



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

125/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Raffaele Zibellini



CUSTODE:

Avv. Valeria Pugliese



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/04/2026



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giacomo Grisolia

CF:GRSGCM66C30B903W

con studio in VILLAPIANA (CS) STRADA PROVINCIALE SP253 n. 394

telefono: 098156698

fax: +39098156698

email: giacomo.grisolia@libero.it

PEC: giacomo.grisolia@geopec.it



tecnico incaricato: Giacomo Grisolia

Pagina 1 di 19



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
125/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato terratetto a SAN LORENZO DEL VALLO VIA EUGENIO CURIEL 13 - 15, della superficie commerciale di **267,41** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato da cielo a terra costituito da tre piani fuori terra con copertura a tetto a due falde inclinate, con scala interna che collega i tre livelli; la predetta scala ha pedate ed alzate rivestite in marmo fino al raggiungimento del primo piano, mentre è rivestita in gres nella sua prosecuzione dal piano primo al piano secondo, che pertanto, sono direttamente collegati tra loro. Anche al piano terra si accede dal portone principale ubicato al civico 13 di Via Curiel e per il tramite del disimpegno d'ingresso ubicato in corrispondenza dell'accesso alla prima rampa di scala che a sua volta conduce ai piani superiori. L'immobile in oggetto, seppur attualmente costituito da piano terra praticamente indipendente da quelli superiori, è conformato in modo tale da costituire in futuro un'unica immobiliare e lo dimostra il fatto che, anziché un caposcala, all'ingresso dal vano scala al piano terra è presente una porta in legno tamburata simile a quelle interne. Accedendo da via Curiel per il tramite della predetta scala interna, si raggiunge il primo piano, dall'interno del quale la scala prosegue sino a raggiungere il secondo piano. Il fabbricato è stato edificato in difformità al nulla osta rilasciato dal comune di San Lorenzo del Vallo in data 11/10/1975 per cui in data 30/06/1987, ai sensi della legge 47/85, la debitrice [REDACTED] ha presentato domanda di condono edilizio prot. gen. n. 2392 (pratica n. 234) sul quale in data 01/04/2010 il Comune di San Lorenzo del Vallo ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria; in seguito sulla scorta del Permesso di Costruire n. 12 del 25/06/2010 il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione e sopraelevazione con recupero del sottotetto ai fini abitativi. L'immobile in oggetto, compreso in una linea di fabbricati che si sviluppa lungo due strade comunali, è in aderenza per due lati con altrettanti fabbricati, per cui dispone di solo due luci, prospettanti su Via Eugenio Curiel e Via Cosimo D. Scorza; le due pareti esterne sono intonacate e pitturate, il portone d'ingresso principale, al civico 13, è in legno, mentre l'altra l'apertura al civico 15 e gli altri infissi esterni, ai vari livelli, sono di tipologie varie, quali alluminio con tapparelle in pvc avvolgibili e zanzariere al piano terra, persiane ad ante al primo piano e solo infisso interno in alluminio al piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo - Secondo, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 273 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA EUGENIO CURIEL n. 13 , piano: Terra - Primo - Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 273 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 70,50 Euro, indirizzo catastale: VIA EUGENIO CURIEL n. 13, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2010.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	267,41 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.753,98
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.000,00
Data di conclusione della relazione:	26/04/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Si precisa che la debitrice [REDACTED] occupa, con il coniuge [REDACTED] il solo piano terra, con il piano [REDACTED] bitabile alla data del [REDACTED] ase di ristrutturazione ed il piano secondo occupato dal figlio della debitrice, [REDACTED] che ha dichiarato di abitarci con tutto il suo nucleo familiare costituito da moglie e



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In data 24 aprile 2026, per il tramite della piattaforma sister è stata effettuata ispezione ipocatastale di verifica finale, in relazione alla quale non sono emerse formalità successive alla data di pignoramento, per cui si confermano i gravami e le formalità già riportate sulla certificazione notarile allegata al fascicolo.



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 19/04/2010 a firma di De Vincenti Maria ai nn. 49089/15462 di repertorio, iscritta il 20/04/2010 a COSENZA ai nn. 12216/2609, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO FONDIARIO - Atto notarile pubblico per Notaio De Vincenti Maria di Acri del 19/04/2010.

Importo ipoteca: 136.445,40.

Importo capitale: 68.222,70.





Durata ipoteca: 15



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/09/2025 a firma di Tribunale di Castrovillari (CS) ai nn. 2315 di repertorio, trascritta il 13/10/2025 a COSENZA ai nn. 31271/25476, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario per UNEP Tribunale di Castrovillari (CS)

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 31/01/1992), con atto stipulato il 31/01/1992 a firma di SERGIO CAPPELLI ai nn. 6288/1022 di repertorio, registrato il 19/02/1992 a ACRI ai nn. 232, trascritto il 22/02/1992 a COSENZA ai nn. 6573/6027.

Quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **01.04.2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO, presentata il 30/06/1987 con il n. 2392 di protocollo, rilasciata il 01/04/2010, agibilità **non ancora rilasciata**

DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' - GENIO CIVILE DI COSENZA - Pratica 10-0812 Classe C N. **4945**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DI SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO - RECUPERO SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI, rilasciata il 07/04/2010 con il n. 4945 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO, presentata il 22/01/2010, rilasciata il 25/06/2010 con il n.



12 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI N. 5762, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOPRAELEVAZIONE E RECUPERO SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI, presentata il 06/07/2010 con il n. 5762 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per come riportato sulla relazione tecnica allegata al progetto di sopraelevazione del fabbricato per il recupero del sottotetto ai fini abitativi, per l'edificazione dei piani terra e primo in data 11/10/1975 il Sindaco del Comune di San Lorenzo del Vallo ha rilasciato il relativo Nu [redacted] via il fabbricato è stato realizzato in difformità al predetto Nulla Osta per cui la Sig.ra [redacted] Anna ha presentato in data 30/06/1987, ai sensi della legge 47/85, domanda di condo [redacted] . gen. n. 2392 (pratica n. 234) sulla scorta della quale in data 01/04/2010 il Comune di San Lorenzo del Vallo ha rilasciato la relativa CONCESSIONE IN SANATORIA con riferimenti planimetrici corrispondenti alle piani [redacted] dei piani terra e primo. In merito, occorre evidenziare che in data 22/01/2010 la Sig.ra [redacted] aveva presentato domanda per l'ottenimento della permesso di costruire per la sopra [redacted] fabbricato ed il recupero del sottotetto ai fini abitativi con allegato progetto, la cui rappresentazione grafica dei piani terra e primo (allegato 4) non corrispondente alle planimetrie successivamente allegate alla pratica di condono edilizio; in sintesi, gli elaborati grafici inerenti i piani terra allegati all'ultimo P.d.C. rilasciato non corrispondono con quelli oggetto della sanatoria, giacché redatti prima del rilascio della predetta concessione in sanatoria. Pertanto, ai fini delle verifiche di conformità, per i piani terra e primo il riferimento grafico è quello allegato alle pratiche di condono edilizio, ossia le planimetrie catastali, mentre per il piano sottotetto gli unici elaborati progettuali autorizzativi validi per effettuare il riscontro della conformità edilizia, restano quelli allegati al P.d.C. Gli elaborati progettuali sono totalmente privi di indicazione di superfici e volumi e per quanto riguarda gli elaborati grafici, questi presentano evidenti errori materiali nella redazione delle planimetrie in pianta, rappresentate perfettamente rettangolari quando hanno forma pressoché trapezoidale; in merito si evidenzia che il fabbricato in oggetto non può essere state oggetto di successive modifiche e/o ampliamenti non denunciati, considerato che lo stesso, è totalmente intercluso, in aderenza per due lati con due fabbricati con i quali risulta essere in linea e confinante a due strade pubbliche per i restanti due lati, per cui con sagoma di pianta obbligata e non ampliabile, neanche qualora nel caso di demolizione e ricostruzione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E CAMBIO D'USO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI S.C.I.A. EDILIZIA IN SANATORIA PER PARZIALE CAMBIO D'USO e DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

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

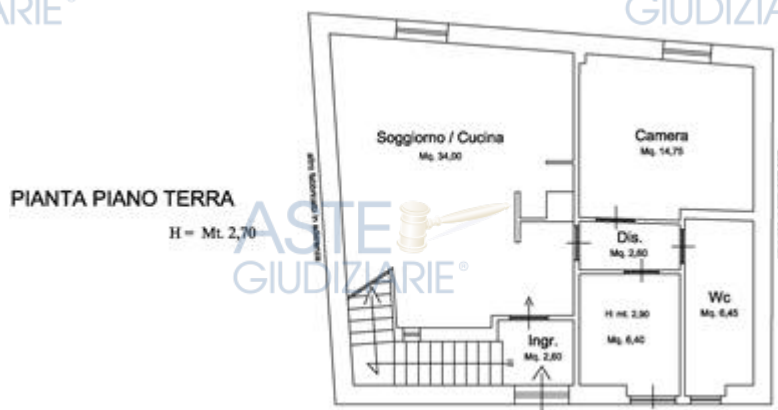
Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. EDILIZIA IN SANATORIA: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 40 giorni

Questa situazione è riferita solamente a PIANO TERRA

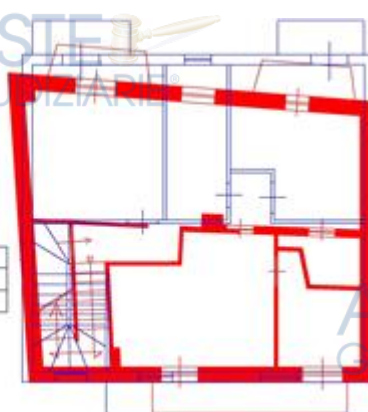


ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Stato da Sanatoria_Sub 5 -
PIANO TERRA

Stato di Fatto - PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®STATO DI RAFFRONTO
PIANO TERRA

Legende
— PIANA STATO DI FATTO
— PIANA STATO "SANATORIA"

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato da Sanatoria_Sub 4 - PIANO TERRA

Stato di RAFFRONTO - PIANO TERRA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. EDILIZIA IN SANATORIA: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 40 giorni

Questa situazione è riferita solamente a PIANI PRIMO E SECONDO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

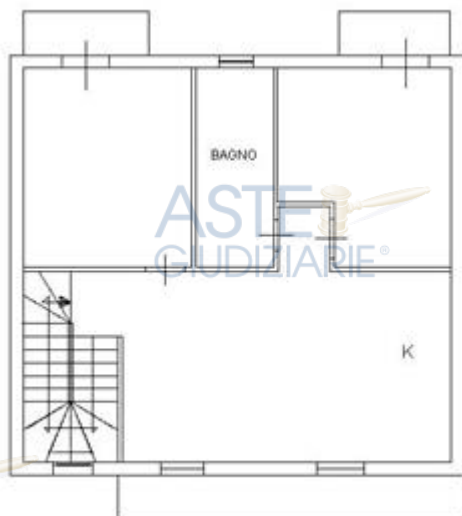
Stato di Fatto - PIANO PRIMO



Stato di Fatto - PIANO SECONDO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stato da Sanatoria_Sub 5 - PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stato da Progetto - PIANO SECONDO

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stato di RAFFRONTO - PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stato di RAFFRONTO - PIANO S

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: FRAZIONAMENTO E FUSIONE CON DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE DI FRAZIONAMENTO E FUSIONE CON CAMBIO D'USO E DIVERSA DISTRIBUZIONE: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a PIANO TERRA.

Variazione castale da presentare congiuntamente a quella relativa ai piani primo e secondo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO TERRA
H = ML 2,70

ASTE GIUDIZIARIE®

di Fatto 

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

IONE: € 600,00

- ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria catastale attuale Sub 5 - PIANI
PRIMO e SECONDO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Primo - Stato di Fatto

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO SECONDO
H=mt. 2,35



Piano Secondo - Stato di Fatto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO VIA EUGENIO CURIEL 13 - 15

FABBRICATO TERRATETTO

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato terratetto a SAN LORENZO DEL VALLO VIA EUGENIO CURIEL 13 - 15, della superficie commerciale di **267,41** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato da cielo a terra costituito da tre piani fuori terra con copertura a tetto a due falde inclinate, con scala interna che collega i tre livelli; la predetta scala ha pedate ed alzate rivestite in marmo fino al raggiungimento del primo piano, mentre è rivestita in gres nella sua prosecuzione dal piano primo al piano secondo, che pertanto, sono direttamente collegati tra loro. Anche al piano terra si accede dal portone principale ubicato al civico 13 di Via Curiel e per il tramite del disimpegno d'ingresso ubicato in corrispondenza dell'accesso alla prima rampa di scala che a sua volta conduce ai piani superiori. L'immobile in oggetto, seppur attualmente costituito da piano terra praticamente indipendente da quelli superiori, è conformato in modo tale da costituire in futuro un'unica immobiliare e lo dimostra il fatto che, anziché un caposcala, all'ingresso dal vano scala al piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

è presente una porta in legno tamburata simile a quelle interne. Accedendo da via Curiel per il tramite della predetta scala interna, si raggiunge il primo piano, dall'interno del quale la scala prosegue sino a raggiungere il secondo piano. Il fabbricato è stato edificato in difformità al nulla osta rilasciato dal comune di San Lorenzo in data 11/10/1975 per cui in data 30/06/1987, ai sensi della legge 47/85, la debitrice [REDACTED] ha presentato domanda di condono edilizio prot. gen. n. 2392 (pratica n. 234) sul quale in data 01/04/2010 il Comune di San Lorenzo del Vallo ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria; in seguito sulla scorta del Permesso di Costruire n. 12 del 25/06/2010 il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione e sopraelevazione con recupero del sottotetto ai fini abitativi. L'immobile in oggetto, compreso in una linea di fabbricati che si sviluppa lungo due strade comunali, è in aderenza per due lati con altrettanti fabbricati, per cui dispone di solo due luci, prospettanti su Via Eugenio Curiel e Via Cosimo D. Scorza; le due pareti esterne sono intonacate e pitturate, il portone d'ingresso principale, al civico 13, è in legno, mentre l'altra l'apertura al civico 15 e gli altri infissi esterni, ai vari livelli, sono di tipologie varie, quali alluminio con tapparelle in pvc avvolgibili e zanzariere al piano terra, persiane ad ante al primo piano e solo infisso interno in alluminio al piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo - Secondo, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 273 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA EUGENIO CURIEL n. 13, piano: Terra - Primo - Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 273 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 70,50 Euro, indirizzo catastale: VIA EUGENIO CURIEL n. 13, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2010.



Prospetto Via Curiel_1



Prospetto Via Curiel_2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto Via Cosimo D. Scorza

ASTE
GIUDIZIARIE®

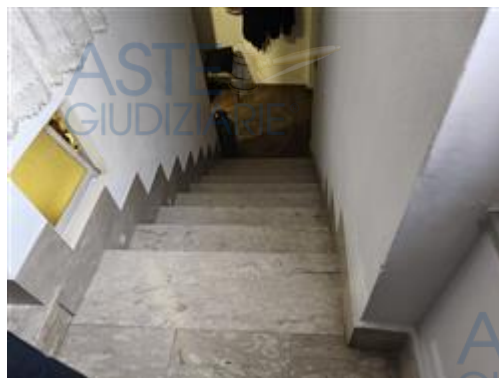


Vano principale al Piano Primo

ASTE
GIUDIZIARIE®



Altro Vano al Piano Primo



Scala Interna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di San Lorenzo del Vallo, Borgo della Valle dell'Esaro, Parco Nazionale del Pollino, Gole del Raganello, Lago di Fedula, Museo Civico - Centro Storico di Altomonte,.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Castello di San Lorenzo del Vallo



Valle dell'Esaro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Parco Nazionale del Pollino

ASTE
GIUDIZIARIE®

Museo civico di Altomonte

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Centro storico di Altomonte

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gole del Raganello

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione al piano terra, così come gli altri due livelli, dispone di solo due luci con affacci sui lati Ovest - Via Curiel ed Est - Via Scorza, ed è costituito da un ampio vano adibito a soggiorno e cucina, corridoio, camera da letto, servizio igienico ed un locale accessorio complementare all'abitazione di vario uso, considerata la presenza di un'ulteriore cucina e di un lavabo. Il piano terra in oggetto si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione essendo stato oggetto di una pressoché "recente" ristrutturazione. Le pareti divisorie interne sono di varie tipologia, di cui alcune in muratura ed altre in cartongesso; gli impianti, idrico, elettrico ed igienico sanitario sono stati realizzati sottotraccia, con pavimenti in gres porcellanato del tipo finto legno per la quasi totalità del piano, le pareti sono dotate di pitture di pregio, i soffitti sono per buona parte ribassati in cartongesso, le pareti del servizio igienico sono parzialmente rivestite con piastrelle in gres e per le restanti porzioni pitturate, non dotata di impianto di riscaldamento, presente un camino a legna e uno split a pompa di calore.

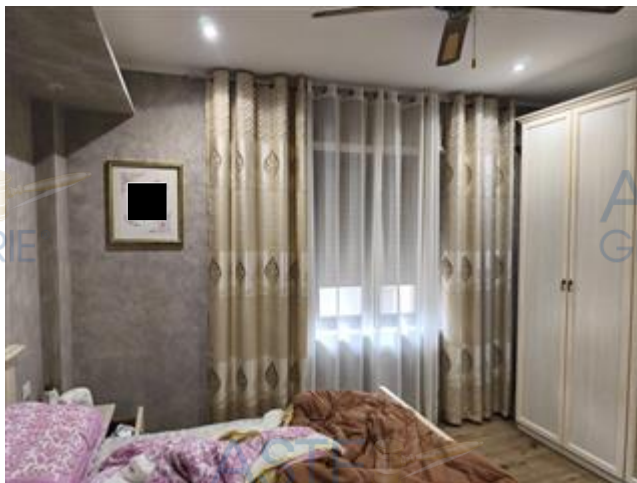
L'unità immobiliare ubicata al piano primo, alla data del sopralluogo è stata rinvenuta in uno stato non abitabile giacché oggetto di lavori di ristrutturazione non ultimati; i predetti lavori hanno interessato l'intero piano, con realizzazione di nuove pareti divisorie in cartongesso per una diversa distribuzione degli spazi interni, ribassamento del soffitto sempre in cartongesso, rifacimento degli impianti elettrico ed idrico, dei pavimenti e dei rivestimenti di bagno e cucina. Il piano primo è direttamente collegato con il piano superiore mediante una scala interna in muratura totalmente ultimata e ristrutturata con pedate ed alzate realizzate con piastrelle in gres, ed è costituito da un

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

disimpegno all'ingresso, ampio vano soggiorno, una camera e due bagni, tutte parzialmente ultimate, oltre due piccoli balconi accessibile dal soggiorno ed aggettanti su Via Scorza ed altro balcone accessibile dalla camera da letto e dal bagno prospettante su Via Eugenio Curiel. Per l'ultimazione totale del piano primo, occorre procedere al completamento dell'impianto elettrico con il passaggio dei fili in rame e la posa in opera dei frutti elettrici, l'istallazione dei sanitari dei bagni, la stuccatura delle nuove pareti divisorie in cartongesso, la posa in opera delle porte interne e la pitturazione interna. I predetti lavori rimanenti sono quantificati nella misura percentuale del 25 % del totale. Dalla scala interna al piano primo si raggiunge il piano secondo, realizzato a seguito della sopraelevazione del sottotetto originario, realizzato a due falde inclinate con altezza utile interna massima pari a cm 250 circa e minima pari a cm 210 circa; l'unità in oggetto, avente comunque destinazione d'uso abitativa, è costituita da un'ampio soggiorno/cucina, disimpegno accesso zona notte, ove sono ubicati, una camera da letto con piccolo ripostiglio "sopra scala", un ampio bagno ed una cameretta con un balcone aggettante accessibile dalla camera da letto con affaccio su Via Eugenio Curiel. Le pareti divisorie interne sono di varie tipologia, di cui alcune in muratura ed altre in cartongesso; gli impianti, idrico, elettrico ed igienico sanitario sono stati realizzati sottotraccia, con pavimenti in gres porcellanato di colore chiaro, le pareti sono pitturate, le pareti del servizio igienico sono per la quasi totalità rivestite con piastrelle in gres e per le restanti porzioni pitturate, non dotato di impianto di riscaldamento, presente split a pompa di calore.



Soggiorno_Piano Terra



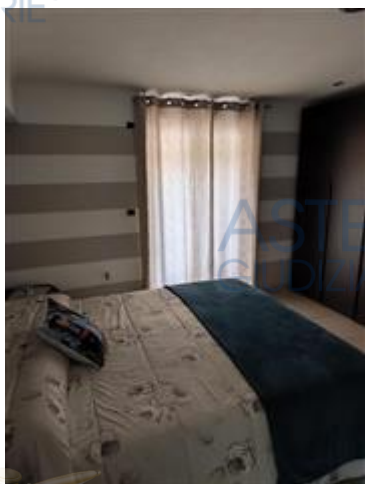
Camera_Piano Terra



Bagno_Piano Terra



Soggiorno_Piano Secondo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera_Piano Secondo

ASTE
GIUDIZIARIE®

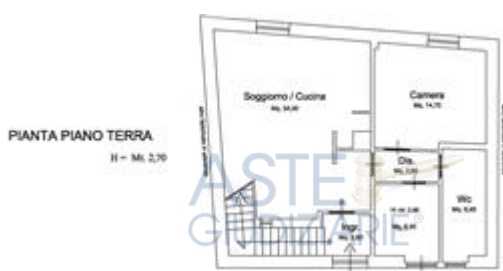
Bagno_Piano Secondo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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
Piano Terra - Abitazione	91,70	x	100 %	=	91,70
Piano Primo - Abitazione in fase di ristrutturazione	85,45	x	100 %	=	85,45
Balconi al Primo Piano	10,80	x	30 %	=	3,24
Piano Secondo - Abitazione	85,40	x	100 %	=	85,40
Balcone al Piano Secondo	5,40	x	30 %	=	1,62
Totale:	278,75				267,41

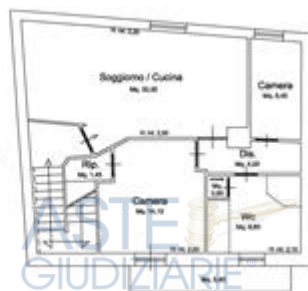
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Piano Terra - Stato di Fatto



Piano Piano Primo - Stato di Fatto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Estratto catastale - Ubicazione fabbricato

[illegible][illegible]

Visura catastale Attuale - Sub 5

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARAT
Tipo fonte

ASTE GIUDIZIARIE®

Superfici principali e secondarie: 143
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE	Data contr	Fonte di in	Descrizion
------	------------	-------------	------------

ASTE GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato
Pag. 1

no Grisolia

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ve persoanele - à vietat

ASTE GIUDIZIARIE®

ripubblicaz

vo personale - è vietat
ale - Aut. Min. Giustiz

21/07/2009


 Pag. 10
 Pubblicazione ufficiale ad uso

ivo personale - è vietato

ASTE GIUDIZIARIE®

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale.

ale - Aut. Min. Giustiz

21/07/2009



Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 804,20 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2026

Fonte di informazione: Aste Florio

Descrizione: Appartamento all'asta Via Fausto Gullo

Indirizzo: Via Fausto Gullo, San Lorenzo del Vallo

Superfici principali e secondarie: 184

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.231,25 pari a 506,69 Euro/mq

Valore Ctu: 93.231,25 pari a: 506,69 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in Via Filippo Turati,1

Indirizzo: Via Filippo Turati 1, San Lorenzo del Vallo

Superfici principali e secondarie: 338

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 473,37 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2026

Fonte di informazione: Osservatorio immobiliare_Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazioni di tipo economico

Indirizzo: Zona: B1, Fascia: Centrale/Centro storico e Aree limitrofe, Via Castello, Della Repubblica, Carmelitani

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 470,00 pari a 470,00 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Interviste in loco (16/04/2026)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 650,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli immobili assunti a riferimento sono tutti dislocati nello stesso comprensorio urbano del comune di San Lorenzo del Vallo tenendo conto della loro consistenza, della posizione più o meno appetibile, ma soprattutto della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione. Pertanto, i valori sopra individuati appresso, al fine di rapportarli alle condizioni di normalità e determinarne un costo al mq. avente



maggiori possibilità di alienazione. Gli immobili individuati a comparazione, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione e vetustà, sono per la quasi totalità, simili e comparabili con l'immobile oggetto di stima, per cui il valore medio individuato è pienamente assoggettabile all'immobile in oggetto. Nello specifico, sono stati individuati annunci di vendite immobiliari ubicati nel medesimo centro abitato di San Lorenzo del Vallo, in riferimento alle quali è emerso un valore medio al mq. pari ad Euro 604,70, ulteriormente mediato con altro valore medio pari ad euro 557,35 determinato dalla valore massimo assunto per abitazioni economiche acquisito dall'osservatorio immobiliare (€ 470,00) e da quello medio individuato da interviste in loco (€ 550). Pertanto, in conclusione, il più probabile prezzo di mercato è determinato in Euro 557,35 di superficie lorda ragguagliata. Il primo piano, alla data del sopralluogo è stato rinvenuto in fase di ristrutturazione con lavori sospesi ed indicativamente quantificati al 75 % circa del loro completamento, per cui mancanti di circa il 25 % da realizzare affinché il piano stesso sia idoneo all'uso abitativo; in relazione al prezzo individuato ed alla superficie ragguagliata del piano primo, il valore allo stato ultimato è di circa 49.400 euro, relativamente al quale si determina in circa Euro 12.300,00 il costo necessario per la sua ultimazione. Inoltre, il secondo piano è un sottotetto con altezze utili interne, idonee per un utilizzo abitabile, ma comunque inferiori agli standard delle abitazioni assunte a comparazione. In considerazione delle diverse caratteristiche del livello, si ritiene opportuno apportare al prezzo medio individuato, una detrazione forfettaria del 15 %. Pertanto, relativamente alle caratteristiche dei singoli piani ne consegue che il prezzo individuato, pari a circa €. 557,00/mq. è congruo per il piano terra, così come per il secondo, dal quale però va detratto il costo per la sua ultimazione, per un valore allo stato attuale, pari a circa €. 418/mq ed infine decurtato del 15 % al piano per un prezzo di riferimento pari ad €. 473/mq. In conclusione, considerato che la superficie lorda è pressoché uguale per tutti i livelli, è applicabile un prezzo medio finale pari ad Euro 482,66 approssimato ad Euro 480,00 al mq di superficie lorda ragguagliato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	267,41	x	480,00	=	128.356,80
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 128.356,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 128.356,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione dei nuovi valori è stata eseguita, procedendo, innanzitutto, al calcolo delle superfici convenzionali, al reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e indirette, all'elaborazione dei dati acquisiti e determinazione dei valori medi, per poi procedere alla stima sintetica, redatta sulla scorta dei valori di mercato di fabbricati prima individuati e, riferiti ad immobili di simili caratteristiche e tipologia ubicati nella stessa zona ed utilizzando come parametro il prezzo al Mq. di superficie lorda convenzionale, applicando poi, le eventuali detrazioni e aggiunte del caso. Si precisa comunque, che il giudizio di stima di seguito riportato, anche se espresso con la massima obiettività possibile e, sicuramente dopo numerose, attente e analitiche indagini, presenta pur sempre il grado d'incertezza tipico di tutte le stime, che sono redatte in previsione di un fatto economico. La consistenza del bene, per renderla confrontabile con i valori OMI, è stata determinata secondo i criteri dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che fa riferimento come unità di misura al metro quadrato di superficie catastale, definito con criteri diversi in base alla destinazione d'uso, sulla base di misurazioni effettuate in loco.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA, ufficio del registro di CASTROVILLARI, conservatoria dei registri immobiliari di COSENZA, ufficio tecnico di SAN LORENZO DEL VALLO, agenzie: locali ed annunci on line, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. , ed inoltre: interviste in loco

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	fabbricato terratetto	267,41	0,00	128.356,80	128.356,80
				128.356,80 €	128.356,80 €

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile:

€. 6.417,84

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile in oggetto, dislocato su tre livelli, dall'origine adibito per un uso quale unica abitazione a carattere prettamente familiare e, per preservarne la destinazione d'uso originaria ed anche attuale, considerato che l'immobile è interamente occupato da membri della stessa famiglia, per tale motivo si preferisce costituire un unico lotto.

Tuttavia, occorre precisare che, per come è attualmente disposto l'immobile, con piccoli accorgimenti quali l'istallazione di un portone caposcala al piano terra, la presentazione della pratica edilizia necessaria per la sanatoria delle difformità edilizie riscontrate ed l'aggiornamento catastale per la corretta individuazione delle due unità abitative, lo stesso è comodamente divisibile in due lotti comprendente un'unità immobiliare ad uso abitativo al piano terra ed altra unità ad uso abitazione disposta tra i piani primo e secondo.

Riduzione del 7% per lo stato di occupazione:

€. 8.984,98

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

€. 7.200,00

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

€. 105.753,98

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali

€. 10.575,40



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €.**178,59**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**95.000,00**

data 26/04/2026

il tecnico incaricato
Giacomo Grisolia

