



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 141/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Dott. Stefano Miranda

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/06/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Antonio Francesco Pugliese**

CF: PGLNNF65E26C349B

con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA G. CALA', 11

telefono: 098146447

fax: 098146447

email: [stpugliese@tin.it](mailto:stpugliese@tin.it)

PEC: [antoniofrancesco.pugliese@geopec.it](mailto:antoniofrancesco.pugliese@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
141/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a CROSIA Via Giovanni Spadolini 49, frazione Mirto, della superficie commerciale di **90,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato è ubicato nel centro urbano, è facilmente raggiungibile, ben servito da negozi, banche, scuole, mercati e da mezzi di comunicazione. La zona è completamente urbanizzata per quanto concerne urbanizzazione di tipo primario (acqua, luce, gas, telefono, fognatura). Lo stesso è composto da numero 5 piani f.t. (terra, 1-2-3 e 4° piano sottotetto) oltre piano seminterrato. La costruzione è avvenuta nell'anno 2005.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quarto (5 f.t.), interno 11, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2403 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51Euro, indirizzo catastale: Via G. Spadolini snc, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 22/03/2007 Pratica n. CS0192396 in atti dal 22/03/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 9587.1/2007)  
Coerenze: confina con vano scala, con corte comune per due lati e con appartamento identificato con la p.lla 2403 sub 17.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>90,47 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.552,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.797,25</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>02/06/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato [REDACTED] nato a [REDACTED] senza alcun titolo. Con dispositivo del giudice dell'Esecuzione del 11/02/2025 veniva ordinato al signor [REDACTED] e alla sua famiglia l'immediato rilascio dell' immobile. Con autorizzazione del 03/03/2025 il signor [REDACTED] e il suo nucleo familiare veniva autorizzato a rimanere nell'immobile pignorato, previo versamento di un canone di locazione, da determinarsi in € 200,00 mensili ovvero secondo equità o valori di mercato, fino alla conclusione della procedura esecutiva o diverso provvedimento.

#### 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 05/09/2007 a firma di Notaio Pisano Pietro ai nn. 80496/26649 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 120.000.

Importo capitale: 60.000.

Durata ipoteca: 20 anni

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 21/11/2024 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 2282 di repertorio, trascritta il 13/01/2025 a Cosenza ai nn. 892 R.G. e 791 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili Tribunale di Castrovillari

###### 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:

€. 675,57

Ulteriori avvertenze:

Si precisa, anche in virtù di quanto dichiarato e sottoscritto dall'occupante signor [REDACTED] relativamente all'appartamento oggetto di esecuzione identificato catastalmente al foglio 5 p.lla 2403 sub 18 che i climatizzatori e la cisterna dell'autoclave (comprensiva di pompa e cisterna) sono di sua esclusiva proprietà.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto Compravendita (dal 05/09/2007), con atto stipulato il 05/09/2007 a firma di notaio Pisano Pietro ai nn. 80495 di repertorio, trascritto il 07/09/2007 a Cosenza ai nn. 32786 R.G. e 21178 R.P.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 (dal 10/05/2000 fino al 05/09/2007), con atto stipulato il 10/05/2000 a firma di notaio Pisano ai nn. 60205 di repertorio, trascritto il 13/05/2000 a Cosenza ai nn. 9302 R.G. e 6767 R.P.

Il titolo è riferito solamente al terreno su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento (ex Foglio 5 p.lla 1562)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 82, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato in c.a. per civile abitazione di numero quattro piani f.t. oltre copertura a tetto e piano interrato, di complessivi mc 3688 circa con negozi al piano terra, presentata il 15/03/1995 con il n. 6/1995 di protocollo, rilasciata il 20/09/2001 con il n. 82 di protocollo, agibilità del 02/07/2007 con il n. 25 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Espansione residenziale C11. Norme tecniche di attuazione ed indici: ZTO Residenziale di espansione, lotto n. 7 della Lottizzazione Ascolillo. Il fabbricato in esame non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato allizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

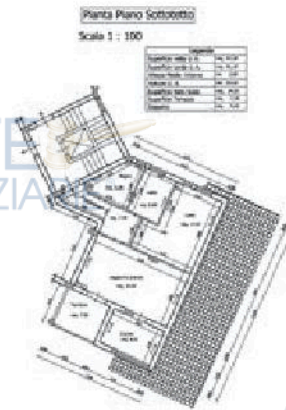
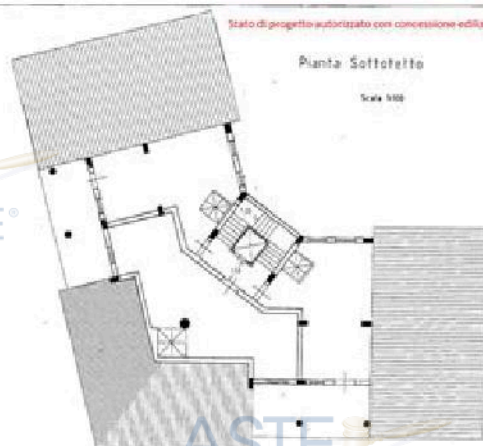
Sono state rilevate le seguenti difformità: - Destinazione d'uso non conforme con il titolo edilizio assentito. La difformità è regolarizzabile mediante: dalla visione della documentazione del titolo abilitativo si evince che sia nel rilascio della Concessione Edilizia n. 82 del 20.09.2001 relativa alla "Costruzione di un fabbricato in c.a. per civile abitazione di numero quattro piani fuori terra, oltre copertura e piano interrato di complessivi mc 3688 circa con negozi al piano terra", sia dal certificato di Agibilità n.25 rilasciato in data 02.07.2007 dove la stessa viene rilasciata ai vari subalterni dei piani 1-2-3 con "destinazione d'uso di civile abitazione", mentre per i subalterni del piano 4° (sub16-17-18) sono a destinazione "sottotetto". Per tale circostanza si constata che la destinazione d'uso risulta di sottotetto ma che la stessa può essere regolarizzata in civile abitazione ai sensi della legge regionale n. 25/2022 "Norme per la rigenerazione urbana e territoriale, la riqualificazione e il riuso" dove è previsto il recupero dei sottotetti ai fini abitativi. Per tale regolarizzazione è previsto il versamento degli oneri connessi di urbanizzazione e di costi di costruzioni. Per tale difformità vengono quantificati in euro 7.000,00 compresi diritti di segreteria e spese per onorari professionali relativi alla redazione della pratica. -Difformità di superficie e volume non conforme con il titolo edilizio assentito: il locale adibito a cucina è stato ampliato sottraendo al terrazzo adiacente mq. 3,98 con lo spostamento della parete di compagno di ml. 1.54 (vedi particolare allegato). La difformità è regolarizzabile mediante il ripristino dello stato di progetto approvato mediante demolizione, arretramento e ripristino della parete di compagno di ml. 1.54, restituendo al terrazzo la superficie di mq. 3.98 sottratta. Per tale difformità vengono quantificati in euro 2.500,00 compresi diritti di segreteria e spese per onorari professionali relativi alla redazione della pratica e spese di realizzazione dei lavori per il ripristino della difformità.

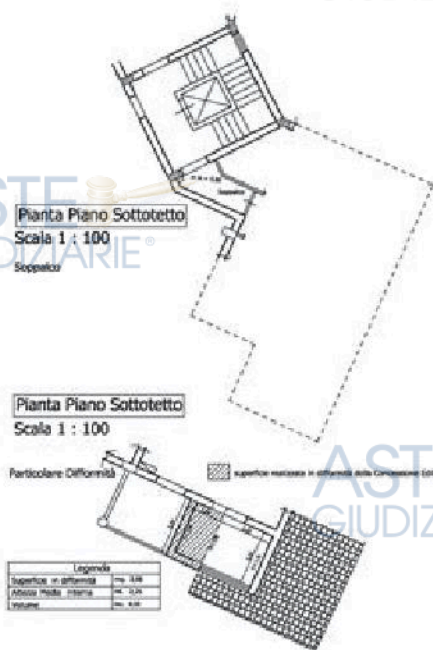
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Scia in sanatoria: €. 7.000,00
- Scia per Ripristino stato dei luoghi: €. 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria attuale presente in atti è difforme rispetto allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. Per tale regolarizzazione è prevista la presentazione di nuova planimetria e il versamento dei diritti catastali. Viene quantizzata in euro 800,00 compresi di diritti catastali e spese per onorari professionali relativi alla redazione della pratica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

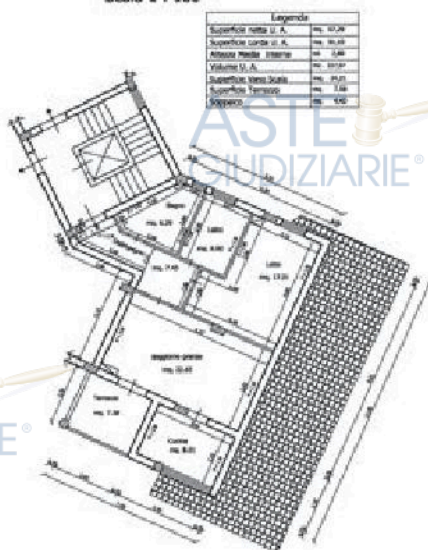
- Variazione Catastale: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pianta Piano Sottotetto

Scala 1 : 100



Pianta Piano Sottotetto

Scala 1 : 100

Soppello:

Pianta Piano Sottotetto

Scala 1 : 100

Particolare Differenziale

Superficie indicata in differenza della Concessione Edilizia n. 82

Legenda	
Superficie in differenza	mq. 0,40
Area totale interna	mq. 0,40
Volume	mc. 0,40

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale vigente al periodo dell'esecuzione dell'opera e Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA)

L'immobile risulta **conforme**.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CROSIA VIA GIOVANNI SPADOLINI 49, FRAZIONE MIRTO

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CROSIA Via Giovanni Spadolini 49, frazione Mirto, della superficie commerciale di **90,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Fabbricato è ubicato nel centro urbano, è facilmente raggiungibile, ben servito da negozi, banche, scuole, mercati e da mezzi di comunicazione. La zona è completamente urbanizzata per quanto concerne urbanizzazione di tipo primario (acqua, luce, gas, telefono, fognatura). Lo stesso è composto da numero 5 piani f.t. (terra, 1-2-3 e 4° piano sottotetto) oltre piano seminterrato. La costruzione è avvenuta nell'anno 2005.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quarto (5 f.t.), interno 11, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2403 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51Euro, indirizzo catastale: Via G. Spadolini snc, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 22/03/2007 Pratica n. CS0192396 in atti dal 22/03/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 9587.1/2007)

Coerenze: confina con vano scala, con corte comune per due lati e con appartamento identificato con la p.lla 2403 sub 17.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano-Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

## SERVIZI

municipio  
scuola media superiore  
palazzetto dello sport  
farmacie  
negozi al dettaglio  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
scuola per l'infanzia

nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## COLLEGAMENTI

ferrovia distante circa 1.000 mt.  
superstrada distante circa 200 mt.  
autobus distante circa 1000 mt.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Fabbricato è ubicato nel centro urbano, è facilmente raggiungibile, ben servito da negozi, banche, scuole, mercati e da mezzi di comunicazione. La zona è completamente urbanizzata per quanto concerne urbanizzazione di tipo primario (acqua, luce, gas, telefono, fognatura). Lo stesso è composto da cinque piani fuori terra (terra, 1-2-3 e 4°) oltre piano seminterrato. La costruzione è avvenuta nell'anno 2005. Il fabbricato è realizzato in un'area identificata dall'attuale strumento urbanistico come zona Espansione Residenziale C 11 Lotto n. 7 della lottizzazione Ascolillo, con struttura in elevazione in C.A., solai a struttura mista, muri esterni in laterizi con sovrastante tetto a falde. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate; le ringhiere dei balconi sono realizzate in ferro; i serramenti sono in alluminio con avvolgibili in P.v.c. e vetro camera.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'appartamento di proprietà del signor [REDACTED] con superficie complessiva interna netta di mq. 67,29 e di superficie lorda di 81,10 mq con interpiano netto medio di 2,80 mt., è ubicato al piano quarto (5° fuori terra) di un Fabbricato di maggiore consistenza, trattasi di locale sottotetto destinato ad appartamento. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala e dall'ascensore presente nel fabbricato. L'appartamento consta di disimpegno-corridoio, soggiorno-pranzo, cucina,

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

bagno e due camere da letto. Completa l'appartamento un balcone-terrazzo, prospiciente su corte comune, a servizio del soggiorno. Su parte del disimpegno è stato realizzato, ad un'altezza di ml. 2,70 dal pavimento, un soppalco adibito a ripostiglio di altezza media ml. 0,80.

L'appartamento risulta completamente pavimentato in piastrelle di monocottura in buono stato conservativo. Le pareti sono intonacate con intonaco di tipo civile e rifinite con pitture in colori chiari. Nel bagno vi sono, sia per i pavimenti che per i rivestimenti, piastrelle del tipo ceramico; le pareti risultano piastrellate per un'altezza di circa 2,00 metri; il bagno risulta attrezzato con lavabo, water, bidet e vasca da bagno.

Le porte interne sono in legno con mostrine, in buono stato conservativo, mentre il portoncino d'ingresso caposcala risulta del tipo blindato. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre che garantiscono l'adeguato rapporto previsto dalla legge per l'illuminazione e l'aerazione, seppure risultando sottotetto.

L'altezza ponderata interna risulta mediamente di 2,80 metri con gli ambienti che singolarmente risultano avere altezze variabili, essendo un appartamento sotto copertura a falde (per esempio vi sono altezze interne variabili da 3,45 metri per la cucina, a 2,70 metri per il corridoio). L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia, installata sul balcone (attualmente non collegata alla rete del metano cittadino), con terminali in termoconvettori, collocati in ogni ambiente.

L'impianto elettrico risulta del tipo sottotraccia e a controllo visivo pare a norma. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, non a taglio termico, del tipo con tapparelle avvolgibili. Le pareti esterne risultano avere uno spessore di circa 30 cm, invece le pareti interne in tramezzi di spessore di 10 cm; la struttura portante risulta in cemento armato con solai laterocementizi.

Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate e risultano in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'immobile ricade nelle tipologie di edifici per cui è necessaria la redazione dell'APE, nel caso di compravendite, locazioni o a seguito di interventi importanti di miglioramenti energetici. Non risulta allo stato attuale essere presente l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) relativa all'appartamento per cui risulterà necessaria la sua redazione. Lo stato di manutenzione del fabbricato nel complesso risulta sufficiente.

**Tale immobile non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e mai stato finanziato, anche in parte, con risorse pubbliche.**

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppio infisso ad ante realizzati in:  
infisso interno in alluminio/vetro con tapparelle  
esterne in PVC

*infissi interni:* ad anta in legno tamburato

*manto di copertura:* realizzato in tegole

*pareti esterne:* Costruite in pareti di mattoni  
intonacate e pitturate

*pavimentazione interna:* realizzata in realizzata in  
ceramica

*rivestimento interno:* Realizzato in intonaco di  
cemento del tipo civile liscio in tutti gli ambienti.

*rivestimento interno:* Realizzato nel bagno in  
piastrelle per un'altezza di circa 2 ml.

Degli Impianti:

*citofonico:*

*elettrico:* sottotraccia

*fognatura:* sottotraccia con recapito in rete  
fognante pubblica

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da  
rete comunale

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★



**termico:** caldaia murale a gas con alimentazione non allacciata, i diffusori sono in termoconvettori

Delle Strutture:

**strutture verticali:** costruite in Cemento Armato  
**solai:** solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele  
**scale esterne:** a rampe parallele costruite in cemento armato

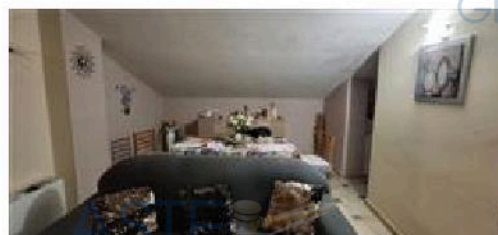
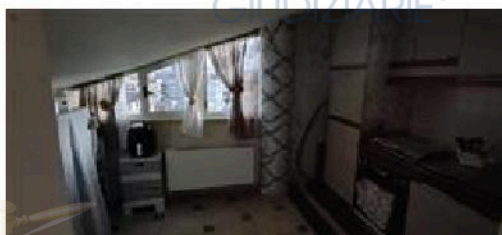
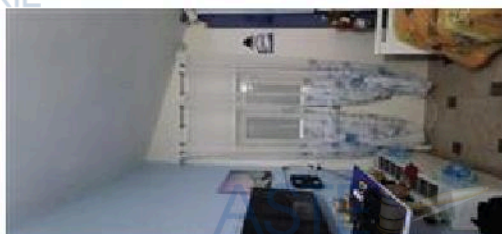
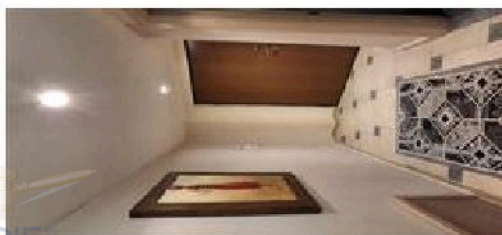


nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	81,10	x	100 %	=	81,10
Terrazzo Coperto	7,58	x	35 %	=	2,65
Soppalco con Altezza media minore di 2,40 m	4,42	x	15 %	=	0,66
Vano Scala	24,21	x	25 %	=	6,05
<b>Totale:</b>	<b>117,31</b>				<b>90,47</b>



Pianta Piano Sottotetto

Scala 1 : 100



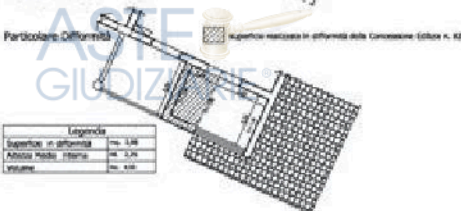
Pianta Piano Sottotetto

Scala 1 : 100

Soppello:

Pianta Piano Sottotetto

Scala 1 : 100



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: EspropazioneImmobiliare, 103/2022

Descrizione: appartamento al piano 4° di un fabbricato in catasto al Foglio 5 particella 2403 subalterno 17, z.c. 2, cat. A/2 cl. 1

Indirizzo: Fraz. Mirto - Via Giovanni Spadolini n. 49 Crosia (CS)

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 63.346,00 pari a 659,85 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 63.346,00 pari a 659,85 Euro/mq

Valore Ctu: 71.737,50 pari a: 747,27 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 35.632,26 pari a: 371,17 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Espropriazioni immobiliari, 6/2023



Descrizione: Appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato sito in Crosia via G. Falcone in catasto foglio 2 particella 607 sub 3, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2,

Indirizzo: viale John Fitzgerald Kennedy

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 75.650,00 pari a: 652,16 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 15.957,42 pari a: 137,56 Euro/mq

Distanza: 1,000.00 m

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Espropriazione Immobiliare, 56/2023

Descrizione: Appartamento al piano secondo di un fabbricato in catasto foglio 5 particella 273 sub. 6 , categoria A/3, classe 1

Indirizzo: Via Guglielmo Marconi n. 6

Superfici principali e secondarie: 134

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.400,00 pari a 711,94 Euro/mq

Valore Ctu: 95.400,00 pari a: 711,94 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.246,88 pari a: 300,35 Euro/mq

Distanza: 450.00 m

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un modesto dinamismo dell'attuale mercato immobiliare, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, manutenzione, accessibilità, impianti esistenti, ecc.), quelle estrinseche (vicinanza ad altri negozi, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolarità Edilizia, agibilità, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario del bene.

Nella determinazione del valore unitario si è inoltre tenuta in particolare considerazione l'accessibilità dell'immobile dalla rete viaria principale che risulta buona.

Si è tenuto conto anche del grado delle finiture di medio livello e della vetustà dell'edificio, considerando che l'immobile risulta essere stato edificato successivamente all'anno 2001, data del rilascio della Concessione Edilizia; il fabbricato risulta come descritto in un discreto stato conservativo che fa sì che sia mantenuto un valore discreto di contrattazione in una zona con presenza di attività commerciali e appartamenti, che fa sì che il mercato della zona sia alquanto vivace anche se pur sempre con moderate trattative di compravendita, legate anche al momento storico.

Non meno importante elemento di valutazione, è stata una attenta ed accurata valutazione delle condizioni del mercato immobiliare approfondita attraverso numerosissime valutazioni fatte da altri tecnici e dall'incrocio dei dati recepiti attraverso notizie ed informazioni dirette con i dati tabellati ricavati da altre fonti.

Il valore dell'unità immobiliare in oggetto è stato determinato a seguito di indagine di mercato su immobili simili esistenti ed in vendita nel territorio comunale, e determinandolo in funzione della destinazione, a cui vengono detratti i costi per la regolarizzazione dello stesso, viste le non congruità elencate nella sezione delle regolarità urbanistiche, edilizie, catastali, rispetto al titolo edilizio assentito o ai dati contenuti nel database dell'Agenzia dell'Entrate. Sono stati rilevati annunci

immobiliari, oltre a rivolgersi a tecnici della zona per richiedere valori medi di contrattazione immobiliare per tali immobili, che hanno riferito valori tra i 500,00 - 750,00 €/mq.

Invece i valori determinati dall' O.M.I. II semestre 2024 per abitazioni civili di pari caratteristiche, risultano essere compresi tra un minimo di 590,00 €/mq ed un massimo di 830,00 €/mq per gli appartamenti della zona. Sicuramente il valore massimo si allinea maggiormente a quello del caso specifico, essendo l'immobile oggetto di stima collocato in zona nuova di espansione e di recente costruzione con una appetibilità più spinta.

Alla luce delle dotazioni dell'immobile e delle considerazioni enunciate sopra, dei valori desunti da tecnici operanti in zona (da parte di agenzie immobiliari operanti nella zona o da annunci di immobili), dai valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona, la posizione, si stima il più probabile valore di mercato pari ad **€ 750,00 €/mq** per l'appartamento, considerati i valori medi dei dati pervenuti, con un valore coerente e prudentiale anche per il periodo storico di contrazione delle vendite immobiliari.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,47 x 750,00 = **67.852,50**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.852,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.852,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato per l'immobile in oggetto è quello della stima comparativa con procedimento sintetico, metodo basato sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. Attraverso tale procedimento si arrivano ad ottenere risultati attendibili perché il confronto è fatto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e similmente situati, e con valori recenti di mercato e contrattazioni effettuate.

Per poter applicare tale metodo di stima sono state eseguite indagini di mercato, sia nella zona in cui è ubicato l'immobile, che nelle zone limitrofe ed in quelle assimilabili. Sono state assunte inoltre informazioni dirette e si sono effettuate varie consultazioni presso uffici ed Enti pubblici del territorio e altri soggetti privati.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Cosenza relativo ai dati del Comune di Crosia, Ufficio del Registro di Corigliano-Rossano e Cosenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, Ufficio Tecnico di Crosia, Agenzie Immobiliari delle zone limitrofe a Crosia, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - II semestre 2024, ed inoltre: Informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare (costruttori) e tecnici (geometri, ingegneri, architetti) operanti sul territorio.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;



- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	90,47	0,00	67.852,50	67.852,50
				<b>67.852,50 €</b>	<b>67.852,50 €</b>

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

**€. 10.300,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 57.552,50****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€. 5.755,25**

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:**€. 51.797,25**

data 02/06/2025



il tecnico incaricato  
Geom. Antonio Francesco Pugliese

