TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

107/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2021 S.R.L.

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Dott. Alessardro Lasso

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/09/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

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 107/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN SOSTI via Piano della Fiera snc, della superficie commerciale di **139,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [redacted]
- 1/2 di piena proprietà [redacted]

La stima riguarda un appartamento al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza di 4 livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo oltre piano sottotetto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,85 metri.Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 497 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 322,27 Euro, indirizzo catastale: Via Piano della Fiera snc, piano: 2, intestato a coniugi [redacted] ciascuno per la Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**139,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 69.750,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 62.775,00**
Data di conclusione della relazione:	**05/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia come residenza principale.

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 12/10/2015 a firma di Notaio Anna Calvelli ai nn. 66461 rep 16571 raccolta di repertorio, iscritta il 14/10/2015 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 23046 R.G. e 2428 R.P, a favore di Credito Cooperativo Mediocrati sede Rende C.F.02300410780, contro [redacted], derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 340.000,00 euro.
Importo capitale: 170.000,00 euro.
Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/09/2023 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1271 di Repertorio di repertorio, trascritta il 12/10/2023 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 32114 R.G e 25275 R.P., a favore di BCC NPLS 2021 S.R.L. con sede in Conegliano (TV) p.iva 05249530261, contro [redacted], 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:	**€. 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/2 proprietà ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 12/10/2015), con atto stipulato il 12/10/2015 a firma di notaio Anna Calvelli ai nn. rep.66460 raccolta16570 di repertorio, trascritto il 14/10/2015 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 23044 R.G. e 18829 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

CO.IM.PA. Immobiliare srl sede Torano Castello per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 27/08/1997 fino al 12/10/2015), con atto stipulato il 27/08/1997 a firma di Notaio Espedito Claudio Cristofaro ai nn. rep. 434310 di repertorio, trascritto il 01/09/1997 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 19923 R.G. e 14769 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. Licenza Edilizia 497/1977**, intestata a Aragona Biase e Andropoli Luigi, per lavori di costruzione fabbricato, agibilità del 08/11/2012.
Nulla Osta del Genio Civile n. 13153 del 28/06/1977

Concessione edilizia **N. Concessione Edilizia in Variante 7/1982** e successive varianti, intestata a Aragona Biase e Andropoli Luigi, per lavori di ampliamento, rilasciata il 07/05/1982 con il n. 7/1982 di protocollo, agibilità del 08/11/2012

Concessione edilizia **N. Concessione Edilizia N. 6/98**, agibilità del 08/11/2012 con il n. prot. n. 2431 di protocollo

Concessione edilizia **N. Concessione Edilizia N. 9/99**, per lavori di Costruzione del fabbricato, agibilità del 08/11/2012 con il n. prot. n. 2431 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona B2 di complketamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: normativa di riferimento: P.R.G. con le N.T.A. del Comune di San Sosti - 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:

(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**.

BENI IN SAN SOSTI VIA PIANO DELLA FIERA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN SOSTI via Piano della Fiera snc, della superficie commerciale di **139,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [redacted]
- 1/2 di piena proprietà [redacted]

La stima riguarda un appartamento al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza di 4 livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo oltre piano sottotetto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,85 metri.Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 497 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 322,27 Euro, indirizzo catastale: Via Piano della Fiera snc, piano: 2, intestato a coniugi [redacted] ciascuno per la Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Marco Argentano, Cosenza). Il traffico nella zona è locale, 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: ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto di stima è un appartamento in via Piano della Fiera snc a San Sosti e posto al piano 2° (3° f.t.) identificato al NCEU del Comune di San Sosti al Foglio 18 particella 497 subalterno 15, zona censuaria 2, categoria A/3 classe 2 di consistenza di 6,5 vani e superficie catastale di 137 mq, rendita euro 322,27.
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 salone-soggiorno, cucina, due camere da letto oltre disimpegno, bagno e ripostiglio; l'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale con ingresso direttamente nel soggiorno.

Completano l'appartamento un ampio terrazzo sul lato principale della strada e un balcone posto posteriormente che gira anche sulla facciata laterale dell'appartamento.
Le pareti hanno intonaco del 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 blindato.
L'appartamento è dotato di un impianto di climatizzazione invernale con terminali in termosifoni con generatore (caldaia) combinato anche per la produzione di acqua calda sanitaria, oltre alla presenza di alcuni condizionatori nelle varie stanze.
Tutti gli ambienti sono dotati di finestre in alluminio in ottimo stato che garantiscono l' adeguato rapporto previsto dalla legge per l' illuminazione e l'areazione.
L'altezza interna dell'appartamento risulta di 2,85 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'impianto elettrico risulta del tipo sottotraccia e a controllo visivo pare a norma.
Gli infissi esterni in alluminio in buono stato di conservazione e manutenzione sono integrate da tapparelle in plastica.
Il fabbricato risulta strutturalmente eseguito in cemento armato; le pareti di tompagnatura esterna in laterizio, risultano avere uno spessore di circa 35-40 cm; le pareti interne sono tramezzature in laterizio di spessore di 10 cm.
Le pareti esterne del fabbricato condominiale risultano intonacate e tinteggiate in sufficiente stato di conservazione e manutenzione

Come risulta dalle ricerche effettuate presso il comune "il fabbricato è stato costruito con titoli edilizi in conformità alle prescrizioni urbanistiche all'epoca vigenti e allo stesso non sono state apportate trasformazioni abusive tali da renderlo incommerciabile".
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 state realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e mai stato finanziato, anche in parte, con risorse pubbliche.

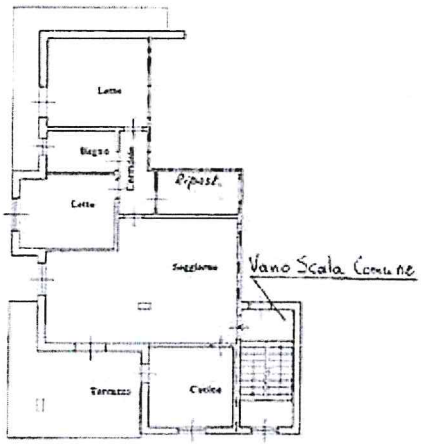
CONSISTENZA:

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	129,00	x	100 %	=	129,00

balcone terrazzo	27,00	x	25 %	=	6,75
balcone	15,00	x	25 %	=	3,75
Totale:	**171,00**				**139,50**



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 e` 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 (localizzazione del fabbricato nel contesto urbano, vicinanza ad altri negozi, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolarità Edilizia, agitabilità, 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 dopo al concessione edilizia del 1977 e dopo quelle di completamento del 1998 e del 1999; il fabbricato risulta come descritto in un sufficiente stato conservativo che fa si che sia mantenuto un valore discreto in fase di contrattazione seppure con poche trattative legate alla localizzazione dei comuni interni come quello di San Sosti, 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 Rossano, 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 300-600,00 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 350,00 €/mq ed un massimo di 500,00 €/mq per gli appartamenti della zona (abitazioni di tipo civile) in cui è situato l'immobile oggetto di stima, in stato conservativo discreto, per un valore medio pari ad 425,00 €/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 , con il piu` probabile valore di mercato determinato a circa € 500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	139,50	x	500,00	=	**69.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 69.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 69.750,00**

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 perche` il confronto e` 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 e`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 San Sosti, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di San Sosti, agenzie: delle zone limitrofe a San Sosti, osservatori del mercato immobiliare Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - II semestre 2025, ed inoltre: tecnici e professionisti della zona

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	139,50	0,00	69.750,00	69.750,00
				69.750,00 €	**69.750,00 €**

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: **€. 69.750,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:	**€. 6.975,00**
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:	**€. 62.775,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a SAN SOSTI via Piano della Fiera snc, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [redacted]
- 1/2 di piena proprietà [redacted]

Negozio al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza di quattro livelli fuori terra (piano terra, primo piano, secondo piano e sottotetto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 400 cm.Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 497 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 71 mq, rendita 832,37 Euro, indirizzo catastale: Via Piano della Fiera snc, piano: T, intestato a coniugi [redacted] ciascuno per la Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**82,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 57.400,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 51.660,00**
Data di conclusione della relazione:	**05/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore con lo svolgimento dell'attività commerciale di cui è titolare

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 12/10/2015 a firma di Notaio Anna Calvelli ai nn. 66461 rep 16571 raccolta di repertorio, iscritta il 14/10/2015 a Uficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 23046 R.G. e 2428 R.P, a favore di Credito Cooperativo Mediocrati sede Rende C.F.02300410780, contro [redacted], derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 340.000,00 euro.
Importo capitale: 170.000,00 euro.
Durata ipoteca: 15 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/09/2023 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1271 di Repertorio di repertorio, trascritta il 12/10/2023 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 32114 R.G e 25275 R.P., a favore di BCC NPLS 2021 S.R.L. con sede in Conegliano (TV) p.iva 05249530261, contro [redacted], 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:	**€. 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] nato a Cosenza il 27/04/1977 e [redacted] nata a Belvedere Marittimo il 26/05/1980 per la quota di 1/2 proprietà ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 12/10/2015), con atto stipulato il 12/10/2015 a firma di notaio Anna Calvelli ai nn. rep.66460 raccolta16570 di repertorio, trascritto il 14/10/2015 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 23044 R.G. e 18829 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

CO.IM.PA. Immobiliare srl sede Torano Castello per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 27/08/1997 fino al 12/10/2015), con atto stipulato il 27/08/1997 a firma di Notaio Espedito Claudio Cristofaro ai nn. rep. 434310 di repertorio, trascritto il 01/09/1997 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 19923 R.G. e 14769 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. Licenza Edilizia 497/1977**, intestata a Aragona Biase e Andropoli Luigi, per lavori di costruzione fabbricato.
Nulla Osta del Genio Civile n. 13153 del 28/06/1977

Concessione edilizia **N. Concessione Edilizia in Variante 7/1982** e successive varianti, intestata a Aragona Biase e Andropoli Luigi, per lavori di ampliamento, rilasciata il 07/05/1982 con il n. 7/1982 di protocollo

Concessione edilizia **N. Concessione Edilizia N. 6/98**, agibilità del 08/11/2012 con il n. prot. n. 2431 di protocollo

Concessione edilizia **N. Concessione Edilizia N. 9/99**, per lavori di Costruzione del fabbricato, agibilità del 08/11/2012 con il n. prot. n. 2431 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona B2 di complketamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: normativa di riferimento: P.R.G. con le N.T.A. del Comune di San Sosti - 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:

(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**.

BENI IN SAN SOSTI VIA PIANO DELLA FIERA SNC

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a SAN SOSTI via Piano della Fiera snc, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [redacted]
- 1/2 di piena proprietà [redacted]

Negozio al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza di quattro livelli fuori terra (piano terra, primo piano, secondo piano e sottotetto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 400 cm.Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 497 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 71 mq, rendita 832,37 Euro, indirizzo catastale: Via Piano della Fiera snc, piano: T, intestato a coniugi [redacted] ciascuno per la Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Marco Argentano, Cosenza). Il traffico nella zona è locale, 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:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto di stima è un negozio identificato al NCEU al Foglio 18 particella 497 subalterno 18, categoria C/1 classe 2 di consistenza di 71 mq e superficie catastale di 82 mq, rendita euro 832,37.
L'accesso al locale commerciale avviene dalla via principale con un ampio spazio antistante destinato a parcheggio. Il locale commerciale risulta dotato di saracinesca metallica esterna con una vetrina.
L'immobile risulta completamente pavimentato con piastrelle in monocottura e le pareti risultano intonacate, con intonaco del tipo civile; le pareti risultano tinteggiate con colori tenui. E' presente all'interno un vano destinato a bagno con water e antibagno con lavandino; le pareti risultano completamente piastrellate per un altezza di 2 metri.
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 risultano intonacate e tinteggiate e risultano in sufficienti condizioni di manutenzione.

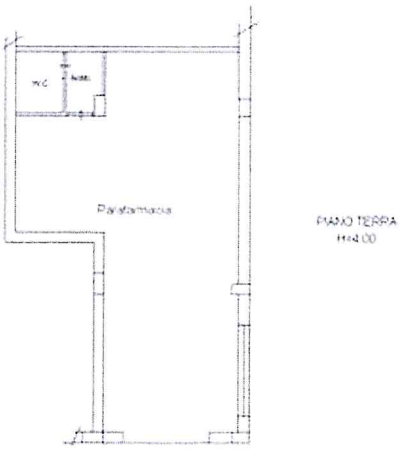
Il locale commerciale è dotato di finestre che garantiscono un'adeguata illuminazione e areazione.
Gli infissi esterni sono in alluminio.
L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento con la presenza di due condizionatori.
L'impianto idrico-sanitario è di discreta fattura, realizzato nel bagno, regolarmente collegato alle reti di adduzione dell'acqua potabile e a quelli degli scarichi fognari pubblici.
L'impianto elettrico risulta sottotraccia, e a prima vista, risulta completo e funzionante.
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.
Tale immobile non risulta essere state 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
superficie catastale commerciale	82,00	x	100 %	=	82,00
Totale:	**82,00**				**82,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/08/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 84/2018

Descrizione: NEGOZIO in SAN SOSTI alla Via Nazionale 70, della superficie commerciale di 67,20 mq per la quota di 1/1 posto al piano terra e soppalco categoria C/1, classe 2, consistenza 19 mq, 1

Indirizzo: Via NAZIONALE, 70 San Sosti, CS

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.180,00 pari a 271,34 Euro/mq

Valore Ctu: 34.234,37 pari a: 510,96 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.234,37 pari a: 361,71 Euro/mq

Distanza: 849.00 m

Numero Tentativi: 1

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 e` 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 (localizzazione del fabbricato nel contesto urbano, vicinanza ad altri negozi, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolarità Edilizia, agitabilità, 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 dopo il rilascio della prima Concessione Edilizia del 1977 e poi completato con le concessione successive del 1998 e 1999; il fabbricato risulta come descritto in un sufficiente stato conservativo che fa si che sia mantenuto un valore discreto seppure in una zona di scarse contrattazioni quale quella dei paesi interni quale San Sosti, 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 San Sosti, 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 pochi 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 400-700,00 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 410 €/mq ed un massimo di 700,00 €/mq per i negozi della zona in cui è situato l'immobile oggetto di stima, in stato conservativo discreto, per un valore medio pari ad 555,00 €/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 del negozio oggetto di stima, il piu` probabile valore di mercato viene determinato in €/mq 700,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,00	x	700,00	=	**57.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 57.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.400,00**

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 perche` il confronto e` 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 e`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 San Sosti, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di San Sosti, agenzie: delle zone limitrofe a San Sosti, osservatori del mercato immobiliare Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - II semestre 2025, ed inoltre: tecnici e professionisti della zona

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	negozio	82,00	0,00	57.400,00	57.400,00
				57.400,00 €	**57.400,00 €**

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: **€. 57.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 5.740,00**

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: **€. 51.660,00**

data 05/09/2026

il tecnico incaricato
Mario Mondilla