CTU Architetto Francesco Stiffi
iscritto a ordine degli architetti di COSENZA n. 398
tel. 329/8877993
CF: STFFNC57HO9D086A
PEC: francesco.stiffiarchiwordIpec.it

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

E.I. 17/2026

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

-

– INTEGRAZIONE ---

ill.mo Giudice dottoressa Giuliana Gaudiano

PREMESSO

- che il sottoscritto arch. Francesco Stiffi, ha accettato l'incarico quale consulente tecnico per la procedura in epigrafe in data 26/03/2026;

- che il sottoscritto in data 06/07/2026 depositava la relazione scritta rispondendo ai quesiti posti;

- che soltanto in data successiva a quella del deposito della relazione si è verificato un evento nell'immobile pignorato che il custode dott. Lasso ha comunicato telefonicamente al sottoscritto: "*a fine luglio è emerso che dallo scarico della lavatrice e della doccia di uno dei bagni dell'immobile pignorato fuoriusciva dell'acqua, forse a causa di alcuni tubi marci creando infiltrazioni nell'appartamento sottostante, nell'immediatezza il problema è stato risolto non utilizzando lavatrice e doccia, ad occhio lo scrivente custode ritiene che dovrebbe essere rifatto l'intero impianto idraulico*;

- che nel sopralluogo effettuato dal sottoscritto il 10/04/2026 non c'era alcuna traccia di perdita d'acqua;

- che con autorizzazione in data 04/09/2026, al sottoscritto veniva concesso il permesso di fare un ulteriore sopralluogo e di procedere alla stesura di un'integrazione alla relazione di stima;

si relaziona quanto segue:

1) Il sottoscritto, il giorno 8 Settembre 2026 recatosi sul posto insieme al custode dott. Alessandro Lasso, è riuscito a entrare nell' immobile interessato all'intervento grazie alla presenza di uno dei proprietari, la signora [redacted] che ha dato la possibilità di constatare lo stato di fatto. Dal rilievo effettuato risulta l'assenza di danni evidenti nell'appartamento oggetto di pignoramento, probabilmente perché la doccia è stata sigillata tramite lo smontaggio delle rubinetteria, al fine di impedirne l'uso per evitare un aggravio del deterioramento. Il sottoscritto si è successivamente recato nell'appartamento sottostante di proprietà del sig. Vincenzo Capano alla presenza del custode. È stata constatata la rottura delle tubazioni dell'appartamento di sopra, precisamente dei tubi di scarico, perché i solai in corrispondenza dei wc soprastanti sono bagnati e con tanta umidità, presentando evidenti infiltrazioni d'acqua anche in prossimità delle pareti. Il tutto trova riscontro con il sopralluogo fatto dai vigili del fuoco evidenziato dall'Ordinanza del Sindaco n.106 del 03/09/2926.

2) Il sottoscritto, dopo aver proceduto alle misurazioni e rilievo fotografico (in allegato), in base all'esperienza nel settore edilizio, non potendo procedere con dei saggi che avrebbero richiesto rotture nell'immobile abitato, ritiene di dover fare una valutazione a corpo del costo degli interventi da effettuare: trattandosi dei 2 wc presenti nell'immobile pignorato, uno in camera da letto con il ripostiglio adiacente dove è presente una lavatrice, il secondo un wc nel corridoio completo di vasca; considerato che per il primo, il wc padronale è compreso anche lo scarico della lavatrice del ripostiglio adiacente, il costo a corpo per rifare gli impianti di scarico e idrici, WC, bidet, doccia e lavandino e lavatrice compresa la parte impiantistica, le opere murarie (rotture sostituzione e ripristino) è stimato in euro 1.200. Per il secondo, il wc con accesso dal corridoio compreso lo scarico vasca da bagno, il costo a corpo per rifare gli impianti di scarico e idrici di un bagno completo (WC, bidet, vasca da bagno e lavandino compresa la parte impiantistica, le opere murarie - rotture sostituzione e ripristino) è stimato in euro 1.100. Si stima, quindi, il totale del costo dell'intervento pari a euro 2.300.

3) Tenendo conto della valutazione del costo degli interventi da effettuare, si dichiara di rettificare il valore di vendita giudiziaria indicato a pagina 17 della relazione tecnica depositata il 06/07/2026, il cui schema è riportato nell'immagine seguente:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	110,35	0,00	90.722,05	90.722,05
				90.722,05 €	90.722,05 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	importo
Lavori di ripristino dei sotto-balconi di pertinenza e delle mattonelle rotte e staccate (2 mq)	-3.000,00
	3.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.122,05

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 8.512,21
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:	€. 76.609,85

data 06/07/2026

RETTIFICA

La tabella ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO è rettificata per l'aggiunta della voce LAVORI DI RIPRISTINO DELL'IMPIANTI IDRAULICI RELATIVI AI DUE WC E AL RIPOSTIGLIO per un importo di euro 2.300. La voce ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO raggiunge quindi un totale di euro 5.300, per cui anche gli altri valori subiscono variazioni:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI: **€ 90.722,05**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

Lavori di ripristino dei sotto-balconi di pertinenza e delle

mattonelle rotte e staccate (2 mq) - 3.000

lavori di ripristino dell'impianti idraulici relativi ai due wc e al ripostiglio - 2.300

€ 5.300,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.822,05**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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: **€. 8.282, 20**

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: **€. 74.539,85**

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

San Demetrio Corone, 14/09/2026

Il CTU

arch. Francesco Stiffi

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

IQERA ITALIA S.P.A

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Dott. Alessandro Lasso

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/07/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Francesco Stiffi

CF:STFFNC57H09D086A
con studio in SAN DEMETRIO CORONE (CS) VIA CAMINONA 101
telefono: 3201614575
email: francescostiffi@virgilio.it
PEC: francesco.stiffi@archiworldpec.it

Firmato Da: STIFFI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2987bf

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
17/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASTROVILLARI Via Michele la Sala 52, della superficie commerciale di **110,35** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà [redacted]
- 50/100 di piena proprietà [redacted]

Il fabbricato dov'è ubicato l'immobile, oggetto di pignoramento, ricade nel territorio del comune di Castrovillari (CS) centro, tra via Michele La Sala n. 52 e via Aldo Battaglia. L'appartamento, posto al secondo piano, è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, corridoio, due camere da letto, due bagni, ripostiglio e due poggioli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,72m.Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 797 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, indirizzo catastale: Via Michele la Sala , piano: 2, intestato a [redacted] derivante da soppressione Foglio 35 Particella 797, Foglio 35 Particella 2137 Subalterno 3 Foglio 35 Particella 2137 Subalterno 4
  Coerenze: NORD Via A. Battaglia e SUD Via M. La Sala; OVEST part. 2138 (altra ditta) e EST part. 783 (altra ditta)
  graffata con Foglio 35 Particella 2137 Subalterno 7
- foglio 35 particella 2137 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: VIA MICHELE LA SALA, piano: 2, intestato a [redacted]
  Coerenze: Siccome risulta graffato all'altro immobile, i confini sono gli stessi

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**110,35 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 85.122,05**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 76.609,85**
Data di conclusione della relazione:	**06/07/2026**

Firmato Da: STIFFI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2987bf

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 , a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione, contro Russo Carmine, derivante da Riscossione ruolo.
Importo capitale: 22.287,22.
Repertorio n. 4930/3424 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 26 aprile 2024 al numero generale 12843 e al numero particolare 930

ipoteca **volontaria**, a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena Spa Amco-asset Management Company Spa, contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo capitale: 67.000,00.
Durata ipoteca: 25.
Atto Notaio Viteritti Luigi del 24 novembre 2005 repertorio n. 971/118 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 25 settembre 2025 al numero generale 29468 e al numero particolare 3137

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di Amco-asset management company s.p.a. sede in Milano Codice fiscale e P.IVA 05828330638, cont[redacted] da Procedura esecutiva.
Pignoramento notificato a mezzo Uff. Giud. Tribunale Di Castrovillari in data 10 febbraio 2026 repertorio n. 317 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai numeri di registro particolare 5912 e registro generale 7124 in data 10 marzo 2026

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

Firmato Da: STIFFI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2987bf

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] nato a [redacted] n data [redacted] per la quota di 50%, in forza di atto notarile di compravendita.
Al proprietario suddetto l'immobile è pervenuto per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni per atto pubblico notarile di compravendita in data 24 novembre 2005 repertorio n. 970/117 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 30 novembre 2005 al numero di registro generale 47572 e numero di registro particolare 25417, da [redacted] nata a [redacted] (CS) in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Castrovillari (CS).

[redacted] nata a [redacted] in da [redacted] per la quota di 50%, in forza di atto pubblico notarile di compravendita .
Al proprietario suddetto l'immobile è pervenuto per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni per atto pubblico notarile di compravendita in data 24 novembre 2005 repertorio n. 970/117 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 30 novembre 2005 al numero di registro generale 47572 e numero di registro particolare 25417, da [redacted] nata a [redacted] (CS) in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Castrovillari (CS).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 72/82**, intestata a Carmine Castrovillari, per lavori di Demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione, presentata il 03/07/1982 con il n. 13782 di protocollo, rilasciata il 20/07/1982 con il n. 72 di protocollo.
La concessione suddetta era stata preceduta da una Concessione n. 13/1981 di ristrutturazione superata dalla Concessione n.71/1981 ottenuta per Demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione che, poiché era scaduta, fu rinnovata con la n. 72/82.

Firmato Da: STIFFI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2987bf

Concessione in sanatoria **N. 119/89**, intestata a [redacted], per lavori di edilizia, presentata il 17/09/1986 con il n. 21313 di protocollo, rilasciata il 22/11/1989 con il n. 119 di protocollo

Concessione edilizia **N. 1625/89**, intestata a [redacted], per lavori di realizzazione copertura di fabbricato per civile abitazione, presentata il 31/05/1989 con il n. 14582 di protocollo, rilasciata il 30/11/1989 con il n. 1625 di protocollo

Deposito certificato di idoneità Statica e di Progetto adeguamento sismico al Genio Civile **N. 9468/88**, intestata a [redacted], rilasciata il 23/05/1988 con il n. 9468 di protocollo.
Il certificato di idoneità Statica (data 16/05/1988) e il progetto adeguamento sismico (data 16/110 /1986) sono stati firmati dall'ingegnere Giuseppe Milione. Entrambi i documenti sono allegati alla relazione tecnica

Deposito all'ufficio genio Civile del progetto relativo all'adeguamento sismico **N. 8850/88**, intestata a Fausto Castrovillari, per lavori di costruzione fabbricato, presentata il 10/05/1988

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona zona B1 – COMPLETAMENTO ZONA SATURA DI GRADUALE SOSTITUZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 16 PRG NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
In tale zona ricadono tutte le parti del territorio già interessate da edificazione e fornite in parte delle opere di Urbanizzazione primaria.
In essa il PRG I PSC si attua direttamente attraverso singole concessioni edilizie, salvo quando viene espressamente indicato un intervento urbanistico preventivo.
Nella zona B. con l' obbiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio, è consentito il recupero e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati. per come stabilito dall'art 48 della L. R. n° 19 / 2002 è consentito, il recupero e l'utilizzo ai fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati.
Sono individuate quattro sottozone.
Zona B1 – COMPLETAMENTO ZONA SATURA DI GRADUALE SOSTITUZIONE

Comprende aree sature, immediatamente a ridosso del centro storico, con edifici di modesta dimensione compresi in una maglia viaria molto fitta e regolare
Con I' obbiettivo di favorire il rinnovo del patrimonio edilizio obsoleto, senza stravolgere la preesistente struttura urbanistica, in tale zona è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifi-ci esistenti alle condizioni più favorevoli tra.
o a) mantenimento del 'attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti,
o b) mantenimento del 'attuale ingombro a terra con Iff= 2,50 mc/mq e Hmax = 10,50 ml
Nel caso di ristrutturazione totale o parziale può essere consentito un incremento di cubatura pari al 15% del volume esistente per I' adeguamento dei servizi alle abitazioni.
E' consentita la edificazione di lotti liberi che non risultano pertinenza di fabbricati esistenti ovvero non risultano asserviti urbanisticamente a fabbricati esistenti, entrambe le condizioni sono riferite alla data del 12. 12. 1990.
Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

I.f.f.	mc/mq	2,50
H max	ml.	10,50
Distacchi dei confini liberi	ml.	5,00
Distacchi dagli edifici	ml.	10,00

Le destinazioni d'uso ammesse sono:
- Residenziale commerciale, turistica e direzionale -
I cambi di destinazione d'uso sono subardinati al rispetto del!' art 18 della L. 6 agasto 1967, n. 765, dell' art 2 della L. 24 marzo 1989 n. 122 e dell' art 57 della L. R. n. 19 2002 ed in ogni caso alla dotazione di standard richiesta.

Firmato Da: STIFFI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2987bf

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

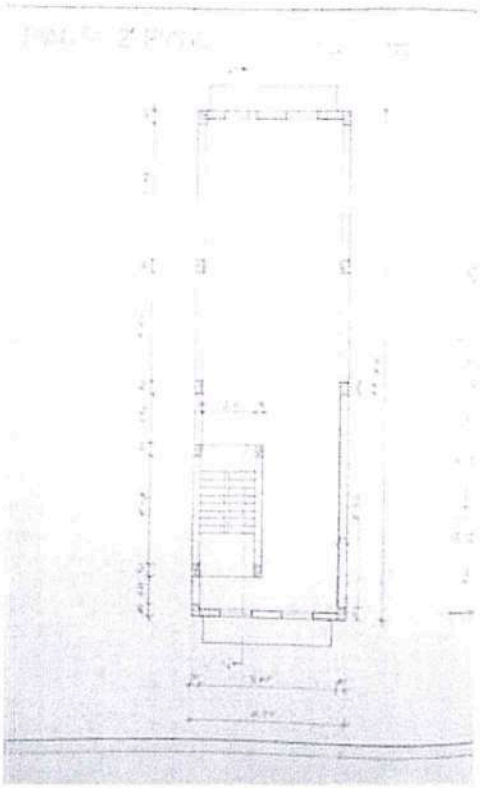
Sono state rilevate le seguenti difformità: mancano il collaudo strutturale e di conseguenza l'agibilità. Esaminando poi il progetto depositato al Comune (v. stato autorizzato), si è notato che non furono riportate le divisioni interne riscontrate invece nel sopralluogo (v. stato di fatto). Tra le altre si evidenzia la divisione tra il soggiorno e la zona notte effettuata tramite una parete con porta di collegamento. Inoltre si è verificato che la finestra nella zona cottura, in prossimità del vano scala, riportata nel progetto depositato al comune, risulta essere stata spostata nel soggiorno – pranzo affianco al balcone. (normativa di riferimento: Legge regionale e regolamento R.E.U. del Comune , P.R.G.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: per sanare la situazione si ritiene debba essere presentata una CILA in sanatoria al comune di Castrovillari.. Deve inoltre essere redatto e depositato presso l'ufficio competente il collaudo statico e, successivamente, bisogna depositare il certificato SCA presso il comune di Castrovillari.

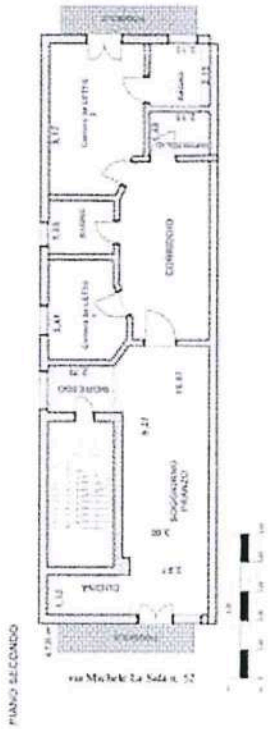
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione CILA IN SANATORIA, COLLAUDO STATICO, SCA da parte di un tecnico abilitato: €.2.000,00
- Sanzione e diritti di segreteria: €.300,00



stato autorizzato - progetto depositato



stato di fatto - rilievo del CTU

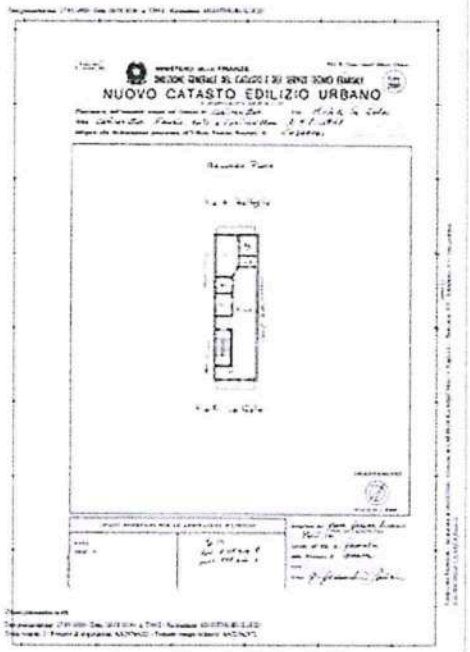
Firmato Da: STIFFI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2987bf

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

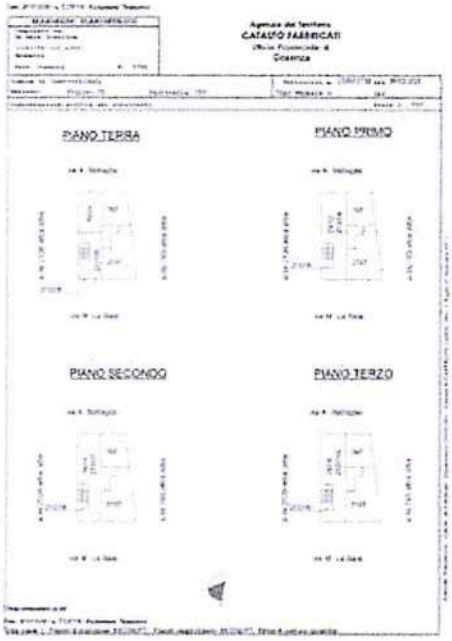
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal rilievo effettuato il catastale coincide nella metratura, fatta eccezione per l'altezza della copertura che risulta essere di 2,72 m e non 3.00 m, come riportato sulla mappa catastale. Esaminando la suddetta planimetria (v. stato autorizzato), si è notato che furono riportate le divisioni interne riscontrate nel sopralluogo (v. stato di fatto) tranne la divisione tra il soggiorno e la zona notte effettuata tramite una parete con porta di collegamento. Inoltre si è verificato che la finestra nella zona cottura, in prossimità del vano scala, riportata nella planimetria catastale, risulta essere stata "spostata" nel soggiorno – pranzo affianco al balcone.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA CATASTALE
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione catastale: €.300,00



PLANIMETRIA CATASTALE



ELABORATO PLANIMETRICO

Firmato Da: STIFFI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2987bf



MAPPA CATASTALE



stato di fatto - rilievo del CTU

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTROVILLARI VIA MICHELE LA SALA 52

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTROVILLARI Via Michele la Sala 52, della superficie commerciale di **110,35** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà [redacted]
- 50/100 di piena proprietà [redacted]

Il fabbricato dov'è ubicato l'immobile, oggetto di pignoramento, ricade nel territorio del comune di Castrovillari (CS) centro, tra via Michele La Sala n. 52 e via Aldo Battaglia. L'appartamento, posto al secondo piano, è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, corridoio, due camere da letto, due bagni, ripostiglio e due poggioli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,72m.Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 797 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, indirizzo catastale: Via Michele la Sala , piano: 2, intestato [redacted] derivante da soppressione Foglio 35 Particella 797, Foglio 35 Particella 2137 Subalterno 3 Foglio 35 Particella 2137 Subalterno 4
  Coerenze: NORD Via A. Battaglia e SUD Via M. La Sala; OVEST part. 2138 (altra ditta) e EST part. 783 (altra ditta)
  graffata con Foglio 35 Particella 2137 Subalterno 7
- foglio 35 particella 2137 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: VIA MICHELE LA SALA, piano: 2, intestato [redacted]
  Coerenze: Siccome risulta graffato all'altro immobile, i confini sono gli stessi

Firmato Da: STIFFI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2987bf

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



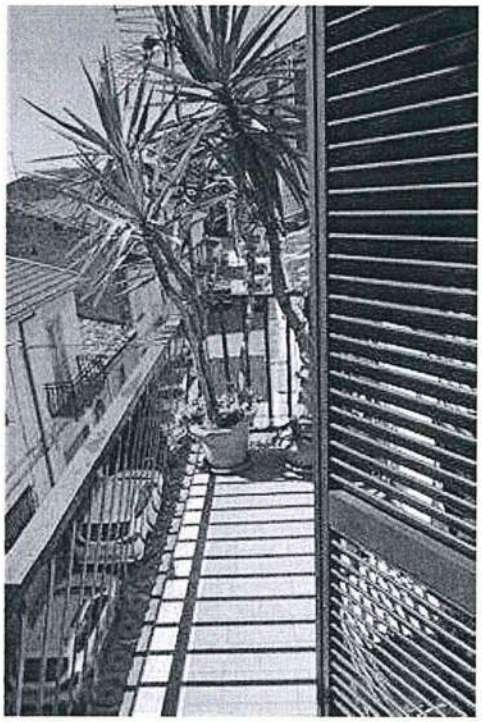
Via Battaglia



Via Michele La Sala



Portone ingresso condominiale



Firmato Da: STIFFI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2987bf



Ingresso appartamento



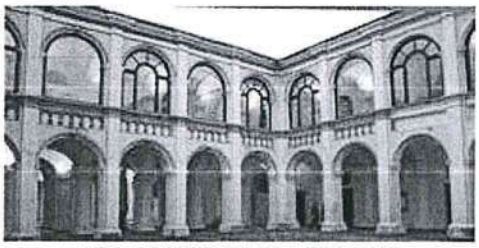
soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Morano Calabro, Frascineto, San Basile, Saracena e Civita). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



CASTELLO ARAGONESE



PROTOCONVENTO FRANCESCANO

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7/8 KM dal Centro di Castrovillari

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile, che fa parte di un fabbricato posto su quattro livelli, occupa il piano secondo con ingresso condominiale a piano terra su via La Sala n. 52. Il piano terra è adibito quasi per intero ad attività commerciale (Negozio), gli altri piani a uso residenziale. Entrando nell'androne condominiale si arriva alla scala che consente di accedere all'appartamento e a tutti i livelli esistenti.

Firmato Da: STIFFI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2987bf

L'immobile contenente l'appartamento pignorato risulta essere strutturalmente di tipo in C.A costituito da pilastri collegati ai vari piani da correnti orizzontali e trasversali.

La copertura risulta essere a due falde con tegole tradizionali, mentre i solai sono di struttura mista in laterizi in c.a. ad orditura longitudinale.

Le fondazioni sono a travi rovesce e si collegano secondo un reticolo a maglia. Per il rinforzo del fabbricato sono stati realizzati dei setti in muratura piena e blocchi pieni di 30 cm di spessore per tutto il perimetro del piano terra, così come si evince dalla relazione tecnica a firma dell'Ing. Giuseppe Milione per l'adeguamento statico del fabbricato, depositatata al Comune e al Genio Civile.
Tra estradosso piano di calpestio ed intradosso solaio di copertura si misura un'altezza interna netta di circa ml 2,72.
Le pareti divisorie risultano realizzate in muratura composta da tramezzi in foratini da 8 cm coperti da inconaco civile.
I muri perimetrali esterni risultano regolarmente intonacati con intonaco civile tradizionale di colore bianco.

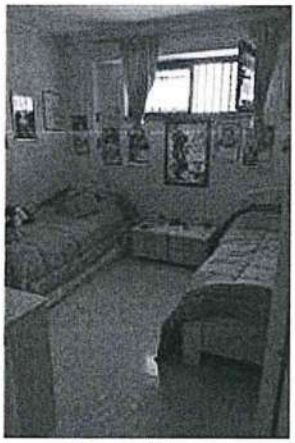
L'immobile risulta essere in discrete condizioni e ben esposto e con un'ampia illuminazione naturale.

Dal vano scala del piano secondo si accede tramite portone all'appartamento. Sul pianerottolo non ci sono altre unità abitative. Dall'ingresso si accede al soggiorno pranzo, una sorta di openspace con angolo cottura situato sul retro del vano scala condominiale. Dal soggiorno si raggiunge un corridoio facente parte della zona notte tramite cui si accede alla camera da letto padronale con bagno in camera, alla seconda camera da letto, a un secondo wc e a un ripostiglio.
L'appartamento è servito da due poggioli e quattro aperture due balconi e due finestre, uno con affaccio dalla cucina soggiorno su via M. La Sala e il secondo con affaccio dalla camera da letto padronale su via Aldo Battaglia.
L'altezza dell'immobile pignorato tra estradosso piano di calpestio ed intradosso solaio di copertura per un altezza interna netta è di circa ml 2,72.
I muri perimetrali portanti risultano regolarmente intonacati con intonaco di spessore di circa 3-4 cm.
Per quanto riguarda le rifiniture interne i pavimenti risultano in ceramica monocottura; le pareti risultano dotate di intonaco civile con tinteggiatura lavabile per le pareti del locale e rivestimento pari a m.1,80 per le pareti del sevizio igienico; gli infissi esterni sono in PVC completi di scuri con lamelle di coloro legno scuro; le porte risultano in legno tamburato smaltate di colore bianco. Il portone di ingresso è a due battenti di tipo antiscasso e di colore noce scuro in legno.
L'unità immobiliare risulta essere collegata alle reti tecnologiche Comunali (idrica e fognante e alla rete elettrica per l'approvvigionamento energetico).
L'unità immobiliare non risulta dotata di spazi destinata a parcheggi.
Le ringhiere sono in ferro con altezza di circa 0,90 m.
Le pareti all'esterno sono realizzate in intonaco civile e tinteggiate con pittura bianca per esterno.
Stato di conservazione dell'immobile
Non sembrano essere presenti nella struttura cedimenti. Il solaio di copertura del locale è in buone condizioni; anche l'intonaco si presenta in buone condizioni. Per quanto riguarda l'intonaco esterno, esso necessita di manutenzione in quanto i cordoli dei balconi e dei sottobalconi di pertinenza sono deteriorati (v. all. rilievo fotografico).
All'interno dell'immobile oggetto di pignoramento non risultano macchie di umidità, né intonaci ma in alcuni punti, così come nel corridoio della zona notte, il pavimento ha perso aderenza e alcune piastrelle si sono rotte e staccate.

Firmato Da: STIFFI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2987bf



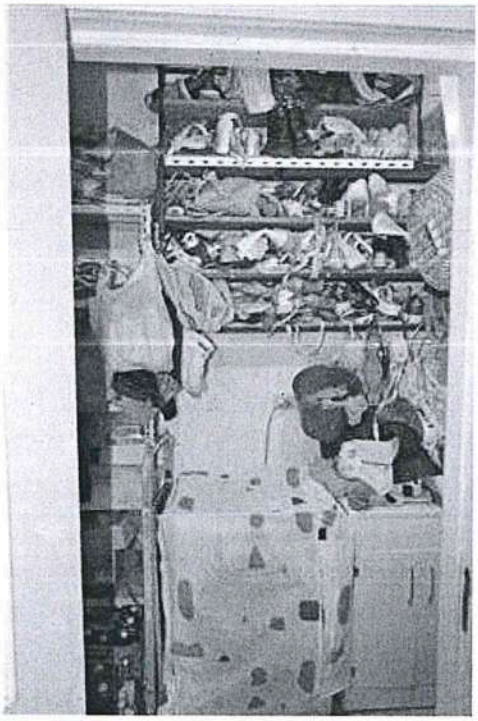
Cucina



Camera da letto 2



Bagno padronale

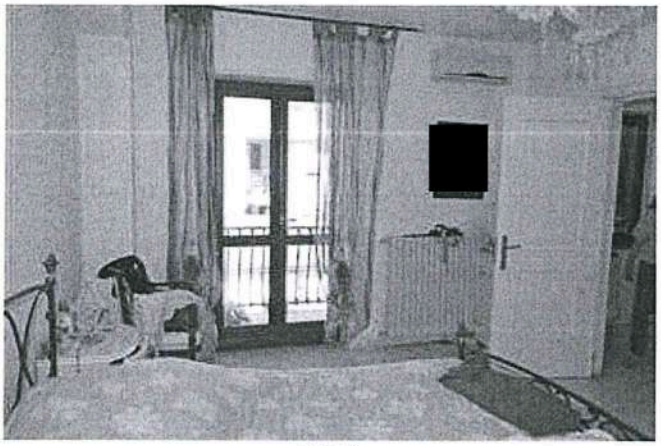


Ripostiglio

Firmato Da: STIFFI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2987bf



Bagno 2



letto 1

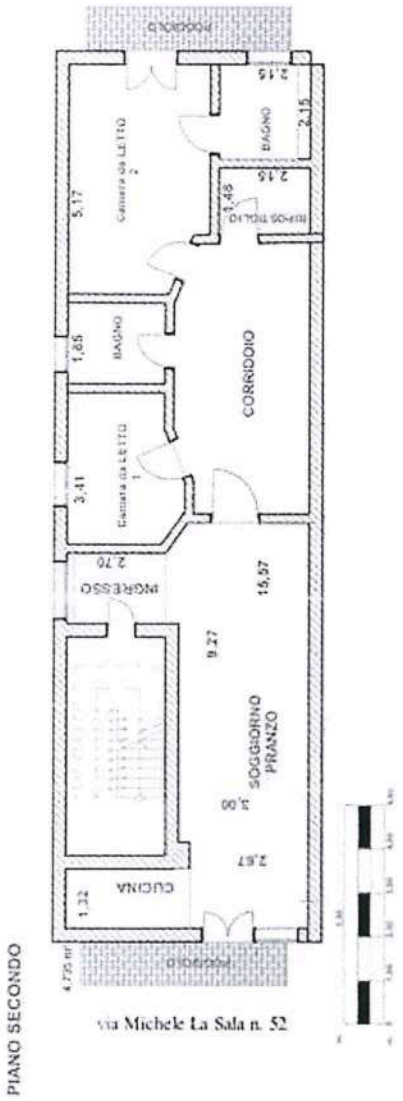
CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cucina	5,16	x	100 %	=	5,16
Camera da letto 1	10,31	x	100 %	=	10,31
Camera da letto 2	19,45	x	100 %	=	19,45
Bagno in camera	6,27	x	100 %	=	6,27
Bagno	5,28	x	100 %	=	5,28
Ripostiglio	4,17	x	100 %	=	4,17
Soggiorno Pranzo	31,68	x	100 %	=	31,68
Ingresso	4,28	x	100 %	=	4,28
Corridoio zona notte	20,91	x	100 %	=	20,91
Poggiolo 1	4,74	x	30 %	=	1,42
Poggiolo 2	4,74	x	30 %	=	1,42
Totale:	**116,99**				**110,35**

Firmato Da: STIFFI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2987bf



PLANIMETRIA - rilievo del CTU

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

RELAZIONE DI STIMA

Le norme di riferimento per il calcolo della sua superficie commerciale più seguite sono essenzialmente due: il D.P.R. n. 138/98, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio
2011 dalla UNI EN 15733/2011.

Firmato Da: STIFFI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2987bf

In entrambe le norme, i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne, e alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Nel calcolo si fa riferimento al D.P.R. n. 138/98.
In base alle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, così come esposto nella relazione, si sono ottenute le superfici che si evidenziano nello schema sopra riportato.

STIMA DELL'IMMOBILE

CRITERIO di STIMA UTILIZZATO

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, si è proceduto, al fine di pervenire a una stima, a eseguire le seguenti operazioni:
1. calcolare un coefficiente globale che sintetizzi le caratteristiche dell'appartamento;
2. raccogliere dati sulle valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona ed elaborare un valore di sintesi;
3. estrapolare un valore unitario dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
4. fare una media dei due valori;
5. applicare il coefficiente globale e moltiplicare per la superficie misurata in mq.

Si sceglie in tal modo di procedere a una stima sintetica per coefficienti di differenziazione.
Si determina, cioè, il valore unitario del bene da stimare, moltiplicando per una serie di fattori di correzione il prezzo unitario medio dei beni che presentano in grado ordinario tutte le caratteristiche che sono causa di variazione dei prezzi (valore di riferimento).
Per ciascuna caratteristica tecnico-economica individuata come causa di variazione dei prezzi si attribuisce il coefficiente 1 al grado più comune e coefficienti inferiori o superiori a 1 ai gradi più scadenti o migliori.

1) tabella coefficienti di merito

La tabella A riporta il calcolo del coefficiente effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui insiste. Essa è riportata tra gli allegati. Dal calcolo risulta un coefficiente pari a 0,96.

2) Valore - Agenzie immobiliari e vendite

Tenuto conto e in funzione di quanto detto sopra, si è effettuata un'indagine di mercato finalizzata al reperimento dei dati necessari per una corretta valutazione ed estrapolazione dei valori di compravendita di unità immobiliari simili. Sono stati individuati degli immobili simili in vendita le cui caratteristiche sono similari all'appartamento pignorato (v. all. valutazione).
Per l'unità immobiliare in oggetto trattandosi di abitazione, il parametro unitario che si è utilizzato per determinare il più probabile valore è il metro quadrato di superficie commerciale, intendendosi per superficie commerciale quella individuata dalla superficie lorda coperta.

Tabella B

agenzia	superficie	vani	valore	euro/mq
IDEALISTA.IT	120	4	125.000	1.041,67
IDEALISTA.IT	72	3	79.000	1.097,22
CASE IN VENDITA E IN AFFITTO	90	3	85.000	944,44
media euro/mq				1.027,77

3) banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

Sono state raccolte informazioni anche attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.
Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

OMI	MINIMO	MASSIMO	MEDIA
	550	820	685

Partendo da questi dati forniti dall'OMI, si applicano i coefficienti correttivi, presenti nelle "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati", che riguardano le superfici degli appartamenti e il piano occupato. La tabella C è anch'essa riportata in una forma dettagliata negli allegati.

Firmato Da: STIFFI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2987bf

TABELLA C
V.N.U. = Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val OMI min) x K
V.N.U. = 550 + (820 - 550) x K
V.N.U. = 550 + 270 x K
K= (K1+ 3 K2) / 4 = (0,5+ 3*0,5) /4 = 0,5
V.N.U. 550 + 270 x 0,5 = 685
Con la precisazione che K1 dipende dalla superficie catastale, mentre K2 dal livello di Piano.
4) fare una media
Alla luce dei criteri di stima adottati, si determina il valore dell'immobile come la media dei valori ottenuti con i metodi sopra riportati. Dal calcolo sopra riportato si ricava il valore V.N.U. di euro 685 mentre dalla tabella B il valore desunto dall'andamento del mercato di euro 881,94.
Si procede nell'operazione di valutazione prendendo in considerazione i valori finora ottenuti e eseguendo i seguenti step:
fare una media dei due valori

Valore V.N.U. OMI	€	685,00
Valore desunto dall'andamento di mercato	€	1.027,77
Valore di riferimento (media dei due valori)	€	856,39

5) applicare coefficiente globale
Al valore di riferimento unitario, si applica il coefficiente di merito trovato con il procedimento riportato nella tabella A
MEDIA * coefficiente globale = 856,39 * 0,96 = euro 822,13
Il prezzo medio ritenuto congruo per la valutazione dell'appartamento è € 822,13
Una volta moltiplicato per il valore della superficie commerciale, si detraggono le spese di regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali e la riduzione del valore forfetario stabilita nell'ordinanza di nomina del CTU, che si è stimata pari al 10%. Mentre le spese di regolarizzazione sono elencate analiticamente in riferimento a ogni specifica difformità rilevata e descritta, *la percentuale del 10% per la riduzione del valore forfetario è operata "al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato" con riferimento a:*
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	110,35	x	822,13	=	**90.722,05**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 90.722,05**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 90.722,05**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA, agenzie: CASTROVILLARI

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

Firmato Da: STIFFI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2987bf

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	110,35	0,00	90.722,05	90.722,05
				90.722,05 €	**90.722,05 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	importo
Lavori di ripristino dei sotto-balconi di pertinenza e delle mattonelle rotte e staccate (2 mq)	-3.000,00
	3.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 2.600,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 85.122,05**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:	**€. 8.512,21**
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:	**€. 76.609,85**

data 06/07/2026

il tecnico incaricato
Francesco Stiffi

Firmato Da: STIFFI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2987bf