



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

135/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Avv. Stella Angelina

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Davide Naccarato

CF:NCCDVD76C22H579W

con studio in ROSSANO (CS) VIA AMERIGO VESPUCCI,91

telefono: 3292324871

email: davidenaccarato@yahoo.it

PEC: davidenaccarato@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
135/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ROCCA IMPERIALE Via Taranto, della superficie commerciale di **95,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è composto da corridoio che suddivide gli ambienti, vi sono due stanze da letto, un ripostiglio, un locale bagno, cucina e salone. Tutto l'appartameto è pavimentato con marmette in graniglia 20x20, ad eccezione del bagno presenta un pavimento monocottua di colore scuro. Sono presenti i termosifoni ma non vi è alcun impianto funzionante. il bagno è composto da lavandino, bidet, wc e vasca. Gli infissi cono in ferro con vetro ed esternamente tapparelle di colore marrone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 301 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Taranto, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.875,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.875,40
Data di conclusione della relazione:	19/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. TRASCRIZIONE del 17/10/2014 - Registro Particolare 19048 Registro Generale 23639
Pubblico ufficiale FALCONIO DIOMEDE Repertorio 15372/6977 del 17/09/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

2. TRASCRIZIONE del 10/12/2024 - Registro Particolare 30612 Registro Generale 36940
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Repertorio 2306 del 20/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: *Nessuna.*

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per come si evince dalla nota 1 menzionata nell'elenco formalità e gravami, il bene è stato trasferito al Sig. [REDACTED] mediante Verbale di Registrazione di testamento pubblico e accettazione di eredità in data 17/09/2014 al n° di rep. 15372 raccolta 6977 ma, non è stata presentata dichiarazione di Successione per cui il bene catastalmente risulta ancora intestato al Sig. [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **105 del 25/10/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione fabbricato, agibilità del 26/03/1976

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione del locale bagno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria: €.115,00
- Oneri sanatoria: €.516,00
- onorario tecnico: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a CORPO A

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROCCA IMPERIALE VIA TARANTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROCCA IMPERIALE Via Taranto, della superficie commerciale di **95,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è composto da corridoio che suddivide gli ambienti, vi sono due stanze da letto, un ripostiglio, un locale bagno, cucina e salone. Tutto l'appartamento è pavimentato con marmette in graniglia 20x20, ad eccezione del bagno presenta un pavimento monocottua di colore scuro. Sono presenti i termosifoni ma non vi è alcun impianto funzionante. il bagno è composto da lavandino, bidet, wc e vasca. Gli infissi sono in ferro con vetro ed esternamente tapparelle di colore marrone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 301 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Taranto, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:



qualità dei servizi:

SCARSO 

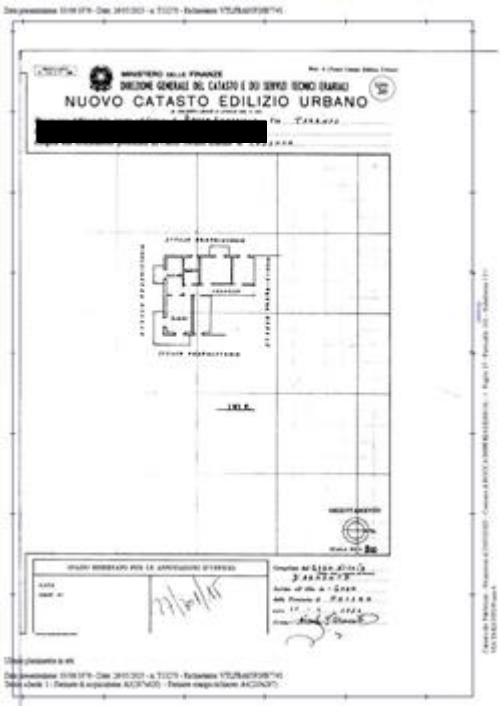
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	85,66	x	100 %	=	85,66
Balconi	39,75	x	25 %	=	9,94
Totale:	125,41				95,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/09/2025

Fonte di informazione: Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazioni di tipo economico

Indirizzo: Comune di Rocca Imperiale

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 60.800,00 pari a 640,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni con caratteristiche simili a quelle in perizia sono commercializzati attualmente per cifre che si aggirano in un range tra 540,00 €/mq e 740,00 €/mq, e precisamente:

V Ag. Entrate = $(540,00 \text{ €/mq} + 740,00 \text{ €/mq}) / 2 = \text{€ } 640,00 / \text{m}^2$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,60 x 640,00 = **61.184,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Assenza di riscaldamento	-3.059,20
da ristrutturare	-6.118,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 52.006,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.006,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Rocca Imperiale, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	95,60	0,00	52.006,40	52.006,40
				52.006,40 €	52.006,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.131,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.875,40**

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**

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: **€. 49.875,40**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
135/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **lastrico solare** a ROCCA IMPERIALE Via Taranto, della superficie commerciale di **65,97** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lastico solare posto al quinto ed ultimo pano del fabbricato. Si presenta interamente pavimentato con pavimentazione per esterni apparantemente usurato dagli agenti atmosferici, con muretti laterali intonacati e ben tenuti, alternati da ringhiera in ferro in buono statodi conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 301 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: Via Taranto, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,97 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.998,72
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.998,72
Data di conclusione della relazione:	19/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. TRASCRIZIONE del 17/10/2014 - Registro Particolare 19048 Registro Generale 23639
Pubblico ufficiale FALCONIO DIOMEDE Repertorio 15372/6977 del 17/09/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

2. TRASCRIZIONE del 10/12/2024 - Registro Particolare 30612 Registro Generale 36940
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Repertorio 2306 del 20/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: *Nessuna.*

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per come si evince dalla nota 1 menzionata nell'elenco formalità e gravami, il bene è stato trasferito al Sig. [REDACTED] mediante Verbale di Registrazione di testamento pubblico e accettazione di eredità in data 17/09/2014 al n° di rep. 15372 raccolta 6977 ma, non è stata presentata dichiarazione di Successione per cui il bene catastalmente risulta ancora intestato al [REDACTED]
[REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **105 del 25/10/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione fabbricato, agibilità del 26/03/1976

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ROCCA IMPERIALE VIA TARANTO

LASTRICO SOLARE

DI CUI AL PUNTO B

lastrico solare a ROCCA IMPERIALE Via Taranto, della superficie commerciale di **65,97** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lastrico solare posto al quinto ed ultimo piano del fabbricato. Si presenta interamente pavimentato con pavimentazione per esterni apparentemente usurato dagli agenti atmosferici, con muretti laterali intonacati e ben tenuti, alternati da ringhiera in ferro in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 301 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: Via Taranto, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

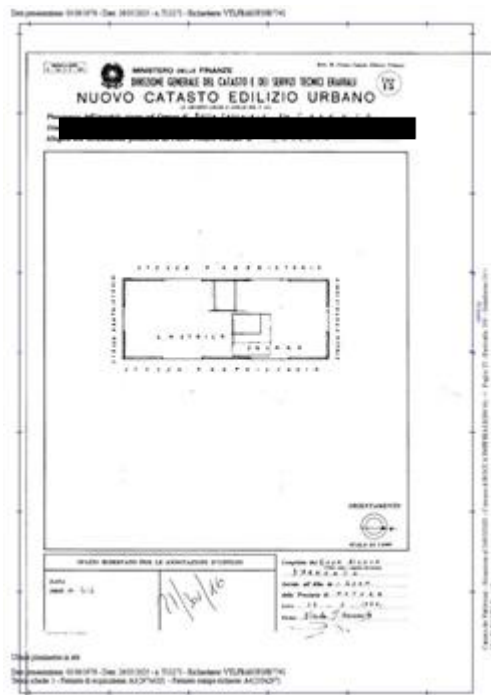
CONSISTENZA:

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
Lastico solare	219,89	x	30 %	=	65,97

Totale:	219,89	65,97
----------------	---------------	--------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/09/2025

Fonte di informazione: Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazioni di tipo economico

Indirizzo: Comune di Rocca Imperiale

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.240,00 pari a 640,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni con caratteristiche simili a quelle in perizia sono commercializzati attualmente per cifre che si aggirano in un range tra 540,00 €/mq e 740,00 €/mq, e precisamente:

$$V \text{ Ag. Entrate} = (540,00 \text{ €/mq} + 740,00 \text{ €/mq}) / 2 = \text{€ } 640,00 / \text{mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,97 x 640,00 = **42.220,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 42.220,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 42.220,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Rocca Imperiale, osservatori del mercato immobiliare OMI

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
B	lastrico solare	65,97	0,00	42.220,80	42.220,80
				42.220,80 €	42.220,80 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
da ristrutturare	-10%	-4.222,08
		4.222,08 €

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: **€. 37.998,72**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**

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:

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: €.**37.998,72**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
135/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C box singolo a ROCCA IMPERIALE Via Taranto, della superficie commerciale di **21,17** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale utilizzato come deposito, intonacato, pavimentato e ben tenuto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 2.56. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 301 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe U, consistenza 11 mq, rendita 35,79 Euro, indirizzo catastale: Via Taranto, piano: Terra

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,17 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.565,98
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.565,98
Data di conclusione della relazione:	19/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. TRASCRIZIONE del 17/10/2014 - Registro Particolare 19048 Registro Generale 23639
Pubblico ufficiale FALCONIO DIOMEDE Repertorio 15372/6977 del 17/09/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

2. TRASCRIZIONE del 10/12/2024 - Registro Particolare 30612 Registro Generale 36940

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Repertorio 2306 del 20/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: *Nessuna.*

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per come si evince dalla nota 1 menzionata nell'elenco formalità e gravami, il bene è stato trasferito al Sig. [REDACTED] mediante Verbale di Registrazione di testamento pubblico e accettazione di eredità in data 17/09/2014 al n° di rep. 15372 raccolta 6977 ma, non è stata presentata dichiarazione di Successione per cui il bene catastalmente risulta ancora intestato al Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **105 del 25/10/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione fabbricato, agibilità del 26/03/1976

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo stato di fatto non corrisponde né alla planimetria catastale, né tantomeno agli elaborati presenti in Comune.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in Sanatoria e Frazionamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria: €115,00
- Sanzione : €516,00
- Onorario tecnico: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Adeguamento Catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Adeguamento Catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento Catastale : €200,00
- Onorario tecnico: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ROCCA IMPERIALE VIA TARANTO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a ROCCA IMPERIALE Via Taranto, della superficie commerciale di **21,17** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale utilizzato come deposito, intonacato, pavimentato e ben tenuto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 2.56. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 301 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe U, consistenza 11 mq, rendita 35,79 Euro, indirizzo catastale: Via Taranto, piano: Terra

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

livello di piano:

scarso ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

scarso ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

scarso ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Box	21,17	x	100 %	=	21,17
Totale:	21,17				21,17

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/09/2025

Fonte di informazione: Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box

Indirizzo: Comune di Rocca Imperiale

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.818,00 pari a 467,52 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni con caratteristiche similari a quelle in perizia sono commercializzati attualmente per cifre che si aggirano in un range tra 540,00 €/mq e 740,00 €/mq, e precisamente:

V Ag. Entrate = $(395,00 \text{ €/mq} + 540,00 \text{ €/mq}) / 2 = \text{€ } 467,50 / \text{m}^2$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,17 x 467,50 = **9.896,98**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.896,98**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.896,98**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Rocca Imperiale, osservatori del mercato immobiliare OMI

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
C	box singolo	21,17	0,00	9.896,98	9.896,98
				9.896,98 €	9.896,98 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.331,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.565,98**

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**

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: **€. 6.565,98**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
135/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

D **Deposito** a ROCCA IMPERIALE Via Taranto, della superficie commerciale di **11,12** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale deposito utilizzato come vano tecnico, contenente autoclave e cisterne del palazzo. Il locale risulta essere intonacato ma con tracce di umidità risalenti da terra e quindi intonaci distaccati sulla parte inferiore delle pareti. Non vi è alcuna pavimentazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 2.56. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 301 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 25,10 Euro, indirizzo catastale: Via Taranto, piano: Terra

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,12 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.202,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.202,56
Data di conclusione della relazione:	19/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Nel locale è presente impianto idrico (autoclave e cisterne) in uso dall'intero fabbricato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. TRASCRIZIONE del 17/10/2014 - Registro Particolare 19048 Registro Generale 23639
Pubblico ufficiale FALCONIO DIOMEDE Repertorio 15372/6977 del 17/09/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

2. TRASCRIZIONE del 10/12/2024 - Registro Particolare 30612 Registro Generale 36940
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Repertorio 2306 del 20/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: *Nessuna.*

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per come si evince dalla nota 1 menzionata nell'elenco formalità e gravami, il bene è stato trasferito al Sig. [REDACTED] mediante Verbale di Registrazione di testamento pubblico e accettazione di eredità in data 17/09/2014 al n° di rep. 15372 raccolta 6977 ma, non è stata presentata dichiarazione di Successione per cui il bene catastalmente risulta ancora intestato al [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **105 del 25/10/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione fabbricato, agibilità del 26/03/1976

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ROCCA IMPERIALE VIA TARANTO

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO D

Deposito a ROCCA IMPERIALE Via Taranto, della superficie commerciale di **11,12** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale deposito utilizzato come vano tecnico, contenente autoclave e cisterne del palazzo. Il locale risulta essere intonacato ma con tracce di umidità risalenti da terra e quindi intonaci distaccati sulla parte inferiore delle pareti. Non vi è alcuna pavimentazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 2.56. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 301 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 25,10 Euro, indirizzo catastale: Via Taranto, piano: Terra

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



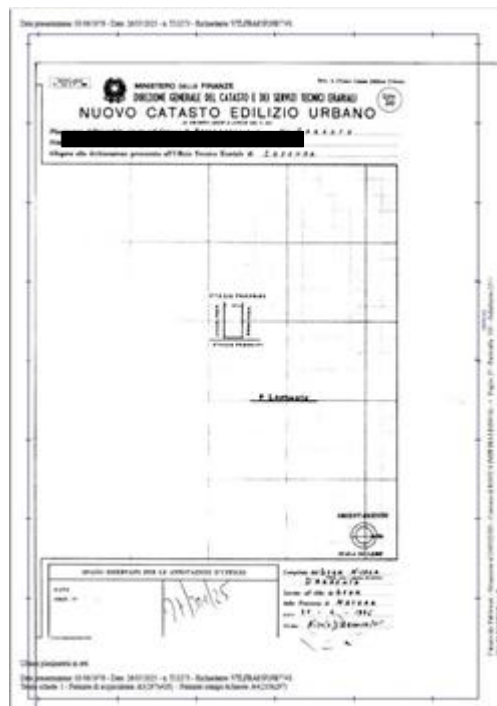
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

esposizione:	pessimo	
panoramicità:	pessimo	
livello di piano:	pessimo	
stato di manutenzione:	pessimo	
luminosità:	pessimo	
qualità degli impianti:	pessimo	
qualità dei servizi:	pessimo	

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	11,12	x	100 %	=	11,12

Totale:	11,12	11,12
----------------	--------------	--------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/09/2025

Fonte di informazione: Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate

Descrizione: Magazzini e Depositi

Indirizzo: Comune di Rocca Imperiale

Superfici principali e secondarie: 11

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.960,00 pari a 360,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni con caratteristiche simili a quelle in perizia sono commercializzati attualmente per cifre che si aggirano in un range tra 540,00 €/mq e 740,00 €/mq, e precisamente:

V Ag. Entrate = $(280,00 \text{ €/mq} + 4400,00 \text{ €/mq}) / 2 = \text{€ } 360,00 / \text{m}^2$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,12 x 360,00 = **4.003,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.003,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.003,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Rocca Imperiale, osservatori del mercato immobiliare OMI

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
D	Deposito	11,12	0,00	4.003,20	4.003,20
				4.003,20 €	4.003,20 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
da ristrutturare	-10% -400,32
Locale Internato	-10% -400,32
800,64 €	

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: **€. 3.202,56**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**

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:

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: €.**3.202,56**

data 19/09/2025

il tecnico incaricato
Davide Naccarato