TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

6/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. PASQUALE ANGELO SPINA

CUSTODE:

AVV. EMANUELA COFONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/06/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Silvia Maria Maradei

CF:MRDSVM59R52C002A
con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) vico IV Francesco Bruno, 6
telefono: 098171365
fax: 098171365
email: archingstudio@libero.it
PEC: silviamaria.maradei@archiworldpec.it

Firmato Da: SILVIA MARIA MARADEI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: d0270f

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in corso di costruzione con annesso garage di pertinenza a SAN SOSTI via Nazionale (SP 263) snc, della superficie commerciale di **241,50** mq per la quota di:

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

Il Lotto n. 1 è costituito da un appartamento in corso di costruzione con annesso garage, sito in San Sosti alla via Nazionale (SP 263), facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato, a due piani fuori terra, oltre piano mansardato e piano sottostrada.

Al Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Sosti, l'appartamento risulta censito come due unità in corso di costruzione (p.lla 228 sub 10 graffata alla p.lla 230 sub 10 e p.lla 228 sub 11 graffata alla p.lla 230 sub 11 - Allegato n.1), attualmente fuse in un'unica unità immobiliare in corso di costruzione.

L'immobile è ubicato al piano terra ed è in parte quasi ultimato e in parte allo stato rustico. È accessibile sia da via Nazionale, attraverso un'area esterna (p.lla 228 sub 21 graffata alla p.lla 230 sub 21) di proprietà degli esecutati ma non oggetto di pignoramento, sia dal vano scala condominiale. Si compone di ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina-pranzo, due camere, disimpegno, porzione allo stato rustico e tre balconi non completati (Allegato n.3).

La superficie lorda della porzione di appartamento quasi ultimato è di circa 165 mq, la superficie lorda della porzione di immobile ancora allo stato rustico è di circa mq 57, oltre ai balconi di circa 35 mq. La superficie utile della porzione quasi ultimata è di circa 131 mq, mentre quella della porzione ancora completamente allo stato rustico è di circa 50,80 mq.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

Il garage di pertinenza ha accesso carrabile da via Nazionale (SP 263) tramite cancello e rampa condominiale. Inoltre il piano garage è servito anche dalla scala condominiale. È di forma rettangolare ed è composto da un ampio vano, in parte soppalcato, e da un piccolo vano accessorio (Allegato n.4). L'altezza interna è pari a 4,55 m, mentre quella al di sopra del soppalco è di 2,10 m. La superficie lorda è di circa 39 mq; la superficie utile è di circa 29 mq, oltre la parte soppalcata di mq 14,70 e mq 2,80 del piccolo vano.

Le condizioni di manutenzione e conservazione risultano buone.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del Comune di San Sosti in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà per 1/2 e *** DATO OSCURATO *** proprietà per 1/2 (Allegati nn.1-2):

- **foglio particella 228 sub10 graffata alla p.lla 230 sub 10**, categoria F/3, indirizzo catastale: via Nazionale snc, piano: terra,
- **foglio particella 228 sub11 graffata alla p.lla 230 sub 11**, categoria F/3, indirizzo catastale: via Nazionale snc, piano: terra,
- **foglio particella 228 sub 8 graffata alla p.lla 230 sub 8**, categoria F/3, indirizzo catastale:

Firmato Da: SILVIA MARIA MARADEI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: d0270f

via Nazionale snc, piano: primo piano sottostrada.

Coerenze:

L'appartamento che fa parte del Lotto n.1 confina per due lati con area condominiale, con corpo scala condominiale e per un lato con area di accesso all'immobile (p.lla 228 sub 21 graffata alla p.lla 230 sub 21) di proprietà degli stessi esecutati e non oggetto di pignoramento.

Il garage di pertinenza confina con area comune, con la p.lla 228 sub 18 graffata alla p.lla 230 sub 18 di proprietà degli stessi esecutati e non oggetto di pignoramento, con la p.lla 228 sub 19 graffata con la p.lla 230 sub 19 di proprietà *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** e con la p.lla 228 sub 9 graffata alla p.lla 230 sub 9 di proprietà *** DATO OSCURATO ***

Situazione urbanistica:

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n. 1 è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 27/91 e della successiva variante in corso d'opera n. 16/97, rilasciata dal Comune di San Sosti in data 19/06/1997 (Allegato n.5).

Dal confronto tra gli elaborati grafici di progetto e lo stato di fatto (Allegati nn.3-5), è emerso che nell'appartamento, seppure ancora in corso di costruzione, sono state apportate alcune modeste modifiche esterne, consistenti nella chiusura e/o nel ridimensionamento di alcune finestre, nonché fusione delle due unità immobiliari con modifiche della distribuzione interna degli ambienti. Ancora si evidenzia la realizzazione nel garage del soppalco in struttura metallica.

Le difformità riscontrate rispetto al progetto approvato risultano sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria.

NOTA: Il Lotto n.1 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.

Situazione catastale:

Allo stato attuale, l'appartamento facente parte del Lotto n. 1 risulta individuato come due unità immobiliari in corso di costruzione (Allegato n.1). Si rileva che l'immobile non è ancora ultimato; al completamento dei lavori sarà necessario presentare, mediante procedura telematica DOCFA, la variazione catastale per la fusione delle due unità.

Coordinate geografiche:

latitudine 39.663014

longitudine 16.028409

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**241,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 66.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 56.525,00**
Data di conclusione della relazione:	**01/06/2026**

Firmato Da: SILVIA MARIA MARADEI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: d0270f

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.1 insistono le seguenti formalità (Allegato n.6):

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 in Rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo redatto in data 03/10/2005 dal notaio Giovanna Di Chiara rep.38574/10258, iscritta il 09/09/2025 ai nn. 27751 RG e 2950 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari alla quota di proprietà di 1/2 ciascuno. L'ipoteca rinnova la formalità trascritta il 04/10/2005 ai nn. 38045 RG e 14324 RP.
Importo ipoteca: € 220.000,00.
Importo capitale: € 110.000,00.
Durata ipoteca: anni 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramente del 09/01/2026 del Tribunale di Castrovillari rep. 3156, trascritto il 22/01/2026 ai nn. 1968 RG e 1643 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .

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**

Firmato Da: SILVIA MARIA MARADEI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: d0270f

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.1 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.6):

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.1 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno da *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , con atto redatto in data 03/10/2005 dal notaio Giovanna Di Chiara rep. 38573/10257, trascritto il 04/10/2005 ai nn. 38044 RG e 20027 RP.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n. 1 è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 27/91 e della successiva variante in corso d'opera n. 16/97, relativa alla pratica edilizia n. 1216, prot. n. 1631, rilasciata dal Comune di San Sosti in data 19/06/1997 (Allegato n.5).

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla variante in corso d'opera e lo stato di fatto, è emerso che, seppur ancora in corso di costruzione, nell'appartamento sono state apportate alcune modeste modifiche esterne, consistenti nella chiusura e/o nel ridimensionamento di alcune finestre, nonché fusione dei due immobili in un'unica unità immobiliare con modifiche nella distribuzione interna. Inoltre, nel garage è stato realizzato un soppalco in struttura metallica.

Le difformità riscontrate rispetto al progetto approvato risultano sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria,. L'appartamento è in corso di costruzione; il garage è definito.

NOTA: Il Lotto n.1 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1. pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Come detto al paragrafo 7.1. pratiche edilizie, sono state riscontrate tra lo stato di fatto (Allegato n.3) e gli elaborati grafici approvati (allegato n.5) piccole modifiche esterne oltre che fusione di due unità immobilairi e modifiche della distribuzione interna degli ambienti. Inoltre, nel garage è stato realizzato in difformità dal progetto il soppalco. Tali difformità possono essere sanate mediante presentazione di SCIA in sanatoria. I costi per la SCIA a sanatoria possono essere stimati in €.4.500,00 comprensivi di diritti, sanzioni e spese tecniche.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Firmato Da: SILVIA MARIA MARADEI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: d0270f

Allo stato attuale, l'appartamento facente parte del Lotto n. 1 seppur ancora in corso di costruzione, risulta catastalmente individuato come due unità immobiliari in corso di costruzione (Allegato n.1). Al completamento dei lavori sarà necessario presentare, mediante procedura telematica DOCFA, per l'appartamento una variazione catastale per la corretta rappresentazione della fusione delle due unità in un'unica unità immobiliare; per il garage la variazione catastale per l'esatta rappresentazione del bene. I costi per la variazione catastale possono essere stimati in complessivi € 1.500,00, comprensivi di diritti, bolli, spese tecniche e oneri fiscali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 8.1. conformità edilizia.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN SOSTI VIA NAZIONALE SNC

APPARTAMENTO CON ANNESSO GARAGE DI PERTINENZA

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in corso di costruzione con annesso garage di pertinenza a SAN SOSTI via Nazionale (SP 263) snc, della superficie commerciale di **241,50** mq per la quota di:

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

Il Lotto n. 1 è costituito da un appartamento in corso di costruzione con annesso garage, sito in San Sosti alla via Nazionale (SP 263), facente parte di un fabbricato con struttura in cemento armato, a due piani fuori terra, oltre piano mansardato e piano sottostrada.

Al Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Sosti, l'appartamento risulta censito come due unità in corso di costruzione (p.lla 228 sub 10 graffata alla p.lla 230 sub 10 e p.lla 228 sub 11 graffata alla p.lla 230 sub 11 - Allegato n.1), attualmente fuse in un'unica unità immobiliare in corso di costruzione.

L'immobile è ubicato al piano terra ed è in parte quasi ultimato e in parte allo stato rustico. È accessibile sia da via Nazionale, attraverso un'area esterna (p.lla 228 sub 21 graffata alla p.lla 230 sub 21) di proprietà degli esecutati ma non oggetto di pignoramento, sia dal vano scala condominiale. Si compone di ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina-pranzo, due camere, disimpegno, porzione allo stato rustico e tre balconi non completati (Allegato n.3).

La superficie lorda della porzione di appartamento quasi ultimato è di circa 165 mq, la superficie lorda della porzione di immobile ancora allo stato rustico è di circa mq 57, oltre ai balconi di circa 35 mq. La superficie utile della porzione quasi ultimata è di circa 131 mq, mentre quella della porzione ancora completamente allo stato rustico è di circa 50,80 mq.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

Il garage di pertinenza ha accesso carrabile da via Nazionale (SP 263) tramite cancello e rampa condominiale. Inoltre il piano garage è servito anche dalla scala condominiale. È di forma rettangolare ed è composto da un ampio vano, in parte soppalcato, e da un piccolo vano accessorio (Allegato n.4). L'altezza interna è pari a 4,55 m, mentre quella al di sopra del soppalco è di 2,10 m. La superficie lorda è di circa 39 mq; la superficie utile è di circa 29 mq, oltre la parte soppalcata di mq 14,70 e mq 2,80 del piccolo vano.

Le condizioni di manutenzione e conservazione risultano buone.

Firmato Da: SILVIA MARIA MARADEI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: d0270f

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del Comune di San Sosti in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà per 1/2 e *** DATO OSCURATO *** proprietà per 1/2 (Allegati nn.1-2):

- **foglio ■ particella 228 sub10 graffata alla p.lla 230 sub 10**, categoria F/3, indirizzo catastale: via Nazionale snc, piano: terra,
- **foglio ■ particella 228 sub11 graffata alla p.lla 230 sub 11**, categoria F/3, indirizzo catastale: via Nazionale snc, piano: terra,
- **foglio ■ particella 228 sub 8 graffata alla p.lla 230 sub 8**, categoria F/3, indirizzo catastale: via Nazionale snc, piano: primo piano sottostrada.

Coerenze:

L'appartamento che fa parte del Lotto n.1 confina per due lati con area condominiale, con corpo scala condominiale e per un lato con area di accesso all'immobile (p.lla 228 sub 21 graffata alla p.lla 230 sub 21) di proprietà degli stessi esecutati e non oggetto di pignoramento.

Il garage di pertinenza confina con area comune, con la p.lla 228 sub 18 graffata alla p.lla 230 sub 18 di proprietà degli stessi esecutati e non oggetto di pignoramento, con la p.lla 228 sub 19 graffata con la p.lla 230 sub 19 di proprietà *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** e con la p.lla 228 sub 9 graffata alla p.lla 230 sub 9 di proprietà *** DATO OSCURATO ***

Situazione urbanistica:

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n. 1 è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 27/91 e della successiva variante in corso d'opera n. 16/97, rilasciata dal Comune di San Sosti in data 19/06/1997 (Allegato n.5).

Dal confronto tra gli elaborati grafici di progetto e lo stato di fatto (Allegati nn.3-5), è emerso che nell'appartamento, seppure ancora in corso di costruzione, sono state apportate alcune modeste modifiche esterne, consistenti nella chiusura e/o nel ridimensionamento di alcune finestre, nonché fusione delle due unità immobiliari con modifiche della distribuzione interna degli ambienti. Ancora si evidenzia la realizzazione nel garage del soppalco in struttura metallica.

Le difformità riscontrate rispetto al progetto approvato risultano sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria.

NOTA: Il Lotto n.1 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.

Situazione catastale:

Allo stato attuale, l'appartamento facente parte del Lotto n. 1 risulta individuato come due unità immobiliari in corso di costruzione (Allegato n.1). Si rileva che l'immobile non è ancora ultimato; al completamento dei lavori sarà necessario presentare, mediante procedura telematica DOCFA, la variazione catastale per la fusione delle due unità.

Coordinate geografiche:

latitudine 39.663014

longitudine 16.028409

Firmato Da: SILVIA MARIA MARADEI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: d0270f








DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.1 è ubicato in zona periferica in un'area residenziale



Catastale su ortofoto



Ortofoto

Firmato Da: SILVIA MARIA MARADEI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: d0270f





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n. 1 è costituito da un appartamento con annesso garage di pertinenza, sito in San Sosti alla via Nazionale (SP 263). Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n. 1 ha strutture in cemento armato, con solai in laterocemento e copertura a falde inclinate. Esso è costituito da due piani fuori terra, oltre un piano mansardato e un piano sottostrada.

Nel catasto edilizio urbano del Comune di San Sosti, l'appartamento che fa parte del Lotto n. 1 è individuato come due unità immobiliari in corso di costruzione con due distinti subalterni, ovvero: p.lla 228 sub 10 graffata alla p.lla 230 sub 10 e p.lla 228 sub 11 graffata alla p.lla 230 sub 11. Allo stato attuale, gli immobili si presentano come unica unità immobiliare in corso di costruzione.

L'appartamento è ubicato al piano terra ed è in parte quasi ultimato e in parte ancora allo stato rustico. L'accesso all'appartamento avviene attraverso due distinti ingressi: il primo da via Nazionale (SP 263), attraverso un'area esterna di proprietà degli esecutati ma non oggetto di pignoramento, dalla quale si accede mediante un portoncino del tipo blindato direttamente alla parte dell'immobile quasi ultimata; il secondo dal corpo scala condominiale, tramite un portoncino del tipo blindato che immette nella porzione dell'appartamento attualmente allo stato rustico.

La porzione di appartamento quasi ultimata si presenta intonacata e tinteggiata, completa di pavimentazione in monocottura. Il bagno risulta completo di sanitari e doccia. L'impianto elettrico va completato. Mancano le porte interne. la parete dell'angolo cottura è rivestita con una fascia di piastrelle. Gli infissi esterni sono in alluminio dotati di persiane esterne anch'esse in alluminio. All'interno dell'ambiente a destinazione soggiorno vi è un camino. La parte al rustico è definita con i divisori; è intonacata al rustico; i serramenti esterni sono uguali a quella della porzione quasi ultimata; mancano i pavimenti e gli impianti, l'intonaco è al rustico.

L'appartamento è composto da: ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina-pranzo, due camere, un disimpegno, porzione allo stato rustico, oltre a tre balconi ancora privi di ringhiera, di cui due anche senza pavimentazione. Dall'ingresso si accede al ripostiglio e al soggiorno, dotato di camino. Da quest'ultimo si accede al disimpegno, sul quale si aprono i vani porta della cucina-pranzo, del bagno, delle camere e della porzione ancora allo stato rustico. La superficie lorda della porzione di appartamento quasi ultimata è di circa 165 mq, la superficie lorda della porzione di immobile ancora allo stato rustico è di circa mq 57, oltre ai balconi complessivamente di circa 35 mq. La superficie utile della porzione quasi ultimata è di circa 131 mq, mentre quella della porzione allo stato rustico è di circa 50,80 mq.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone.

Il garage di pertinenza ha accesso carrabile direttamente da via Nazionale (SP 263), attraverso un cancello in ferro che immette nella rampa condominiale, la quale conduce a uno spazio interno anch'esso condominiale, sul quale si apre la saracinesca d'ingresso al garage, in ferro e di tipo basculante. L'accesso pedonale al locale è possibile anche dal corpo scala condominiale, che conduce allo spazio interno condominiale.

Il locale, di forma rettangolare, è dotato di una finestra con affaccio su una porzione di area urbana di proprietà degli stessi esecutati, ma non oggetto di pignoramento. L'altezza utile interna è pari a mt 4,55. In una porzione del locale è stato realizzato un soppalco con struttura un acciaio e scala

Firmato Da: SILVIA MARIA MARADEI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: d0270f

anch'essa in acciaio. All’interno è stato inoltre ricavato un piccolo vano di modeste dimensioni con divisori non a tutt'altezza.

La superficie lorda è di 39 mq, mentre la superficie utile è di 29 mq, oltre 14,70 mq di soppalco con altezza di mt 2,10 e oltre il piccolo vano di mq 2,80 di altezza interna mt 2,30.

Le condizioni di manutenzione e conservazione risultano buone.

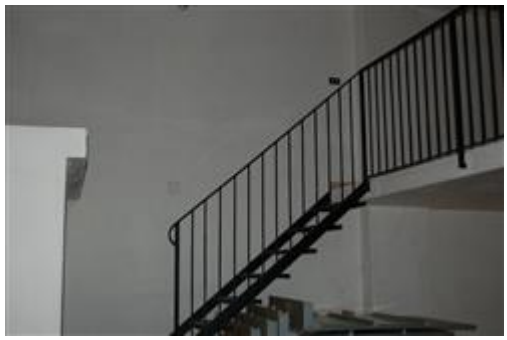





porzione di immobile al rustico



garage



garage

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

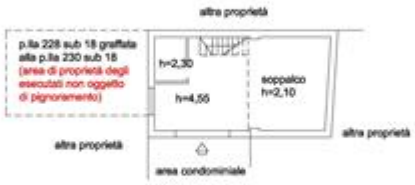
descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzione di appartamento quasi finito	165,00	x	100 %	=	165,00

Firmato Da: SILVIA MARIA MARADEI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: d0270f

porzione di appartamento allo stato rustico	57,00	x	100 %	=	57,00
garage	39,00	x	50 %	=	19,50
Totale:	**261,00**				**241,50**



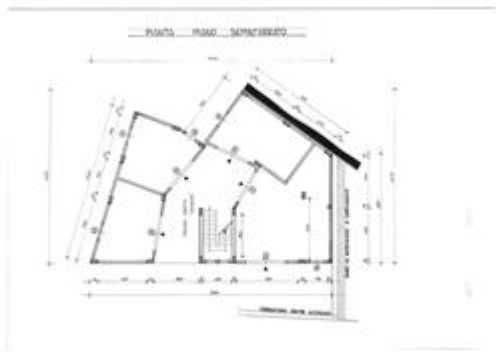
Rilievo planimetrico appartamento



Rilievo planimetrico garage



Planimetria di progetto piano terra



Planimetria di progetto piano sottostrada

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore, rimandando al paragrafo dedicato al criterio di stima, si valuta in €/mq 200,00 il costo complessivo da sostenere per completare l'immobile comprensivo del garage di pertinenza e renderlo abitabile. In tale valore unitario al mq sono comprese le spese tecniche e gli oneri vari.

Firmato Da: SILVIA MARIA MARADEI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: d0270f

Valutando, invece in €/mq 500,00 il valore di mercato medio con cui sarebbe possibile apprezzare l'immobile dopo i predetti lavori di ristrutturazione, tenuto conto dei valori di mercato per unità immobiliari similari, si ottiene un valore medio dell'immobile nelle condizioni attuali pari a €/mq 300,00.

Allora, il valore attuale della unità immobiliare risulta pari a:

-superficie complessiva commerciale mq 241,50

-valore unitario €/mq 300,00

V=mq 241,50 x €/mq 300,00 = € 72.450,00

Pertanto, è congruo ritenere per il Lotto n.1 un valore in cifra tonda pari a: € 72.500.00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**72.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 72.500,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 72.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso specifico è possibile pervenire alla stima mediante il cosiddetto valore di trasformazione, ovvero determinando il valore che l'immobile avrebbe una volta ristrutturato in condizioni ottimali, al netto di tutti i costi necessari alla sua trasformazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di San Sosti, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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;

Firmato Da: SILVIA MARIA MARADEI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: d0270f

- 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 con annesso garage di pertinenza	241,50	0,00	72.500,00	72.500,00
				72.500,00 €	**72.500,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.500,00**

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: **€. 9.975,00**

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: **€. 56.525,00**

data 01/06/2026

il tecnico incaricato
Arch. Silvia Maria Maradei

Firmato Da: SILVIA MARIA MARADEI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: d0270f