di accesso")

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/06/2008 a firma di Notaio Apa Elisa ai nn. repertorio n. 21931/8365 di repertorio, iscritta il 01/07/2008 a Cosenza ai nn. R.G. 21754 /R.P. 3484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Debitore non datore di ipoteca *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** (CS) in data *** DATO OSCURATO *** - C.F. *** DATO OSCURATO ***.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 16/09/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale Di Castrovillari ai nn. repertorio n. 2264 di repertorio, trascritta il 03/10/2025 a Cosenza ai nn. R.G. 30383/R.P. 24745, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Di Pignoramento Immobili.

Nella sezione D della nota di trascrizione è riportato quanto segue: SI PRECISA QUANTO SEGUE:- L'IMMOBILE, MEGLIO DESCRITTO NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VIENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 69.496,48 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO- GARDANT BRIDGE SERVICING S.P.A. SEDE ROMA, VIA CURTATONE N.3, NON IN PROPRIO MA NELLA QUALITA' DI MANDATARIA DI AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (GIA' S.G.A. S.P.A.) CON SEDE IN MILANO, ALLA VIA SAN GIOVANNI SUL MURO N.9, RAPPRESENTATA E DIFESA DELL'AVV. DARIO PUPO (C.F. PPUDRA88S30H490K), CON STUDIO IN COSENZA AL CORSO LUIGI FERA 93

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

Ulteriori avvertenze:

Il CTU ha accertato che non è presente un condominio legalmente costituito presso l'Agenzia delle Entrate, nè nominato un amministratore pro-tempore.

Si precisa che sulla vendita dei beni di cui al presente lotto non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1490 del codice civile.

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, il sottoscritto CTU precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo.

NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n° 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n° 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

PRECISAZIONE: l'immobile riportato in N.C.E.U. con Foglio 26 - Particella 926 - Subalterno 11 deriva dagli immobili riportati al N.C.E.U. con Foglio 26 - Particella 926 - Subalterno 4 e Subalterno 6 che sono stati soppressi (entrambi derivanti dal Foglio 26 - Particella 990 - Subalterno 3), in base alla nota di VARIAZIONE del 23/06/2008 Pratica n. CS0277568 in atti dal 23/06/2008 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 34002.1/2008).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2008), con atto stipulato il 25/06/2008 a firma di Notaio Apa Elisa ai nn. repertorio n. 21930/8364 di repertorio, trascritto il 01/07/2008 a Cosenza ai nn. R.G. 21753/ R.P. 15474

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della nuda proprietà, in forza di Atto di donazione (dal 15/07/1976 fino al 16/06/2008), con atto stipulato il 15/07/1976 a firma di Notaio Aldo Garofalo ai nn. repertorio n. 741/474 di repertorio, trascritto il 06/08/1976 a Cosenza ai nn. R.G. 13029 /R.P. 115835.

Il titolo è riferito solamente a U.I.U. identificata al NCEU con Foglio 26 - Particella 926 - Subalterno 4.

L'U.I.U. identificata al NCEU con Foglio 26 - Particella 926 - Subalterno 4 è stata soppressa unitamente al Subalterno 6 ed hanno generato l'U.I.U. oggetto della procedura. Ad *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (CS) in data *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, *** DATO OSCURATO *** nato in Stati Uniti D'america in data *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di usufrutto l'immobile NCEU Foglio 26 Particella 926 Subalterno 4 è pervenuto per atto di donazione accettata del Notaio Aldo Garofalo del 15 luglio 1976 repertorio n. 741/474 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 6 agosto 1976 al numero di registro generale 13029 e numero di registro particolare 115835 da *** DATO OSCURATO *** nato in Stati Uniti D'america in data *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Terranova Da Sibari (CS). SI PRECISA CHE NON SI RILEVA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di Atto di donazione (dal 15/07/1976 fino al 16/06/2008), con atto stipulato il 15/07/1976 a firma di Notaio Aldo Garofalo ai nn. repertorio n. 741/474 di repertorio, trascritto il 06/08/1976 a Cosenza ai nn. R.G. 13029/ R.P. 115835. Il titolo è riferito solamente a U.I.U. identificata al NCEU con Foglio 26 - Particella 926 - Subalterno 6. L'U.I.U. identificata al NCEU con Foglio 26 - Particella 926 - Subalterno 6 è stata soppressa unitamente al Subalterno 4 ed hanno generato l'U.I.U. oggetto della procedura. A *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (CS) in data *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà *** DATO OSCURATO *** nato in *** DATO OSCURATO *** in data *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di usufrutto l'immobile NCEU Foglio 26 Particella 926 Subalterno 6 è pervenuto per atto di donazione accettata del Notaio Aldo Garofalo del 15 luglio 1976 repertorio n. 741/474 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 6 agosto 1976 al numero di registro generale 13029 e numero di registro particolare 115835 da *** DATO OSCURATO *** nato in Stati Uniti D'america in data *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Terranova Da Sibari (CS). SI PRECISA CHE NON SI RILEVA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 16/06/2008 fino al 25/06/2008), con atto stipulato il 16/06/2008 a firma di Notaio Apa Elisa ai nn. repertorio n. 21907/8345 di repertorio,

trascritto il 18/06/2008 a Cosenza ai nn. R.G. 20109 /R.P. 14326.

Il titolo è riferito solamente a U.I.U. identificata al NCEU con Foglio 26 - Particella 926 - Subalterno 6.

L'U.I.U. identificata al NCEU con Foglio 26 - Particella 926 - Subalterno 6 è stata soppressa unitamente al Subalterno 4 ed hanno generato l'U.I.U. oggetto della procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità della U.I.U. in oggetto, dalla ricerca effettuata in archivio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terranova da Sibari è stato possibile reperire solo la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 10 del 22/04/2008 (vedi "*Allegato B - Concessione Edilizia in Sanatoria*").

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato in muratura, presentata il 30/09/1986 con il n. Pratica n. 196/86 - Prot. 5287 di protocollo, rilasciata il 22/04/2008 con il n. 10 - Prot. 1766 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che non sono state prodotte allo scrivente, e pertanto se ne ignora l'esistenza, le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici esistenti. A tale proposito si precisa che la vendita del presente lotto è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1.490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla ricerca effettuata presso l'U.T.C. del Comune di Terranova da Sibari non è stato reperito il certificato di Agibilità dell'U.I.U. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Segnalazione Certificata di Agibilità: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERRANOVA DA SIBARI VIA SIBARI 20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERRANOVA DA SIBARI Via Sibari 20, della superficie commerciale di **189,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito nel Comune di Terranova da Sibari (CS), posto al piano secondo (terzo fuori terra) e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in muratura ordinaria. Detto fabbricato, composto da quattro piani fuori terra, è ubicato nel centro abitato di Terranova da Sibari.

Il fabbricato è costituito da solai realizzati con travi in ferro e tavelloni con sovrastante soletta in cemento armato e presenta una copertura con tetto a falde. Al piano secondo, dove è ubicato l'appartamento in oggetto, si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato. Non è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo, cucina con annesso cucinotto, tre camere da letto matrimoniali (una delle quali con annessa cabina armadio), bagno patronale, bagno di servizio ed ampio disimpegno. Inoltre, sono presenti un ampio balcone ad "L", ubicato sui lati Est e Sud, che collega gli ambienti della zona giorno, ed un balcone di piccole dimensioni sul lato Est. In adiacenza al bagno di servizio è presente un piccola loggia che si affaccia sul pozzo di luce interno al fabbricato. **ATTENZIONE:** è presente una porta finestra senza parapetto di protezione che si affaccia sul pozzo di luce interno al fabbricato. L'altezza utile interna dell'appartamento è di circa 2,94 metri. Per quanto concerne le pavimentazioni interne, sono in parte in mattonelle di ceramica ed in parte in marmo. Gli ambienti interni sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile. Le pareti dei due bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,20 metri. Le pareti del cucinotto sono rivestite a tutt'altezza con mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portone d'ingresso è del tipo blindato a due ante. Le finestre e le porte finestre sono dotate di persiane esterne.

Per il riscaldamento degli ambienti sono presenti una caldaia (ubicata all'esterno) e termosifoni in ghisa. Inoltre, in cucina è presente un caminetto del tipo tradizionale. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia. Nel bagno di servizio è presente un serbatoio-cisterna verticale in polietilene per l'accumulo di acqua.

Ampie porzioni dei soffitti e delle pareti presentano tracce di umidità e muffe, oltre a deterioramento ed esfoliazioni degli intonaci.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano mediocri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,94 m. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 926 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 8 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Sibari, snc - Terranova da Sibari (CS), piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Foto 1 - Esterni con indicazione appartamento

Foto 2 - Interni (Camera da letto matrimoniale)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Spezzano Albanese - Tarsia - Corigliano Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello feudale - Chiesa di San Nicola di Bari - Convento Sant'Antonio.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

scarso 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito nel Comune di Terranova da Sibari (CS), posto al piano secondo (terzo fuori terra) e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in muratura ordinaria. Detto fabbricato, composto da quattro piani fuori terra, è ubicato nel centro abitato di Terranova da Sibari.

Il fabbricato è costituito da solai realizzati con travi in ferro e tavelloni con sovrastante soletta in cemento armato e presenta una copertura con tetto a falde. Al piano secondo, dove è ubicato l'appartamento in oggetto, si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato. Non è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo, cucina con annesso cucinotto, tre camere da letto matrimoniali (una delle quali con annessa cabina armadio), bagno patronale, bagno di servizio ed ampio disimpegno. Inoltre, sono presenti un ampio balcone ad "L", ubicato sui lati Est e Sud, che collega gli ambienti della zona giorno, ed un balcone di piccole dimensioni sul lato Est. In adiacenza al bagno di servizio è presente un piccola loggia che si affaccia sul pozzo di luce interno al fabbricato. ATTENZIONE: è presente una porta finestra senza parapetto di protezione che si affaccia sul pozzo di luce interno al fabbricato. L'altezza utile interna dell'appartamento è di circa 2,94 metri. Per quanto concerne le pavimentazioni interne, sono in parte in mattonelle di ceramica ed in parte in marmo. Gli ambienti interni sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile. Le pareti dei due bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,20 metri. Le pareti del cucinotto sono rivestite a tutt'altezza con mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portone d'ingresso è del tipo blindato a due ante. Le finestre e le porte finestre sono dotate di persiane esterne.

Per il riscaldamento degli ambienti sono presenti una caldaia (ubicata all'esterno) e termosifoni in ghisa. Inoltre, in cucina è presente un caminetto del tipo tradizionale. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia. Nel bagno di servizio è presente un serbatoio-cisterna verticale in polietilene per l'accumulo di acqua.

Ampie porzioni dei soffitti e delle pareti presentano tracce di umidità e muffe, oltre a deterioramento ed esfoliazioni degli intonaci.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano mediocri.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale appartamento	184,00	x	100 %	=	184,00
Superficie commerciale balconi (fino a 25 Mq)	18,90	x	25 %	=	4,72
Superficie commerciale loggia	1,35	x	35 %	=	0,47
Totale:	204,25				189,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 189,20 x 425,00 = **80.410,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 80.410,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 80.410,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - Pubblicazioni online

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	189,20	0,00	80.410,00	80.410,00
				80.410,00 €	80.410,00 €

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: **€. 79.410,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

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: **€. 79.410,00**

data 12/12/2025

il tecnico incaricato
Mario Laurito