



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 114/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 20/02/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Giuseppina Patrizia Straface**

CF:STRGPP66A43B774A  
con studio in CARIATI (CS) VIA FORNARA, 28  
telefono: 098391526  
fax: 1786015275  
email: pinaesse@tiscali.it  
PEC: arch.pinaesse@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2024

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a CASTROVILLARI via xx Settembre villaggio Sila 4, della superficie commerciale di **86,264** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Unità immobiliare** sita in Castrovillari alla Via XX Settembre ,snc Piano terra esteso metri quadrati 74,94, composto da: ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, bagno, letto singolo, letto matrimoniale, censito in Catasto fabbricati al Foglio 27, Particella 493 sub 2, Categoria A/3 Classe 1, rendita catastale € 134,28.

Nota:dalle verifiche eseguite dalla sottoscritta in Catasto, allo stato attuale risulta non reperibile in archivio la planimetria catastale cartacea dell'unità immobiliare al punto a) nonostante più volte abbia fatta richiesta sia verbalmente che per mail( Allegato A .Allegato C);a tutt'oggi non è possibile reperirla in quanto a causa di un guasto dei sistemi di movimentazione degli armadi. Dal rilievo eseguito dalla sottoscritta non risultano variazioni interne o diverse distribuzioni degli spazi,non essendoci in banca dati nessuna planimetria come summenzionato occorrerà procedere alla variazione Docfa per planimetria mancante.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

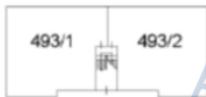
Dalle ricerche effettuate è emersa la seguente situazione:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rend.
UNITA' IMMOBILIARE - CIVILE ABITAZIONE-							
a) 27	493	27	A/3	1	5,0	76,26	134,28

**Confini delle Particelle**

## CONFINI

Foglio	Particella	Sub	Categoria	S-O	N-E	S-E	N-O
UNITA' IMMOBILIARE - CIVILE ABITAZIONE-							
a) 27	493	2	A/3	corte	Corte	Corte	Altra ditta

**Estratto dell'elaborato Planimetrico (piano terra)****corte comune**

L'unità oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza composto da tre piani fuori terra e tetto di copertura a falde, sito nel centro urbano del Comune di Castrovillari, l'unità immobiliare in oggetto ha destinazione a civile abitazione,

**A) unità immobiliare a civile abitazione**

Il fabbricato presenta un lato confinante con strada pubblica di cui si è detto e altri tre lati confinanti con area di pertinenza (corte comune), delimitata da una recinzione in metallo posta a confine con gli altri lotti ad Est e a Sud. Su detta area di pertinenza vi si accede da Via XX Settembre;l'accesso è protetto da un cancello in ferro (foto 1)

L'unità immobiliare di cui sopra posta è posta al piano terra in un fabbricato di maggiore consistenza composto da tre piani fuori terra e tetto di copertura, l'accesso al fabbricato avviene dal cortile interno censito in Catasto all'ente urbano come particella n.639 avente superficie di 720/mq Via XX Settembre,4 Villaggio Sila per mezzo di una porta in legno e un piccolo androne d'ingresso comune agli appartamenti .La struttura portante è in muratura mista, un organismo edilizio derivati dalla struttura trilitica,con muri portanti in mattoni e pietre, che formano una parete continua dal terreno (muri di fondazione) fino al tetto di copertura,sui muri appoggiano le travi, che sorreggono i

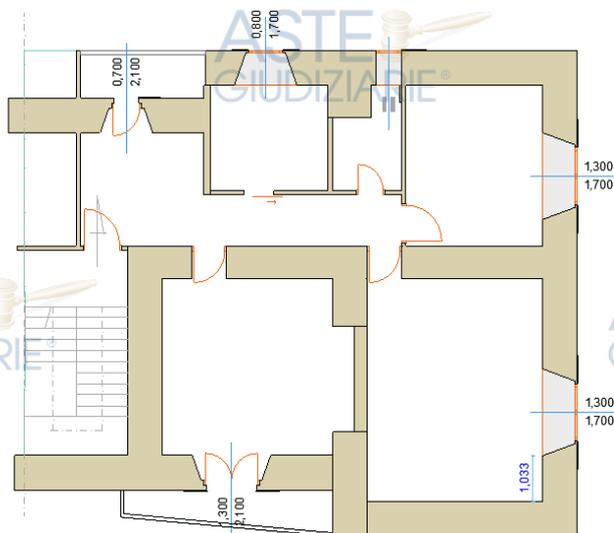


solai (elementi strutturali orizzontali, la tamponature al piano terra è realizzate in pietra e mattoni.



**LOCALE A PIANO TERRA IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO N. 27, PARTICELLA N. 493 sub 2, categoria A/3**

**PIANTA PIANO TERRA - RILIEVO STATO DI FATTO-**



**Consistenza dei vani**

n°	Vano	mq
1	ingresso/corridoio	11,70
2	cucina	4,88
3	wc	1,49
4	Camera singola	15,62
5	Camera doppia	27,04
6	soggiorno/pranzo	15,52
	<b>TOTALE RILEVATO</b>	<b>76,26</b>
	<b>10% muri divisorii (A)</b>	<b>(A) 83,90</b>

**CONSISENZA DEI BALCONI E TERRAZZE**

(Calcolo secondo l'Allegato "C" al DPR 139/1998 - balconi e terrazze: computate al 30% sino a 25 mq più 10% per la quota eccedente i 25 mq)

	Balcone e veranda	Mq sup. ragguagliata
7	Veranda chiusa	2,39 1,434
8	balcone	3,69 0,93
	<b>Tot. Aree scoperte</b>	<b>(B) 2,364</b>
	<b>Totale (A) + (B) sup. Catastale</b>	<b>86,264</b>

All'appartamento posto a piano terra l'accesso avviene attraverso la scala con ingresso dal cortile interno da via XX settembre. Da come si può osservare dal disegno posto in alto, si compone di n° 3 vani oltre cucina, e n° 1 servizio igienico. Il vano scale si presenta in buono stato di conservazione, i gradini sono rivestiti con lastre di marmo, il



pianerottolo in pavimento di graniglia. Alle varie stanze vi si accede attraverso un corridoio posto in posizione centrale e longitudinale rispetto alla composizione dell'appartamento. Lo stato di conservazione di tutto l'appartamento è sufficiente. Come si può osservare dalle foto interne, sono evidenti molte macchie di umidità di risalita, provenienti dal piano sottostante di fondazione. La pavimentazione è in mattoni di gres porcellanato nelle stanze da letto, marmetti di trani corridoi/ingresso e mattoni del tipo palladiano nel Pranzo soggiorno, intonaco del tipo civile è tinteggiato, impianti elettrico ed idrico del tipo sottotraccia, è presente l'impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in ghisa funzionante. L'appartamento è regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria comunale. Gli infissi interni sono in legno del tipo duglas, quelli esterni in legno con dispositivo di oscuramento. Le finiture di tutte le stanze e gli arredi fissi (finestre, balconi, ecc.) hanno bisogno di manutenzione ordinaria (rifacimento tinteggiature, sistemazione infissi, ecc.), per i motivi sopra detti e facilmente comprensibili dall'osservazione delle foto sotto allegate. Il locale destinato a servizio igienico si presentano in un stato di conservazione sufficiente; sono presenti tutti gli arredi fissi e le pareti sono rivestite in mattonelle del tipo piastrelle in ceramica. Come si evince dalle foto tutta l'appartamento è in uno stato di conservazione sufficiente. Come ho summenzionato a causa di infiltrazioni di risalita nel vano bagno e stanza da letto sono state sostituite parti di pavimentazioni.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 493 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: VIA XX SETTEMBRE, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DEL 15/02/2020 pubblico ufficiale DI CHIARA GIOVANNA Sede Castrovillari Repertoio 41015 - Donazione accettata  
Coerenze: CONFINA CON CORTE A S-O, N-E e S-E ALTRA PRPORIETA' A N-O

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>86,264 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:	
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	
Data di conclusione della relazione:	<b>20/02/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- Domande Giudiziali: nessuna;
- 
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna;
- Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno;
- Iscrizioni:** Per tutti i subalterni sopra esaminati, ovvero per l'appartamento identificato **al punto A)** in Catasto al Foglio n. 27, Particella n. 493, Sub.2 e per l'unità immobiliare a box auto identificato **al punto B)** in catasto foglio 27 particella 1085 sub 18, allo stato attuale gravano le seguenti iscrizioni (cfr. ispezione ipotecaria):  
1) ISCRIZIONE DEL 17/10/2024 Atto di pignoramento immobiliare - Registro Generale 1795/2022 - Pubblico Ufficiale Riccio Pasquale- Atto di precetto 05.09.2024 notificato in data 20.09.2024 per la somma complessiva di € 179.028,83, oltre alle spese successive



occorrente e gli interessi maturandi sino al saldo, il tutto da pagare nel termine di 10 giorni dalla notifica dell'atto di precetto;

f. che in forza del predetto titolo e del conseguente atto di precetto, in data 17.10.2024 veniva notificato alla signora **DATO OSCURATO**, cod. fisc.:DATO OSCURATO, nata il 25.09.1953 in Castrovillari (CS), atto di pignoramento dei suesposti immobili di sua proprietà;

che in data 25.10.2024 il citato pignoramento veniva trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza (Registro Generale n. 31783- Registro Particolare n. 26362 RP, a favore della società " DATO OSCURATO." con sede in Egna Neumark (BZ).

g. **Eventuali cause in corso:** allo stato attuale, la sottoscritta, in base alla documentazione acquisita ed in suo possesso, non è a conoscenza di altre cause riguardanti i beni pignorati e come sopra identificati.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO.

Il fabbricato ove è posto l'unità immobiliare è ante '67, censita in catasto al foglio 27 particella 439 sub 32, in ditta sig.ra DATO OSCURATO, ricevuto per diritto di proprietà pari a 3/4 per acquisto fattone con atto di donazione da parte della madre DATO OSCURATO nata a Spezzano Albanese (CS) il 17 Aprile 1921 e da parte dei fratelli: DATO OSCURATO, nato a Castrovillari (CS) il giorno 12/09/1946 e DATO OSCURATO, nata a Castrovillari (CS) il giorno 12/09/1949 con atto ricevuto dal DATO OSCURATO in data 15/02/20210, repertoio n° 41015, regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Castrovillari, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Immobiliare di Cosenza, in data 5/03/2010, al numero 6458 R.G. e al N° 4325 R.P. ; ai donanti ed alla stessa donataria DATO OSCURATO, detto immobile era pervenuto con Atto di Concessione di alloggio popolare redatto dal DATO OSCURATO rogante dell'Amministrazione Finanziaria di Cosenza in data 29/04/1967, repertorio n°819, approvato con decreto intendentizio n. 25082 del 26/10/1970 registrato a Cosenza il 25/04/1971 al n.1527 e trascritto a Cosenza il 5/05/1971 ai nn. 7417/6904 e seguente atto di quietanza e ricognizione rogato dall'DATO OSCURATO, quale Direttore Generale dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Cosenza in data 09/05/1994 repertorio n. 6893 registrato a Cosenza il 22/06/1994 al n 2722 ed annotato a Cosenza il 09/05/1995 ai nn. 876/11257, nonché successivo atto di rettifica redatto dall'Ufficiale rogante dell'Agenzia del Demanio Filiale Calabria sede Catanzaro, il 21/10/2009 repertorio 2356, registrato a Catanzaro il 18/12/2009 al n. 510 trascritto a Cosenza il 1/02/2010 ai nn 2976/2067;



### Trascrizione e Iscrizioni

dall'esito dei predetti accertamenti in riferimento all'immobile sopra descritto è stato rinvenuto nel ventennio la seguente iscrizione pregiudizievole: verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Castrovillari, i data 17/10/2024 repertorio numero 2040 trascritto presso l'agenzia del Territorio -Servizio di pubblicità immobiliare di Cosenza i data 25/10/2024 al n 31783 R.G. e al n 26362 R.P. a favore della società DATO OSCURATO con sede in Egna Neumarkt (BZ) codice DATO OSCURATO e contro la signora [REDACTED], sull' immobile riportato in Catasto fabbricato del comune di Castrovillari al foglio n. 27 particella 493 sub2.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici preposti ,è emerso quanto segue:

-Destinazione Urbanistica della Zona: i fabbricati ove insistono le unità immobiliari di cui al punto A) e punto B) ricadono, secondo il vigente Strumento Urbanistico (P.R.G.), in Zona "B2"( adeguamento edilizio ed urbanistico)già satura dal punto di vista del tessuto edificatorio "Zone sature e di ristrutturazione urbanistica-edilizia".

-Liceità Urbanistica

in merito alla liceità urbanistica, del fabbricato ove insiste l'unità immobiliare è stato realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari è risale agli anni '60. Nella zona non sono in vigore vincoli urbanistici, paesaggistici o storico-artistici.Mi pregio sottolineare che dopo varie ricerche presso l'ufficio tecnico Comunale di Castrovillari non è stato possibile reperire la Concessione o altro titolo abilitativo relativo all' unità immobiliare oggetto di causa, è stata fatta richiesta da parte dell'Ente all'Azienda Territoriale Edilizia Residenziale Pubblica Calabria tendente ad ottenere la documentazione in merito, sarà cura dell'ente contattarmi al ricevimento quanto infra. (Allegato A).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTROVILLARI VIA XX SETTEMBRE VILLAGGIO SILA 4

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CASTROVILLARI via xx Settembre villaggio Sila 4, della superficie commerciale di **86,264** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

**Unità immobiliare** sita in Castrovillari alla Via XX Settembre ,snc Piano terra esteso metri quadrati 74,94, composto da: ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, bagno, letto singolo,letto matrimoniale,censito in Catasto fabbricati al Foglio 27, Particella 493 sub 2, Categoria A/3 Classe 1, rendita catastale € 134,28.

Nota:dalle verifiche eseguite dalla sottoscritta in Catasto, allo stato attuale risulta non reperibile in archivio la planimetria catastale cartacea dell'unità immobiliare al punto a) nonostante più volte abbia fatta richiesta sia verbalmente che per mail( Allegato A .Allegato C);a tutt'oggi non è possibile reperirla in quanto a causa di un guasto dei sistemi di movimentazione degli armadi. Dal rilievo eseguito dalla sottoscritta non risultano variazioni interne o diverse distribuzioni degli spazi,non essendoci in banca

tecnico incaricato: Giuseppina Patrizia Straface

Pagina 6 di 21





dati nessuna planimetria come summenzionato occorrerà procedere alla variazione Docfa per planimetria mancante.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Dalle ricerche effettuate è emersa la seguente situazione:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rend.
UNITA' IMMOBILIARE - CIVILE ABITAZIONE-							
a) 27	493	27	A/3	1	5,0	76,26	134,28

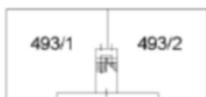
**Confini delle Particelle**

CONFINI

Foglio	Particella	Sub	Categoria	S-O	N-E	S-E	N-O
UNITA' IMMOBILIARE - CIVILE ABITAZIONE-							
a) 27	493	2	A/3	corte	Corte	Corte	Altra ditta

**Estratto dell'elaborato Planimetrico (piano terra)**

**corte comune**



L'unità oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza composto da tre piani fuori terra e tetto di copertura a falde, sito nel centro urbano del Comune di Castrovillari, l'unità immobiliare in oggetto ha destinazione a civile abitazione,

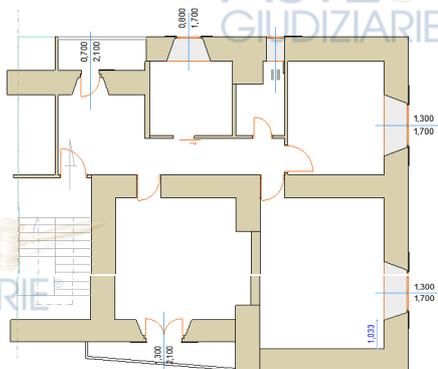
**A) unità immobiliare a civile abitazione**

Il fabbricato presenta un lato confinante con strada pubblica di cui si è detto e altri tre lati confinanti con area di pertinenza (corte comune), delimitata da una recinzione in metallo posta a confine con gli altri lotti ad Est e a Sud. Su detta area di pertinenza vi si accede da Via XX Settembre; l'accesso è protetto da un cancello in ferro (foto 1)

l'unità immobiliare di cui sopra posta è posta al piano terra in un fabbricato di maggiore consistenza composto da tre piani fuori terra e tetto di copertura, l'accesso al fabbricato avviene dal cortile interno censito in Catasto all'ente urbano come particella n.639 avente superficie di 720/mq Via XX Settembre,4 Villaggio Sila per mezzo di una porta in legno e un piccolo androne d'ingresso comune agli appartamenti. La struttura portante è in muratura mista, un organismo edilizio derivati dalla struttura trilitica, con muri portanti in mattoni e pietre, che formano una parete continua dal terreno (muri di fondazione) fino al tetto di copertura, sui muri appoggiano le travi, che sorreggono i solai (elementi strutturali orizzontali, la tamponature al piano terra è realizzate in pietra e mattoni.

**LOCALE A PIANO TERRA IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO N. 27, PARTICELLA N. 493 sub 2, categoria A/3**

**PIANTA PIANO TERRA - RILIEVO STATO DI FATTO-**



n°	Vano	mq
1	ingresso/corridoio	11,70
2	cucina	4,88
3	wc	1,49
4	Camera singola	15,62
5	Camera doppia	27,04
6	soggiorno/pranzo	15,52
	TOTALE RILEVATO	<b>76,26</b>
	<b>10% muri divisori (A)</b>	<b>(A) 83,90</b>

**CONSISENZA DEI BALCONI E TERRAZZE**

*(Calcolo secondo l'Allegato "C" al DPR 139/1998 - balconi e terrazze: computate al 30% sino a 25 mq più 10% per la quota eccedente i 25 mq)*

	Balcone e veranda	Mq sup. ragguagliata
7	Veranda chiusa	2,39 1,434
8	balcone	3,69 0,93
	Tot. Aree scoperte	<b>(B) 2,364</b>
	<b>Totale (A) + (B) sup. Catastale</b>	<b>86,264</b>

All'appartamento posto a piano terra l'accesso avviene attraverso la scala con ingresso dal cortile interno da via XX settembre. Da come si può osservare dal disegno posto in alto, si compone di n° 3 vani oltre cucina, e n° 1 servizio igienico. Il vano scale si presenta in buono stato di conservazione, i gradini sono rivestiti con lastre di marmo, il pianerottolo in pavimento di graniglia. Alle varie stanze vi si accede attraverso un corridoio posto in posizione centrale e longitudinale rispetto alla composizione dell'appartamento. Lo stato di conservazione di tutto l'appartamento è sufficiente. Come si può osservare dalle foto interne, sono evidenti molte macchie di umidità di risalita, provenienti dal piano sottostante di fondazione. La pavimentazione è in mattoni di gres porcellanato nelle stanze da letto, marmetti di trani corridoi/ingresso e mattoni del tipo palladiano nel Pranzo soggiorno, intonaco del tipo civile è tinteggiato, impianti elettrico ed idrico del tipo sottotraccia, è presente l'impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in ghisa funzionante. L'appartamento è regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria comunale. Gli infissi interni sono in legno del tipo duglas, quelli esterni in legno con dispositivo di oscuramento. Le finiture di tutte le stanze e gli arredi fissi (finestre, balconi, ecc.) hanno bisogno di manutenzione ordinaria (rifacimento tinteggiature, sistemazione infissi, ecc.), per i motivi sopra detti e facilmente comprensibili dall'osservazione delle foto sotto allegate. Il locale destinato a servizio igienico si presentano in un stato di conservazione sufficiente; sono presenti tutti gli arredi fissi e le pareti sono rivestite in mattonelle del tipo piastrelle in ceramica. Come si evince dalle foto tutta l'appartamento è in uno stato di conservazione sufficiente. Come ho summenzionato a causa di infiltrazioni di risalita nel vano bagno e stanza da letto sono state sostituite parti di pavimentazioni.

**Identificazione catastale:**

- foglio 27 particella 493 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: VIA XX SETTEMBRE, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DEL 15/02/2020 pubblico ufficiale DI CHIARA GIOVANNA Sede Castrovillari Repertoio 41015 - Donazione accettata



Coerenze: CONFINA CON CORTE A S-O, N-E e S-E ALTRA PRPRIETA' A N-O



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	86,264	x	100 %	=	86,264
<b>Totale:</b>	<b>86,264</b>				<b>86,264</b>





RILIEVO PLANIMETRICO DELLO STATO DI FATTO

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 820,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E CONSISTENZA**

La consistenza in metri quadrati di superficie commerciale, comprensiva dei muri esterni (computati al 50% se in comune), dei divisori e tramezzi, del 20% delle corti, dei balconi e terrazze computate al 30% sino a 25 mq più 10% per la quota eccedente i 25 mq (Calcoli eseguiti secondo l'Allegato "C" al DPR 139/1998), può riassumersi nella seguente tabella:

Unità Punto	Unità immobiliare	Identificativi catastali	TOT.mq
A	Appartamento Piano Terra	fg.27 p.lla 493 Sub 2 - Cat. A/3	86,264

**CRITERIO E METODO DI STIMA**

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile, si sono tenuti in considerazione due diversi metodi di stima: - Valore di mercato con indagini dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza. Il valore di mercato riferito alla banca dati O.M.I. per gli immobili siti nella medesima zona.

**INDAGINI DI MERCATO****a) Fonte: Valore di Mercato O.I.A.T. Valore di Mercato O.I.A.T.**

per quotazione di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona, vengono attribuiti valori medi unitari in abitazioni

## LOCALI AD USO ABITATIVO

- Valore di Medio (€/mq): 676
- **b) Fonte: Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (ex Ag. Territorio) Banca dati delle quotazioni immobiliari.**

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio attribuisce un valore unitario medio compresi nel seguente intervallo:

## LOCALI AD USO ABITATIVO

- Valore di Mercato (€/mq): Min. 550 - Max 820 - valore Medio € 685,00

**VALORE DELL'IMMOBILE**

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, la sottoscritta C.T.U. ritiene che il valore unitario delle singole unità immobiliari, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, di quelle che incidono sia positivamente che negativamente sono:



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,264 x 685,00 = **59.090,84**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
l'importo del valore immobile è di € 59.090,84 superficie 86,264	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,26	0,00		

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:**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:





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2024

## LOTTO 2

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

**A** box singolo a CASTROVILLARI via Ippocrate snc, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (\*\* DATO OSCURATO \*\*)

**unità immobiliare** sito in Castrovillari alla Via Ippocrate piano S1, esteso in metri quadrati 17,30 composto da un unico vano, Censito in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 27, particelle n. 1085 -Sub. 18, Categoria C/6, Classe 4, consistenza mq 17,30 superficie catastale 20 mq ,rendita Euro 22,31

Nota:dalle verifiche eseguite dalla sottoscritta in Catasto, e dal rilievo eseguito dalla sottoscritta non risultano variazioni in merito all'unità immobiliare in oggetto

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

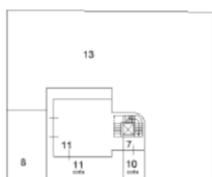
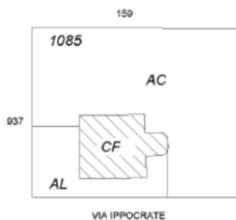
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
27	1085	18	C/6	4	16	16	22,31

#### Confini delle Particelle

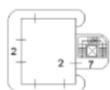
Foglio	Particella	Sub	Categoria	S-O	N-E	S-E	N-O
27	1085	18	C/6	Sub 17 e sub 19 androne condominiale di accesso e terrapieno			

#### Estratto dell'elaborato Planimetrico

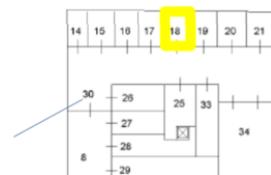
##### E INDICAZIONE AREA DI CORTE



PIANO PRIMO



PIANO S1



PIANO TERZO



L' unità oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato di maggiore

tecnico incaricato: Giuseppina Patrizia Straface

Pagina 12 di 21



consistenza sito nel centro urbano del Comune di Castrovillari, l'unità immobiliare avente destinazione Box autorimessa è sita in via Ippocrate snc. Il fabbricato presenta un lato

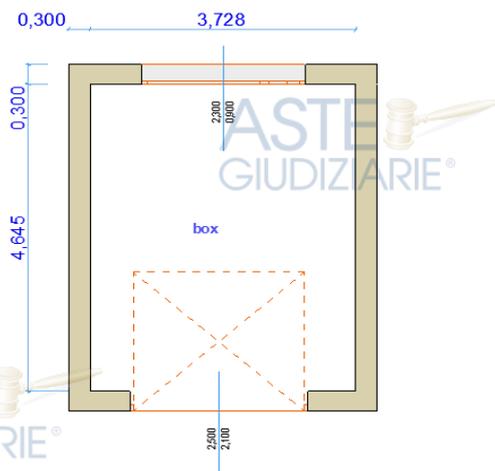
confinante con strada pubblica di cui si è detto e altri tre lati confinanti con altri fabbricati, l'accesso al piano S1 avviene da strada pubblica via Ippocrate, questo protetto da un cancello in ferro battuto non funzionante.

l'unità immobiliare è posta al piano S1 in un fabbricato di maggiore consistenza composto da quattro piani fuori terra e tetto di copertura, l'accesso al fabbricato come anzidetto avviene attraverso una rampa che conduce ad un corridoio comune ai vari box auto l'accesso all'unità immobiliare oggetto di causa avviene per mezzo di una porta in ferro del tipo basculante. La struttura portante è in travi e pilastri in cemento armato, con fondazione del tipo a travi rovesce in cemento armato. I solai sono realizzati con travetti in c.a. con interposte pignatte in laterizio e soprastante massetto in calcestruzzo armato. La copertura è del tipo a falde, realizzata con manto di copertura in lamiera grecata.

**LOCALE A PIANO SOTTOSTRADA S1 IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO N. 27, PARTICELLA N. 1085 sub 18, categoria C/6.**

**RILIEVO DELLO STATO DI FATTO**

**Consistenza dei vani**



n°	Vano	mq
1	Box autorimessa	17,30
	TOTALE RILEVATO	17,30
	10% muri divisorii (A)	19,03

**Il locale identificato con il Sub. 18 presenta un solo vano ed è utilizzato come locale BOX AUTORIMESSA**

Dalle misure effettuate dalla sottoscritta risulta che la consistenza del locale è di mq 17,30 (al netto dei muri perimetrali), in linea con quanto riportato in visura catastale. La consistenza catastale del locale è di mq 16 (calcolata secondo l'allegato "C" al DPR 138/1998).

Presenta un unico vano, con accesso da Via Ippocrate, superando una rompa di accesso. L'altezza interna strutturale è pari a m. 3,00. Nel complesso si presenta in buono stato di conservazione; gli intonaci interni sono del tipo liscio civile senza tinteggiatura, è privo di pavimento, l'impianto elettrico è del tipo a canalina esterna con un solo punto luce. Al momento del rilievo la signora mi asserisce che non c'è attacco di energia elettrica, è presente una serranda in metallo del tipo basculante che funge di accesso al vano e una finestra a nastro in alluminio. Al momento del sopralluogo, il locale si



presentava libero e nel pieno possesso dall'esecutata. L'unità immobiliare posta al piano S1 in un fabbricato di maggiore consistenza composto da quattro piani fuori terra e un piano S1, l'accesso avviene da via Ippocrate per mezzo di una rampa di accesso comune a tutti i box auto. La struttura portante è in travi e pilastri in cemento armato, con fondazione del tipo a travi rovesce in cemento armato. I solai sono realizzati con travetti in c.a. con interposte pignatte in laterizio e soprastante massetto in calcestruzzo armato. La copertura è del tipo a falde, realizzata con solaio inclinato in lamiera grecata.



Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1085 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: VIA IPPOCRATE n. SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 01/07/2008 Pubblico ufficiale DI CHIARA GIOVANNA Sede CASTROVILLARI (CS) Repertorio n. 40341 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16235.1/2008 Reparto PI di COSENZA in atti dal 10/07/
- Coerenze: Sub 17 e sub 19 androne condominiale di accesso e terrapieno



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.255,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.255,50
Data di conclusione della relazione:	20/02/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande Giudiziali: nessuna;

b. Atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura: nessuno;

c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna;

d. Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno;

e. **Iscrizioni:** l'unità immobiliare a box auto identificato in catasto foglio 27 particella 1085 sub 18, allo stato attuale gravano le seguenti iscrizioni (cfr. ispezione ipotecaria);

1) ISCRIZIONE DEL 17/10/2024 Atto di pignoramento immobiliare - Registro Generale 1795/2022 - Pubblico Ufficiale Riccio Pasquale- Atto di precetto 05.09.2024 notificato in data 20.09.2024 per la somma complessiva di € 179.028,83, oltre alle spese successive occorrente e gli interessi maturandi sino al saldo, il tutto da pagare nel termine di 10 giorni dalla notifica dell'atto di precetto;

f. che in forza del predetto titolo e del conseguente atto di precetto, in data 17.10.2024 veniva notificato alla signora **DATO OSCURATO**, cod. fisc.: DATO OSCURATO, nata il 25.09.1953 in Castrovillari (CS), atto di pignoramento dei suesposti immobili di sua proprietà;





che in data 25.10.2024 il citato pignoramento veniva trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza (Registro Generale n. 31783- Registro Particolare n. 26362 RP, a favore della società " DATO OSCURATO." con sede in Egna Neumark (BZ).

g. **Eventuali cause in corso:** allo stato attuale, la sottoscritta, in base alla documentazione acquisita ed in suo possesso, non è a conoscenza di altre cause riguardanti i beni pignorati e come sopra identificat

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

il fabbricato ove è posto l'unità immobiliare è pervenuto alla signora DATO OSCURATO, per diritto di piena proprietà, per acquisto fattone dalla società "Grafica Pollino S.R.L." in forza di Atto di compravendita ricevuto dal Notaio Giovanna Di Chiara in data 1/07/2008 repertorio 40341 regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Castrovillari trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio di pubblicità Immobiliare di Cosenza i data 09/07/2008, al numero 22814 R.G. e al n 16235 R.P. l'immobile era pervenuto alla società "Grafica Pillino SRL in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Maria Ferreri Graziadio stipulato in data 26/08/1987 rep. 61386, registrato presso L'Ufficio del Registro di Castrovillari in data 27/08/1987 al n 163 trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 15/12/1987 al n 18563 R.G. e al n 161005 R.P.

##### Trascrizione e Iscrizioni

dall'esito dei predetti accertamenti in riferimento agli immobili sopra descritti sono stati rinvenuti nel ventennio le seguenti trascrizioni pregiudizievoli: verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Castrovillari, i data 17/10/2024 repertorio numero 2040 trascritto presso l'agenzia del Territorio -Servizio di pubblicità immobiliare di Cosenza i data 25/10/2024 al n 31783 R.G. e al n 26362 R.P. a favore della società DATO OSCURATO con sede in Egna Neumark (BZ) codice fiscale DATO OSCURATO e contro la signora DATO OSCURATO, sugll' immobile riportato in Catasto fabbricato del comune di Castrovillari foglio n. 27 particella 1085 sub 18.

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

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici preposti ,è emerso quanto segue:



- Destinazione Urbanistica della Zona: i fabbricati ove insistono le unità immobiliari di cui al punto A) e punto B) ricadono, secondo il vigente Strumento Urbanistico (P.R.G.), in Zona "B2" ( adeguamento edilizio ed urbanistico) già satura dal punto di vista del tessuto edificatorio "Zone sature e di ristrutturazione urbanistica-edilizia".

- Liceità Urbanistica

in merito alla liceità urbanistica, del fabbricato ove insiste l'unità immobiliare è stato costruito in conformità delle Concessioni Edilizie rilasciate dall'Autorità competente di Castrovillari il 24/02/1982 n. 138, il 7/05/1985 n. 138, il 10/10/1986 n. 813 e per mutamento della destinazione d'uso il 21/12/2000 n. 187. Il fabbricato è stato realizzato dalla Società [REDACTED].

Mi prego sottolineare che dopo varie ricerche presso l'ufficio tecnico Comunale di Castrovillari non è stato possibile reperire la Concessione o altro titolo abilitativo relativo alle due unità immobiliari oggetto di causa, a tal proposito mi è stato rilasciato da parte dell'Ente dopo la richiesta di accesso agli atti il riscontro per mancata documentazione all'interno del faldone contenente la Concessione Edilizia n 138/1982 relativo all'unità immobiliare. (Allegato A).



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN CASTROVILLARI VIA IPPOCRATE SNC

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A



**box singolo** a CASTROVILLARI via Ippocrate snc, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**unità immobiliare** sito in Castrovillari alla Via Ippocrate piano S1, esteso in metri quadrati 17,30 composto da un unico vano, Censito in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 27, particelle n. 1085 -Sub. 18, Categoria C/6, Classe 4, consistenza mq 17,30 superficie catastale 20 mq ,rendita Euro 22,31

Nota:dalle verifiche eseguite dalla sottoscritta in Catasto, e dal rilievo eseguito dalla sottoscritta non risultano variazioni in merito all'unità immobiliare in oggetto

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
27	1085	18	C/6	4	16	16	22,31

#### Confini delle Particelle

Foglio	Particella	Sub	Categoria	S-O	N-E	S-E	N-O
27	1085	18	C/6	Sub 17 e sub 19 androne condominiale di accesso e terrapieno			

#### Estratto dell'elaborato Planimetrico

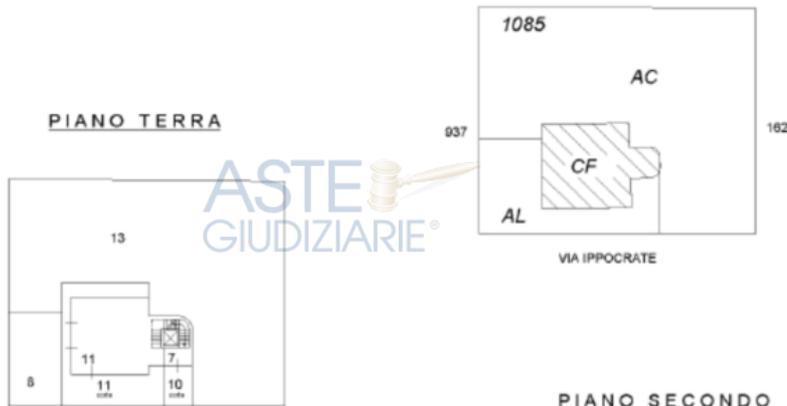
#### E INDICAZIONE AREA DI CORTE



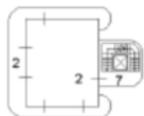
tecnico incaricato: Giuseppina Patrizia Straface

Pagina 16 di 21

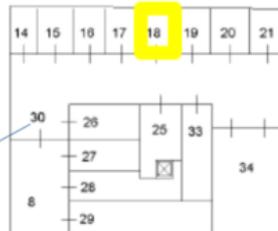




**PIANO PRIMO**

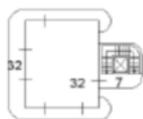


**PIANO S1**



L' unità oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel centro urbano del Comune di Castrovillari, l'unità immobiliare avente destinazione Box autorimessa è sita in via Ippocrate snc. Il fabbricato presenta un lato

**PIANO TERZO**



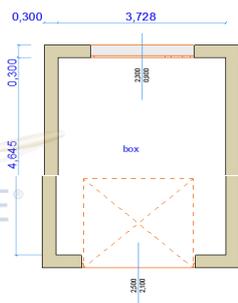
confinante con strada pubblica di cui si è detto e altri tre lati confinanti con altri fabbricati, l'accesso al piano S1 avviene da strada pubblica via Ippocrate, questo protetto da un cancello in ferro battuto non funzionante.

L'unità immobiliare è posta al piano S1 in un fabbricato di maggiore consistenza composto da quattro piani fuori terra e tetto di copertura, l'accesso al fabbricato come anzidetto avviene attraverso una rampa che conduce ad un corridoio comune ai vari box auto l'accesso all'unità immobiliare oggetto di causa avviene per mezzo di una porta in ferro del tipo basculante. La struttura portante è in travi e pilastri in cemento armato, con fondazione del tipo a travi rovesce in cemento armato. I solai sono realizzati con travetti in c.a. con interposte pignatte in laterizio e soprastante massetto in calcestruzzo armato. La copertura è del tipo a falde, realizzata con manto di copertura in lamiera grecata.

**LOCALE A PIANO SOTTOSTRADA S1 IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO N. 27, PARTICELLA N. 1085 sub 18, categoria C/6.**

**RILIEVO DELLO STATO DI FATTO**

**Consistenza dei vani**



n°	Vano	mq
1	Box autorimessa	17,30
	TOTALE RILEVATO	17,30
	10% muri divisorii (A)	19,03

*Il locale identificato con il Sub. 18 presenta un solo vano ed è utilizzato come locale BOX AUTORIMESSA*

Dalle misure effettuate dalla sottoscritta risulta che la consistenza del locale è di mq 17,30 (al netto dei muri perimetrali), in linea con quanto riportato in visura catastale. La consistenza catastale del locale è di mq 16 (calcolata secondo l'allegato "C" al DPR 138/1998).

Presenta un unico vano, con accesso da Via Ippocrate, superando una rampa di accesso. L'altezza interna strutturale è pari a m. 3,00. Nel complesso si presenta in buono stato di conservazione; gli intonaci interni sono del tipo liscio civile senza tinteggiatura, è privo di pavimento, l'impianto elettrico è del tipo a canalina esterna con un solo punto luce. Al momento del rilievo la signora mi asserisce che non c'è attacco di energia elettrica, è presente una serranda in metallo del tipo basculante che funge di accesso al vano e una finestra a nastro in alluminio. Al momento del sopralluogo, il locale si presentava libero e nel pieno possesso dall'esecutata. L'unità immobiliare posta al piano S1 in un fabbricato di maggiore consistenza composto da quattro piani fuori terra e un piano S1, l'accesso avviene da via Ippocrate per mezzo di una rampa di accesso comune a tutti i box auto. La struttura portante è in travi e pilastri in cemento armato, con fondazione del tipo a travi rovesce in cemento armato. I solai sono realizzati con travetti in c.a. con interposte pignatte in laterizio e soprastante massetto in calcestruzzo armato. La copertura è del tipo a falde, realizzata con solaio inclinato in lamiera grecata.

#### Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1085 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: VIA IPPOCRATE n. SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 01/07/2008 Pubblico ufficiale DI CHIARA GIOVANNA Sede CASTROVILLARI (CS) Repertorio n. 40341 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16235.1/2008 Reparto PI di COSENZA in atti dal 10/07/

Coerenze: Sub 17 e sub 19 androne condominiale di accesso e terrapieno

- Sovrapposizione foto Aerea e Catastale con indicazione dei fabbricati



unità corpo B

sovrapposizione foto aerea e catastale



vista fabbricato

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

VISTA INTERNA BOX AUTO



VISTA ESTERNA PARCHEGGIO



foto interne box auto

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

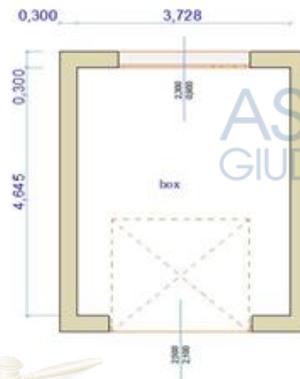
## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
	19,00	x	100 %	=	19,00
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>19,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Note: valore medio 434,50

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E CONSISTENZA**

La consistenza in metri quadrati di superficie commerciale, comprensiva dei muri esterni (computati al 50% se in comune), dei divisori e tramezzi, del 20%

tecnico incaricato: Giuseppina Patrizia Straface

Pagina 19 di 21

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



delle corti, dei balconi e terrazze computate al 30% sino a 25 mq più 10% per la quota eccedente i 25 mq (Calcoli eseguiti secondo l'Allegato "C" al DPR 139/1998), può

riassumersi nella seguente tabella:

Unità Punto	Unità immobiliare	Identificativi catastali	TOT.mq
b	Box Auto	fg. 27 p.11a 1085 sub 18 cat. C/6	19,03

#### CRITERIO E METODO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile, si sono tenuti in considerazione due diversi metodi di stima: - Valore di mercato con indagini dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza. Il valore di mercato riferito alla banca dati O.M.I. per gli immobili siti nella medesima zona.

#### INDAGINI DI MERCATO

##### a) Fonte: Valore di Mercato O.I.A.T. Valore di Mercato O.I.A.T.

per quotazione di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona, vengono attribuiti valori medi unitari in abitazioni e Box Autorimesse coperti in stabili di 2° fascia compresi nel seguente intervallo:

LOCALE AD USO BOX AUTO

- valore di medio (€/mq): 444

##### b) Fonte: Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (ex Ag. Territorio) Banca dati delle quotazioni immobiliari.

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio attribuisce un valore unitario medio compresi nel seguente intervallo:

LOCALE AD USO BOX AUTO

- valore di mercato €/mq): Min 425 - Max 510 - valore Medio € 467,5

#### CALCOLO DEL VALORE

LOTTO N.2 - di cui al punto b)-

BOX AUTORIMESSA SITO A PIANO SEMINTERRATO, CON INGRESSO DA VIA F.CASSIANI, IDENTIFICATO IN

CATASTO AL FOGLIO N.27 PART. 1085 SUB.18 CATEGORIA C/1 - mq 19,00

434,50 €/mq X 19 mq = 8.255,5 EURO.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,00 x 434,50 = 8.255,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.255,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.255,50

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	19,00	0,00	8.255,50	8.255,50

tecnico incaricato: Giuseppina Patrizia Straface

Pagina 20 di 21



8.255,50 €

8.255,50 €

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: **€. 8.255,50**

**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:

**€. 8.255,50**

data 20/02/2025

il tecnico incaricato  
 Giuseppina Patrizia Straface

