



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 30/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana GAUDIANO

CUSTODE:

Avv. Giusy BAGLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Mario Mondilla**

CF:MNDMRA75L24A479C

con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA ROTONDELLO 9

telefono: 0981483005

fax: 09811890375

email: mmondill@alice.it

PEC: mario.mondilla@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
30/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CASTROVILLARI Contrada Torre dei Monaci snc, della superficie commerciale di **104,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto al piano 2° (3° fuori terra) di un fabbricato di maggiore consistenza di numero 5 piani (seminterrato, 1-2-3 e 4° piano sottotetto)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° (3° fuori terra), ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 104 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA TORRE DEI MONACI snc, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

**B** **cantina** a CASTROVILLARI Contrada Torre dei Monaci snc, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di locale magazzino (cantina) posto al piano S1 (seminterrato) di un fabbricato di maggiore consistenza di numero 5 piani (seminterrato, 1-2-3 e 4° piano sottotetto)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 (seminterrato), ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 104 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 8,26 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA TORRE DEI MONACI snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>114,30 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 59.322,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 50.423,70</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>26/09/2025</b>

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

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore \*\*\* 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 20/09/2006 a firma di Notaio Adriana Perrotta ai nn. rep. 16801 raccolta 6490 di repertorio, iscritta il 23/09/2006 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 6456 R.P. e 32730 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 104000 euro.

Importo capitale: 52000 euro.

Durata ipoteca: 20 anni

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

pignoramento, stipulata il 03/03/2025 a firma di Unep c/o Tribunale di Castrovillari ai nn. repertorio 356 di repertorio, trascritta il 12/03/2025 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 5883 R.P. e 7309 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di Pignoramento immobili

*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:	<b>€. 270,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 225,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>135/1000</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di ciascuno per i diritti di 1/2 in comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2006), con atto stipulato il 20/09/2006 a firma di notaio Adriana Perrotta ai nn. rep. 16800/6489 di repertorio, trascritto il 23/09/2006 a Ufficio Pubblicità immobiliare di Cosenza ai nn. 21959 R.P. e 32729 R.G.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/1976 fino al 20/09/2006), con atto stipulato il 29/11/1976 a firma di notaio G. La Gamma ai nn. 12830/1420 di repertorio, registrato il 15/12/1976 a Agenzia delle Entrate di Castrovillari ai nn. 1341 Mod. 1 Vol. 139, trascritto il 24/12/1976 a Ufficio Pubblicità immobiliare di Cosenza ai nn. 124009 R.S. e 22104 R.G.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **1794/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di n. 2 alloggi al 3° piano f.t., presentata il 30/04/1986 con il n. prot. gen. 19126 di protocollo, rilasciata il 22/04/2004 con il n. 1794 di protocollo, agibilità del 15/09/2008 con il n. 87/2008 di protocollo

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.R.G. con le N.T.A. del Comune di Castrovillari - Norme per il superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/198); Norme di edilizia antisismica (Legge n. 10 del 05/11/1971) e Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001)))

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Planimetria catastale; Visura catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: D.L. n. 78/2010 del 31/05/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: LEGGE 46/1990)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTROVILLARI CONTRADA TORRE DEI MONACI SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CASTROVILLARI Contrada Torre dei Monaci snc, della superficie commerciale di **104,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto al piano 2° (3° fuori terra) di un fabbricato di maggiore consistenza di numero 5 piani (seminterrato, 1-2-3 e 4° piano sottotetto)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° (3° fuori terra), ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 104 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA TORRE DEI MONACI snc, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cassano all'Ionio, Morano Calabro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km

ottimo 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto di stima è un appartamento al piano 2° identificato al NCEU del Comune di Castrovillari al Foglio 28 particella 104 subalterno 3, categoria A/2 classe 2 di consistenza di 5 vani e superficie catastale di 106 mq, rendita euro 263,39.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale. Non è presente ascensore nel fabbricato.

L'appartamento risulta allo stato completo e rifinito.

L'appartamento consta di ampio disimpegno-corridoio che distribuisce i vani destinati a soggiorno-pranzo, la cucina, un bagno e due camere da letto.

Le pareti sono intonacate con intonaco di tipo civile e rifiniti con intonaco liscio con pitture in colori chiari.

Nel bagno vi sono sia per i pavimenti che per i rivestimenti piastrelle del tipo ceramico; le pareti risultano piastrellate per un'altezza di circa 2,20 metri e risulta attrezzato con lavabo, water, bidet e doccia.

Il portoncino d'ingresso caposcala risulta del tipo ligneo e dotato di ulteriore infisso in alluminio e vetri.

Nel balcone trova collocazione la caldaia per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre in legno che garantiscono l'adeguato rapporto previsto dalla legge per l'illuminazione e l'aerazione.

L'altezza interna risulta di 3,00 metri.

Da una analisi visiva l'impianto idrico del bagno e della cucina, come quello di adduzione del gas, appaiono a norma e in buono stato di manutenzione.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con terminali in radiatori in ghisa, collocati negli ambienti e con la presenza di un condizionatore con unità split caldo-freddo nel soggiorno.

L'impianto elettrico risulta del tipo sottotraccia e a controllo visivo pare a norma.

Gli infissi esterni sono in legno in medio stato di conservazione e manutenzione.

Le pareti esterne risultano avere uno spessore di circa 30 cm, invece le pareti interne in tramezzi di spessore di 10 cm; la struttura portante risulta in cemento armato con solai laterocementizi.

Le pareti esterne del fabbricato condominiale risultano intonacate e tinteggiate sebbene il condominio necessiti di manutenzioni ordinarie legate al rifacimento di porzioni di frontalini dei balconi e cornicioni.

L'immobile ricade nelle tipologie di edifici per cui è necessario la redazione dell'APE, nel caso di compravendite, locazioni o a seguito di interventi importanti di miglioramenti energetici. Non risulta

allo stato attuale essere presente l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) relativo all'appartamento per cui risulterà necessaria la sua redazione.

Lo stato di manutenzione del fabbricato nel complesso risulta mediamente buono.

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

#### 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	101,00	x	100 %	=	101,00
balcone	11,00	x	30 %	=	3,30
<b>Totale:</b>	<b>112,00</b>				<b>104,30</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Si è tenuto conto anche del grado delle finiture di medio livello e della vetustà dell'edificio, considerando che l'immobile risulta essere stato edificato tra gli anni 1968 (come indicato in domanda di condono) e il 1976 (accatastamento dell'unità immobiliare); il fabbricato risulta come descritto in un modesto stato conservativo che fa sì che sia mantenuto un valore minore in fase di contrattazione in una zona non centrale di Castrovillari, con la presenza principalmente di appartamenti, che fa sì che il mercato della zona sia moderatamente dinamico con poche trattative di compravendita, legate anche al momento storico.

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

Il valore dell'unità immobiliare in oggetto è stato determinato a seguito di indagine di mercato su immobili simili esistenti ed in vendita nel territorio comunale, e determinandolo in funzione della destinazione o ai dati contenuti nel database dell'Agenzia dell'Entrate.

Dalla ricerche effettuate sono stati rilevati annunci immobiliari, oltre a rivolgersi a tecnici della zona per richiedere valori medi di contrattazione immobiliare per tali immobili che hanno riferito valori tra i 500-600,00 euro a mq,

Queste ulteriori indagini di mercato, sono state effettuate in loco, con informazioni acquisite con interviste dirette con tecnici del settore, in riferimento alle quali, i prezzi di mercato riscontrati per immobili aventi caratteristiche similari,

I risultati invece dalla ricerca dei valori determinati dall' O.M.I. indica i prezzi medi di quest'ultima fonte dell'Agenzia delle Entrate, derivanti per appartamenti di pari caratteristiche, risultano essere compresi tra un minimo di 540,00 €/mq ed un massimo di 800,00 €/mq per gli appartamenti della zona (abitazioni di tipo economico) in cui è situato l'immobile oggetto di stima, in stato conservativo discreto, per un valore medio pari ad 670,00 €/mq .

Alla luce delle dotazioni dell'immobile e delle considerazioni enunciate sopra, dei valori desunti da tecnici operanti in zona (da parte di agenzie immobiliari operanti nella zona o da annunci di immobili), dai valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona, la posizione, si valuta che il valore di stima determinato con il sistema comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, risulta congruo visto lo stato dell'appartamento oggetto di stima e la necessità di eseguire lavori di manutenzione condominiale sulle facciate, con il più probabile valore di mercato determinato a circa € 540,00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,30 x 540,00 = **56.322,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.322,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.322,00**

### BENI IN CASTROVILLARI CONTRADA TORRE DEI MONACI SNC

## CANTINA

### DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a CASTROVILLARI Contrada Torre dei Monaci snc, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di locale magazzino (cantina) posto al piano S1 (seminterrato) di un fabbricato di maggiore consistenza di numero 5 piani (seminterrato, 1-2-3 e 4° piano sottotetto)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 (seminterrato), ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 104 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 8,26 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA TORRE DEI MONACI snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cassano all'Jonio, Morano Calabro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km

ottimo 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

al di sotto della media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano seminterrato vi è un magazzino destinato a locale cantina identificato al NCEU del Comune di Castrovillari al Foglio 28 particella 104 subalterno 11, categoria C/2 classe 1 di consistenza di 10 mq e superficie catastale di 14 mq, rendita euro 8,26.

L'accesso al magazzino-cantina avviene dal vano scala condominiale. Non è presente ascensore nel fabbricato.

Il magazzino-cantina risulta allo stato completo e rifinito.

La cantina risulta avere pianta regolare: è presente un soppalco creato per lo stoccaggio di materiale, che risulta avere la proiezione all'incirca del 50% della superficie.

Le pareti sono intonacate con intonaco di tipo civile.

L'altezza interna risulta di 3,00 metri.

In tale cantina è presente una finestra verso l'esterno in ferro.

Le pareti esterne risultano avere uno spessore di circa 30 cm; la struttura portante risulta in cemento armato con solai laterocementizi.

L'immobile ricade nelle tipologie di edifici per cui **non è necessario la redazione dell' APE.**

Lo stato di manutenzione del fabbricato nel complesso risulta mediocre con la necessità di interventi sul cornicione e sui frontalini dei balconi.

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

## 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
cantina	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>10,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un modesto dinamismo dell'attuale

mercato immobiliare a livello nazionale, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, manutenzione, accessibilità, impianti esistenti, ecc.), quelle estrinseche (vicinanza ad altri negozi, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolarità Edilizia, agibilità, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario del bene.

Si è tenuto conto anche del grado delle finiture di medio livello e della vetustà dell'edificio, considerando che l'immobile risulta essere stato edificato tra gli anni 1968 (come indicato in domanda di condono) e il 1976 (accatastamento dell'unità immobiliare); il fabbricato risulta come descritto in un modesto stato conservativo che fa sì che sia mantenuto un valore minore in fase di contrattazione in una zona non centrale di Castrovillari, con la presenza principalmente di appartamenti, che fa sì che il mercato della zona sia moderatamente dinamico con poche trattative di compravendita, legate anche al momento storico.

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

Il valore dell'unità immobiliare in oggetto è stato determinato a seguito di indagine di mercato su immobili simili esistenti ed in vendita nel territorio comunale, e determinandolo in funzione della destinazione o ai dati contenuti nel database dell'Agenzia dell'Entrate.

Dalla ricerche effettuate, dalla esperienza professionale maturata, si può considerare che per tale immobile, di fatto da considerare un accessorio dell'immobile, seppure lo stesso risulta catastalmente separato e funzionalmente vendibile separatamente, un valore tra i 3.000,00 e i 3.500,00 euro, valore stabilito per la consistenza specifica del bene.

Risulta congruo visto lo stato del condominio di cui fa parte la cantina oggetto di stima, ove vi è la necessità di eseguire lavori di manutenzione condominiale sulle facciate, applicare il più probabile valore di mercato determinandolo a in € 3.000,00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>3.000,00</b>
-----------------	-----------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 3.000,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 3.000,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato per l'immobile in oggetto è quello della stima comparativa, metodo basato sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. Attraverso tale procedimento si arriva ad ottenere risultati attendibili perché il confronto è fatto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e similmente situati, e con valori recenti di mercato e contrattazioni effettuate. Per poter applicare tale metodo di stima sono state eseguite indagini di mercato, sia nella zona in cui è ubicato l'immobile che nelle zone limitrofe ed in quelle assimilabili. Sono state assunte inoltre informazioni dirette e si sono effettuate varie consultazioni presso uffici ed Enti pubblici del territorio e altri soggetti privati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza relativo ai dati del Comune di Castrovillari, ufficio del registro di Cosenza e Castrovillari, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari, agenzie delle zone limitrofe di Castrovillari, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - II

semestre 2024, ed inoltre: Informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare (costruttori) e tecnici (geometri, ingegneri, architetti) operanti sul territorio.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	104,30	0,00	56.322,00	56.322,00
B	cantina	10,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				<b>59.322,00 €</b>	<b>59.322,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.322,00**

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

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 8.898,30**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.423,70**

data 26/09/2025

il tecnico incaricato  
Mario Mondilla