



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

102/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

***** DATO OSCURATO*****

DEBITORE:

***** DATO OSCURATO*****

GIUDICE:

Dott. Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avv. Luca Minisci

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2026

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

Antonio Rosario Arcovio

CF:RCVNNR65P28H579G

con studio in CORIGLIANO-ROSSANO (CS) VIA C. TOSCANO PAL. SAN PIO - A.U. Rossano

telefono: 0983290709

email: arco1965@libero.it

PEC: antoniorosario.arcovio@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Antonio Rosario Arcovio

Pagina 1 di 17

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
102/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di San Sosti, in via Regina Elena n. 32-38 (Centro Storico). L'immobile si sviluppa su tre livelli per una superficie netta complessiva di 119,20 mq, così ripartita: Piano Terra mq 37,00; Piano Primo mq 54,90; Piano Secondo mq 27,30, a tale superficie si aggiunge quella destinata a balconi, pari a 23.80 mq. L'immobile è censito per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo a ****dato oscurato***

Il bene in oggetto si sviluppa su tre piani fuori terra all'interno di un fabbricato realizzato nel centro storico di San Sosti, la cui costruzione risale presumibilmente agli anni '40/'50.

L'unità immobiliare (appartamento residenziale) è distribuita nel seguente modo:

L'unità immobiliare risulta così articolata:

L'accesso all'abitazione avviene tramite una scala esterna posta su via Regina Elena, che conduce a un ballatoio su cui si attesta il portoncino d'ingresso. All'interno si sviluppa la zona giorno con cucina a vista; un corridoio disimpegna una camera da letto e un bagno. Completano il piano uno spazio esterno di circa 8,00 mq situato all'interno della corte e un balconcino di circa 2,00 mq prospiciente via Regina Elena. Mediante una scala interna in muratura si accede al piano superiore, dove un corridoio disimpegna due ulteriori camere da letto. Entrambe le stanze sono servite da due balconcini della superficie di circa 2,40 mq ciascuno, affacciati sulla corte interna.

La proprietà è completata da due vani situati al piano terra del fabbricato, aventi accesso carrabile tramite una porta garage posta su via Regina Elena e collegati all'appartamento sovrastante mediante una scala a chiocciola.

L'intero immobile si presenta in buono stato di conservazione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono di buona

fattura e ottimamente mantenuti. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte interne sono in legno o legno/vetro, e gli infissi interni sono realizzati in alluminio/legno, protetti all'esterno da persiane. Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia; l'appartamento è inoltre dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia alloggiata sul balcone. Il fabbricato, originariamente di remota costruzione, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia autorizzati tramite D.I.A. Prot. n° 478 del 25/02/2004.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è Identificato catastale:

- al foglio n°17 particella 354 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, Piano T -1, consistenza 2.5 vani;
- foglio n°17 particella 354 Sub 3, e Sub 4 categoria A/5, Piano 1+2, consistenza 2.5 vani
- **Consistenza commerciale complessiva unità principali: 104.20 m²**
- **Consistenza commerciale complessiva accessori: 38,80 m²**

Impianti tecnologici

L'edificio risulta collegato alla rete fognante comunale è dotato di impianto di riscaldamento collegato ad una caldaia alloggiata su un balcone, è dotato dell'impianto elettrico, ed idrico.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 104.20 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 38.80 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato dall'attuale proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pignoramento trascritto il 13/08/2025 al n.21141 di formalità.

Elenco immobili:

Comune di San Sosti, Via Regina Elena n. 32-38

Catasto Fabbricati:

Foglio 17 particella 354 sub 2; p.T-1, A/5, cl.3, vani 2,5, rendita Euro 73,60

Foglio 17 particella 354 sub 3; p.1-2, A/5, cl.3, vani 2,5, rendita Euro 73,60

Foglio 17 particella 354 sub 4; p.T-1, A/5, cl.2, vani 2, rendita Euro 50,61

Precisazioni Catastali:

L'unità immobiliare particella 354 sub 4 deriva, in seguito a denuncia di variazione per modifica identificativo n° 31563 del 14/06/2007, dalla soppressione del Foglio 17 particella 547 P.T-1 A/5 vani 2

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.*

L'immobile descritto è pervenuto a ***dato oscurato*** nato a San Sosti il ***dato oscurato*** titolare della piena proprietà da **Quanto al Foglio 17 p.lle 354 sub 2 e 354 sub 3:**

Atto notarile pubblico di Cessione diritti dott. Stanislao Amato, Notaio in Belvedere Marittimo, del 06/08/1987 rep.17726, Trascritto a Cosenza il 04/09/1987 al n.160072 di f

6
li
6
e

Originariame

oscurato***,

San Sosti il

nata a San

successione l

denuncia di successione registrata a Lodi il 29/07/1987, denuncia 35 volume 81,

Quanto al Foglio 17 p.lla 354 sub 4 (ex p.lla 547):

Atto notarile pubblico di Compravendita dott. Cristofaro Espedito Claudio, Notaio in

San Marco Argentano, del 05/04/2006 rep.74338/27376, Trascritto a Cosenza il 06/04/2006 al n.7454 di formalità; Favore: ***dato oscurato*** nato a San Sosti il ***dato oscurato***, per la piena proprietà come bene personale;

Contro: [REDACTED] ti il
18/08/1 [REDACTED] di:
Perri B [REDACTED] ti il

18/08/1942, per 1/2 della piena proprietà ciascuno in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita dott. Espedito Claudio Cristofaro, Notaio in San Marco Argentano, del 17/03/1983 rep.3226, Trascritto a Cosenza in data 05/04/1983 al n.54907 di formalità.

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

4.3.

4.3.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.3.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.3.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

Gli immobili oggetto di Procedura risulta:

Ipoteca volontaria n. 2165 del 06/04/2006 favore: Banca Dei Due Mari Di Calabria – Credito Cooperativo S.C. A R.L. con sede in Terranova di Sibari, (domicilio ipotecario eletto: Corso Margherita n.137 – Terranova di Sibari) e contro:

- ***dato oscurato*** nato a San Sosti il ***dato oscurato***, e ***dato oscurato*** nata a Cosenza il ***dato oscurato*** debitore non datore d'ipoteca; per Euro 100.000,00 di cui Euro 50.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico dott. Cristofaro Espedito Claudio, Notaio in San Marco Argentano, del 05/04/2006 rep.74339/27377.

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:	

Trattasi di un immobile unifamiliare non vi sono spese condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di:

dato oscurato nato a San Sosti (CS) il ***dato oscurato***, per la piena proprietà; di 1000/1000

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Sosti si può affermare che trattasi di un fabbricato di maggiore consistenza di tipo economico sito in via Regina Elena n. 32-38 (Centro Storico).

Il fabbricato, originariamente di remota costruzione, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia autorizzati tramite D.I.A. Prot. n° 478 del 25/02/2004, lo stesso non è in possesso del Certificato di Agibilità.

7.1. SITUAZIONE URBANISTICA:

Lo strumento urbanistico P.R.G. Zona Omogenea A (Centro Storico)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dagli Agli atti reperiti al comune di San Sosti, (vedi Allegati), il fabbricato risulta di remota costruzione presumibilmente realizzato a cavallo degli anni 40/50, lo stesso è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia autorizzati tramite D.I.A. Prot. n° 478 del 25/02/2004. (documentazione allegata alla Perizia).

Negli uffici comunali non sono stati reperiti altri documenti, alla luce di questo il fabbricato risulta privo di Certificato che ne attesti l'agibilità.

Nel caso in cui si volesse ottenere l'agibilità dell'immobile oggetto di procedura bisognerà provvedere al collaudo del fabbricato. Trattandosi di edificio esistente sarà necessario eseguire indagini conoscitive (Livello LC2) sul livello di sicurezza delle strutture, ovvero caratterizzare le proprietà meccaniche dei materiali (acciaio e calcestruzzo e della muratura), quindi caratterizzare il sito con predisposizione di eventuale relazione geologica e sismica.

Caratterizzati i materiali, ovvero ottenuti i risultati e i relativi certificati dei provini prelevati nella campagna di indagini, si potranno verificare due ipotesi:

- Ipotesi 1: struttura scadente, resistenza a compressione per il calcestruzzo e resistenza a trazione per le barre di armatura insufficiente. In questo caso non è possibile procedere con il collaudo;
- Ipotesi 2: valori accettabili di resistenza a compressione per il calcestruzzo e resistenza a trazione per le barre di armatura. In questo caso si può procedere con il collaudo con preventiva verifica ed eventuale predisposizione del progetto di adeguamento. Il progetto di adeguamento potrà essere con o senza interventi/opere in relazione all'esito della verifica strutturale.

Alla data odierna il Consulente Tecnico d'Ufficio non è in grado di determinare con precisione l'esatto ammontare dei costi necessari per l'esecuzione delle indagini conoscitive e delle eventuali opere di adeguamento funzionali all'ottenimento del certificato di collaudo. Tuttavia, sulla base delle verifiche tecniche espletate, dalla documentazione progettuale reperita e del raffronto con interventi analoghi, è stato possibile stimare un costo forfettario presunto per le opere che potrebbero rendersi necessarie sull'immobile oggetto del presente elaborato peritale. Tale costo è stato pertanto quantificato in complessivi euro 6.000,00 circa.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: MEDIA

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

Per sanatoria Pratiche edilizia (Prove e Collaudo Statico) €7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 MESI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NON CONFORME

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

- L'immobile risulta censito nel N.C.E.U., da cui si rileva l'identificazione catastale; tuttavia, lo stesso è privo di planimetrie. A seguito di formale richiesta inoltrata tramite PEC l'istanza del 10/12/2025, l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio) ha risposto con comunicazione attestando che le planimetrie delle unità immobiliari in oggetto non risultano depositate agli atti. Pertanto, si renderà necessario aggiornare la banca dati catastale presentando una variazione DOCFA per planimetria mancante (vedi Istanze allegate)
- Costi di regolarizzazione: circa € 1.000,00 (comprensivi di spese tecniche e tributi amministrativi per l'inserimento delle nuove planimetrie tramite procedura DOCFA).

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni."

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NON CONFORME**

Si rileva altresì che l'unità immobiliare oggetto della procedura presenta delle piccole difformità rispetto al progetto assentito, (copertura in legno sul balcone)

Le difformità riscontrate risultano suscettibili di regolarizzazione mediante la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, ai sensi della normativa vigente. Il costo complessivo per la regolarizzazione, comprensivo delle spese tecniche professionali e delle sanzioni amministrative previste, è stato stimato in via forfettaria in un importo pari a circa euro 3.500,00 circa (comprensivo di eventuali

Sanzioni amministrative

Una volta ottenuto il certificato di collaudo del fabbricato, sanato con la SCIA l'unità immobiliare oggetto del fascicolo di esecuzione, l'aggiudicatario, secondo le disposizioni dell'art. 3 lettera i comma 1, 4 e 5 del D.Lgs. 222/2016, potrà ottenere il certificato di agibilità presentando al Comune di San Sosti domanda di agibilità parziale.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

N.B: Si precisa che:

nella nota della sopra riportata iscrizione l'immobile particella 354 sub 3 è stato erroneamente indicato come particella 38 sub 3;

Si evidenzia che l'errata l'unità immobiliare Foglio 17 particella 38 sub 3 (ora soppressa p.lle 38 sub 4 e 5) risulta di proprietà di altri soggetti e non è mai stata di proprietà del sig. ***dato oscurato***. Pignoramento Immobiliare n. 21141 del 13/08/2025 Favore: BCC NPLS 2018-2 S.R.L. con sede in Conegliano, (richiedente: Viseb srl per Avv. Alessandra Villecco per Dovalue spa, Via G.B. Pontani n.14 - Perugia); Contro: ***dato oscurato*** nato a San Sosti il ***dato oscurato*** ; Pubblico Ufficiale: Unep presso il Tribunale di Castrovillari in data 28/07/2025 rep.1963.



BENI IN SAN SOSTI via Regina Elena n. 32-38 (Centro Storico).

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Immobile A

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di San Sosti, in via Regina Elena n. 32-38 (Centro Storico). L'immobile si sviluppa su tre livelli per una superficie netta complessiva di 119,20 mq, così ripartita: Piano Terra mq 37,00; Piano Primo mq 54,90; Piano Secondo mq 27,30. A tale superficie si aggiunge quella destinata a balconi, pari a 23,80 mq. L'immobile è censito per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo a ***dato oscurato***

Il bene in oggetto si sviluppa su tre piani fuori terra all'interno di un fabbricato realizzato nel centro storico di San Sosti, la cui costruzione risale presumibilmente agli anni '40/'50.

L'unità immobiliare risulta così articolata:

L'accesso all'abitazione avviene tramite una scala esterna posta su via Regina Elena, che conduce a un ballatoio su cui si attesta il portoncino d'ingresso. All'interno si sviluppa la zona giorno con cucina a vista; un corridoio disimpegna una camera da letto e un bagno. Completano il piano uno spazio esterno di circa 8,00 mq situato all'interno della corte e un balconcino di circa 2,00 mq prospiciente via Regina Elena. Mediante una scala interna in muratura si accede al piano superiore, dove un corridoio disimpegna due ulteriori camere da letto. Entrambe le stanze sono servite da due balconcini della superficie di circa 2,40 mq ciascuno, affacciati sulla corte interna.

La proprietà è completata da due vani situati al piano terra del fabbricato, aventi accesso carrabile tramite una porta garage posta su via Regina Elena e collegati all'appartamento sovrastante mediante una scala a chiocciola.

L'intero immobile si presenta in buono stato di conservazione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono di buona fattura e ottimamente mantenuti. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte interne sono in legno o legno/vetro, e gli infissi interni sono realizzati in alluminio/legno, protetti all'esterno da persiane. Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia; l'appartamento è inoltre dotato di impianto di riscaldamento autonomo



alimentato da una caldaia alloggiata sul balcone. Il fabbricato, originariamente di remota costruzione, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia autorizzati tramite D.I.A. Prot. n° 478 del 25/02/2004.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è Identificato catastale:

- al foglio n°17 particella 354 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, Piano T -1, consistenza 2.5 vani;
- foglio n°17 particella 354 Sub 3, e Sub 4 categoria A/5, Piano 1+2 , consistenza 2.5 vani
- **Consistenza commerciale complessiva unità principali: 104.20 m²**
- **Consistenza commerciale complessiva accessori: 38.80 m²**

L'edificio risulta collegato alla rete fognante comunale è dotato di impianto di riscaldamento collegato ad una caldaia alloggiata su un balcone, è dotato dell'impianto elettrico, ed idrico.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel centro storico di San Sosti (i più importanti centri limitrofi sono Cassano e Castrovillari). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono insufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il litorale Marino, gli scavi archeologici di Sibari il lungomare, le terme di Cassano allo Jonio, i centri storici di Cassano, e Castrovillari

SERVIZI

spazi verde

Inferiore della media

COLLEGAMENTI

superstrada distante 15 km

mediocre

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

Inferiore della media

panoramicità:

Inferiore della 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:

L'intero appartamento è tenuto in soddisfacente stato di conservazione, le pareti sono opportunamente intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in gres porcellanato in buono stato di conservazione, così come i rivestimenti e i sanitari del bagno.

Le porte interne in legno tipologia a battente, lo stesso è provvisto di portoncino d'ingresso blindato, gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri protetti da oscuranti tipo tapparelle in materiale plastico in buone condizioni. L'immobile è provvisto di impianto elettrico è del tipo sottotraccia, e di impianto idrico sanitario, è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia e terminali in alluminio.





CLASSE ENERGETICA:



[130 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. Nessuno

CONSISTENZA:

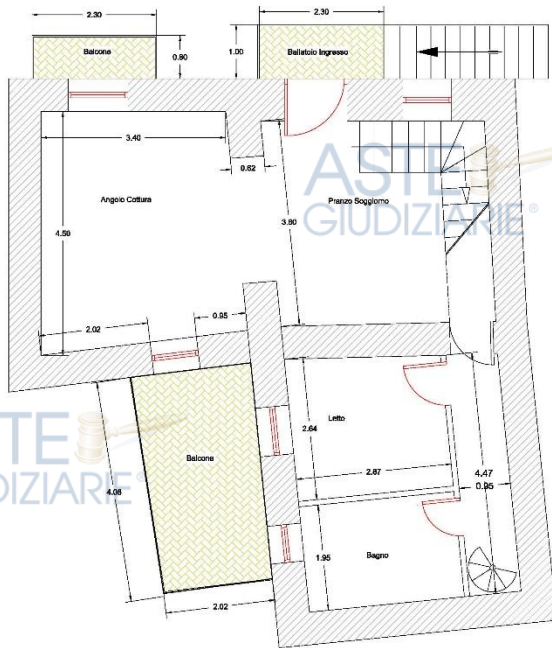
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	104,20	x	100 %	=	104,20
Box Deposito	15,00	x	30 %	=	4,50
Aree di Pertinenza	23,80	x	30 %	=	7,14
Totale:	143,00				115,82

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta Piano PRIMO

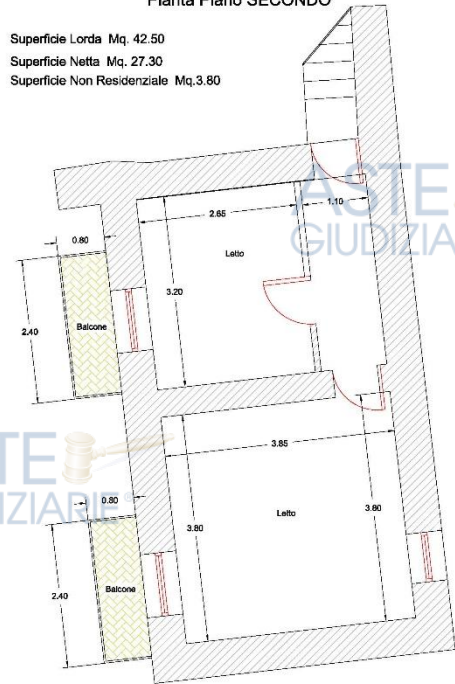
Superficie Lorda Mq. 75,60
Superficie Netta Mq. 54,90
Superficie Non Residenziale Mq. 20,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta Piano SECONDO

Superficie Lorda Mq. 42,50
Superficie Netta Mq. 27,30
Superficie Non Residenziale Mq. 3,80



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

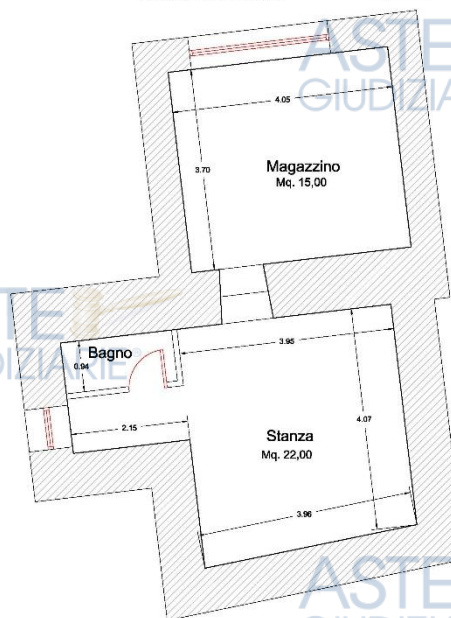
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta Piano TERRA

Superficie Lorda Mq. 65,00
Superficie Netta Mq. 37,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:****Procedimento di stima: a corpo.**

La valutazione di un bene economico appartiene alla disciplina dell'estimo che ne insegna la metodologia e costituisce uno degli aspetti più importanti dell'economia, rappresenta perciò un giudizio che muovendo da determinate premesse, si sviluppa intorno ad una proposizione logica la quale alla fine troverà la sua sintesi in una cifra che ne riassume il valore. Posto quindi, che molteplici siano gli aspetti economici di un bene, altrettanti sono i criteri di stima, i quali trovano la loro definizione, più o meno nel Valore di Mercato e/o nel Valore di Capitalizzazione, nel Valore di Costo (di costruzione o ricostruzione che sia) e così via. Se ne deduce la convinzione che alla stima a "valore di mercato" può essere ben riconosciuto il vantaggio di poter recepire, con più immediatezza, le attese o, per meglio dire, gli "ordinari" orientamenti del mercato.

I dati oggetto della presente valutazione sono scaturiti sia da indagini svolte in fase di sopralluogo in loco, sia da rilevazioni tecniche effettuate avvalendosi degli elaborati ritrovati presso gli Enti competenti.

Sulla base di questo rigore, sono state effettuate indagini circa operazioni o trattative inerenti edificati simili all'immobile oggetto di questo elaborato peritale, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona e delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche. Le risultanze in tal modo acquisite sono state confrontate con tutte le precedenti proprie esperienze e con quelle provenienti da qualificati settori tecnici ed economici. Sulla base delle attuali indagini di mercato per il comune di San Sosti (CS), aggiornate a Marzo 2026 il valore stimato per un appartamento di 115,00 mq nel centro storico si attesta mediamente tra 25.000 € e 35.000 €.

consultando le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona riferiti ad atti di compravendita, alla data degli stessi, e alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, del contesto urbano, e della posizione dell'immobile stesso, ritiene di procedere alla valutazione.

Nel centro storico di San Sosti (Zona OMI B1), i valori medi per le abitazioni civili sono i seguenti:

Prezzo Medio al mq: circa 450,00 €/m². Range di Valutazione (Abitazioni Civili) che



va da un minimo di 380 €/m² a un massimo di 520 €/m².

Andamento del Mercato: il mercato locale mostra una dinamicità bassa con un forte spopolamento dei paesi di questa tipologia, inoltre lo sviluppo su tre piani può comportare una caratteristica penalizzante, così come l'Accessibilità, la presenza di scale ripide su tre livelli senza ascensore influisce in maniera notevole per la fruizione dell'immobile che incide sul valore dello stesso, causando una riduzione del valore del 15% applicando al Prezzo medio di 455,00 €/m². portandolo a circa 385,00 €/m².

Il tutto ipotizzabile così suddiviso per una Superficie Commerciale, calcolata secondo DPR 138/98 di 149,00 mq, così calcolati:

Alloggio	104.20 mq
Magazzino	15.00 mq. x 0,30 = 4.50 Mq.
Balconi	23.80 mq x 0,30 = 7.14 Mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Alloggio	115,84 mq	€ 382,50	€ 44.310,00
----------	-----------	----------	-------------

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO € 44.310,00

Dal valore complessivo sopra stimato dovranno essere decurtati i seguenti costi:

• Spese Per Prove su Struttura	€ 6.000,00
• Spese tecniche per Collaudo e SCA	€ 3.000,00
• Spese Catastali	€ 1.000,00
• Per Sanzioni	€ 1.500,00
Totale	€ 11.500,00

A DETRARRE

Dal valore sopra stimato dovranno essere decurtati i costi sopra citati:

Tenuto conto delle decurtazioni di cui sopra si assumere il seguente valore:

VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO € 44.310,000 - € 11.500,00

VALORE COMPLESSIVO € 32.800,00 (arrotondato)

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:****Valore a corpo: € 32.800,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di San Sosti, agenzie Immobiliari della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

**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	115,80	0,00	44.310,00	44.310,00





Spese di regolarizzazione delle difformità: €. 11.5000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 44.310,00

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: €.32.800,00

data 15/05/2026

il tecnico incaricato
Antonio Rosario Arcovio

