TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

10/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV SRL

DEBITORE:

GIUDICE:

GAUDIANO GIULIANA

CUSTODE:

AVVOCATO MARIA FRANCESCA STRATICO'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Giuseppina Patrizia Straface

CF:STRGPP66A43B774A
con studio in CARIATI (CS) VIA FORNARA, 28
telefono: 098391526
fax: 1786015275
email: pinaesse@tiscali.it
PEC: arch.pinaesse@archiworldpec.it

Firmato Da: GIUSEPPINA STRAFACE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 767bcac0a80d2efa7bc19a462d93380

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento sito a LUNGRO Via Girolamo De Rada 12 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 435 sub. 9 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: via Girolamo De rada ,12, piano: T-1, intestato a

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani fuori terra e sottotetto di copertura, Immobile ante '67.

B **negozio** a LUNGRO Via Girolamo De Rada 12, della superficie commerciale di **8,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 435 sub. 10 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 7 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: VIA GIROLAMO DE RADA,12, piano: T

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**101,08 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 31.974,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 31.974,00**
Data di conclusione della relazione:	**16/09/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

la sola parte dell'unità abitativa posta al piano primo identificato corpo A) precisamente composto da :accesso, vano cucina,piccolo wc e stanza da letto risulta occupata da un ospite al momento del sopralluogo come dichiarato dal fratello dell'esecutata , mi precio sottolineare che l'unità come meglio specificato nella descrizione dell'unità immobiliare corpo A) il corridoio è stato suddiviso con pannello in legno dall'accesso secondario che avviene dal pianerottolo di accesso al piano secondo sottotetto di copertura di proprietà del sig.

Firmato Da: GIUSEPPINA STRAFACE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 767bcac0a80d2efa7bc19a462d93380

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

a. Domande Giudiziali: nessuna;

b. Atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura: nessuno;

c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna;

d. Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno;

e. Iscrizioni: Per tutti i subalterni sopra esaminati, ovvero per l'appartamento identificato **al punto A)** in Catasto al Foglio n. 11, Particella n. 345, Sub.9 e per l'unità immobiliare ad attività commerciale **al punto B)** in catasto foglio 11 particella 345 sub 10, allo stato attuale gravano le seguenti iscrizioni (cfr. ispezione ipotecaria);

1) **Ipoteca volontaria n. 2827 del 20/05/2011** favore UNICREDIT, SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Roma, Via AlessandroSpecchi N. 16) e **contro:** , (debitore non datore di ipoteca); per Euro 97.500,00 di cui Euro 65.000,00 per capitale,derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Sangiuolo Vito Antonio, Notaio in Benevento,in data 13/05/2011 rep.62234/21832.

2) **Pignoramento Immobiliare n. 2656 del 05/02/2025 favore**: PRISMA SPV SRL con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: VISEB SRL PER AVV. NUNZIO SINAGRA PER DOVALUE SPA CODICE FISCALE 019 527 80540 VIA G.B. PONTANI N.14 (PERUGIA) e **contro:** Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale Di Castrovillari, in data 07/01/2025 rep.2583.

3) **precetto** notificato il 04/12/2024,alla sig.ra ai fini del pagamento nel termine di 10 giorni dalla notifica del presente atto.

g. Eventuali cause in corso: allo stato attuale, la sottoscritta, in base alla documentazione acquisita ed in suo possesso, non è a conoscenza di altre cause riguardanti i beni pignorati e come sopra identificati

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.***

Firmato Da: GIUSEPPINA STRAFACE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 767bcac0a80d2efa7bc19a462d93380

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:

Il fabbricato ove sono poste l'unità immobiliare al **punto A)e B)** è ante '67, censita in catasto al foglio 11 particella 435 sub 9 piano primo e sub 10 piano terra ,in ditta sig.ra

er l'intera piena proprietà; **contro:** per l'intera piena proprietà. Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Sangiuolo Vito Antonio, Notaio in Benevento, del 13/05/2011 rep.62233/21831, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza.

In data 05/06/2005 è deceduto l'Ufficio del Registro di Castrovillari del 10/06/2010 n. 548 vol. 9990 regolata da testamento olografo pubblicato con atto Espedito Claudio Cristofaro del30/06/2005 rep. 71693 recc. 26349, registrato a Cosenza l'8/07/2005 al n. 4530 – non trascritta. **(Accettazione Tacita di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 20/05/2011 al n. 10119 di formalità).**

- Originariamente di esclusiva proprietà del Signor: [redacted] a [redacted] il [redacted]/1913 per l'intera piena proprietà per essere ad esso perve nuto in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. Gabriele Martino, Notaio in Spezzano albanese del 31/12/1972, registrato a Castrovillari il 17/01/1973 al n. 257 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 02/02/1973 al n.44813 di formalità.

Trascrizione e Iscrizioni

dall'esito dei predetti accertamenti in riferimento agli immobili sopra descritti sono stati rinvenuti nel ventennio le seguenti pregiudizievoli: verbale di pignoramento immobiliari emesso dal Tribunale di Castrovillari, **Pignoramento Immobiliare n. 2656 del 05/02/2025 favore:** PRISMA SPV SRL con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: VISEB SRL PER AVV. NUNZIO SINAGRA PER DOVALUE SPA CODICE FISCALE 019 527 80540 VIA G.B. PONTANI N.14 (PERUGIA) e **contro:** Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale Di Castrovillari, in data 07/01/2025 rep.2583, sugli immobili riportati in Catasto fabbricati del comune di Lungro al foglio n. 11 particella 435 sub9 e 10.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici preposti ,è emerso quanto segue:
- Destinazione Urbanistica della Zona: il fabbricato ove insisteno le unità immobiliari di cui al punto a) e punto b) ricadono, secondo il vigente Strumento Urbanistico (P.d.F.), in Zona "A1"Centro Storico- fabbricati di antica formazione che non hanno particolari interessi architettonici nello strumento urbanistico Comunale, ormai decaduto ma ancora vigente, configurandosi come edilizia storica parte del tessuto urbano storico del Centro Antico di Lungro. Non è esistente titolo abilitativo relativo all'edificazione del fabbricato, mentre l'unico procedimento edilizio associabile al manufatto architettonico è individuabile nell'istanza di autorizzazione all'esecuzione dei lavori edili presentati dai coniugi [redacted] e [redacted], acquisita agli atti del Comune di lungro con prot. n 22 del 08/05/1980, essendo il fabbricato parte del tessuto storico consolidato è sottoposto a tutela ai sensi dell'art. 136 comma c) D.Lgs 42/2004(cfr Allegato D)

Leicità Urbanistica

Firmato Da: GIUSEPPINA STRAFACE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 767bcac0a80d2efa7bc19a462d93380

in merito alla leicità urbanistica, del fabbricato ove insiste l'unità immobiliare al punto a) è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967.dalle indagini eseguite presso l'ufficio competente, non sono state apportate modifiche e/o variazione tali da integrare gli estremi di abusi edilizi da necessitare da parte degli organo competenti, Licenze, Concessioni in Sanatoria e alto titolo abilitativo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LUNGRO VIA GIROLAMO DE RADA 12

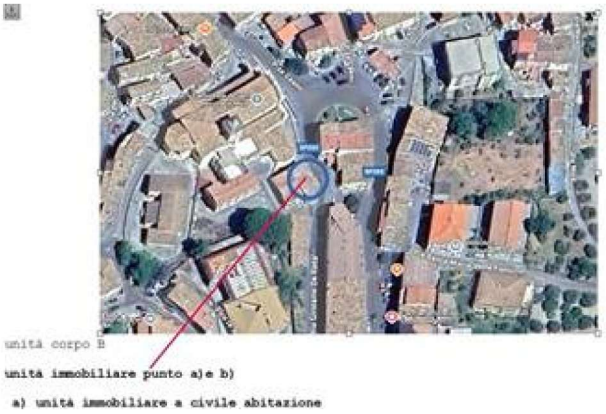
APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento sito a LUNGRO Via Girolamo De Rada 12 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 435 sub. 9 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: via Girolamo De rada ,12, piano: T-1, intestato a

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani fuori terra e sottotetto di copertura, Immobile ante '67.



vista esterna fabbricato

Firmato Da: GIUSEPPINA STRAFACE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 767bcac0a80d2efa7bc19a462d93380

particolare infiltrazione unità immobiliare

accesso di Borgia Gennaro (fratello) e accesso secondario di Borgia Aquilina (parte in causa)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La cattedrale di San Nicola di Mira (Kryekisha e Shën Kollit in albanese), conosciuta come Kisha e Shën Kollit, è la principale chiesa dell'eparchia di Lungro, sede della Chiesa italo-albanese per la Calabria e l'Italia continentale dal 1919 .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento Immobiliare si evince che il bene immobile pignorato è il seguente:

A) Unità immobiliare sito in Lungro alla Via De Rada,12 Piano terra (vano ripostiglio sottoscala) e primo esteso metri quadrati 92,83, composto da: ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, bagno, letto singolo,letto matrimoniale,ripostiglio (vano sottoscala)censito in Catasto fabbricati al Foglio 11, Particella 435 sub 9, Categoria A/4 Classe 4, rendita catastale € 139,44;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
	UNITA' IMMOBILIARE - CIVILE ABITAZIONE-						

Firmato Da: GIUSEPPINA STRAFACE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 767bcac0a80d2efa7bc19a462d93380

A) 11	435	9	A/4	4	4,5	96	193,67

Confini delle Particelle

Foglio	Particella	Sub	Categoria	S-O	N-E	S-E	N-O
	UNITA' IMMOBILIARE - CIVILE ABITAZIONE-						
A) 11	435	9	A/4	Facciata in aderenza altra proprietà	Strada pubblica	Strada pubblica	Facciata in aderenza altra proprietà

DIVISIONE IN LOTTI, DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

(Fattori intrinseci)

L'unità oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel centro urbano (centro storico) del Comune di Lungro, l'unità immobiliare di cui al **punto A)** avente destinazione a civile abitazione è sita in via G De Rada ,12, composto da due piani fuori terra e sottotetto di copertura ad una falda.Il fabbricato ha due lati confinanti su strada pubblica di cui si è detto e un lato confinante con la cattedrale e un lato comfinante con altri fabbricati.L'accesso sia all'abitazione posta al piano primo che il locale ad attività commerciale avviene da Via Girolamo De Rada;mi pregio evidenziare che il fabbricato confina sul lato Nord Ovest con la Cattedrale di San Nicola di Mira(Kryekisha e Shën Kollit), conosciuta come *Kisha e Shën Kollit*, è la principale chiesa dell'eparchia di Lungro, sede della Chiesa italo-albanese per la Calabria e l'Italia continentale dal 1919, che ha giurisdizione su tutte le parrocchie dei centri albanesi dell'Italia meridionale praticanti il r ito Binzantino.

- l'unità immobiliare è posta al piano primo ,secondo f.t. e vano accessorio Ripostiglio sottoscala, in un fabbricato di maggiore consistenza composto da tre piani fuori terra,(due piano f.t. e sottotetto di copertura),l'accesso al fabbricato avviene da scala esterna,censito in Catasto all'ente urbano al foglio 11 particella n.435 sub 9 avente superficie di 96/mq Via G. De Rada,12.La struttura portante è in muratura mista, un organismo edilizio derivati dalla struttura trilitica,con muri portanti in mattoni e pietre, che formano una parete continua dal terreno (muri di fondazione) fino al tetto di copertura,sui muri appoggiano le travi, che sorreggono i solai (elementi strutturali orizzontali,la tamponature al piano terra è realizzate in pietra e mattoni.

LOCALE A PIANO PRIMO IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO N. 11, PARTICELLA N. 435 sub 9, categoria A/4

PIANTA PIANO PRIMO - RILIEVO STATO DI FATTO-

LOTTO N. 1 - unità immobiliare punto A)

LOCALE A PIANO PRIMO IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO N. 11, PARTICELLA N. 435 sub 9, categoria A/4

Consistenza dei vani

n°	Vano	mq
1	ingresso/corridoio	8,80
2	cucina	5,30
3	wc	0,70
4	Camera singola	11,80
5	Camera doppia	12,15
6	soggiorno/pranzo	22,80
7	Bagno sottoscala	1,55

Firmato Da: GIUSEPPINA STRAFACE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 767bcac0a80d2efa7bc19a462d93380

8	Vano sottoscalalocale ripostiglio	3,70
	TOTALE RILEVATO	**66,80**
	100% muri divisori **50% quelli comuni (A)**	**(A) 90,00**

CONSISTENZA DEI BALCONI E TERRAZZE

(Calcolo secondo l'Allegato "C" al DPR 139/1998 - balconi e terrazze: computate al 30% sino a 25 mq più 10% per la quota eccedente i 25 mq)

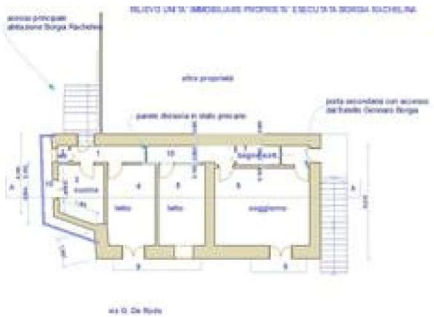
	Balcone e veranda	Mq sup. ragguagliata	
9	balcone	1,44	0,36
10	balcone	4,40	1,10
		3,60	1,08
	Tot. Aree scoperte	**(B) 2,83**	
	Totale (A) + (B) sup. Catastale	92,83	

All'appartamento posto a piano primo secondo f.t.si accede attraverso una scala esterna da strada pubblica Via Girolamo de Rada,12 . Da come si può osservare dal disegno posto in alto, si compone di n° 3 vani oltre cucina, e n° 2 servizi igienici. L'accesso avviene da una scala esterna la quale si presenta in sufficiente stato di conservazione, i gradini sono rivestiti con lastre di marmo il pianerottolo in pavimento di ceramica (cfr. foto),l'immobile è accessibile da scale esterne; come anzidetto l'accesso principale avviene da Strada pubblica via Girolamo de Rada,12 (lato Vicolo) mentre l'altro accesso secondario avviene da strada pubblica via Girolamo de Rada,(lato Cattedrale), questo utilizzato come accesso principale esclusivamente dal fratello [redacted] proprietario di un'unità immobiliare posta al piano terzo sottotetto di copertura. Dal pianerottolo di accesso al piano secondario (sottotetto di copertura)unità immobiliare di proprietà del sig. [redacted] (fratello) si accede per mezzo di una porta nel vano soggiorno di proprietà della signora [redacted]. Alle varie stanze vi si accede attraverso un corridoio posto in posizione decentrato e longitudinale rispetto alla composizione dell'appartamento, il corridoi come da sopralluogo, risulta suddivisa da una struttura in ferro e pannello in cartongesso non rifinita (lato Soggiorno),tale divisione ha fatto si che si creassero due unita immobiliare attualmento occupato non dalla esecutata (cfr rilievo). Lo stato di conservazione di tutto l'appartamento è insufficiente. Come si può osservare dalle foto interne, sono evidenti molte macchie di umidità, provenienti dal piano sovrastante e dalla facciata esterna. La pavimentazione è in mattoni di gres porcellanato decorate, intonaco del tipo civile è tinteggiato, impianti elettrico ed idrico del tipo sottotraccia,risalente agli anni sessanta non è presenti l'impianto di riscaldamento nè corpi scaldanti. L'appartamento è regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria comunale, all'attualità l'appartamento risulta privo di allaccio elettrico.Gli infissi interni sono in ferro, quelli esterni in pvc e cassonetti, solo due infissi esterno sono in alluminio.Le finiture di tutte le stanze e gli arredi fissi (finestre, balconi,ecc.) hanno bisogno di manutenzione ordinaria (rifacimento tinteggiature, sistemazione infissi,ecc.), per i motivi sopra detti e facilmente comprensibili dall'osservazione delle foto sotto allegate. Il locale destinato a servizio igienico si presentano in un stato di conservazione insufficiente;sono presenti tutti gli arredi fissi e le pareti sono rivestite in mattonelle del tipo piastrelle in ceramica. Come si evince dalle foto tutta l'appartamento è in uno stato di conservazione insufficiente.Al momento del sopralluogo, l'appartamento risultava non occupato dalla signora [redacted], ma da come dichiarato verbalmente dal sig. [redacted] è occupata da un ospite.

CONSIDERAZIONI GENERALI DELLA ZONA (FATTORI ESTRINSECI)

Firmato Da: GIUSEPPINA STRAFACE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 767bcac0a80d2efa7bc19a462d93380

il fabbricati è sito nel centro urbano Centro storico del comune di Lungo. Risulta ben collegato ai servizi principali e risulta essere ben posizionato rispetto al centro e alla piazza principale. Vi si accede agevolmente percorrendo Corso Giorgio Castriota Scandeberg.La zona è dotata di tutti i servizi essenziali quali negozi e bar, inoltre le strade sono ben pavimentate e sono presenti le reti idriche, fognarie, telefoniche, ecc. Il grado di appetibilità, da una scala che va da zero a cinque, può stimarsi attorno a 3.



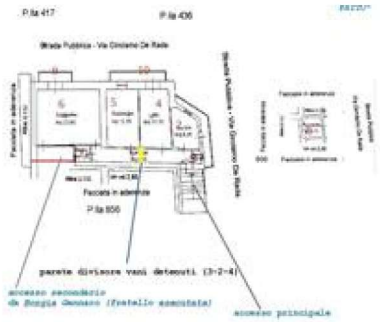
rilievo stato di fatto piano primo

CONSISTENZA:

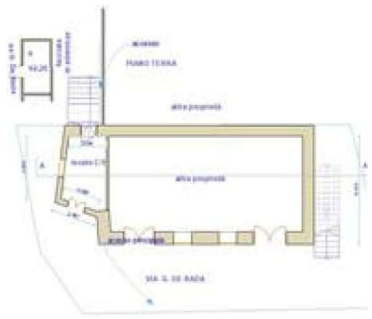
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

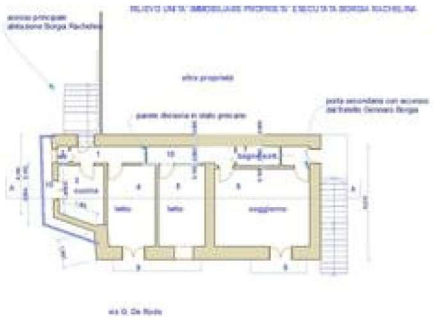
descrizione	consistenza		indice		commerciale
	92,83	x	100 %	=	92,83
Totale:	**92,83**				**92,83**



planimetria catastale con indicazioni degli accessi



rilievo piano terra locale sottoscala -ripostiglio



rilievo dello stato di fatto piano primo-

Firmato Da: GIUSEPPINA STRAFACE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 767bcac0a80d2efa7bc19a462d93380

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E CONSISTENZA

La consistenza in metri quadrati di superficie commerciale, comprensiva dei muri esterni (computati al 50% se in comune),dei divisori e tramezzi, del 20% delle corti, dei balconi e terrazze computate al 30% sino a 25 mq più 10% per la quota

eccedente i 25 mq (Calcoli eseguiti secondo l'Allegato "C" al DPR 139/1998), può riassumersi nella seguente tabella:

Unità Punto	Unità immobiliare	Identificativi catastali	TOT.mq
A	Appartamento Piano terra e Primo	fg.11 p.lla 435 Sub 9 – Cat. A/4	90,00

CRITERIO E METODO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile, si sono tenuti in considerazione due diversi metodi di stima: - Valore di mercato con indagini dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza. Il valore di mercato riferito alla banca dati O.M.I. per gli immobili siti nella medesima zona.

INDAGINI DI MERCATO

a) Fonte: Valore di Mercato O.I.A.T. Valore di Mercato O.I.A.T.

per quotazione di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona , vengono attribuiti valori medi unitari in abitazioni e attività commerciale in stabili di 2° fascia compresi nel seguente intervallo:

LOCALI AD USO ABITATIVO

- Valore OMI AL METRO QUADRO (€/mq):314
- **b) Fonte: Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (ex Ag. Territorio)** Banca dati delle quotazioni immobiliari.

  L'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio attribuisce un

  valore unitario medio compresi nel seguente intervallo:

  LOCALI AD USO ABITATIVO
- Valore di Mercato min. 330 max 410 (€/mq): valore Medio € 740/2= 370 €/mq

VALORE DELL'IMMOBILE

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, la sottoscritta C.T.U. ritiene che il valore unitario delle singole unità immobiliari, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,considerato i coefficienti di merito che incidono sia positivamente che negativamente, sia il seguente:

CALCOLO DEL VALORE

LOTTO N.1 - di cui al punto A)-

ABITAZIONE SITA A PIANO PRIMO, CON INGRESSO DA VIA GIROLAMO DE RADA ,IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO N.11 PART. 435 SUB.9 CATEGORIA A/4 - mq 92,83

300,00 €/mq X 92,83 mq = 27.849,00 EURO.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Firmato Da: GIUSEPPINA STRAFACE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 767bcac0a80d2efa7bc19a462d93380

Valore superficie principale:	92,83	x	300,00	=	**27.849,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 27.849,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.849,00**

BENI IN LUNGRO VIA GIROLAMO DE RADA 12

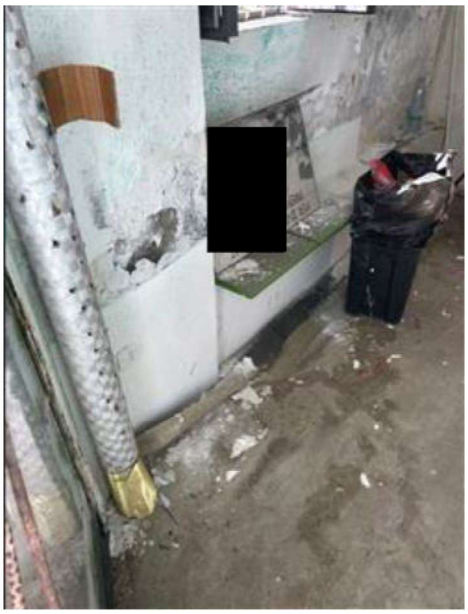
NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a LUNGRO Via Girolamo De Rada 12, della superficie commerciale di **8,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 435 sub. 10 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 7 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: VIA GIROLAMO DE RADA,12, piano: T

Firmato Da: GIUSEPPINA STRAFACE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 767bcac0a80d2efa7bc19a462d93380



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La cattedrale di San Nicola di Mira (Kryekisha e Shën Kollit in albanese), conosciuta come Kisha e Shën Kollit, è la principale chiesa dell'eparchia di Lungro, sede della Chiesa italo-albanese per la Calabria e l'Italia continentale dal 1919 .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento Immobiliare si evince che i beni immobili pignorati sono i seguenti:**b) unità immobiliare** sito in Lungro alla Via Girolamo De Rada,esteso in metri quadrati 7,00 composto da un unico vano, Censito in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 11, particelle n. 435 -Sub. 10, Categoria C/1, Classe 1, consistenza mq 7,00 rendita Euro 54,23

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche effettuate è emersa la seguente situazione:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
	UNITA' IMMOBILIARE -attività commerciale -						
B) 11	435	10	C/1	4	16	7	54,23

Confini delle Particella

Foglio	Particella	Sub	Categoria	S-O	N-E	S-E	N-O

Firmato Da: GIUSEPPINA STRAFACE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 767bcac0a80d2efa7bc19a462d93380

	UNITA' IMMOBILIARE -attività commerciale-			
B) 11	435	10	C/1	Locale commerciale altra proprietà e strada pubblica

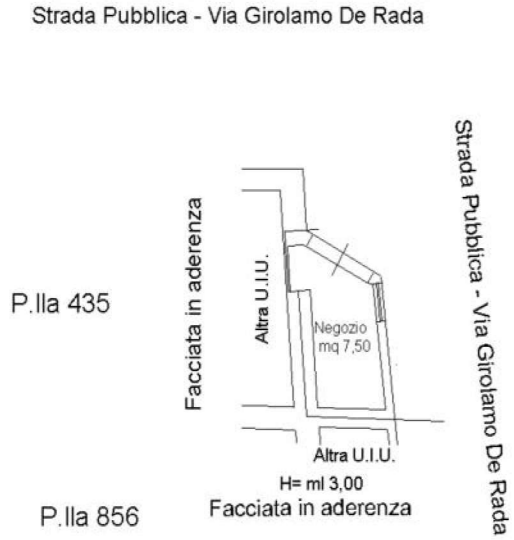
DIVISIONE IN LOTTI, DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI(Fattori intrinseci)

Le unità oggetto della presente relazione fanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel centro Storico del Comune di Lungro, l'unità immobiliare di cui al **punto B)** avente destinazione C/1 è sita in via Gerolamo De Rada.L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel centro urbano(centro Storico) del comune di Lungro, in via Girolamo De Rada,12 composto da due piani fuori terra e sottotetto di copertura.Il fabbricato presenta due lati confinanti con strada pubblica di cui si è detto e un lato confinante con altre proprietà ,l'accesso al piano Terra avviene da strada pubblica via Girolamo de Rada.L'accesso al locale commerciale avviene attraverso una porta in ferro.La struttura portante è in muratura mista. I solai sono realizzati con travetti in ferro con interposte mattoni in laterizio e soprastante massetto in calcestruzzo.

LOTTO 2 unità immobiliare punto B)

LOCALE A PIANO TERRA IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO N. 11, PARTICELLA N. 345 sub *10, categoria C/1.*

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO



Consistenza dei vani

n°	Vano	mq
1	Attività commerciale	7,50
	TOTALE RILEVATO	7,50
	10% muri divisori (A)	**8,25**

Il locale identificato con il Sub. 10 presenta un solo vano ed è utilizzato come locale ad attività commerciale

Dalle misure effettuate dalla sottoscritta risulta che la consistenza del locale è di mq 7,00 (al netto dei muri perimetrali),in linea con quanto riportato in visura catastale. La consistenza catastale del locale è di mq 7,70 (calcolata secondo l'allegato "C" al DPR 138/1998).Presenta un unico vano, con accesso da Via Girolamo De Rada. L'altezza interna strutturale è pari a m. 3,00. Nel complesso si presenta in insufficiente stato di conservazione;gli intonaci interni sono del tipo liscio civile tinteggiate,è privo di pavimento,l'impianto elettrico è del

Firmato Da: GIUSEPPINA STRAFACE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 767bcac0a80d2efa7bc19a462d93380

tipo a sottotraccia con un solo punto luce e punto presa risalente agli anni '65/'70. Al momento del rilievo il signor [redacted](fratello)mi asserisce che non c'è attacco di energia elettrica, è presente una porta in Ferro che funge di accesso al vano e una finestra con struttura in ferro e ante in vetro esternamente l'infisso è dotato di una grata in ferro. *Al* momento del sopralluogo, il locale si presentava libero e nel pieno possesso dall'esecutata.

L'unità immobiliare posta al piano Terra in un fabbricato di maggiore consistenza composto da tre piani fuori terra, l'accesso avviene da via Girolamo De Rada.La struttura portante è in muratura,I solai sono realizzati con travetti in ferro Ipe con interposte Tavelloni in laterizio e soprastante massetto in calcestruzzo.

CONSIDERAZIONI GENERALI DELLA ZONA (FATTORI ESTRINSECI)

il fabbricati è sito nel centro urbano del comune di Lungo,nel centro storico. Risulta ben collegato ai servizi principali e risulta essere ben posizionato rispetto al centro e alle piazze principali. Vi si accede agevolmente percorrendo Corso Giorgio Castriota Scandeberg la quale collega il fabbricato di cui al punto a) e b). La zona è dotata di tutti i servizi essenziali quali negozi e bar, inoltre le strade sono ben pavimentate e sono presenti le reti idriche, fognarie, telefoniche, ecc. Il grado di appetibilità, da una scala che va da zero a cinque, può stimarsi attorno a 3.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

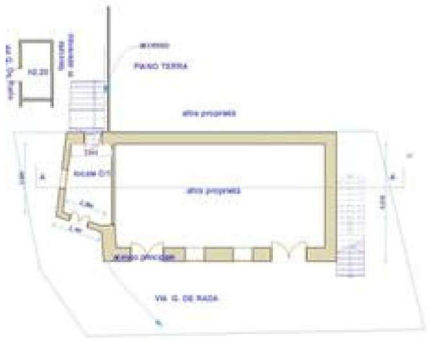
Come già accennato unità immobiliare risulta libera e nel pieno possesso dell'esecutata.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	8,25	x	100 %	=	8,25
Totale:	**8,25**				**8,25**



Rilievo dello stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E CONSISTENZA

La consistenza in metri quadrati di superficie commerciale, comprensiva dei muri esterni (computati al 50% se in comune),dei divisori e tramezzi, del 20% delle corti, dei balconi e terrazze computate al 30% sino a 25 mq

Firmato Da: GIUSEPPINA STRAFACE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 767bcac0a80d2efa7bc19a462d93380

più 10% per la quota eccedente i 25 mq (Calcoli eseguiti secondo l'Allegato "C" al DPR 139/1998), può

riassumersi nella seguente tabella:

Unità Punto	Unità immobiliare	Identificativi catastali	TOT.mq
B	Atticità commerciale piano terra	fg. 11 p.lla 435 sub 10 cat. C/1	8,25

CRITERIO E METODO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile, si sono tenuti in considerazione due diversi metodi di stima: - Valore di mercato con indagini dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza. Il valore di mercato riferito alla banca dati O.M.I. per gli immobili siti nella medesima zona.

INDAGINI DI MERCATO

a) Fonte: Valore di Mercato O.I.A.T. Valore di Mercato O.I.A.T.

per quotazione di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona , vengono attribuiti valori medi unitari in unità ad attività commercile in stabili di 2° fascia compresi nel seguente intervallo:

LOCALE AD USO ATTIVITA' COMMERCIALE punto B)

- valore di medio (€/mq): 705
- **b) Fonte: Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (ex Ag. Territorio)** Banca dati delle quotazioni immobiliari.

  L'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio attribuisce un

  valore unitario medio compresi nel seguente intervallo:

  LOCALE AD USO ATTIVITA' COMMERCIALE
- valore di mercato €/mq): Min 727 - Max 1.197,5 - valore Medio € 962,25 -

12. VALORE DELL'IMMOBILE

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, la sottoscritta C.T.U. ritiene che il valore unitario della singola unità immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,considerato i coefficienti di merito che incidono sia positivamente che negativamente, sia il seguente:

CALCOLO DEL VALORE

LOTTO N.2 - di cui al punto b)-

LOCALE AD ATTIVITA' COMMERCIALE PIANO TERRA,CON INGRESSO DA VIA GIROLAMO DE RADA, IDENTIFICATO IN

CATASTO AL FOGLIO N.11 PART. 435 SUB.10 CATEGORIA C/1 - mq 8,25

500,00 €/mq X 8,25mq = 4.125,00 EURO.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	8,25	x	500,00	= **4.125,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.125,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.125,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Firmato Da: GIUSEPPINA STRAFACE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 767bcac0a80d2efa7bc19a462d93380

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORI DEI VALORI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE , ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE E INDAGINE DI MERCATO

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	92,83	0,00	27.849,00	27.849,00
B	negozio	8,25	0,00	4.125,00	4.125,00
				31.974,00 €	**31.974,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
pur facendo parte dello stesso fabbricato il corpo A e B possono essere venduti singolarmente.

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: **€. 31.974,00**

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: **€. 31.974,00**

data 16/09/2025

il tecnico incaricato
Giuseppina Patrizia Straface

Firmato Da: GIUSEPPINA STRAFACE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 767bcac0a80d2efa7bc19a462d93380