TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

67/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FINN SPV SRL RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

AVV. CAPPARELLI FABIOLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/04/2026

TECNICO INCARICATO:

Ing. Antonio Arci

CF:RCANTN73B10H579R
con studio in ROSSANO (CS) VIA SEMPIONE,26
telefono: 3343498947
email: antonio.arci@yahoo.it
PEC: antonio.arci.e386a@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN SOSTI, della superficie commerciale di **176,45** mq per la quota di

- 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna media di 2,95 mt. Identificazione catastale:

- Foglio 26 particella 520 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 347,06 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale n.43, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota intera (1/1 proprietà), in regime di bene personale, derivante da COSTITUZIONE del 30/03/2004 Pratica n. CS0087399 in atti dal 30/03/2004 COSTITUZIONE (n. 921.1/2004).

L'immobile è stato oggetto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/02/2005 Pratica n. CS0056610 in atti dal 21/02/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14748.1/2005)

Coerenze: confina a nord, a est e a sud con cortile comune e ovest in aderenza con altro fabbricato.

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani fuori terra oltre a piano di copertura e piano seminterrato. Immobile costruito: dalla documentazione edilizia presente in atti si evince che il fabbricato è stato realizzato a seguito di concessione edilizia del 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**176,45 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 85.225,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 85.225,00**
Data della valutazione:	**12/04/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato dal debitore pignorato.

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.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **pignoramento**, stipulato il 13/05/2025 a firma del TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1234 di repertorio, trascritto il 03/07/2025 a Cosenza ai nn. 20593/16674, a favore di FINN SPV S.R.L., contro *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota intera (1/1 proprietà) in regime di bene personale, derivante da Atto Giudiziario del 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: **€. 0,00**
Trattasi di fabbricato non avente condominio costituito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota intera (1/1 proprietà) in regime di bene personale, in forza di atto di donazione stipulato il 01/04/2021 a firma del Notaio Cristofaro Espedito Claudio ai nn. 100508/45215 repertorio, trascritto il 29/04/2021 a Cosenza ai nn. 11213/8873, da parte dei genitori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ai signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale pervenne per atto di divisione stipulato il 01/04/2021 a firma del Notaio Cristofaro Espedito Claudio ai nn. 100508/45215 di repertorio, trascritto il 29/04/2021 a Cosenza ai nn. 11212/8872.
A tale atto di divisione ha fatto seguito trascrizione di accettazione di tacita eredità a firma del Notaio Cristofaro Espedito Claudio del 29/10/2025 ai nn. 33085/26998, con cui la coniuge e *** DATO OSCURATO *** ed i figli *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** disponevano dei beni facenti parte dell'asse ereditario del de cuius *** DATO OSCURATO *** deceduto a pavia i l 24.06.1994 (successione non trascritta a seguito di denuncia registrata presso l'ufficio del registro di Paola il 18.06.2013 al n.525 vol. 9990).
Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto (particella 19) pervenne ai signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** in regime di comunione dei beni e a [redacted] e [redacted] per atto di compravendita del 29/03/1990 a firma del Notaio Cristofaro Espedito Claudio ai nn. 20891/7230 di repertorio, trascritto il 13/04/1990 a Cosenza ai nn. 9154/223637.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Concessione Edilizia N.91/90 rilasciato dal Comune di San Sosti in data 22/08/1990, intestata a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e attività commerciale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente in zona B.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA': MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie:

Dal confronto visivo tra gli elaborati progettuali autorizzativi reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Sosti, e gli elaborati planimetrici redatti in seguito a rilievo nei sopralluoghi effettuati, si è accertato che l'unità immobiliare oggetto di procedura di esecuzione risulta difforme rispetto all'ultimo progetto assentito (C. ED. n.91/1990).

In particolare si è verificato che l'immobile in oggetto risulta conforme sia per quanto riguarda la sagoma che il perimetro del suo contorno e di conseguenza anche relativamente alla realizzazione di superfici utili e volumetria racchiusi. Risulta invece lievemente difforme la distribuzione degli spazi interni. L'altezza utile interna risulta 2,95 metri anziché 3,00 metri.

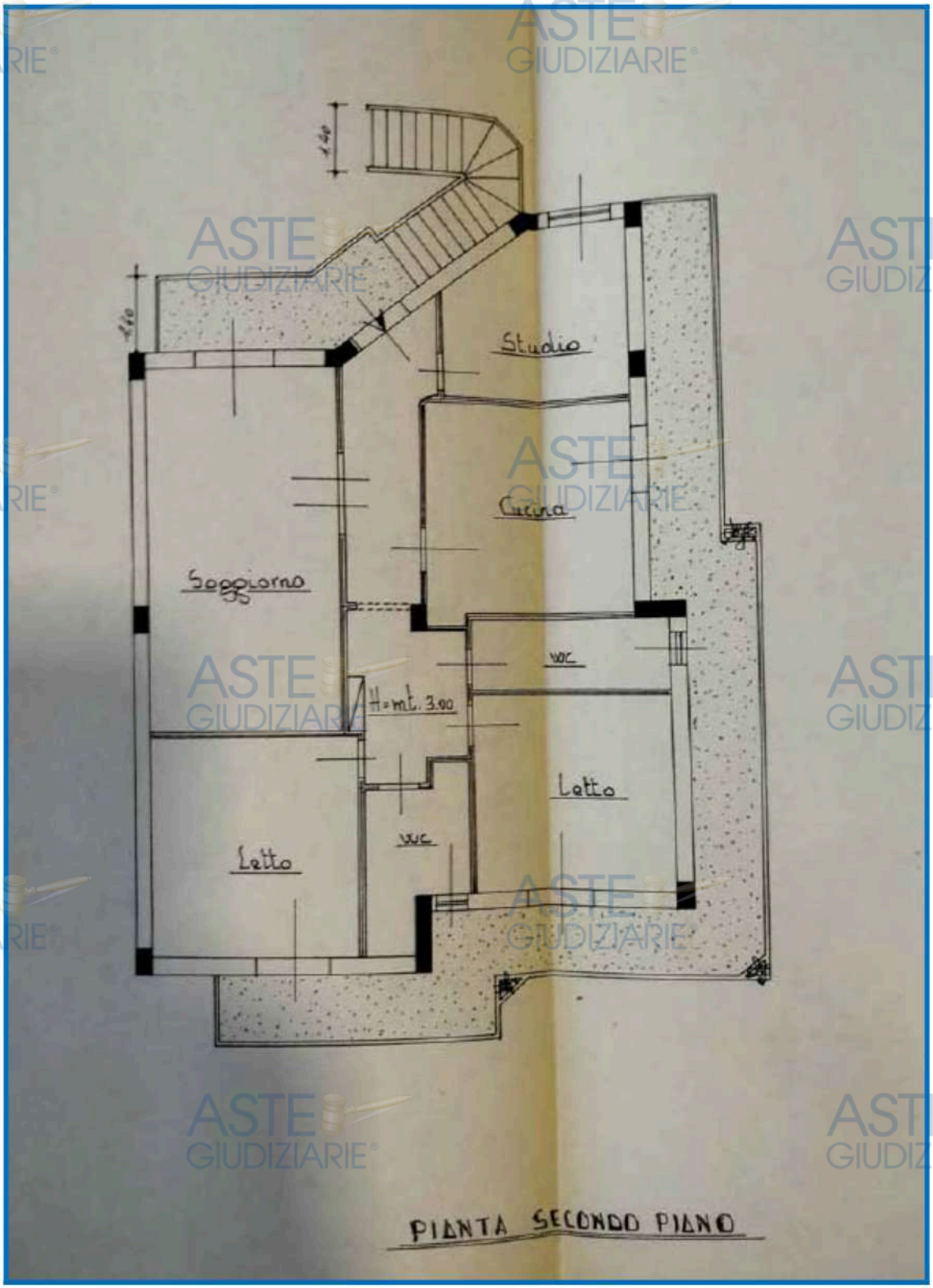
L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- La diversa distribuzione degli ambienti interni può essere regolarizzata tramite la redazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria a fronte del pagamento della sanzione pecuniaria e dei diritti di istruttoria, oltre alla presentazione di una SCA per l'acquisizione del certificato di agibilità, con costi complessivi quantificabili in circa € 2.500,00.

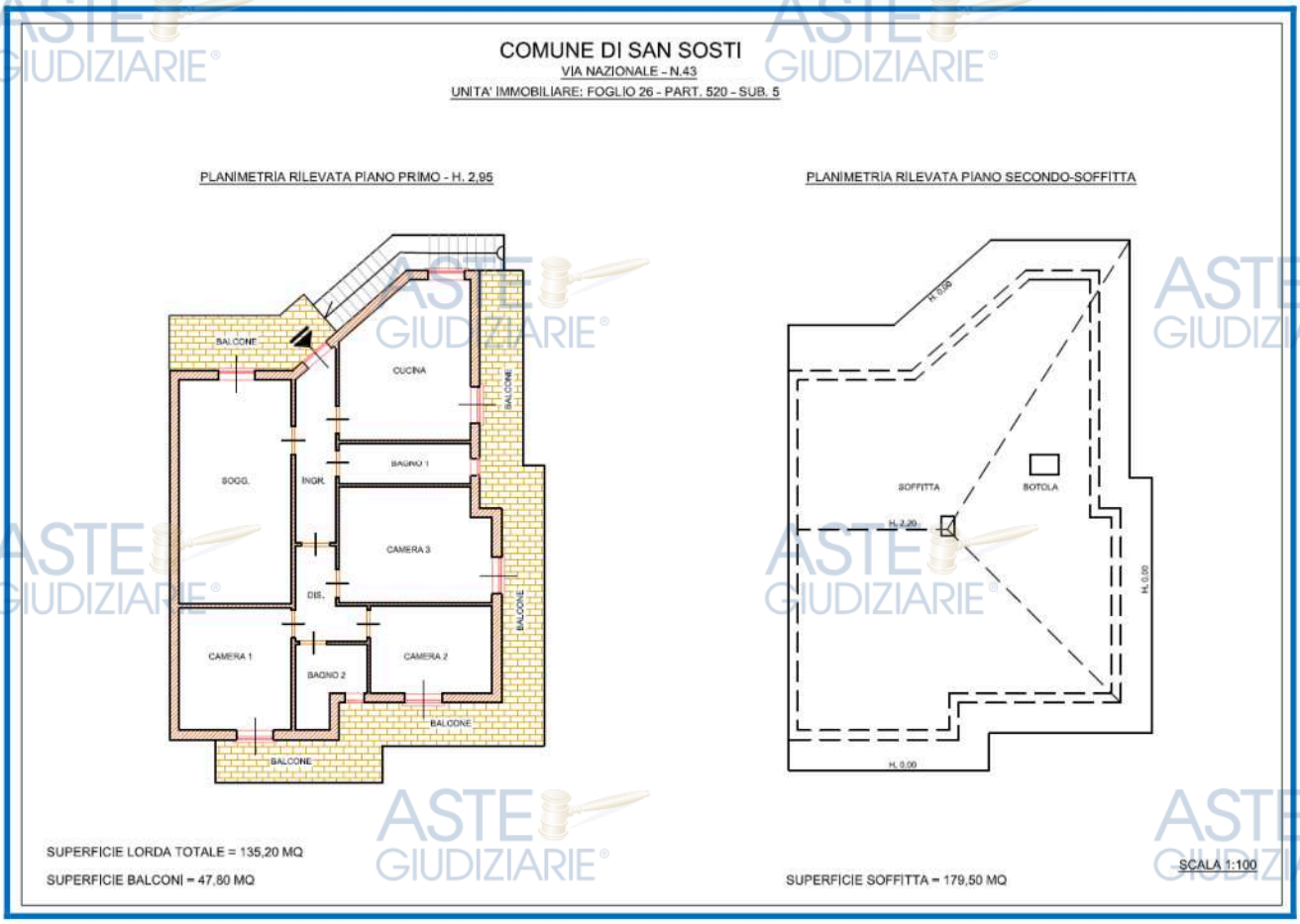
Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PLANIMETRIA DI PROGETTO LOTTO 1 – APPARTAMENTO (C.ED.N.91/90)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO 1 - APPARTAMENTO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA': LIEVE

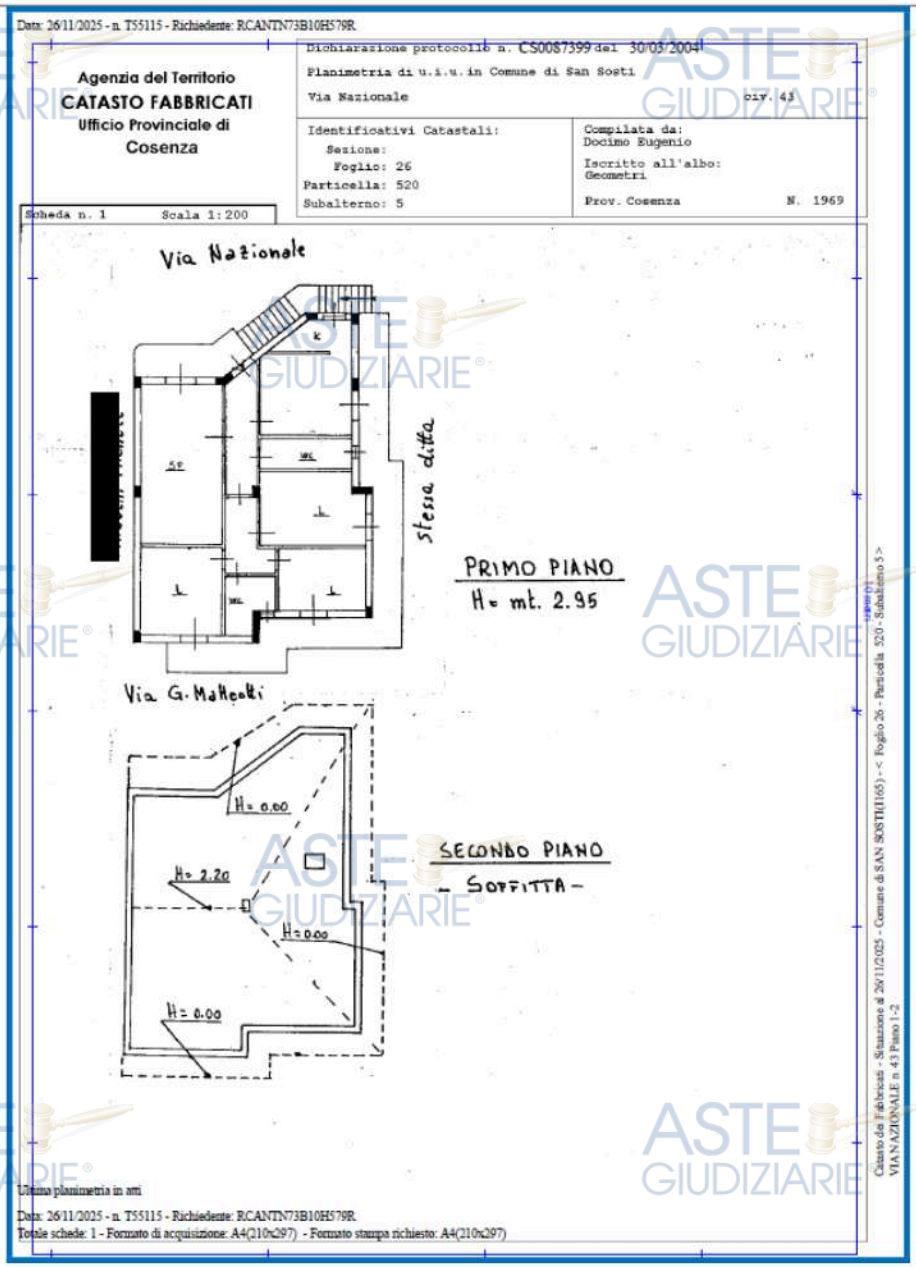
Sono state rilevate difformità catastali: dal confronto tra la planimetria rilevata durante i sopralluoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – Sezione N.C.E.U. si è accertato che l'unità immobiliare in questione risulta leggermente difforme a quanto depositato in Catasto in quanto è stata eliminata la parete divisoria tra cucina e angolo cottura. Occorre regolarizzare la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio tramite l'elaborazione di documentazione **"DOCFA" per diversa distribuzione degli spazi interni**, preventivamente valutabile in €.500,00 (normativa di riferimento: RDL N.652/1939 E SMI).

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

Costi di regolarizzazione:

- €. 500,00 diritti di segreteria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI LOTTO 1 – FOGLIO 26 – PARTICELLA 520 - SUB.5

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITA': NESSUNA

L'immobile risulta **conforme** al PRG

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN SOSTI VIA NAZIONALE N.43

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO
A

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento a SAN SOSTI, della superficie commerciale di **176,45** mq intestato a Novello Fabio per il diritto di proprietà e per la quota intera (1/1 proprietà), in regime di bene personale. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo del fabbricato, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- Foglio 26 particella 520 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 347,06 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale n.43, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota intera (1/1 proprietà), in regime di bene personale, derivante da COSTITUZIONE del 30/03/2004 Pratica n. CS0087399 in atti dal 30/03/2004 COSTITUZIONE (n. 921.1/2004).

L'immobile è stato oggetto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/02/2005 Pratica n. CS0056610 in atti dal 21/02/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14748.1/2005)

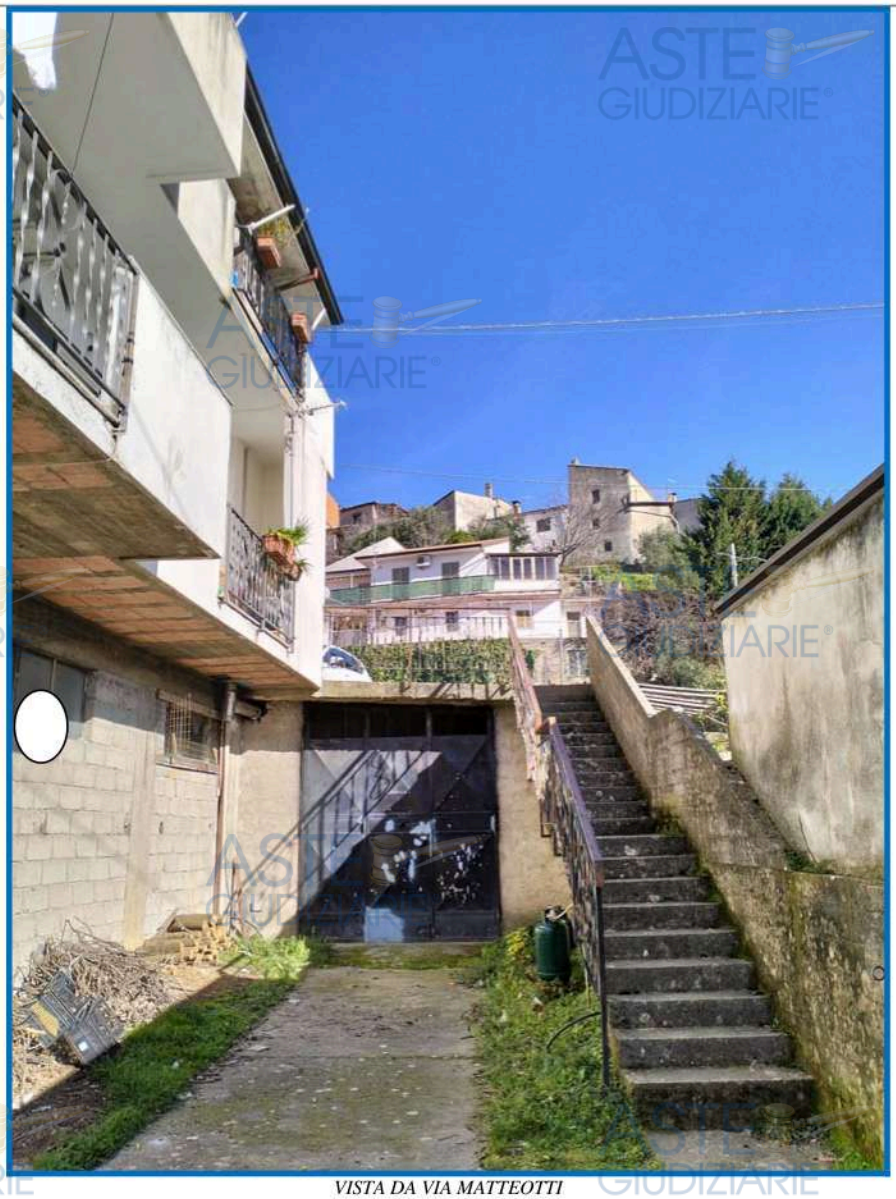
VISTA DA VIA NAZIONALE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VISTA DA VIA NAZIONALE

VISTA DA VIA MATTEOTTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

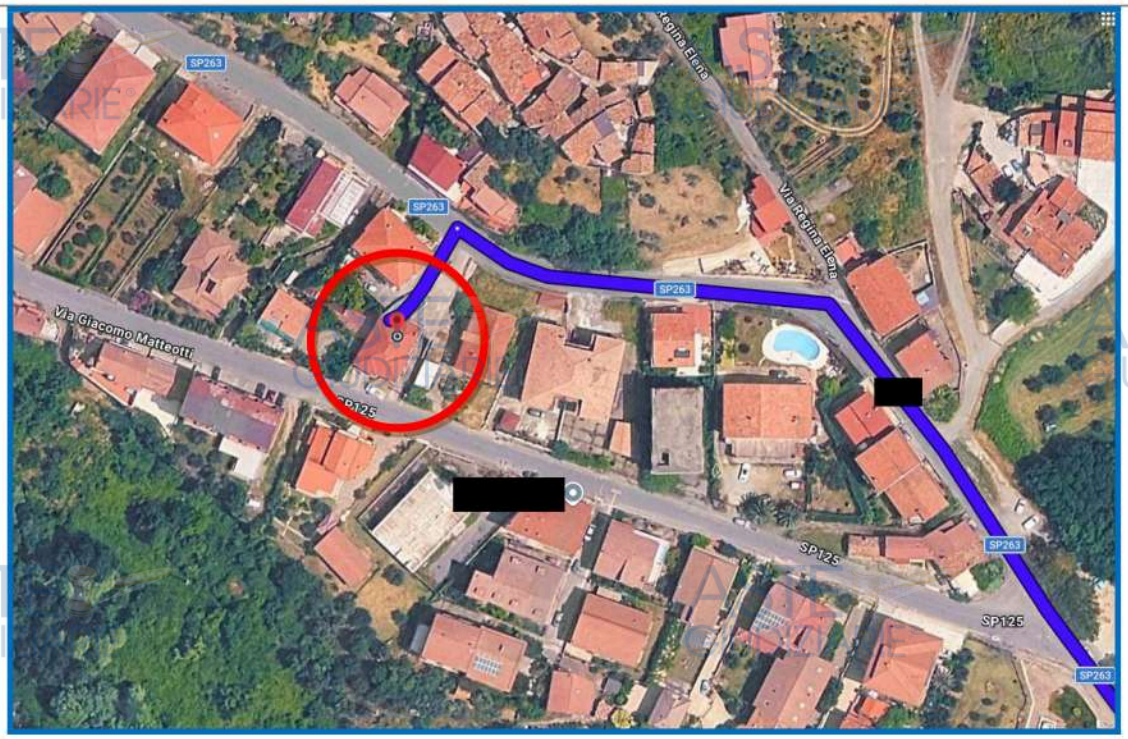


VISTA DA VIA MATTEOTTI

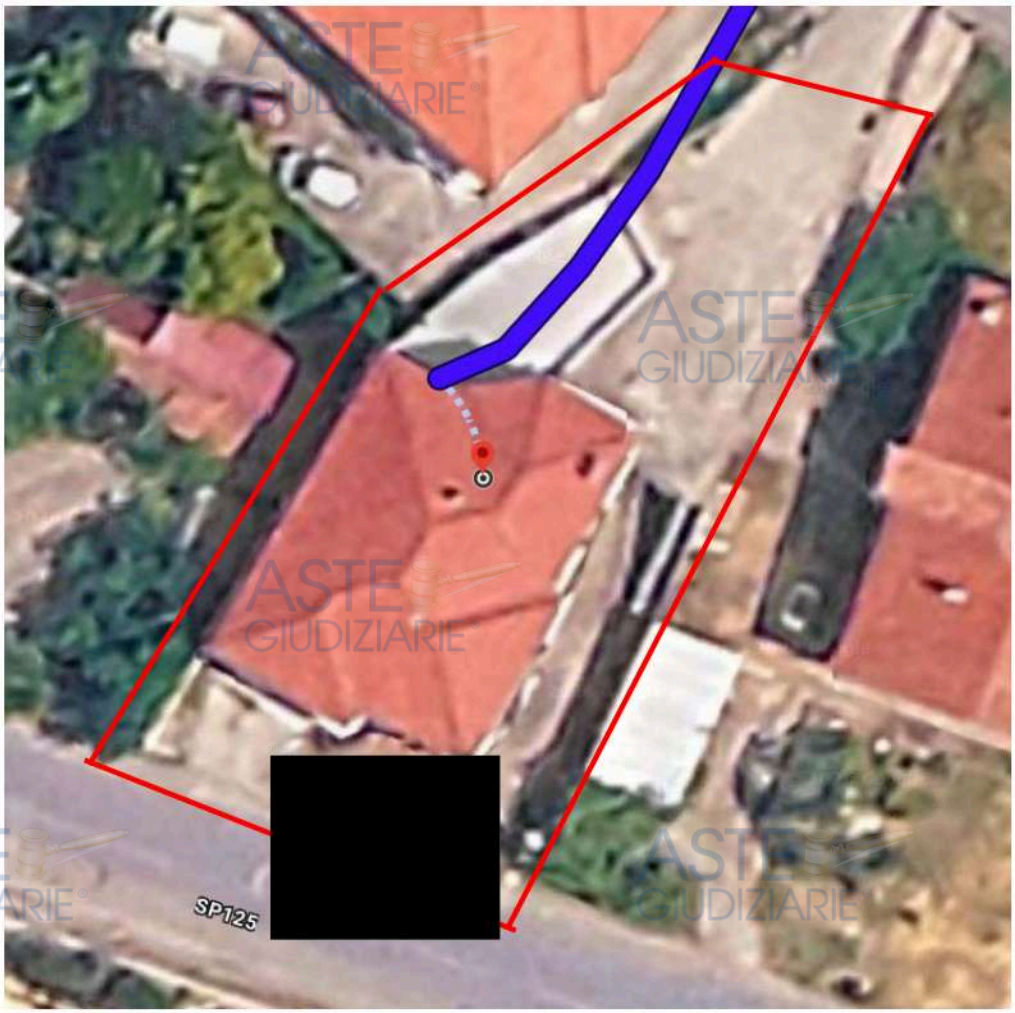
DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene in oggetto è ubicato in area residenziale del centro del Comune di San Sosti, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (San Sosti è un piccolo comune montano che confina con altri piccoli centri mentre tra i più importanti centri limitrofi troviamo ROGGIANO GRAVINA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SERVIZI

Sono presenti i servizi principali	nella media

COLLEGAMENTI

Strada Provinciale 263	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano	buona
esposizione	buona
luminosità	buona
panoramicità	nella media
impianti tecnici	nella media
stato di manutenzione generale	nella media
servizi	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

Il lotto in oggetto consiste in un appartamento ubicato al primo piano e soprastante soffitta (secondo fuori terra) di un fabbricato indipendente composto da 2 piani fuori, soprastante soffitta e piano seminterrato, ubicato nel comune di San Sosti con affacci nord su Via Nazionale da cui avviene l'accesso, a est su corte comune, e a sud si Via Giacomo Matteotti, mentre a ovest confina con corte di altra proprietà, della superficie commerciale di mq. 176,45, in piena proprietà a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota intera in regime di bene personale. Risulta censito nel NCEU del San Sosti al foglio di mappa n.26, particella 520, subalterno 5, categoria A3, classe 2, 7 vani, superficie catastale mq. 209,00, piano primo e secondo, rendita catastale €.347,06. In particolare risulta collocato nel centro cittadino, in una area completamente edificata ed urbanizzata ad alta densità residenziale, con poche attività commerciali e terziarie. Nella zona sono presenti immobili con caratteristiche similari sia per caratteristiche architettoniche che per epoca di realizzazione. Il fabbricato presenta in pianta una forma irregolare inscritta in un rettangolo avente dimensioni massime di circa 11,00 x 15,00 metri. La struttura portante è composta da struttura intelaiata di travi e pilastri incrociati in calcestruzzo armato e solai orizzontali in latero-cemento, mentre il tetto è a padiglione con falde inclinate con struttura in acciaio e sormontato da manto di tegole. Le facciate sono intonacate al frattazzo e tinteggiate in bianco, gli infissi esterni sono del tipo ad avvolgibili in pvc e doppio infisso vetrato con telai in pvc. Allo stato attuale si osserva un discreto stato di manutenzione esterno a parte alcune porzioni di parapetti in muratura poste a sud che presentano distacco intonaco per infiltrazione. L'accesso al fabbricato avviene da Via Nazionale per mezzo di una scala esterna esclusiva che serve l'appartamento in oggetto. L'edificio non è dotato di impianto ascensore. L'immobile in esame è composto da ingresso, cucina, bagno e soggiorno, disimpegno, tre camere e secondo bagno. E' presente un balcone a nord accessibile dal soggiorno e un ampio balcone annesso all'appartamento lungo le facciate sud e est, accessibile da tutte le camere e dalla cucina. Nel bagno principale è presente una botola che dà accesso alla soffitta composta da unico locale allo stato rustico. L'unità immobiliare in questione presenta un discreto stato qualitativo in termini di rifiniture e una adeguata condizione di manutenzione. Il pavimento è composto da piastrelle in ceramica, il rivestimento dei bagni e cucina in ceramica lucida, l'impianto idrico è funzionante e completo di sanitari e rubinetterie. Le pareti sono intonacate in lisciato di cemento sovrastato da idropittura murale lavabile. Gli infissi interni sono con telaio in legno color noce e vetro semplice mentre le porte sono in legno laccate in bianco. E' presente un impianto termico con termosifoni in ghisa che insieme all'acqua calda sanitaria sono alimentati da un termo-camino a legna, mentre la cacina è alimentata da bombola a gas ricaricabile. L'impianto elettrico è sottotraccia e l'impianto idrico funzionante. Il balcone è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

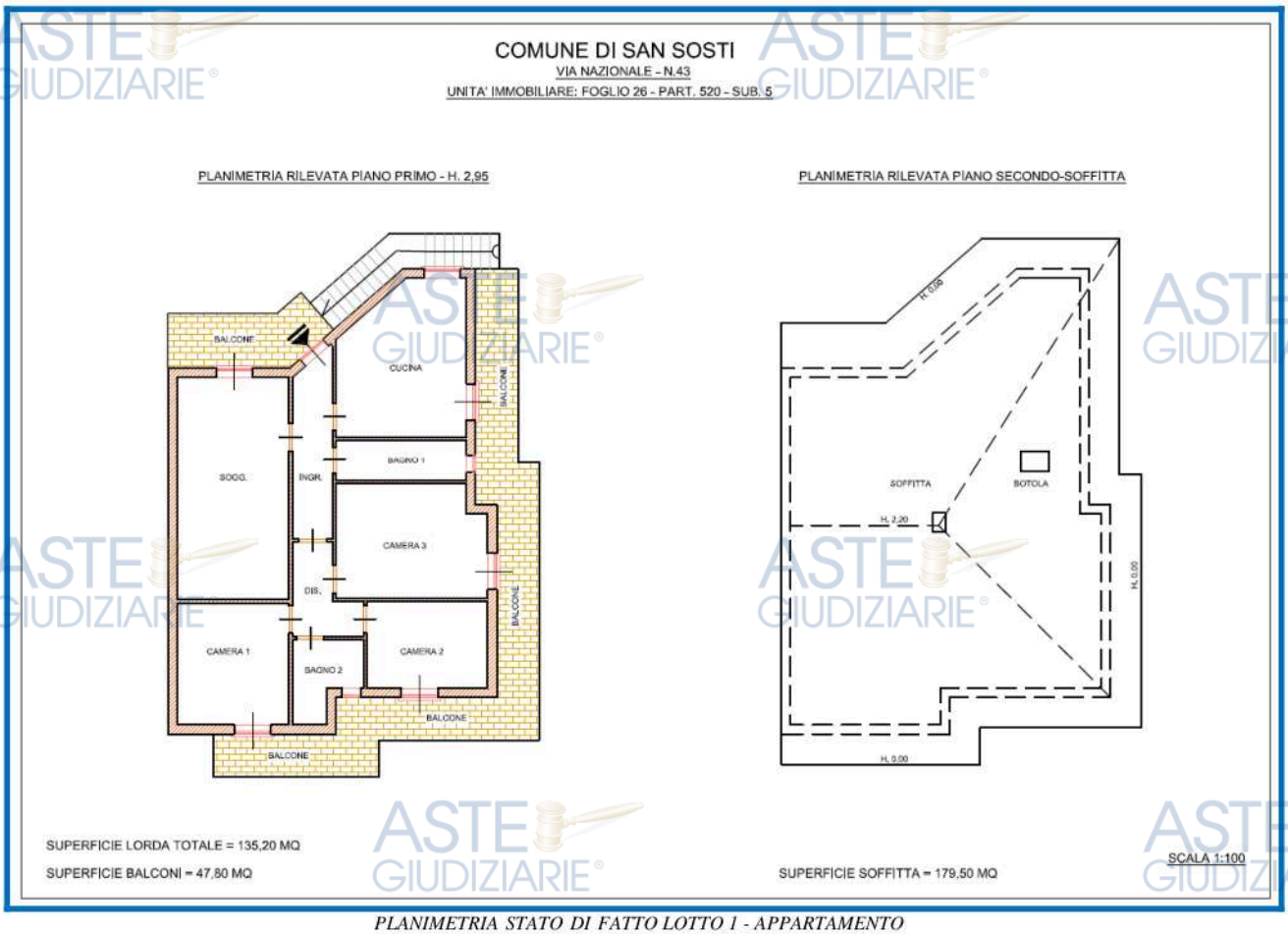
pavimentato con piastrelle in ceramica, i parapetti composti parapetti in muratura e porzioni di ringhiera in metallo.

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	135,20	x	100 %	=	135,20
BALCONE	47,80	x	30 %	=	14,35
SOFFITTA	179,50	x	15%	=	26,90
Totale:					**176,45**



PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO 1 - APPARTAMENTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 4 giorni

Fonte di informazione: privato

Descrizione: appartamento indipendente, p.T senza ascensore

Indirizzo: Contrada Vetturio, 1

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 Euro

Prezzo unitario: 653,85 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 1 anno

Fonte di informazione: Pisano case

Descrizione: casa indipendente su 3 piani senza ascensore

Indirizzo: Via Nazionale n. 119

Superfici principali e secondarie: 190

Superficiaccessorie:

Prezzo: 76.000,00 Euro

Prezzo unitario: 400,00 Euro/mq

SVILUPPO 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, Tecnborsa – 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 similari 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 similari e la sommatoria delle loro superfici: ***Vu=∑Vm/∑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 x sup x c ± 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 2025, con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale e con il sistema di rilevazione dei prezzi da prezziari 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:

Valore superficie principale:	176,45	x	500,00	=	**88.225,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 88.225,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 88.225,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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=€ 480,00 - Valore massimo=€ 750,00

- quotazioni ottenute con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2025:

Valore minimo=€ 380,00 - Valore Massimo=€ 500,00

- sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali "NOMISMA":

Valore minimo=€ 500,63 - Valore massimo=€ 629,27

- quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale (fascia media):

Valore minimo=€ 459,00 - Valore massimo=€ 662,00

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	176,45	0,00	88.225,00	88.225,00
				88.225,00 €	**88.225,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Da un attenta analisi dello studio di alienabilità dell'unità immobiliare in oggetto, a parere del sottoscritto non risulta funzionale suddividere l'immobile allo scopo di formare lotti vendibili indipendenti in quanto si genererebbero lotti privi di appetibilità. In generale risulta economicamente conveniente e tecnicamente funzionale la divisione di compendi immobiliari di notevole consistenza, con ampie dimensioni e dall'elevato valore commerciale, in quanto l'attuale situazione del mercato immobiliare spinge verso l'attuazione di compravendite di lotti più piccoli e quindi dal valore commerciale più contenuto. In particolare si ritiene che un eventuale frazionamento genererebbe locali di modeste dimensioni, non funzionali allo svolgimento delle attività, con conseguente riduzione del valore dei beni, anche a fronte dei costi necessari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per la realizzazione delle opere edilizie e impiantistiche per adeguarli e renderli autonomi, indipendenti e funzionali, nonché delle spese tecniche per redigere i frazionamenti. Ciò doverosamente premesso, avendo valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nelle zone circostanti l'immobile suddetto, lo scrivente ha ritenuto appropriato e conveniente la messa in vendita dello stesso così come si trova allo stato attuale, indiviso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 85.225,00**
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:	**€ 85.225,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2025

LOTTO 2

10.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **magazzino** a SAN SOSTI, della superficie commerciale di **117,25** mq per la quota di

- 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna media di 3,25 mt. Identificazione catastale:

- Foglio 26 particella 520 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 117 metri, rendita 230,96 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti n.20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota intera (1/1 proprietà), in regime di bene personale, derivante da COSTITUZIONE del 30/03/2004 Pratica n. CS0087399 in atti dal 30/03/2004 COSTITUZIONE (n. 921.1/2004).

L'immobile è stato oggetto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/02/2005 Pratica n. CS0056610 in atti dal 21/02/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14748.1/2005)

Coerenze: confina a nord con altra unità immobiliare, a in parte con altra unità immobiliare e in parte con cortile comune, a sud con via Giacomo Matteotti e a ovest altra unità immobiliare.

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani fuori terra oltre a piano di copertura e piano seminterrato. Immobile costruito: dalla documentazione edilizia presente in atti si evince che il fabbricato è stato realizzato a seguito di concessione edilizia del 1990.

11.DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**117,25 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 27.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 27.000,00**
Data della valutazione:	**12/04/2026**

12.STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato da terzo soggetto senza titolo giustificativo.

13.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

13.2.1. Iscrizioni:

13.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **pignoramento**, stipulato il 13/05/2025 a firma del TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1234 di repertorio, trascritto il 03/07/2025 a Cosenza ai nn. 20593/16674, a favore di FINN SPV S.R.L., contro *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota intera (1/1 proprietà) in regime di bene personale, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Castrovillari.

13.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

14. 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**
Trattasi di fabbricato non avente condominio costituito.

15. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

15.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota intera (1/1 proprietà) in regime di bene personale, in forza di atto di donazione stipulato il 01/04/2021 a firma del Notaio Cristofaro Espedito Claudio ai nn. 100508/45215 repertorio, trascritto il 29/04/2021 a Cosenza ai nn. 11213/8873, da parte dei genitori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale.

15.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ai signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale pervenne per atto di divisione stipulato il 01/04/2021 a firma del Notaio Cristofaro Espedito Claudio ai nn. 100508/45215 di repertorio, trascritto il 29/04/2021 a Cosenza ai nn. 11212/8872.
A tale atto di divisione ha fatto seguito trascrizione di accettazione di tacita eredità a firma del Notaio Cristofaro Espedito Claudio del 29/10/2025 ai nn. 33085/26998, con cui la coniuge e *** DATO OSCURATO *** ed i figli *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** disponevano dei beni facenti parte dell'asse ereditario del de cuius *** DATO OSCURATO *** deceduto a pavia i l 24.06.1994 (successione non trascritta a seguito di denuncia registrata presso l'ufficio del registro di Paola il 18.06.2013 al n.525 vol. 9990).
Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto (particella 19) pervenne ai signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** in regime di comunione dei beni e a [redacted] e [redacted] per atto di compravendita del 29/03/1990 a firma del Notaio Cristofaro Espedito Claudio ai nn. 20891/7230 di repertorio, trascritto il 13/04/1990 a Cosenza ai nn. 9154/223637.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

16.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia N.91/90 rilasciato dal Comune di San Sosti in data 22/08/1990, intestata a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e attività commerciale.

16.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente in zona B.

17. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

17.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA': MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie:

Dal confronto visivo tra gli elaborati progettuali autorizzativi reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Sosti, e gli elaborati planimetrici redatti in seguito a rilievo nei sopralluoghi effettuati, si è accertato che l'unità immobiliare oggetto di procedura di esecuzione risulta difforme rispetto all'ultimo progetto assentito (C. ED. n.91/1990).

In particolare si è verificato che in progetto al piano seminterrato risulta un unico deposito, comprendente l'attuale lotto 2 (sub.2) e altra unità immobiliare non facente parte della presente procedura (sub.7). Inoltre sugli elaborati progettuali non risulta presente il servizio igienico. Occorre dunque regolarizzare lo stato dei luoghi per mezzo di pratica edilizia di divisione.

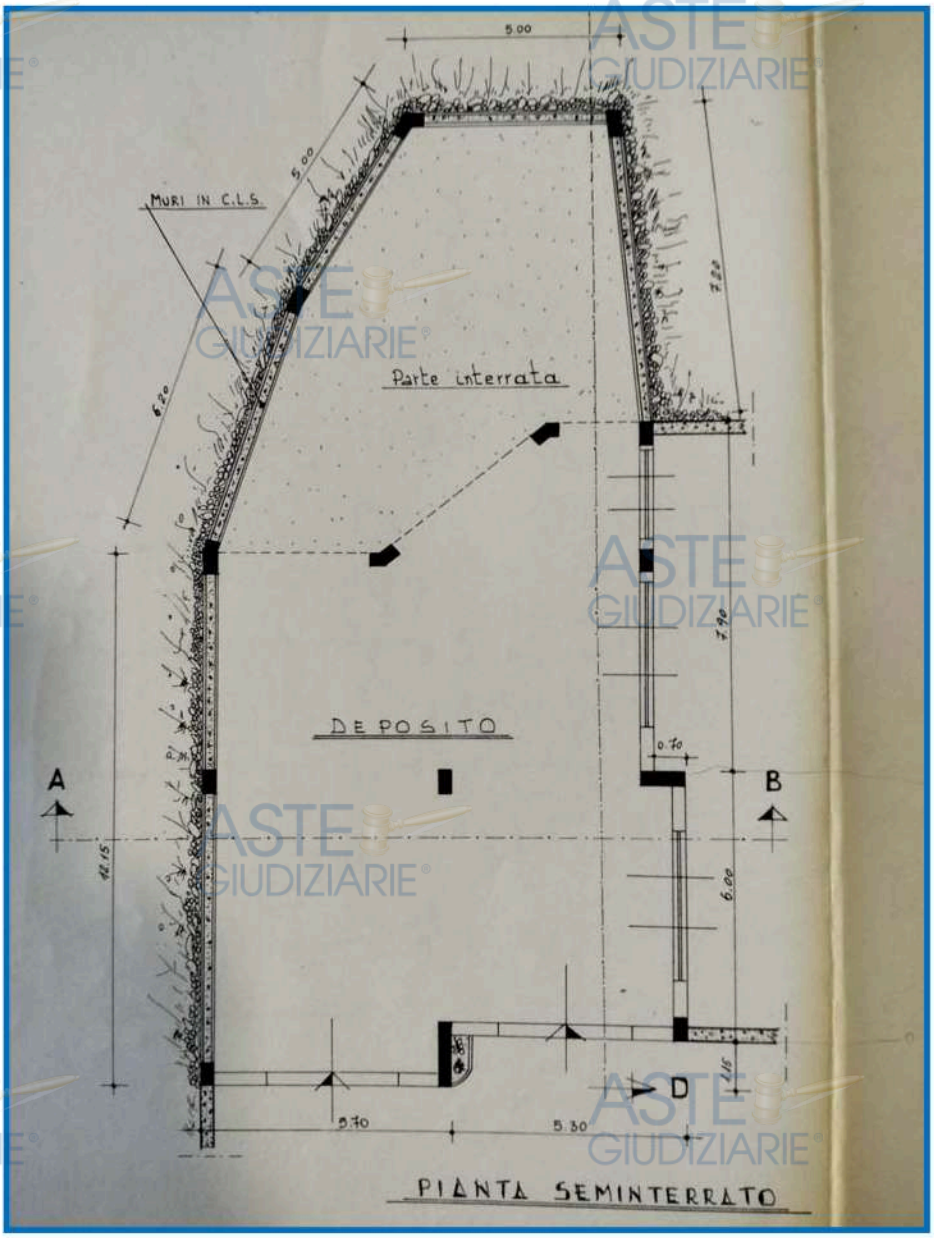
L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- La divisione e diversa distribuzione degli ambienti interni può essere regolarizzata tramite la redazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria a fronte del pagamento della sanzione pecuniaria e dei diritti di istruttoria, oltre alla presentazione di una SCA per l'acquisizione del certificato di agibilità, con costi complessivi quantificabili in circa € 2.300,00.

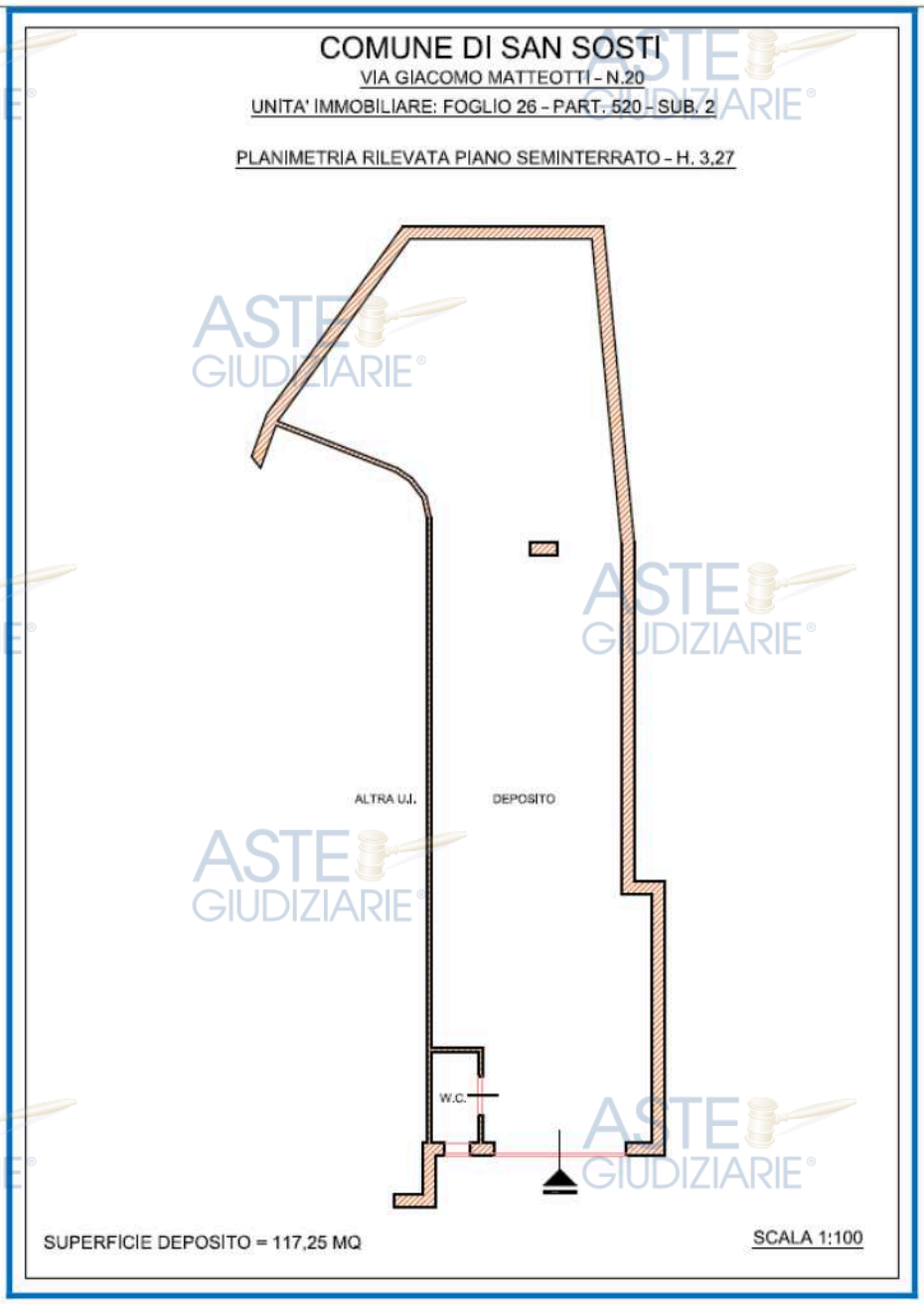
Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PLANIMETRIA DI PROGETTO PIANO SEMINTERRATO – MAGAZZINO (C.ED.N.91/90)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO 2 - MAGAZZINO

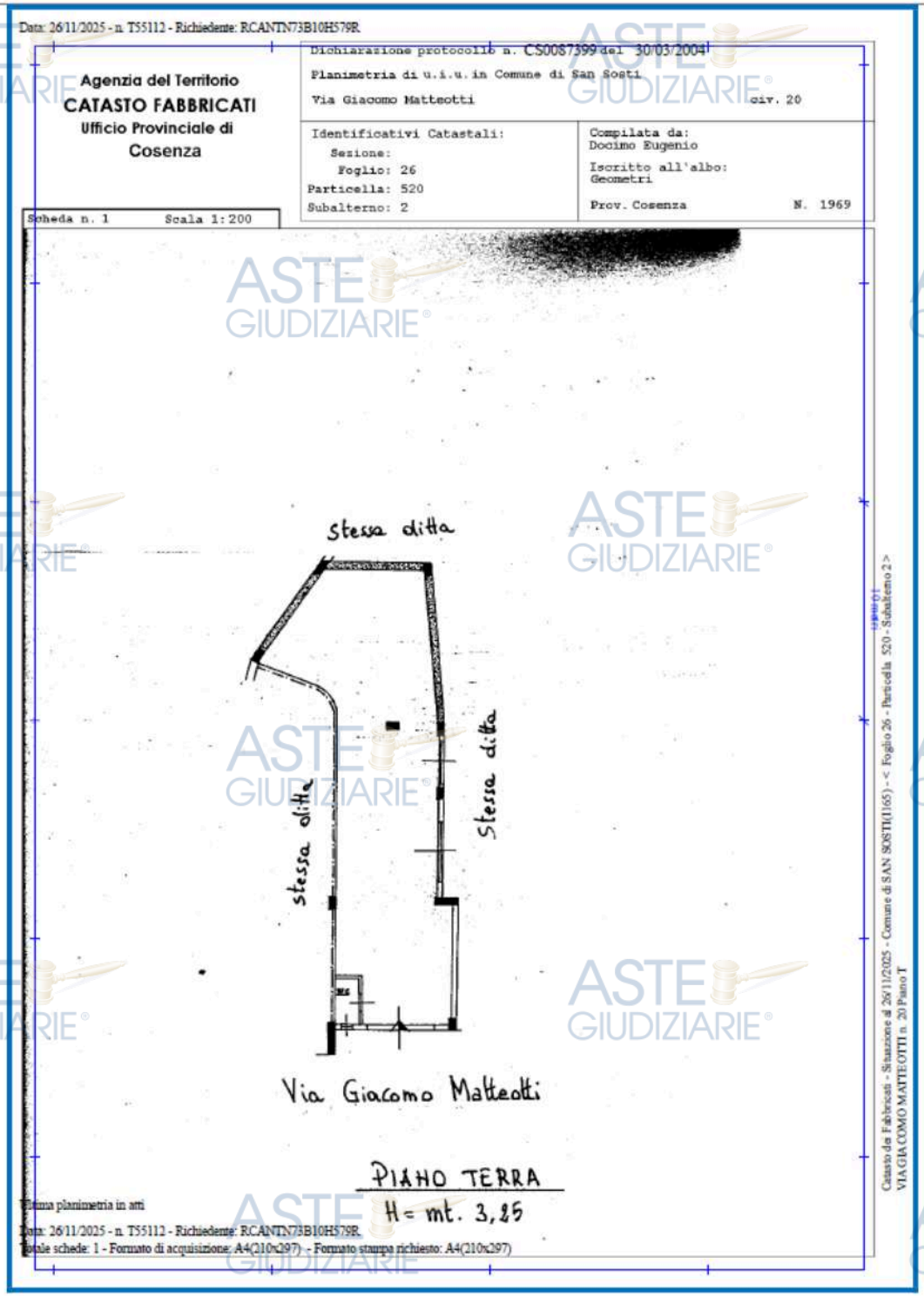
17.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA': NESSUNA

Sono state rilevate difformità catastali: dal confronto tra la planimetria rilevata durante i sopralluoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – Sezione N.C.E.U. si è accertato che l'unità immobiliare in questione risulta conforme a quanto depositato in Catasto (normativa di riferimento: RDL N.652/1939 E SMI).

L'immobile risulta **conforme**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI LOTTO 2 – FOGLIO 26 – PARTICELLA 520 - SUB.2

17.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITA': NESSUNA

L'immobile risulta **conforme** al PRG

17.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENI IN SAN SOSTI VIA GIACOMO MATTEOTTI N.20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO
A

Magazzino a SAN SOSTI, della superficie commerciale di **117,25** mq intestato a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota intera (1/1 proprietà), in regime di bene personale. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato del fabbricato, ha un'altezza interna di 3,25. Identificazione catastale:

- Foglio 26 particella 520 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 117 metri, rendita 230,96 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti n.20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota intera (1/1 proprietà), in regime di bene personale, derivante da COSTITUZIONE del 30/03/2004 Pratica n. CS0087399 in atti dal 30/03/2004 COSTITUZIONE (n. 921.1/2004).

L'immobile è stato oggetto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/02/2005 Pratica n. CS0056610 in atti dal 21/02/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14748.1/2005)

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani fuori terra oltre a piano di copertura e piano seminterrato. Immobile costruito: dalla documentazione edilizia presente in atti si evince che il fabbricato è stato realizzato a seguito di concessione edilizia del 1990.

VISTA DA VIA MATTEOTTI

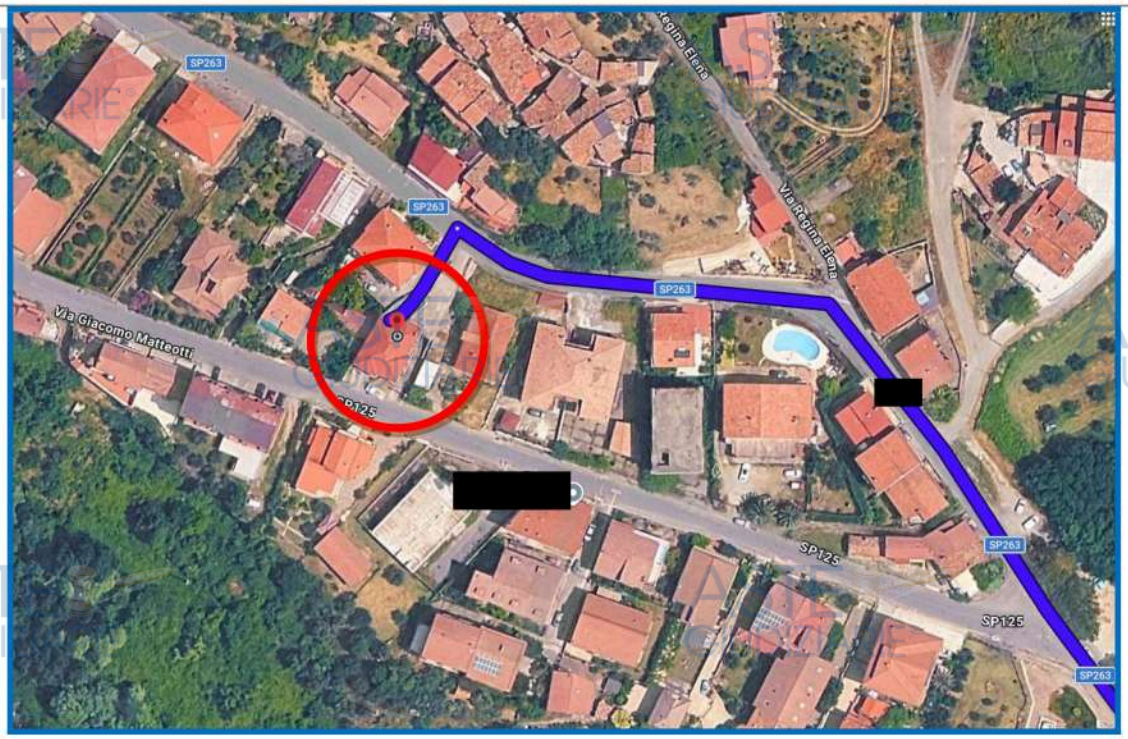
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VISTA DA VIA MATTEOTTI

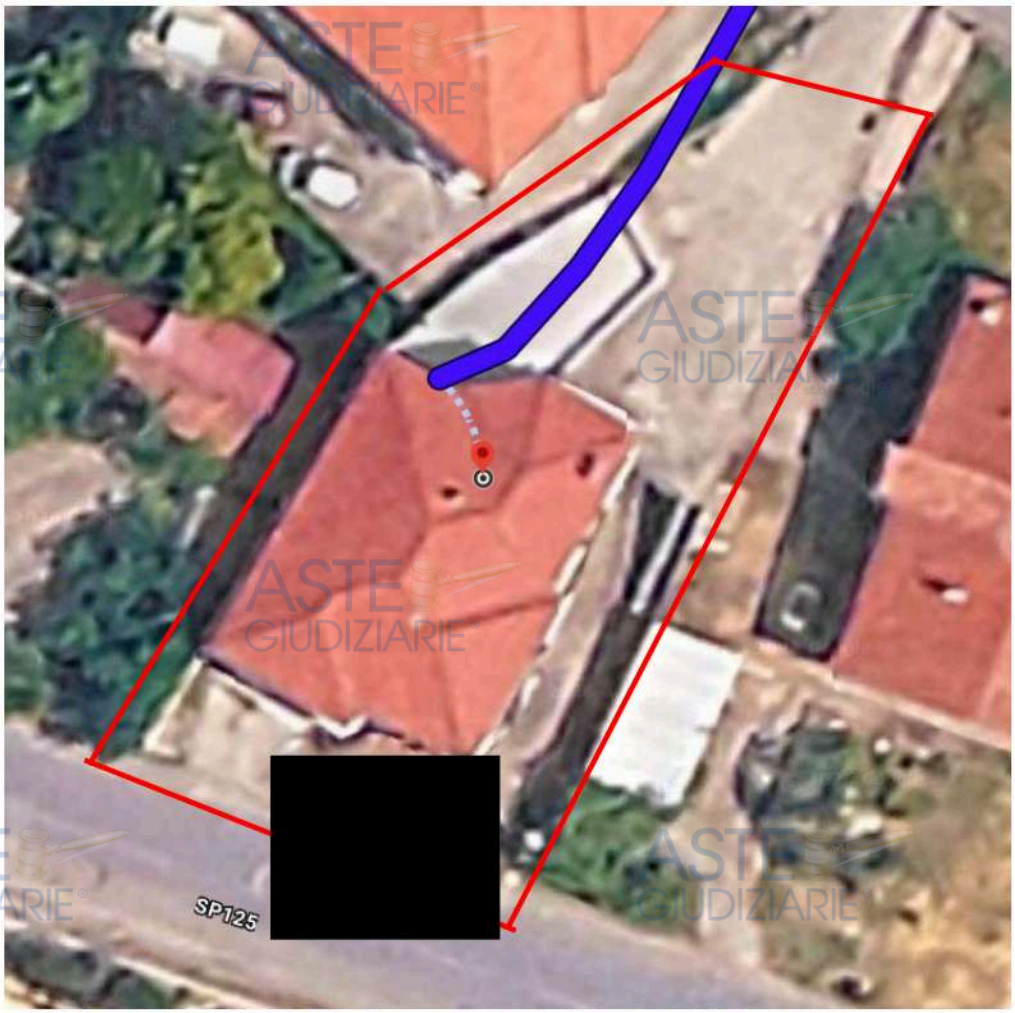
DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene in oggetto è ubicato in area residenziale del centro del Comune di San Sosti, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (San Sosti è un piccolo comune montano che confina con altri piccoli centri mentre tra i più importanti centri limitrofi troviamo ROGGIANO GRAVINA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SERVIZI

Sono presenti i servizi principali	nella media

COLLEGAMENTI

Strada Provinciale 263	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano	buona
esposizione	buona
luminosità	buona
panoramicità	nella media
impianti tecnici	nella media
stato di manutenzione generale	al di sotto della media
servizi	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

Il lotto in oggetto consiste in un magazzino ubicato al piano seminterrato di un fabbricato indipendente, di cui fa parte anche il lotto 1, composto da 2 piani fuori, soprastante soffitta e piano seminterrato, ubicato nel comune di San Sosti. Trattasi di piano terra rispetto alla Via Giacomo Matteotti da cui avviene l'accesso. Confina a nord con altra proprietà, a est in parte con altra proprietà e in parte con corte comune, a sud su strada Via Matteotti, mentre a ovest confina con corte di altra proprietà, della superficie commerciale di mq. 117,25, in piena proprietà a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota intera in regime di bene personale. Risulta censito nel NCEU del San Sosti al foglio di mappa n.26, particella 520, subalterno 2, categoria C2, classe 1, superficie catastale mq. 117,00, piano terra, rendita catastale €.230,96. Come già descritto per il lotto 1, risulta collocato nel centro cittadino, in una area completamente edificata ed urbanizzata ad alta densità residenziale, con poche attività commerciali e terziarie. Nella zona sono presenti immobili con caratteristiche similari sia per caratteristiche architettoniche che per epoca di realizzazione. L'immobile in esame è composto da un solo locale e da un servizio igienico e presenta un nomale stato di manutenzione. Il pavimento è composto da piastrelle in ceramica così come quello del bagno, il rivestimento in ceramica di colore bianco fino all'altezza di 1,50 metri, l'impianto idrico è funzionante e munito solo da vaso e lavabo. Le pareti sono intonacate al frattazzo ma non sono tinteggiate. Gli infissi delle finestre sono in parte in ferro e vetro singolo e una in pvc di cui alcune munite di grate anti-intrusione, la porta in legno tamburato. L'impianto elettrico è in parte incassato e in parte no, l'impianto idrico è funzionante e non è presente l'impianto termico. Al momento del sopralluogo risulta occupato da macchinari e utensili per la lavorazione del metallo e infissi.

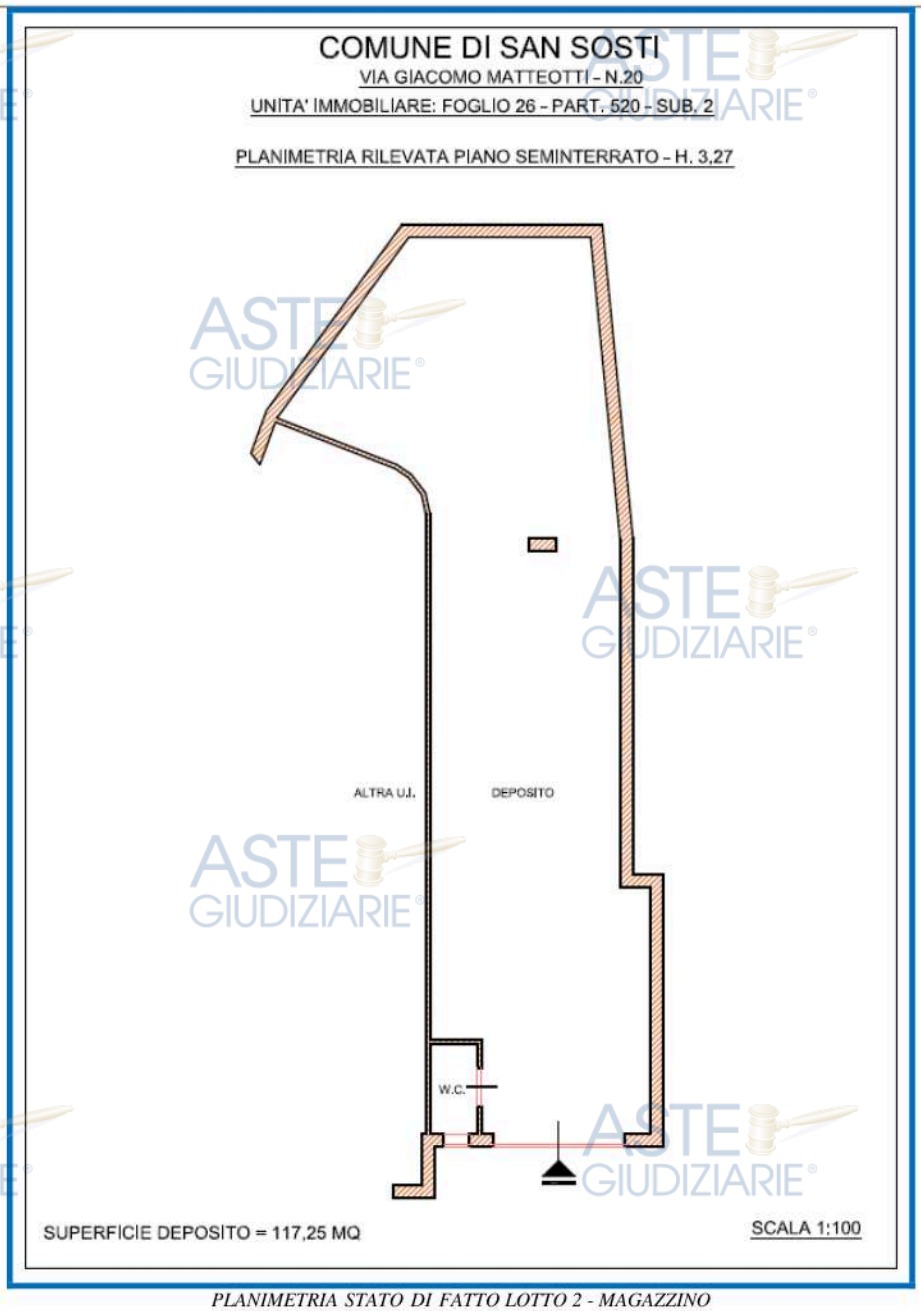
CONSISTENZA:

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
MAGAZZINO	117,25	x	100 %	=	117,25
Totale:					**117,25**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO 2 - MAGAZZINO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO 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, Tecnborsa – 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 similari 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 similari e la sommatoria delle loro superfici: $\boldsymbol{Vu=\sum Vm/\sum sup}$

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):* $\boldsymbol{Vm=Vu\ x\ sup\ x\ c \pm A/D}$

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 2025, con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale e con il sistema di rilevazione dei prezzi da prezziari 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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:

Valore superficie principale:	117,25	x	250,00	=	**29.312,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 29.312,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 29.312,50**

18. 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=€ 220,00 - Valore massimo=€ 350,00

- quotazioni ottenute con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2025:

Valore minimo=€ 190,00 - Valore Massimo=€ 225,00

- sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali "NOMISMA":

Valore minimo=€ 175,00 - Valore massimo=€ 275,00

- quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale (fascia media):

  Valore minimo=€ 137,00 - Valore massimo=€ 216,00

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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	117,25	0,00	29.312,50	29.312,50
				29.312,50 €	**29.312,50 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Da un attenta analisi dello studio di alienabilità dell'unità immobiliare in oggetto, a parere del sottoscritto non risulta funzionale suddividere l'immobile allo scopo di formare lotti vendibili indipendenti in quanto si genererebbero lotti privi di appetibilità. In generale risulta economicamente conveniente e tecnicamente funzionale la divisione di compendi immobiliari di notevole consistenza, con ampie dimensioni e dall'elevato valore commerciale, in quanto l'attuale situazione del mercato immobiliare spinge verso l'attuazione di compravendite di lotti più piccoli e quindi dal valore commerciale più contenuto. In particolare si ritiene che un eventuale frazionamento genererebbe locali di modeste dimensioni, non funzionali allo svolgimento delle attività, con conseguente riduzione del valore dei beni, anche a fronte dei costi necessari per la realizzazione delle opere edilizie e impiantistiche per adeguarli e renderli autonomi, indipendenti e funzionali, nonché delle spese tecniche per redigere i frazionamenti. Ciò doverosamente premesso, avendo valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nelle zone circostanti l'immobile suddetto, lo scrivente ha ritenuto appropriato e conveniente la messa in vendita dello stesso così come si trova allo stato attuale, indiviso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.300,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.000,00**

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: **€ 27.000,00**

data 12/04/2026

il tecnico incaricato
Antonio Arci

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009