



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**SAVERIO VIOLA**



tecnico incaricato: SAVERIO VIOLA

Pagina 1 di 14



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
112/2024

## LOTTO 1

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

**A** villa singola a SAN LORENZO DEL VALLO CONTRADA VALLE DEL GELSO, frazione FEDULA per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di una struttura mista c.a. e muratura che si sviluppa su livelli, un seminterrato magazzino/palestra, un piano terra residenziale e una mansarda, inoltre corte esterna, vano scala, locale tecnico e porticato che sono BCNC dei sub dalla corte esterna si accede anche ad un terreno agricolo limitrofo.

L'immobile è sito in Via Valle del Geslso di contrada Fedula frazione del comune di San Lorenzo del Vallo, una zona prevalentemente agricola.

Il piano seminterrato, un magazzino in passato utilizzato come palestra, è composto da un ambiente grande (sala palestra), bagni, uffici e scala interna.

Le pareti ed il tetto sono con intonaco liscio e pitturazione di discreta qualità ma, con evidenti macchie di umidità.

L'impianto elettrico è del tipo a vista con canaline esterne, infissi e porta di ingresso in alluminio.

Il primo piano composto da 9,5 vani cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio e camere da letto.

Gli infissi interni sono in legno con vetrocamera, l'impianto elettrico e termoidraulico sono del tipo sottotraccia. quello termico è alimentato da una caldaia pellet. la rete idrica è quella comunale per la fognatura c'è la fossa biologica.

I pavimenti e rivestimenti in gres, le pareti rifinite con malta e pitturate, tutte le rifiniture sono di buona qualità.

di seguito si riporta l'elenco dei subalterni che insieme alle planimetrie fa capire la distribuzione degli ambienti.



Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:	
SAN LORENZO DEL VALLO											
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE					
4	contrada fedula		S1-T - 1			VANO SCALA BCNC					
5	contrada fedula		S1-T - 1			CORTE MQ 554 BCNC					
6						SOPPRESSO					
7						SOPPRESSO					
8	contrada fedula		S1-T - 1			LOCALE TECNICO BCNC AI					
9	contrada fedula		S1			MAGAZZINO					
10	contrada fedula		T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE					
11	contrada fedula		S1-T - 1			BCNC		PORTICO MQ 16			

Identificazione catastale:

- categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA FEDULA SAN LORENZO DEL VALLO, piano: T-1
- categoria C/2, superficie 160, classe U, consistenza 160 mq, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA FEDULA SAN LORENZO DEL VALLO, piano: S1

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 78.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 78.700,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>14/03/2025</b>

tecnico incaricato: SAVERIO VIOLA

Pagina 3 di 14

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
IL DEBITORE HA DICHIARATO DI UTILIZZARE L'IMMOBILE ABITUALMENTE

### 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** attiva, stipulata il 30/09/2009 di repertorio, registrata il 02/10/2009 ai nn. a favore di , contro , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/11/2014 ai nn. di repertorio, trascritta il 22/01/2015 ai nn. , a favore di contro

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



per la quota di 1, in forza di F (dal 02/10/2009), con atto stipulato il 02/10/2009 ai nn. di repertorio, registrato il 30/09/2009, trascritto il 02/10/2009.  
TRASCRIZIONE del 02/10/2009 - Registro Particolare      Registro Generale      Pubblico  
ufficiale      Repertorio      del 30/09/2009 ATTO TRA VIVI -  
COMPRAVENDITA

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. , intestata a , per lavori di  
MANUTENZIONE FABBRICATO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A  
PALESTRA, presentata il 15/10/2009 con il n. di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO CONTRADA VALLE DEL GELSO, FRAZIONE  
FEDULA

### VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a SAN LORENZO DEL VALLO CONTRADA VALLE DEL GELSO, frazione  
FEDULA per la quota di 1/1 di piena proprietà  
Si tratta di una struttura mista c.a. e muratura che si sviluppa su livelli, un  
seminterrato magazzino/palestra, un piano terra residenziale e una mansarda, inoltre





corte esterna, vano scala, locale tecnico e porticato che sono BCNC dalla corte esterna si accede anche ad un terreno agricolo limitrofo.

L'immobile è sito in Via Valle del Geslso di contrada Fedula frazione del comune di San Lorenzo del Vallo, una zona prevalentemente agricola.



Il piano seminterrato, un magazzino in passato utilizzato come palestra, è composto da un ambiente grande (sala palestra), bagni, uffici e scala interna.

Le pareti ed il tetto sono con intonaco liscio e pitturazione di discreta qualità ma, con evidenti macchie di umidità.



L'impianto elettrico è del tipo a vista con canaline esterne, infissi e porta di ingresso in alluminio.

Il primo piano composto da 9,5 vani cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio e camera da letto.

Gli infissi interni sono in legno con vetrocamera, l'impianto elettrico e termoidraulico sono del tipo sottotraccia. quello termico è alimentato da una caldaia pellet. la rete idrica è quella comunale per la fognatura c'è la fossa biologica.

I pavimenti e rivestimenti in gres, le pareti rifinite con malta e pitturate, tutte le rifiniture sono di buona qualità.

di seguito si riporta l'elenco dei subalterni che insieme alle planimetrie fa capire la distribuzione degli ambienti.



## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
SAN LORENZO DEL VALLO							
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE	
4	contrada fedula		S1-T - 1			VANO SCALA BCNC AI	
5	contrada fedula		S1-T - 1			CORTE MQ 554 BCNC	
6						SOPPRESSO	
7						SOPPRESSO	
8	contrada fedula		S1-T - 1			LOCALE TECNICO BCNC	
9	contrada fedula		S1			MAGAZZINO	

tecnico incaricato: SAVERIO VIOLA

Pagina 6 di 14



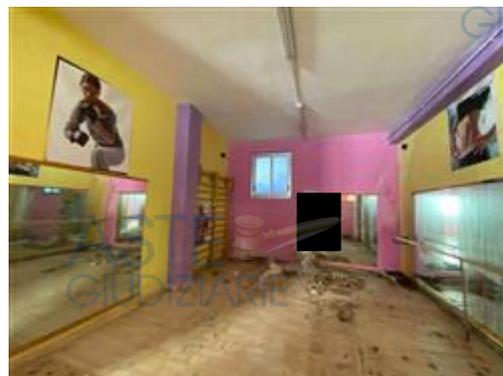


10	contrada fedula		T-1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	contrada fedula		S1-T - 1		BCNC AI PORTICO MQ 16



Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA FEDULA SAN LORENZO DEL VALLO, piano: T-1
- (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 160, classe U, consistenza 160 mq, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA FEDULA SAN LORENZO DEL VALLO, piano: S1



tecnico incaricato: SAVERIO VIOLA

Pagina 7 di 14





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 KM

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



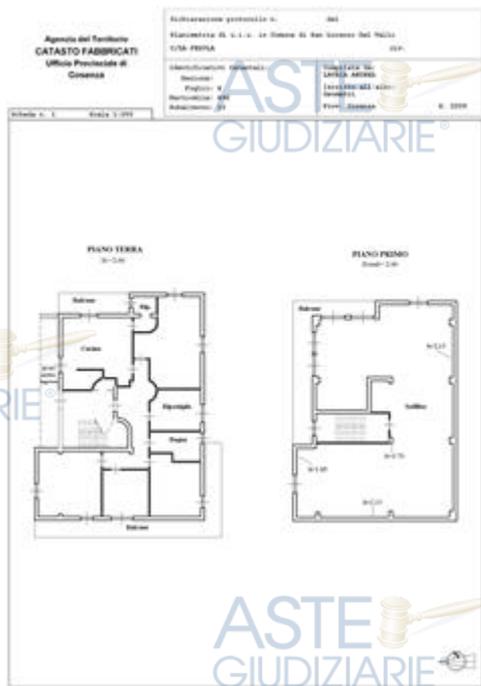


**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

tecnico incaricato: SAVERIO VIOLA

Pagina 9 di 14



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/11/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 184/2015

Descrizione: LOTTO UNICO costituito dalla piena proprietà della quota pari a 1000/1000 di un intero ed autonomo fabbricato composto da: - Appartamento al piano rialzato di consistenza vani 5,5 e censito in catasto al , , - cat. A/3 classe U- confinante da tutti i lati con la corte del fabbricato; - Locale di deposito a piano seminterrato allo stato grezzo, composto di due vani comunicanti e accessibili dalla corte del fabbricato, di consistenza mq 52 e censito in catasto al , , - cat. C/2 classe U- confinante da tre lati con la corte e dal quarto lato con terrapieno; - Corte del fabbricato della superficie di circa mq 600,00 al lordo del cassone del fabbricato stesso e censito in catasto al , , risulta parzialmente recintata con confini non definiti, 1

Indirizzo: Localita' Fedula/Valle del Gelso San Lorenzo Del Vallo, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.030,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 126.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.373,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/11/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 184/2015

Descrizione: LOTTO UNICO costituito dalla piena proprietà della quota pari a 1000/1000 di un intero ed autonomo fabbricato composto da: - Appartamento al piano rialzato di consistenza vani 5,5 e censito in catasto al , , cat. A/3 classe U- confinante da tutti i lati con la corte del fabbricato; - Locale di deposito a piano seminterrato allo stato grezzo, composto di due vani comunicanti e accessibili dalla corte del fabbricato, di consistenza mq 52 e censito in catasto al foglio , , - cat. C/2 classe U- confinante da tre lati con la corte e dal quarto lato con terrapieno; - Corte del fabbricato della superficie di circa mq 600,00 al lordo del cassone del fabbricato stesso e censito in catasto al , , ; risulta parzialmente recintata con confini non definiti, 1

Indirizzo: Localita' Fedula/Valle del Gelso San Lorenzo Del Vallo, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.030,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 126.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.373,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/06/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 106/2021



Descrizione: appartamento a SAN LORENZO DEL VALLO Contrada Fedula snc, della superficie commerciale di 109,06 mq, in catasto al . + terreno agricolo (seminativo) a SAN LORENZO DEL VALLO Contrada Fedula snc, della superficie commerciale di 740,00 mq, in catasto a

Indirizzo: Contrada Fedula, snc San Lorenzo Del Vallo, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 24.812,52 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 18.609,39 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,039.00 m

Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/06/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 106/2021

Descrizione: appartamento a SAN LORENZO DEL VALLO Contrada Fedula snc, della superficie commerciale di 109,06 mq, in catasto . + terreno agricolo (seminativo) a SAN LORENZO DEL VALLO Contrada Fedula snc, della superficie commerciale di 740,00 mq, in catasto al

Indirizzo: Contrada Fedula, snc San Lorenzo Del Vallo, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 24.812,52 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 18.609,39 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,039.00 m

Numero Tentativi: 2



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari, AGENZIA DELLE ENTRATE

Valore minimo: 235,00

Valore massimo: 330,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

## 1. VALUTAZIONI – MOTIVAZIONI

Per determinare il più probabile valore di mercato del fabbricato, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato una serie di indagini nella zona dove l'immobile è ubicato, prendendo in considerazione una serie di fabbricati e terreni con identiche caratteristiche all'unità immobiliare in oggetto.

Le variabili che incidono nella determinazione del valore più probabile sono state individuate e descritte nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile e le caratteristiche della zona, le caratteristiche



costruttive dell'immobile, lo stato di conservazione, la vetustà, lo stato locativo, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possono incidere sul valore venale, la consistenza del bene ed i suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato. Per una più dettagliata e precisa valutazione si è proceduto alla valutazione del bene per come riportato in catasto A/2 abitazione di tipo civile. Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, emerge una valutazione per la zona indicato per le sole abitazioni di tipo economico (A/3) e nessuna per locali di categoria C/2. La stessa indagine è stata condotta con riferimento alla zona " Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA CASTELLO, DELLA REPUBBLICA, CARMELITANI, che ovviamente riporta valori diversi e molto più alti che servono solo per avere maggiori indicazione per determinare un valore di mercato più attendibile.

si ottengono i seguenti valori:

Comune di San Lorenzo del Vallo			
fascia/zona: Extraurbana/AREE RURALI			
tipologia	stato conservativo	valore di mercato	
		Min.	Max
Abitazioni di tipo economiche A03	normale	235	330
locale deposito/magazzino C02			

Comune di San Lorenzo del Vallo			
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA CASTELLO, DELLA REPUBBLICA, CARMELITANI			
tipologia	stato conservativo	valore di mercato	
		Min.	Max
Abitazioni di tipo civile A02	normale	€ 425,00	€ 560,00
Box C02	normale	€ 275,00	€ 380,00

Sulla base di tali elementi, ricerche di mercato per il valore più probabile, consultazioni banca dati dell'agenzia delle entrate, si può ritenere che i valori attualmente correnti per appartamenti e immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui si tratta, si possono sintetizzare come in tabella.



Considerato lo stato dell'abitazione A/3, la posizione ed il periodo dove le compravendite in tale zona sono in numero limitato, si ritiene di applicare il valore inferiore al minimo di quello suggerito dall'Agenzia delle Entrate che si ritiene più idoneo a quello di mercato, inoltre è da considerare che la contrattazione di mercato potrebbe fornire scenari completamente diversi da quelli calcolati facendo riferimento ai valori suggeriti dall'Agenzia delle Entrate.

I calcoli risultano così fatti:

PROCEDURA R.G.E. 112/2024						
foglio	part.	Sub.		mq	€/mq	tot. €
4	496	10	abitazione tipoeconomico A03	303	€ 200,00	€ 60 600,00
4	496	9	sottotetto C02	181	€ 100,00	€ 18 100,00
						€ 78 700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**78.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€ 78.700,00**

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

**€ 78.700,00**

## 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 SAN LORENZO DEL VALLO

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):**

tecnico incaricato: SAVERIO VIOLA

Pagina 13 di 14



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	0,00	0,00	78.700,00	78.700,00
				<b>78.700,00 €</b>	<b>78.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:€. **78.700,00****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:€. **78.700,00**

data 14/03/2025

il tecnico incaricato  
SAVERIO VIOLA



tecnico incaricato: SAVERIO VIOLA

Pagina 14 di 14

