



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 9/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV SRL



DEBITORE:

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



GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE



CUSTODE:

DOTT. GIANLUCA TUDDA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/08/2025



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



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 9/2025

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO, della superficie commerciale di **178,95** mq per la quota di

- 1/3 di piena proprietà (\*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*)
- 1/3 di piena proprietà (\*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*)
- 1/3 di piena proprietà (\*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna media di 2,93 mt. Identificazione catastale:

- Foglio 71 particella sub. 207 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Vulcano snc, piano: 3, int: 6, intestato a \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 02/12/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Rossano M403A.(n. 29/2020). Il sub.23 è stato originato per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/11/2005 Pratica n. CS0254047 in atti dal 10/11/2005 CORSO DI COSTRUZIONE-FINITO (n. 52057.1/2005) dall'originario sub.15. Precedentemente l'immobile era stato oggetto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/04/2006 Pratica n. CS0074052 in atti dal 05/04/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7071.1/2006) Notifica effettuata con protocollo n. CS0074571 del 06/04/2006

Coerenze: continua a nord-est con strada Viale Salerno, a nord-ovest con strada Via Vulcano, a sud-ovest con traversa di Via Vulcano e a sud-ovest con area di corte di altra proprietà. L'intero edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra. Immobile costruito: dalla documentazione edilizia presente in atti non si evince la data di costruzione del fabbricato ma già nel 1985 il suddetto immobile è stato oggetto di donazione, mentre dalle indagini catastali risulta che nel 2006 è stato completamente ultimato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>178,95 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>€. 45.132,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 45.132,25</b>
Data della valutazione:	<b>23/08/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla signora \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*.

#### 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 09/10/2006 a firma del Notaio Borromeo Antonio ai nn. 60711/21147 di repertorio, iscritta il 12/10/2006 a Cosenza ai nn. 35389/7431, a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: €. 154.000,00.  
Importo capitale: €. 77.000,00.  
Durata ipoteca: 26 anni
- ipoteca **legale** attiva, stipulata il 21/05/2010 a firma di EQUITALIA ETR S.P.A. ai nn. 4330/34 di repertorio, iscritta il 26/05/2010 a Cosenza ai nn. 17151/3541, a favore di EQUITALIA ETR S.P.A. contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, derivante da NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.  
Importo ipoteca: €. 27.054,26.  
Importo capitale: €. 13.527,13.

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

- **pignoramento**, stipulato il 09/01/2025 a firma del TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 08 di repertorio, trascritto il 05/02/2025 a Cosenza ai nn. 3270/2660, a favore di PRISMA SPV S.R.L., contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, 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 di 1/3, \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita stipulato il 09/10/2006 a firma del Notaio Antonio Borromeo ai nn. 60710/21146 di repertorio, trascritto il 12/10/2006 a Cosenza ai nn. 35388/23431, con il quale acquistava l'immobile pignorato dal sig. \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al sig. \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* l'originaria unità immobiliare originaria (sub.15) pervenne per atto di donazione stipulato il 14/03/1985 a firma del Notaio Terzi ai nn. 55824 di repertorio, trascritto il 13/04/1985 a Cosenza ai nn. 7950/107950 da parte dei genitori \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:** Negli atti effettuato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano-Rossano, Area Urbana Corigliano, dopo aver effettuato personalmente e unitamente al Responsabile dell'Ufficio Condoni una attenta ricerca della documentazione richiesta, si appurava che la Domanda di Condono Edilizio Prot. n.7251 del 29/03/1986, riportata nell'atto di compravendita a firma Notaio Borromeo Rep. 60710 del 09/10/2006, è riferita ad altra unità immobiliare facente parte dello stesso fabbricato ma posta al piano terra e censita nel NCEU con il subalterno 6. Non risultano altre pratiche edilizie presenti in archivio a nome dei precedenti proprietari dell'immobile. Trattasi dunque di immobile totalmente abusivo. L'attuale normativa edilizia in vigore, il DPR. N. 380 del 2001 - Testo Unico Edilizia - non consente la sanatoria di opere illegittime. In particolare non sussistono i requisiti di cui all'art. 37 che permettono di sanare gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, qualora l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda. Infatti il fabbricato rientra entro la fascia di 300 metri dalla battigia e sussiste il vincolo **Paesaggistico** che implica l'impossibilità di poter sanare l'unità immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica di stima, realizzato in difformità ai titoli edilizi autorizzativi, ai sensi del 167 del D.LGS n.42/2004.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade nel centro edificato in zona B

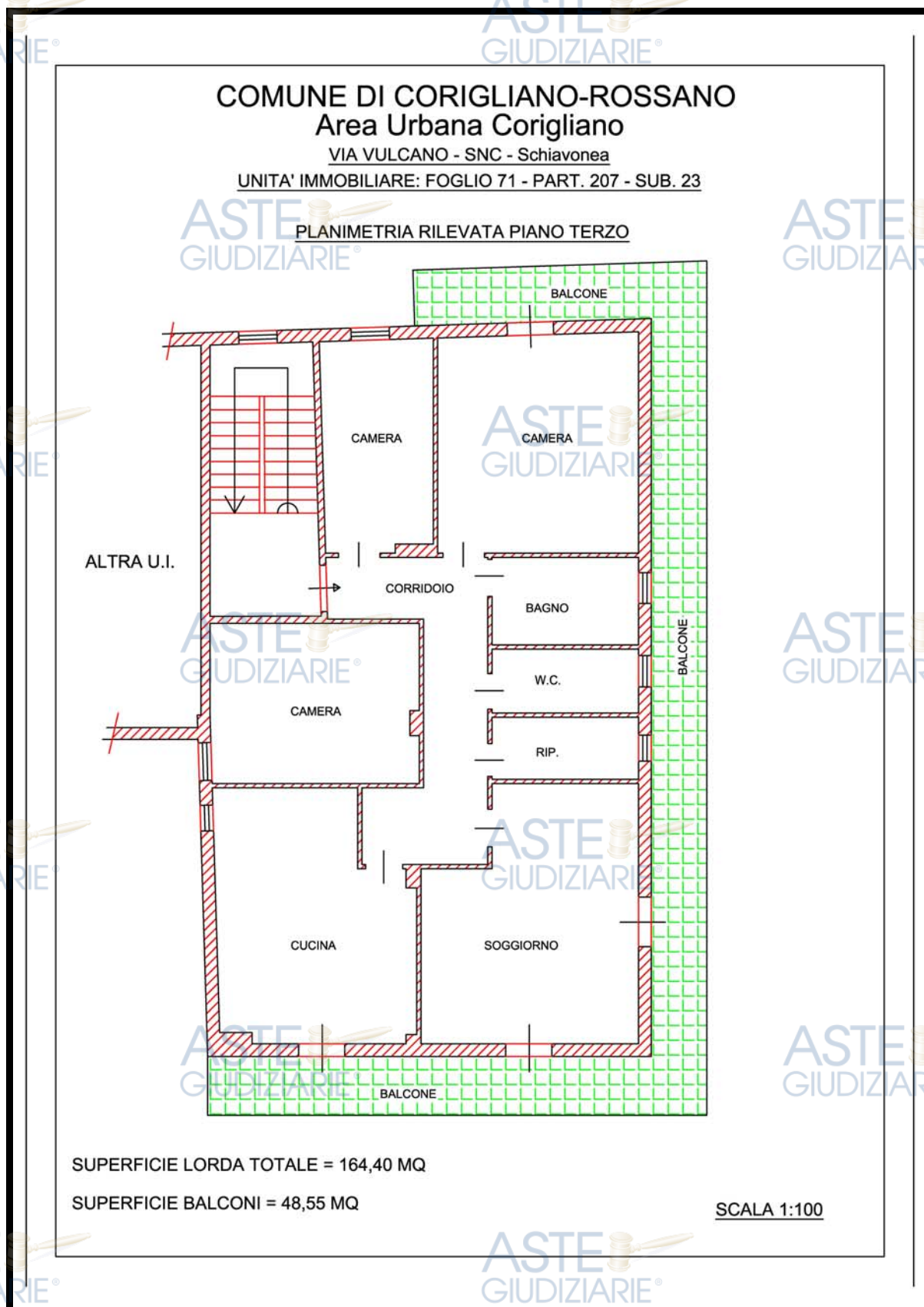
## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITA': ALTA**

Non sono state rilevate difformità edilizie: immobile totalmente abusivo.

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



PLANIMETRIA STATO DI FATTO



## 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 per la presenza di una porta-finestra aggettante su balcone in una camera laddove invece è rappresentata una finestra, per un probabile errore di rappresentazione grafica. Occorre regolarizzare la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio tramite l'elaborazione di documentazione **“DOCFA” per migliore rappresentazione grafica**, 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

Data: 12/02/2025 - n. T564722 - Richiedente: RCANTN73B10H579R

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

Dichiarazione protocollo n. CS0254047 del 10/11/2005  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Corigliano Calabro  
Via Vulcano civ. SN

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Suma Franco Luigi
Foglio: 71	Iscritto all'albo:
Particella: 207	Geometri
Subalterno: 23	Prov. Cosenza N. 2531

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERZO H= 2,93 INT. 6

NORD

Ultima planimetria in atti  
Data: 12/02/2025 - n. T564722 - Richiedente: RCANTN73B10H579R  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2025 - Comune di CORIGLIANO-ROSSANO(M403A) - < Foglio 71 - Particella 207 - Subalterno 23 >  
VIA VULCANO n. SN Interno 6 Piano 3

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI – FOGLIO 71 – PARTICELLA 207 - SUB.23

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITA': NESSUNA

L'immobile risulta **conforme** al PRG

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO, A.U. CORIGLIANO CALABRO, LOC.  
SCHIAVONEA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO  
A

**Appartamento** a Corigliano-Rossano, A.U. Corigliano Calabro in Località Schiavonea, della superficie commerciale di **178,95** mq intestato a \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo del fabbricato, ha un'altezza interna di 2,93. Identificazione catastale:

- Foglio 71 particella sub. 207 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Vulcano snc, piano: 3, int: 6, intestato a \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 02/12/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Rossano M403A. (n. 29/2020). Il sub.23 è stato originato per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/11/2005 Pratica n. CS0254047 in atti dal 10/11/2005 CORSO DI COSTRUZIONE-FINITO (n. 52057.1/2005) dall'originario sub.15. Precedentemente l'immobile era stato oggetto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/04/2006 Pratica n. CS0074052 in atti dal 05/04/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7071.1/2006) Notifica effettuata con protocollo n. CS0074571 del 06/04/2006.

L'intero edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra. Immobile costruito: dalla documentazione edilizia presente in atti non si evince la data di costruzione del fabbricato ma già nel 1985 il suddetto immobile è stato oggetto di donazione, mentre dalle indagini catastali risulta che nel 2006 è stato completamente ultimato.







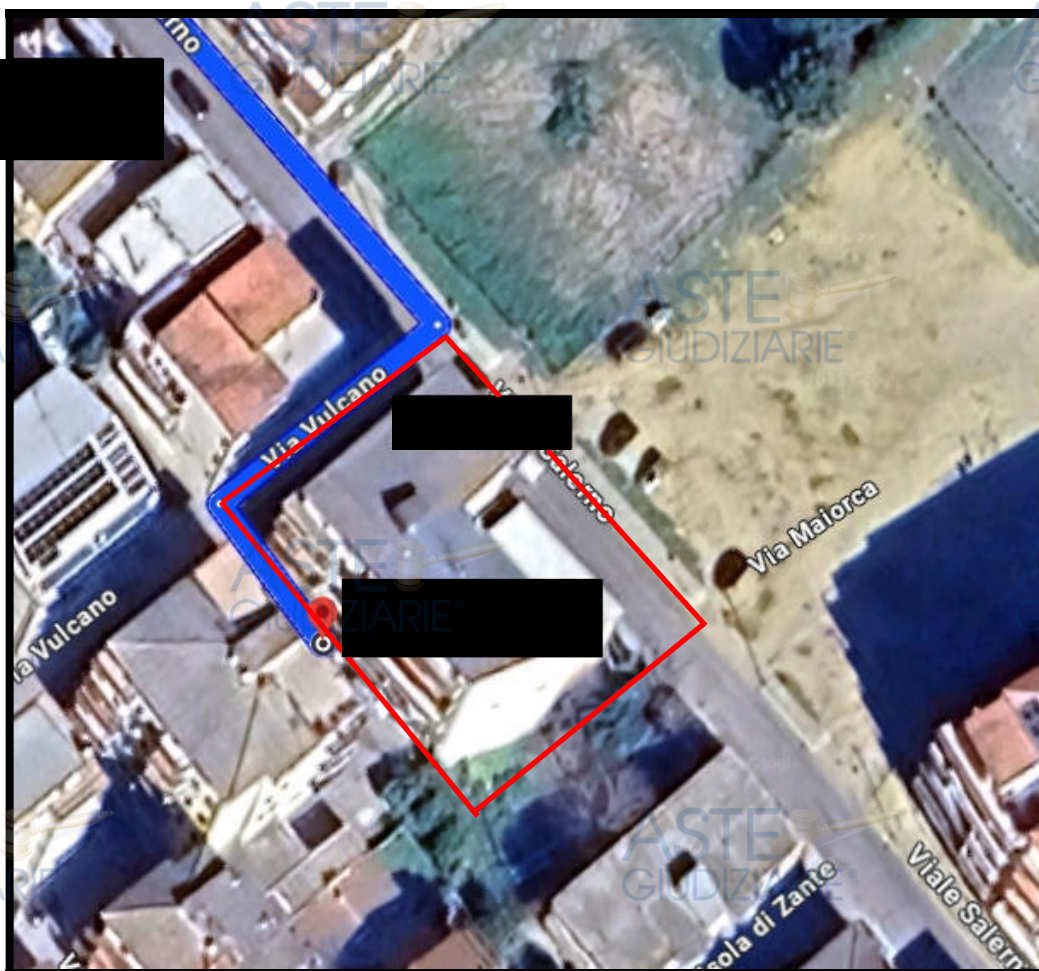
#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene in oggetto è ubicato in Località Schiavonea, zona a carattere residenziale, commerciale e con una buona vocazione turistica, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono CORIGLIANO CALABRO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO



## SERVIZI

Sono presenti i servizi principali



nella media

## COLLEGAMENTI

Strada Statale SS 106

nella media

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano

nella media

esposizione

buona

luminosità

buona

panoramicità

ottima (fronte mare)

impianti tecnici

nella media

stato di manutenzione generale

nella media

servizi

nella media

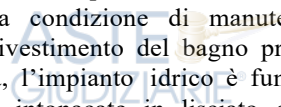
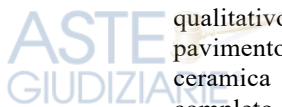


## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

Il lotto in oggetto consiste in un appartamento ubicato al terzo piano (quarto fuori terra) di un edificio condominiale composto da 5 piani fuori, ubicato nel comune di Corigliano-Rossano, Area Urbana Corigliano Calabro in Località Schiavonea, e posto all'angolo tra le strade Viale Salerno e Via Vulcano, della superficie commerciale di mq. 178,95, in piena proprietà a \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3. Risulta censito nel NCEU del Comune di Corigliano-Rossano, Sezione A (Corigliano) al foglio di mappa n.71, particella 207, subalterno 23, categoria A3, classe 3, 7 vani, superficie catastale mq. 173,00, piano terzo, rendita catastale €.397,67. In particolare risulta collocato nel centro di Schiavonea, una area completamente edificata ed urbanizzata ad alta densità residenziale, commerciale e con una buona vocazione turistica estiva, posta a circa 250 metri dal mare e raggiungibile dalla SS N.106 Ionica a circa 1,5 chilometri. Nella zona sono presenti immobili con caratteristiche similari sia per caratteristiche architettoniche che per epoca di realizzazione, con presenza dei principali servizi ed attività come negozi, scuole, farmacie, uffici ma anche attività terziarie. Il fabbricato presenta in pianta una forma compatta con delle rientranze e sporgenze, inscritta in un rettangolo avente dimensioni massime di circa 25,00 x 28,00 metri. La struttura portante è composta da un graticcio di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai orizzontali in latero-cemento, mentre il tetto è piano in latero-cemento e sormontato da manto di prefabbricato coibentato. Le facciate sono intonacate al frattazzo ma non tinteggiate a parte alcune porzioni localizzate nei balconi in tinta bianca, gli infissi esterni sono del tipo a persiana in alluminio di colore bianco. Allo stato attuale si osserva un normale stato di manutenzione esterno. L'accesso al fabbricato avviene sul retro dello stesso a piano terra, esattamente dall'androne scala che serve tutti i piani del fabbricato, da traversa di Via Vulcano. L'edificio non è dotato di impianto ascensore. L'immobile in esame è composto da ingresso con ampio corridoio, soggiorno con angolo cottura, salone, ripostiglio, bagno, w.c., tre camere ed un ampio balcone che circonda tutti e tre i lati esterni dell'unità immobiliare in oggetto. 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 del bagno principale in ceramica smaltata, quello del w.c. in ceramica opaca, l'impianto idrico è funzionante e completo di sanitari e rubinetterie. Le pareti sono intonacate in liscio di cemento sovrastato da idropittura murale lavabile. Gli infissi interni sono con telaio in alluminio e doppi vetri mentre le porte sono in legno tamburato color noce. E' presente un impianto termico con termosifoni in ghisa ma attualmente non è presente una caldaia per l'alimentazione dell'impianto termico. L'acqua calda sanitaria è alimentata da boiler

tecnico incaricato: Antonio Arci  
Pagina 11 di 15





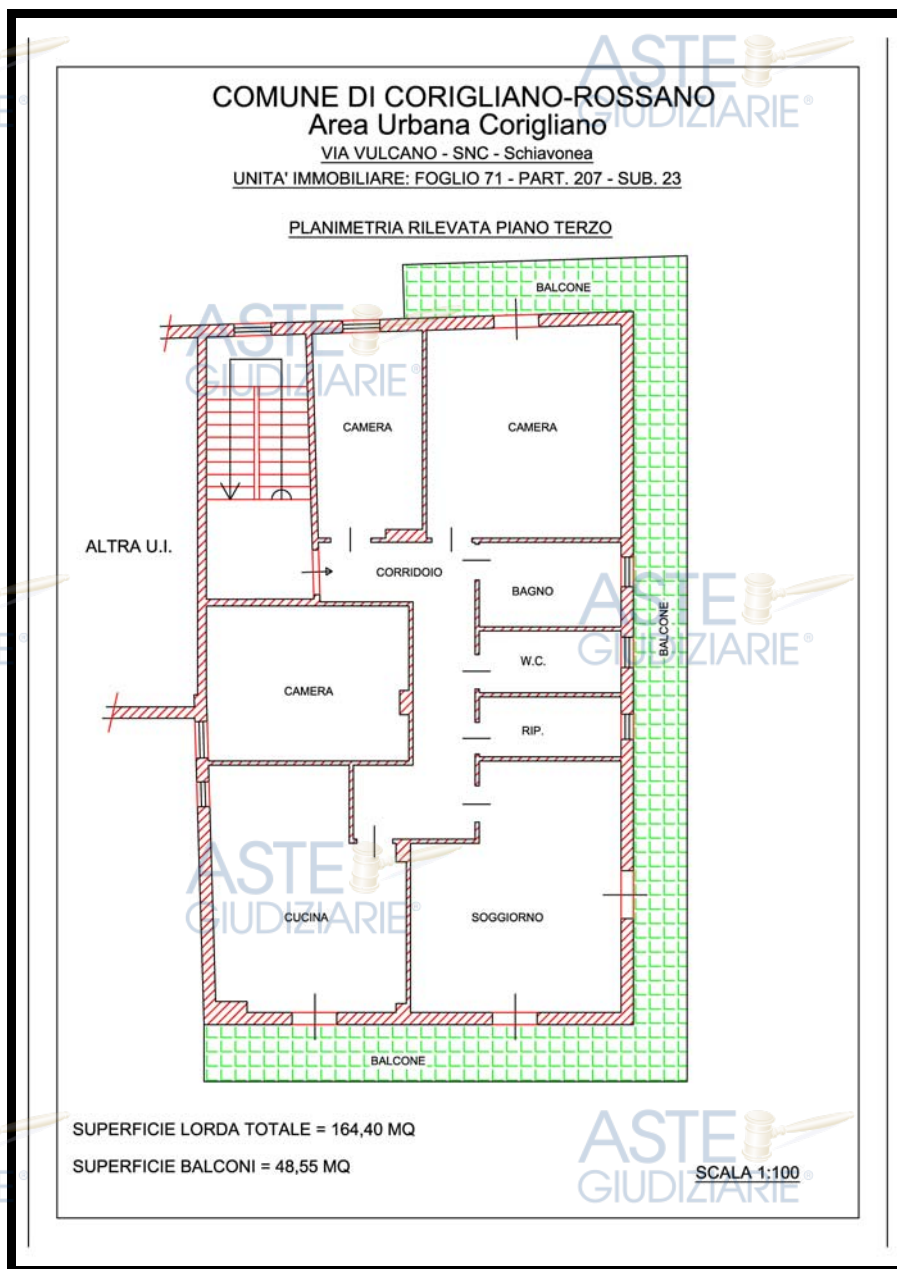
elettrico, mentre il riscaldamento e raffrescamento con condizionatori lettrici. L'impianto elettrico è sottotraccia e l'impianto idrico funzionante. Il balcone è pavimentato con piastrelle in ceramica, i parapetti composti da ringhiera in metallo.

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	164,40	x	100 %	=	164,40
BALCONE	48,55	x	30 %	=	14,56
<b>Totale:</b>					<b>178,95</b>



PLANIMETRIA STATO DI FATTO





## 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: 17/07/2025

Fonte di informazione: STUDIO SCHIAVONEA SRL

Descrizione: appartamento, 1° piano senza ascensore

Indirizzo: Schiavonea

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 Euro

Prezzo unitario: 1.050,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/06/2025

Fonte di informazione: RICCO CASE

Descrizione: appartamento al 1° piano

Indirizzo: Via Amerigo Vespucci n. 27

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.000,00 Euro

Prezzo unitario: 1.223 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/08/2025

Fonte di informazione: privato

Descrizione: appartamento 4° piano senza ascensore

Indirizzo: Viale Salerno, n.149

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 Euro

Prezzo unitario: 813,00 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, Tecnoborsa – 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:  $Vu = \sum Vm / \sum sup$

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 primo semestre dell’anno 2024, 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.

Infine, al valore di mercato determinato così ottenuto viene applicata una idonea riduzione per tener conto del fatto che l'opera è totalmente abusiva e non sanabile. Poiché non risultano essere stati emessi ordini di demolizione del bene si ritiene congrua la decurtazione del 70% determinando un valore di utilizzo del bene stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 178,95 x 850,00 = 152.107,50

DECURTAZIONE ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER DETERMINARE IL VALORE DI UTILIZZO DEL BENE	-106.475,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 45.632,25

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 45.632,25

## 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=€ 750,00 - Valore massimo=€ 950,00

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

Valore minimo=€ 710,00 - Valore Massimo=€ 1.000,00

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

Valore minimo=€ 773,95 - Valore massimo=€ 1.091,10

- quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale (fascia media):

Valore minimo=€ 576,00 - Valore massimo=€ 881,00

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	178,95	0,00	45.632,25	45.632,25
				<b>45.632,25 €</b>	<b>45.632,25 €</b>

#### 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): € 500,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 45.132,25**

### 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: **€ 45.132,25**

data 23/08/2025

il tecnico incaricato  
Antonio Arci



tecnico incaricato: Antonio Arci  
Pagina 16 di 16