

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE ORDINARIO  
DI CASTROVILLARI (CS)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
56/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ISEO SPV S.R.L.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:



ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:  
avv. VITTORIO LONGO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 10.02.2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

ING. SAPIA FRANCESCO

con studio in CORIGLIANO- ROSSANO (CS)

via B. Telesio 17, telefono: 347.7003562

email: ingfranco.sapia@alice.it

PEC: francesco.sapia.d545846@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: ing. Francesco SAPIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 56/2024

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento ubicato a Corigliano – Rossano (CS), “area urbana Corigliano”, della superficie commerciale di circa 60,00 m<sup>2</sup> per la:

i. quota 1/1, piena proprietà di: [REDACTED] nat. [REDACTED] (CS) il [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al secondo piano, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio n. 95 sez. A Corigliano, comune di Corigliano – Rossano (CS), particella n. 261 sub. n. 58 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale, piano 2°, intestato a [REDACTED] diritto di proprietà e quota di 1/1, derivante da: variazione del 27.03.2008, Pratica n. CS0138835, in atti dal 27.03.2008, unità afferenti edificate su area urbana (n. 15210.1/2008).

Coerenze: confina con i sub. n. 57, 59, 88 e 37.

L'intero edificio articolato, si sviluppa su n. 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato/sotto strada e un sottotetto. Immobile costruito: i lavori di costruzione del fabbricato sono stati realizzati in conformità al progetto approvato con Permesso Di Costruire n. 5 del 25.01.2005 e D.I.A. prot. n. 19432 del 14.05.2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 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:	€ 69.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.000,00
Data della valutazione:	10.02.2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla debitrice, che ha consentito l'accesso.

tecnico incaricato: ing. Francesco SAPIA

## 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 provvis. 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, scrittura privata con sottoscrizione autentica, stipulata il 16.07.2009 a firma del Notaio [REDACTED] ai nn. di repertorio 64502/23926, iscritta il 22.07.2009 a Cosenza ai nn. 4156/22028, a favore di B@NCA 24-7 S.P.A. con sede a Bergamo, C.F. 02805490162, contro [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario e contro [REDACTED] [REDACTED] debitore non datore di ipoteca), C.F.: [REDACTED]**  
importo ipoteca: € 100.000,00  
Importo capitale: € 50.000,00  
Durata ipoteca: 21 anni
- 4.2.2 *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
- **pignoramento, stipulato il 11.06.2024 a firma dell'ufficio UNEP c/o TRIBUNALE DI CASTROVILLARI al n. 1231 di repertorio, trascritto il 18.07.2024 a Cosenza ai nn. 22011/18225, a favore di ISEO SPV S.R.L., C.F.: 05045600268 con sede a Conegliano (TV), contro [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, derivante da atto esecutivo cautelare, verbale di pignoramento immobile, pubblico ufficiale UNEP c/o il 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 (non note, ma stimate in modo forfettario sulla scorta dei millesimi di cui alla tabella A, pari a 8,73)	€ 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate, ma non ancora scadute (non note):	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (non note: amm.p.t. assente)	€ 0,00

tecnico incaricato: ing. Francesco SAPIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] nat. a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]  
per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, in forza di atto di  
compravendita stipulato il 16.07.2009 a firma del Notaio [redacted] rep. n. 64501/23925,  
trascritto a Cosenza il 22.07.2009, ai nn. 15265/22027.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Società [redacted] con sede in CORIGLIANO CALABRO (CS), codice fiscale  
[redacted] proprietario fino al 16.07.2009.  
VARIAZIONE del 27.03.2008 Pratica n. CS0138828 in atti dal 27.03.2008 ATTRIBUZIONE  
SUB (n. 15209.1/2008).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Pratica edilizia n. 02/20204 - PERMESSO DI COSTRUIRE n. 5 del  
25.01.2005 rilasciata a [redacted] L.R. della società [redacted]  
codice fiscale/partita iva n. [redacted]
- Denuncia di inizio attività - variante in corso d'opera al PDC n. 5 del  
25.01.2005, prot. n. 19432 del 14 maggio 2008.
- Certificato di agibilità del 13 luglio 2010, rilasciato dal comune di  
Corigliano Calabro (CS), pratica n. 65/2010.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA; salvo quanto appresso riportato.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

- presenza di una porta interna che mette in comunicazione il sub. n. 58 pignorato, con  
l'abitazione contigua identificata dal sub. n. 57, esclusa dalla procedura intestata ad altra  
ditta. La suddetta porta va eliminata, murandola.
- l'immobile, alla data del sopralluogo e accesso, si presentava utilizzato come un piccolo  
ufficio con due stanze dedicate oltre l'ingresso e il servizio igienico. Occorre semplicemente  
riconvertire o ristabilire l'uso, predisponendo la originaria stanza da letto e il  
soggiorno/cucina/pranzo, oltre l'ingresso. Una certa attenzione deve essere posta al ripristino  
della zona cucina cottura, laddove non è chiaro dove sono ubicati gli scarichi/carichi  
dell'acqua e anche l'adduzione del gas.

Spese occorrenti per il ripristino della conformità di cui ai punti a e b, sopra riportati: a  
detrarre € 5.000,00.

L'immobile risulta conforme da un punto di vista planimetrico.

La valutazione circa la conformità è stata attuata a seguito di accesso agli atti, effettuato presso  
l'archivio dell'ufficio urbanista ed edilizia privata del comune di Corigliano - Rossano (CS), area  
Corigliano.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: ing. Francesco SAPIA

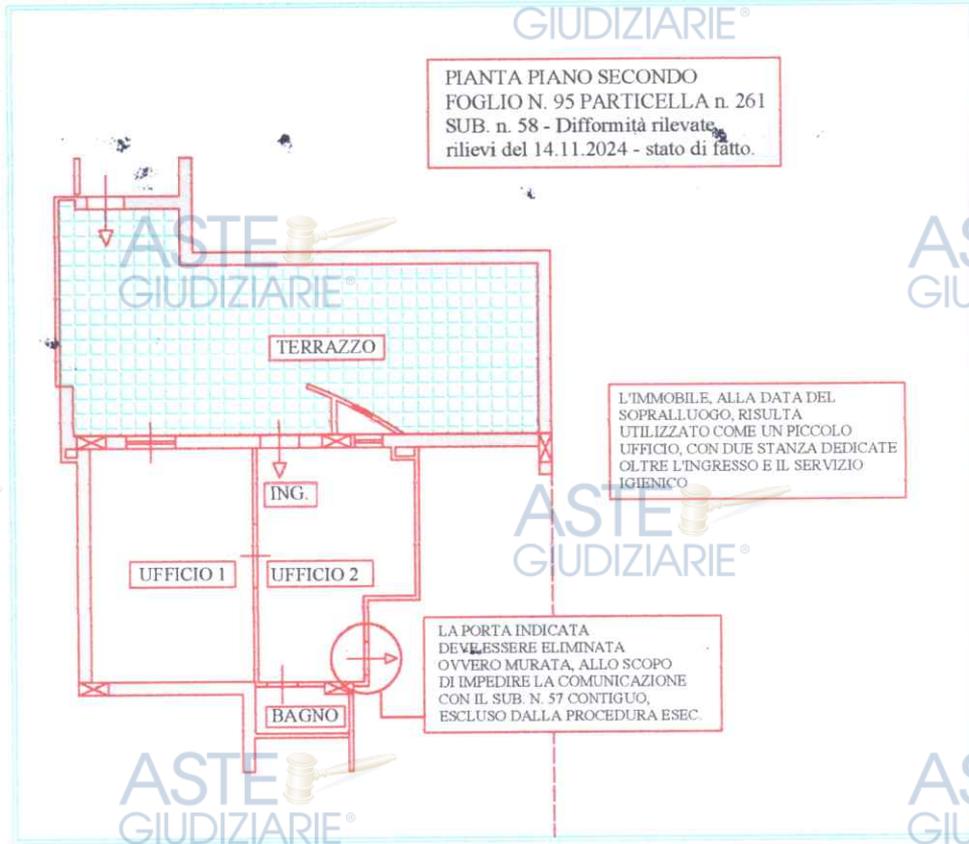
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO SECONDO  
FOGLIO N. 95 PARTICELLA n. 261  
SUB. n. 58 - Difformità rilevate  
rilievi del 14.11.2024 - stato di fatto.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RILIEVO STATO DI FATTO - 14.11.2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: ing. Francesco SAPIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Non sono state rilevate difformità catastali, salvo la presenza dell'apertura prima segnalata.

L'immobile risulta **conforme**.  
(normativa di riferimento: RDL N.652/1939 E SMI).



tecnico incaricato: ing. Francesco SAPIA

Data: 13/09/2024 - n. T174172 - Richiedente: SPAFNC69R09H579A

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0138835 del 27/03/2008  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Corigliano Calabro  
Via Nazionale civ.

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 95  
Particella: 261  
Subalterno: 58

Compilata da:  
Miceli Giorgio  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Cosenza

N. 2102

Scheda n. 1

Scala 1:200

**Pianta Piano Secondo**

H=2,70

"Abitazione di tipo civile"



stessa ditta

stessa ditta



Ultima planimetria in atti

Data: 13/09/2024 - n. T174172 - Richiedente: SPAFNC69R09H579A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2024 - Comune di CORIGLIANO-ROSSANO (CS) - Foglio 95 - Particella 261 - Subalterno 58 - VIA NAZIONALE/SALE Piano 2

ULTIMA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI.

tecnico incaricato: ing. Francesco SAPIA

ASTE  
GIUDIZIARIE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme** al P.R.G.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



ASTE  
GIUDIZIARIE

Appartamento a Corigliano – Rossano (CS) in via Nazionale, della superficie commerciale di circa **60,00** m per la quota di 1/1 intestato a [REDACTED] per il diritto di proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo del fabbricato, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio n. 95 sez. A Corigliano, comune di Corigliano – Rossano (CS), particella n. 261 sub. n. 58 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale, piano secondo, intestato a [REDACTED] diritto di proprietà e quota di 1/1.

L'intero edificio articolato, si sviluppa su 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato/sotto strada e un sottotetto. Immobile costruito: i lavori di costruzione del fabbricato sono stati realizzati in conformità al progetto approvato con permesso di costruire n. 5 del 25.01.2005 e D.I.A. prot. n. 19432 del 14.05.2008. Certificato di agibilità rilasciato il 13.07.2010, pratica n. 65/2010.

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

VISTA FABBRICATO DA VIA NAZIONALE E VISTA DAL PERCORSO ESTERNO  
CHE CONDUCE AL TERRAZZO E POI ALL'ABITAZIONE IN ESAME.

tecnico incaricato: ing. Francesco SAPIA

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

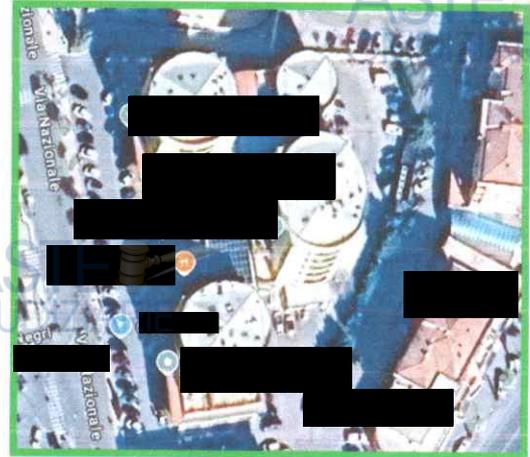
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel centro città del comune di Corigliano – Rossano (CS), area Corigliano. Si tratta di un'intensa area residenziale/commerciale, con tutti i servizi disponibili, come del resto lo sono le zone adiacenti. Il traffico è molto intenso, non sempre scorrevole, soprattutto nelle ore di punta. I parcheggi non sempre sono sufficienti in virtù della presenza di numerosi negozi, varia tipologia. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

ASTE GIUDIZIARIE



INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

SERVIZI

Sono presenti i servizi principali

COLLEGAMENTI

Strada Statale SS 106 Ionica (vecchio tronco e raddoppiata)  
(nelle immediate vicinanze)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano

esposizione

luminosità

panoramicità

impianti tecnici

stato di manutenzione generale

servizi

superiore alla media

nella media

superiore alla media

nella media

nella media

nella media

oltre la media

nella media

superiore alla media

tecnico incaricato: ing. Francesco SAPIA

DESCRIZIONE DELL'AVVISO

A seguito del sopralluogo effettuato e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue:

il lotto unico in oggetto, consiste in un piccolo appartamento ubicato al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza, composto da n. 6 piani fuori terra oltre a piano seminterrato e un piano sottotetto, ubicato nel comune di Corigliano - Rossano (CS), area Corigliano, via Nazionale, della superficie commerciale di circa 60,00 m<sup>2</sup>, in piena proprietà e per la quota di 1/1, intestato a [REDACTED]. Risulta censito nel N.C.E.U. del comune di Corigliano - Rossano (CS), al foglio di mappa n. 95 sez. A Corigliano, particella n. 261, subalterno n. 58, categoria A/2, classe I, consistenza 2,5 vani, superficie catastale m<sup>2</sup> 56,00, piano 2°, rendita catastale € 174,30.

In particolare, risulta collocato nel centro cittadino dell'area urbana di Corigliano (ex comune di Corigliano Calabro), a breve distanza dalla SS 106 Ionica, vecchio tronco e raddoppiata. Si tratta di una zona completamente edificata ed urbanizzata, con prevalente carattere commerciale, residenziale e direzionale, dove sono ubicati immobili con caratteristiche similari di più recente realizzazione, con presenza di ogni servizio ed attività. Il fabbricato presenta di forma irregolare con diverse articolazioni e blocchi, anche in altezza. La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, mentre il tetto è formato da falde con adeguato manto.

Le facciate risultano tinteggiate mentre e gli infissi esterni sono costituite da tapparelle in plastica o pvc e da griglie (cancellate di protezione, in ferro per il sub. 58) Allo stato attuale si osserva un sufficiente/discreto stato di manutenzione, con qualche criticità in corrispondenza di alcuni balconi e soprattutto dei percorsi di accesso esterni al piano secondo, scale incluse, laddove vi sono dei problemi di umidità, derivanti da infiltrazioni o risalita o altre cause. L'accesso al complesso immobiliare avviene da via Nazionale mediante percorso individuato dal sub. n. 12, che include anche il retro e la parte laterale. Si articola con camminamenti o scale comuni o piccole aree condivise.

L'immobile in esame da un punto di vista urbanistico e catastale, risulta composto da un unico ambiente che funge da ingresso, pranzo e soggiorno, da una stanza da letto e da un unico servizio igienico. L'accesso avviene dopo aver percorso l'ampio terrazzo a livello illuminato, a cui si perviene da scale esterne in parte coperte, oltre un cancello pedonale in metallo. All'attualità invece si presenta utilizzato come un piccolo ufficio con due stanze dedicate e il servizio igienico immutato. Risulta collegato attraverso una porta interna al sub. n. 57 adiacente, intestato ad altra ditta, estraneo alla procedura. Come già indicato nella sezione difformità, tala apertura va soppressa, eliminandola e ripristinando la continuità del muro.

L'unità immobiliare in questione presenta un buono stato qualitativo in termini di rifiniture e un'adeguata manutenzione. Il pavimento è composto da piastrelle in ceramica, i rivestimenti sono in ceramica, l'impianto idrico è funzionante, completo di sanitari e rubinetterie. Le pareti sono rifinite al civile con idropittura murale. Gli infissi interni sono con telaio in alluminio o altro materiale e doppi vetri, mentre le porte sono in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato semplice. Non è presente l'impianto termico anche se sono stati installati n. 2 split all'interno delle due stanze. L'impianto elettrico è sottotraccia. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle in ceramica per esterni, i parapetti sono essenzialmente composti da muretti e in parte da ringhiera in metallo.

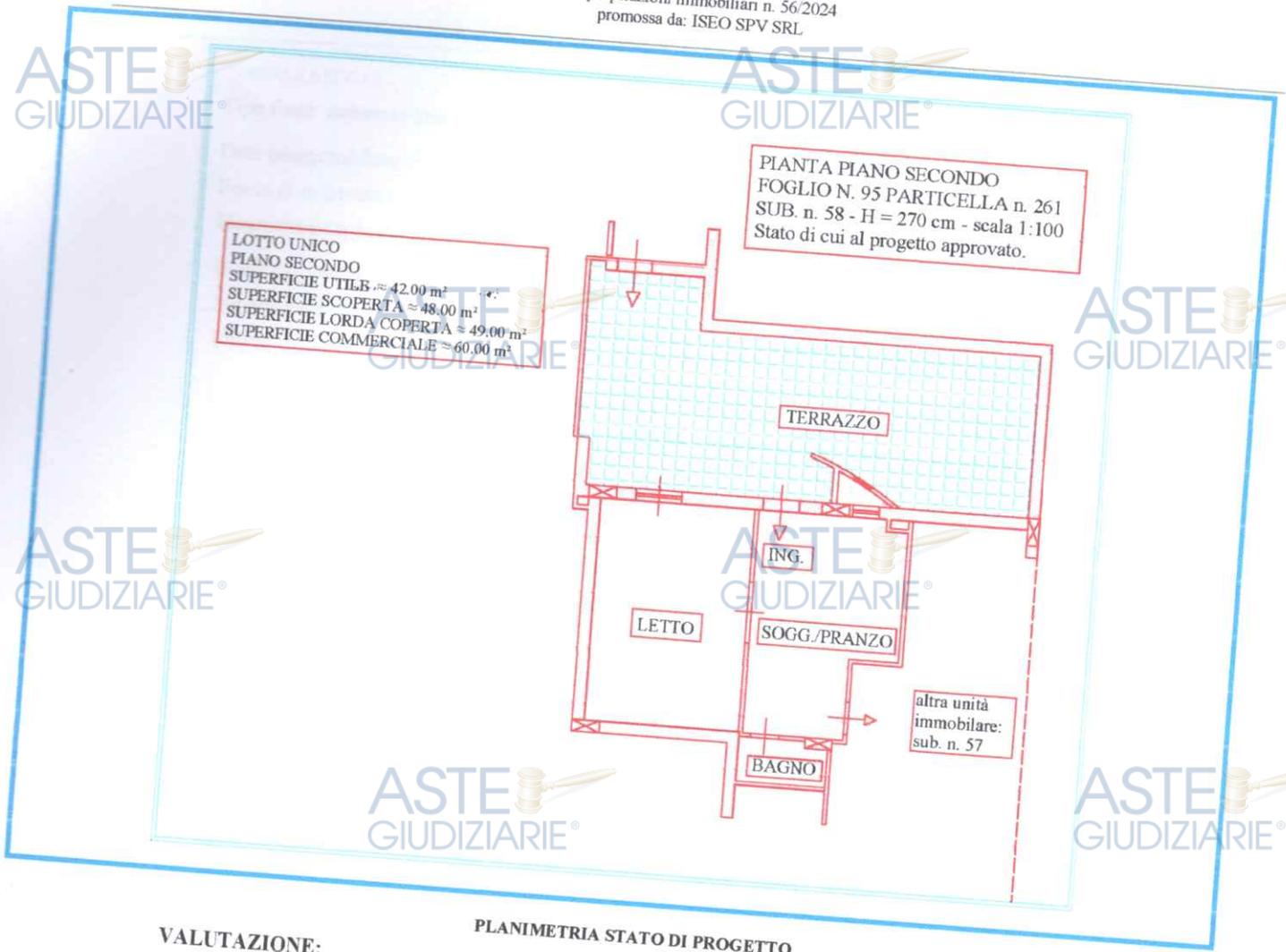
CONSISTENZA

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	49,00	x	100 %	49,00
TERRAZZO	48,00	x	≈25 %	11,00
<b>Totale:</b>	<b>97,00</b>			<b>60,00</b>

tecnico incaricato: ing. Francesco SAPIA



**VALUTAZIONE:**

**PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO**

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo: mono parametrico in base al prezzo medio.

ANALISI VALORIZZAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO I

Tipo fonte: OMI

Data contratto/rilevazione: 10.02.2025

Fonte di informazione: AGE - 1° semestre 2024

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Nazionale e scalo, dell'area urbana Corigliano, del comune di Corigliano - Rossano (CS)

Superfici principali e secondarie: 60,00

Prezzo: da € 800,00 m<sup>2</sup> a € 1.200,00 m<sup>2</sup>: abitazioni civili

COMPARATIVINO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10.02.2025

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Nazionale, area Corigliano scalo, comune di Corigliano – Rossano (CS)

Superfici principali e secondarie: 60,00 m<sup>2</sup>

Prezzo: 69.000,00 Euro al ribasso del 9% in data 10.02.2025

COMPARATIVINO 1

Tipo fonte: borsino immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10.02.2025

Fonte di informazione: borsino immobiliare

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Nazionale e scalo dell'area Corigliano, del comune di Corigliano – Rossano (CS)

Superfici principali e sec.: 60,00

Prezzo: € 870,00 m<sup>2</sup> a € 1.030,00 m<sup>2</sup>  
abitazioni in stabili di prima fascia

SULLO SCOPO VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato".

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. Secondo gli standard IVS "International Valuation Standard" riportato nel Codice delle Valutazioni immobiliari, Tecnorsa - Roma, 5° edizione 2017, "il valore di mercato di un bene è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". La differenza concettuale tra il "prezzo" ed il "valore di stima" è che mentre il prezzo è un dato definitivo, una realtà storica e con ciò deterministica, che si determina nel momento stesso della compravendita, il valore di stima è un giudizio, una presa di posizione logica che muove da certe premesse e che non necessariamente coincide col prezzo del bene medesimo.

Nella fattispecie viene utilizzato il procedimento di stima sintetica-comparativa monoparametrico che consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni simili ad un prezzo noto, sulla base del parametro della superficie commerciale, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi, mentre eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti. La stima si svolge sinteticamente a partire dal *valore unitario ordinario (Vu)* derivante dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi pagati per gli immobili simili e la sommatoria delle loro superfici:  $Vu = \frac{\sum Vm}{\sum sup}$

Tale dato viene acquisito da fonti attendibili, dopodiché il valore di mercato del bene si ottiene moltiplicando il valore unitario, *Vu*, per la superficie dell'immobile, *sup*, mentre le differenze saranno computate mediante *coefficienti di differenziazione (c)*, o con *aggiunte e detrazioni (A/D)*:  
 $Vm = Vu \times sup \times c \pm A/D$

Allo scopo di determinare il più plausibile *valore unitario ordinario Vu* dei vari immobili si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Le quotazioni del *Vu* sono state rilevate da indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili, oltre che presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata. Infine, le quotazioni ottenute sono state confrontate con i valori ricavati tramite la localizzazione territoriale con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2023, con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale e con il sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali "NOMISMA".

Gli immobili campioni e gli immobili oggetto di stima sono stati confrontati attraverso tutte quelle caratteristiche ritenute responsabili della variazione del *Vu*. Si è proceduto alla correzione dei rispettivi prezzi unitari di mercato per tener conto delle differenze tra le caratteristiche di ognuno rispetto ai beni oggetto di stima: una differenza in positivo su un parametro posseduta dal campione comporta una decurtazione dal suo prezzo unitario di mercato (noto il prezzo marginale del parametro stesso) e viceversa per una differenza in negativo; con questa operazione si tende ad ottenere il *valore unitario ordinario Vu* che si sarebbe pagato per l'immobile campione con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione. I valori unitari degli immobili sopra individuati sono stati omogeneizzati attraverso coefficienti di ponderazione in considerazione delle effettive caratteristiche rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima, posto 1,00 il valore d'indifferenza, dove le caratteristiche risultano essere:

- ubicazione,
- tipologia edificio/epoca di costruzione,
- consistenza,
- livello di piano,
- esposizione,
- luminosità,
- panoramicità,
- impianti,
- stato di manutenzione generale,
- servizi.

Calcolo del valore di mercato per il lotto

Valore superficie principale:  $60,00 \times 1.150,00 = \text{€ } 69.000,00$

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

€ 69.000,00

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

€ 64.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazioni consultate sono:

- indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili.

Valore minimo = € 800,00 - Valore massimo = € 1.100,00

- quotazioni ottenute con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al primo semestre dell'anno 2024:

Valore minimo = € 800,00 - Valore Massimo = € 1.200,00

- soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata:

Valore minimo = € 900,00 - Valore massimo = € 1.100,00

- quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale (prima fascia):

Valore minimo = € 870,00 - Valore massimo = € 1.030,00

DICHIARAZIONE DEL VALUTATORE AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DEL VALUTATORE

- 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):**

REPERIBILI CON LE CONDIZIONI DI MERCATO E CON I CRITERI DI VALUTAZIONE

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,00	0,00	€ 69.000,00	€ 69.000,00
				€ 69.000,00	€ 69.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità della quota:**

Non è prevista nessuna divisibilità della quota. L'immobile viene messo in vendita così come si trova allo stato attuale, ovvero indiviso.

Spese di regolarizzazione delle difformità:

€ 5.000,00

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

€ 64.000,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 64.000,00

Data e luogo

10.02.2025 – Corigliano-Rossano/Castrovillari (CS)

il tecnico incaricato  
Francesco ing. SAPIA