



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avv. Emanuela Bellizzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Mario Laurito

CF: LRTMRA78C26C002G

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) VIA SAN NICOLA, 38

telefono: 0981708538

email: ing.laurito@hotmail.it

PEC: mario.laurito.f812a@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
80/2025**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a SANTA SOFIA D'EPIRO C.da Sovereto snc, della superficie commerciale di **206,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Appartamento per civile abitazione sita nel Comune di Santa Sofia D'Epiro (CS), ubicato al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza avente struttura portante in muratura ordinaria. Detto appartamento si articola su un unico livello ed è composto da: anti-entrata, cucina, sala da pranzo, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale, bagno, corridoio e locale deposito. Sono inoltre presenti: un altro locale deposito con accesso all'esterno ed un portico sul lato Nord - Est dell'appartamento. L'altezza utile interna varia da circa 2,94 metri a circa 3,00 metri.

Le pavimentazioni interne sono in parte in graniglia ed in parte in mattonelle di ceramica. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti della cucina sono rivestite a tutt'altezza con mattonelle di tipo ceramico. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di tipo ceramico fino ad un'altezza di circa 1,80 metri. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico. Il portone d'ingresso è a due ante in legno con sopraluce. Al locale deposito si può accedere anche dall'esterno tramite un'ampia porta metallica a due ante con vetro singolo, avente larghezza complessiva di circa 2,10 metri. Gli infissi delle finestre sono in legno e vetro singolo. Nel bagno è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Nella cucina è presente un caminetto del tipo tradizionale.

Su alcune porzioni di pareti e soffitto sono presenti tracce di umidità ed esfoliazione degli intonaci interni.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano discrete.

È inoltre presente un'ampia corte comune ai Sub. 2 e 3. Detta corte è identificata come Subalterno 4 - B.C.N.C., si presenta recintata su 3 lati e ha un ingresso di tipo carrabile ed un ingresso di tipo pedonale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,94 m - 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 527 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sovereto, snc - Santa Sofia D'Epiro (CS), piano: T, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B **terreno residenziale** a SANTA SOFIA D'EPIRO C.da Sovereto snc, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Terreno edificabile ricadente in zona ATUC - Ambito Territoriale Urbano Consolidato che, di fatto, **costituisce una porzione della corte comune al Subalterno 2 (Lotto 1) ed al Subalterno 3 (Lotto 2)**

Il terreno è ubicato in contrada Sovereto, a circa 3,5 Km dal centro abitato, ed è facilmente



raggiungibile tramite la strada comunale.

Per la zona ATUC il regolamento comunale prevede un indice convenzionale di edificabilità (ICE) pari a 0,4 mqSca/mqSt.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 445 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato - Classe 3, superficie 40, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,08 €, indirizzo catastale: Santa Sofia D'Epiro (CS), intestato a [REDACTED]

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	246,91 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.603,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.603,90
Data di conclusione della relazione:	01/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] ([REDACTED]) senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato e completo di mobilia di arredo.

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 **giudiziale**, stipulata il 01/10/2008 , iscritta il 04/02/2013 a Cosenza ai nn. R.G. 2948/R.P. 236, a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da Separazione consensuale emessa dal Tribunale di Cosenza

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/10/2008 a firma di Tribunale di Cosenza , iscritta il 30/12/2022 a Cosenza ai nn. R.G. 39284/R.P. 3055, a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da Separazione consensuale emessa dal Tribunale di Cosenza

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/04/2013 a firma di Unep Tribunale di Rossano , trascritta il 02/05/2013 a Cosenza ai nn. R.G. 11107/R.P. 8038, a favore di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili. Gravante sulla particella 350 e sull'originaria particella 356 (dal cui frazionamento sono state generate la particelle di terreno e gli enti urbani ove insistono gli urbani oggetto della procedura)

pignoramento, stipulata il 16/06/2025 a firma di Unep - Tribunale di Castrovillari , trascritta il 25/06/2025 a Cosenza ai nn. R.G. 19438/R.P. 15758, a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [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**

Ulteriori avvertenze:

Il CTU ha accertato che non è presente un condominio legalmente costituito presso l'Agenzia delle Entrate, nè è stato nominato un amministratore pro-tempore

Si precisa che sulla vendita dei beni di cui al presente lotto non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1490 del codice civile.

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, il sottoscritto CTU precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo.

NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n° 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n° 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

■■■■■ per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 23/02/2001), con atto stipulato il 23/02/2001 a firma di Notaio Cappelli Sergio ai nn. Rep. 23790 di repertorio, trascritto il 23/03/2001 a Cosenza ai nn. R.G. 6757/R.P. 5321

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità delle U.I.U. in oggetto, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Sofia D'Epiro è stato possibile reperire solo la Concessione Edilizia n. 122/UT del 07/05/2003 relativa alla Costruzione di un portico in C.A..

Secondo quanto riportato nella RELAZIONE TECNICA allegata alla sopra citata Concessione Edilizia n. 122/UT del 07/05/2003 a firma dell'Arch. V. Godino, il fabbricato di cui fanno parte le U.I.U. oggetto del procedimento è stato costruito "in epoca anteriore al 1967", pertanto, visto che lo stesso ricadeva in "Zona E - Agricola" nel previgente Programma di Fabbricazione, anche in assenza di documentazione inerente eventuali licenze edilizie, risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 122/UT, intestata a ■■■■■, per lavori di Costruzione di un portico in C.A., presentata il 25/02/2003 con il n. 4/C/03 di protocollo, rilasciata il 07/05/2003 con il n. 122/UT di protocollo

Denuncia di Inizio dell'attività edilizia N. 16/2000, intestata a ■■■■■, per lavori di Recinzione di un'area cortilizia, presentata il 16/06/2000 con il n. 16/2000 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che non sono state prodotte allo scrivente e pertanto se ne ignora l'esistenza, le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici esistenti. A tale proposito si precisa che la vendita del presente lotto è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1.490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANTA SOFIA D'EPIRO C.DA SOVERETO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a SANTA SOFIA D'EPIRO C.da Sovereto snc, della superficie commerciale di **206,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Appartamento per civile abitazione sita nel Comune di Santa Sofia D'Epiro (CS), ubicato al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza avente struttura portante in muratura ordinaria. Detto appartamento si articola su un unico livello ed è composto da: anti-entrata, cucina, sala da pranzo, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale, bagno, corridoio e locale deposito. Sono inoltre presenti: un altro locale deposito con accesso all'esterno ed un portico sul lato Nord - Est dell'appartamento. L'altezza utile interna varia da circa 2,94 metri a circa 3,00 metri.

Le pavimentazioni interne sono in parte in graniglia ed in parte in mattonelle di ceramica. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti della cucina sono rivestite a tutt'altezza con mattonelle di tipo ceramico. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di tipo ceramico fino ad un'altezza di circa 1,80 metri. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico. Il portone d'ingresso è a due ante in legno con sopra luce. Al locale deposito si può accedere anche dall'esterno tramite un'ampia porta metallica a due ante con vetro singolo, avente larghezza complessiva di circa 2,10 metri. Gli infissi delle finestre sono in legno e vetro singolo. Nel bagno è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Nella cucina è presente un caminetto del tipo tradizionale.

Su alcune porzioni di pareti e soffitto sono presenti tracce di umidità ed esfoliazione degli intonaci interni.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano discrete.

È inoltre presente un'ampia corte comune ai Sub. 2 e 3. Detta corte è identificata come Subalterno 4 - B.C.N.C., si presenta recintata su 3 lati e ha un ingresso di tipo carrabile ed un ingresso di tipo pedonale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,94 m - 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 527 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sovereto, snc - Santa Sofia D'Epiro (CS), piano: T, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Foto 1 - Esterni

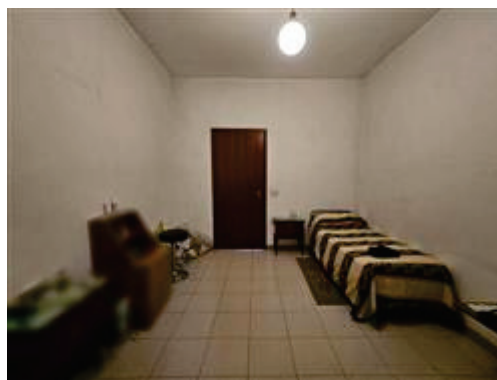


Foto 2 - Interni (camera da letto singola)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Demetrio Corone, Bisignano, Aciri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le



seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Sant'Atanasio il Grande, Museo del Costume e del Territorio Arbëreshë, Chiesa di Santa Sofia Martire.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento per civile abitazione sita nel Comune di Santa Sofia D'Epiro (CS), ubicato al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza avente struttura portante in muratura ordinaria. Detto appartamento si articola su un unico livello ed è composto da: anti-entrata, cucina, sala da pranzo, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale, bagno, corridoio e locale deposito. Sono inoltre presenti: un altro locale deposito con accesso all'esterno ed un portico sul lato Nord - Est dell'appartamento. L'altezza utile interna varia da circa 2,94 metri a circa 3,00 metri.

Le pavimentazioni interne sono in parte in graniglia ed in parte in mattonelle di ceramica. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti della cucina sono rivestite a tutt'altezza con mattonelle di tipo ceramico. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di tipo ceramico fino ad un'altezza di circa 1,80 metri. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico. Il portone d'ingresso è a due ante in legno con sopra luce. Al locale deposito si può accedere anche dall'esterno tramite un'ampia porta metallica a due ante con vetro singolo, avente larghezza complessiva di circa 2,10 metri. Gli infissi delle finestre sono in legno e vetro singolo. Nel bagno è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Nella cucina è presente un caminetto del tipo tradizionale.

Su alcune porzioni di pareti e soffitto sono presenti tracce di umidità ed esfoliazione degli intonaci interni.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano discrete.

È inoltre presente un'ampia corte comune ai Sub. 2 e 3. Detta corte è identificata come Subalterno 4 - B.C.N.C., si presenta recintata su 3 lati e ha un ingresso di tipo carrabile ed un ingresso di tipo pedonale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale appartamento	188,30	x	100 %	=	188,30
Superficie commerciale locale deposito esterno	9,60	x	60 %	=	5,76
Superficie commerciale portico (fino a 25 Mq)	25,00	x	35 %	=	8,75



Superficie commerciale portico (oltre i 25 Mq)	41,00	x	10 %	=	4,10
Totale:	263,90				206,91

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 206,91 x 290,00 = **60.003,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.003,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.003,90**

BENI IN SANTA SOFIA D'EPIRO C.DA SOVERETO SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a SANTA SOFIA D'EPIRO C.da Sovereto snc, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Terreno edificabile ricadente in zona ATUC - Ambito Territoriale Urbano Consolidato che, di fatto, **costituisce una porzione della corte comune al Subalterno 2** (Lotto 1) **ed al Subalterno 3** (Lotto 2)

Il terreno è ubicato in contrada Sovereto, a circa 3,5 Km dal centro abitato, ed è facilmente raggiungibile tramite la strada comunale.

Per la zona ATUC il regolamento comunale prevede un indice convenzionale di edificabilità (ICE) pari a 0,4 mqSca/mqSt.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 445 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato - Classe 3, superficie 40, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,08 €, indirizzo catastale: Santa Sofia D'Epiro (CS), intestato a ()

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia pianeggiante





Foto 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Demetrio Corone, Bisignano, Aciri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Sant'Atanasio il Grande, Museo del Costume e del Territorio Arbëreshë, Chiesa di Santa Sofia Martire.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno edificabile ricadente in zona ATUC - Ambito Territoriale Urbano Consolidato che, di fatto, **costituisce una porzione della corte comune al Subalterno 2 (Lotto 1) ed al Subalterno 3 (Lotto 2)**

Il terreno è ubicato in contrada Sovereto, a circa 3,5 Km dal centro abitato, ed è facilmente raggiungibile tramite la strada comunale.

Per la zona ATUC il regolamento comunale prevede un indice convenzionale di edificabilità (ICE) pari a 0,4 mqSca/mqSt.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 15,00 = **600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - Pubblicazioni online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	206,91	0,00	60.003,90	60.003,90
B	terreno residenziale	40,00	0,00	600,00	600,00
				60.603,90 €	60.603,90 €

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: **€. 60.603,90**

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: **€. 60.603,90**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
80/2025**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a SANTA SOFIA D'EPIRO C.da Sovereto snc, della superficie commerciale di **209,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Appartamento per civile abitazione sita nel Comune di Santa Sofia D'Epiro (CS), ubicato al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza avente struttura portante in muratura ordinaria. L'accesso all'appartamento avviene attraverso una scala esterna ad "L", avente gradini con alzate e pedate rivestite in marmo. Detto appartamento si articola su un unico livello ed è composto da: soggiorno, cucina, sala da pranzo, camera da letto singola, due camere da letto matrimoniali, bagno e corridoio. Sono inoltre presenti: due balconi sul lato Nord-Ovest, un ampio terrazzo ed un altro bagno con accesso all'esterno dal terrazzo sul lato Nord - Est dell'appartamento. L'altezza utile interna è di circa 2,90 metri.

Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di gres porcellanata effetto legno e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 2,40 metri con mattonelle di gres porcellanato. Le pareti del bagno ubicato all'esterno sul terrazzo sono rivestite con mattonelle di tipo ceramico fino ad un'altezza di circa 2,00 metri. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato con pannelli in MDF. Il portone d'ingresso è ad un'anta con vetro. Le finestre sono complete di persiane esterne. Per il riscaldamento degli ambienti sono presenti un termocamino e termosifoni in alluminio. Per la climatizzazione degli ambienti sono inoltre presenti dei climatizzatori. La produzione di acqua calda sanitaria avviene a mezzo di una caldaia.

Anche se catastalmente identificata come abitazione di tipo economico, detto appartamento presenta caratteristiche di un'abitazione di tipo civile.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano ottime.

È inoltre presente un'ampia corte comune ai Sub. 2 e 3. Detta corte è identificata come Subalterno 4 - B.C.N.C., si presenta recintata su 3 lati e ha un ingresso di tipo carrabile ed un ingresso di tipo pedonale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 527 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sovereto, 10 - Santa Sofia D'Epiro (CS), piano: 1, intestato a ██████████ ██████████

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	209,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.455,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.455,00
Data di conclusione della relazione:	01/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] [REDACTED] (figlio dell'esecutato) senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato e completo di mobilia di arredo.

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 **giudiziale**, stipulata il 01/10/2008 , iscritta il 04/02/2013 a Cosenza ai nn. R.G. 2948/R.P. 236, a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da Separazione consensuale emessa dal Tribunale di Cosenza

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/10/2008 a firma di Tribunale di Cosenza , iscritta il 30/12/2022 a Cosenza ai nn. R.G. 39284/R.P. 3055, a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da Separazione consensuale emessa dal Tribunale di Cosenza

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/04/2013 a firma di Unep Tribunale di Rossano , trascritta il 02/05/2013 a Cosenza ai nn. R.G. 11107/R.P. 8038, a favore di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili. Gravante sulla particella 350 e sull'originaria particella 356 (dal cui frazionamento sono state generate la particelle di terreno e gli enti urbani ove insistono gli urbani oggetto della procedura)



pignoramento, stipulata il 16/06/2025 a firma di Unep - Tribunale di Castrovillari , trascritta il 25/06/2025 a Cosenza ai nn. R.G. 19438/R.P. 15758, a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [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**

Ulteriori avvertenze:

Il CTU ha accertato che non è presente un condominio legalmente costituito presso l'Agenzia delle Entrate, nè è stato nominato un amministratore pro-tempore

Si precisa che sulla vendita dei beni di cui al presente lotto non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1490 del codice civile.

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, il sottoscritto CTU precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo.

NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n° 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n° 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 23/02/2001), con atto stipulato il 23/02/2001 a firma di Notaio Cappelli Sergio ai nn. Rep. 23790 di repertorio, trascritto il 23/03/2001 a Cosenza ai nn. R.G. 6757/R.P. 5321

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità delle U.I.U. in oggetto, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Sofia D'Epiro è stato possibile reperire solo la Concessione Edilizia n. 122/UT del 07/05/2003 relativa alla Costruzione di un portico in C.A..

Secondo quanto riportato nella RELAZIONE TECNICA allegata alla sopra citata Concessione Edilizia n. 122/UT del 07/05/2003 a firma dell'Arch. V. Godino, il fabbricato di cui fanno parte le U.I.U. oggetto del procedimento è stato costruito "in epoca anteriore al 1967", pertanto, visto che lo stesso ricadeva in "Zona E - Agricola" nel previgente Programma di Fabbricazione, anche in assenza di documentazione inerente eventuali licenze edilizie, risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 122/UT, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di un portico in C.A., presentata il 25/02/2003 con il n. 4/C/03 di protocollo, rilasciata il 07/05/2003 con il n. 122/UT di protocollo

Denuncia di Inizio dell'attività edilizia N. 16/2000, intestata a [REDACTED], per lavori di Recinzione di un'area cortilizia, presentata il 16/06/2000 con il n. 16/2000 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che non sono state prodotte allo scrivente e pertanto se ne ignora l'esistenza, le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici esistenti. A tale proposito si precisa che la vendita del presente lotto è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1.490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA



L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANTA SOFIA D'EPIRO C.DA SOVERETO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTA SOFIA D'EPIRO C.da Sovereto snc, della superficie commerciale di **209,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Appartamento per civile abitazione sita nel Comune di Santa Sofia D'Epiro (CS), ubicato al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza avente struttura portante in muratura ordinaria. L'accesso all'appartamento avviene attraverso una scala esterna ad "L", avente gradini con alzate e pedate rivestite in marmo. Detto appartamento si articola su un unico livello ed è composto da: soggiorno, cucina, sala da pranzo, camera da letto singola, due camere da letto matrimoniali, bagno e corridoio. Sono inoltre presenti: due balconi sul lato Nord-Ovest, un ampio terrazzo ed un altro bagno con accesso all'esterno dal terrazzo sul lato Nord - Est dell'appartamento. L'altezza utile interna è di circa 2,90 metri.

Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di gres porcellanata effetto legno e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 2,40 metri con mattonelle di gres porcellanato. Le pareti del bagno ubicato all'esterno sul terrazzo sono rivestite con mattonelle di tipo ceramico fino ad un'altezza di circa 2,00 metri. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato con pannelli in MDF. Il portone d'ingresso è ad un'anta con vetro. Le finestre sono complete di persiane esterne. Per il riscaldamento degli ambienti sono presenti un termocamino e termosifoni in alluminio. Per la climatizzazione degli ambienti sono inoltre presenti dei climatizzatori. La produzione di acqua calda sanitaria avviene a mezzo di una caldaia.

Anche se catastalmente identificata come abitazione di tipo economico, detto appartamento presenta caratteristiche di un'abitazione di tipo civile.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano ottime.

È inoltre presente un'ampia corte comune ai Sub. 2 e 3. Detta corte è identificata come Subalterno 4 - B.C.N.C., si presenta recintata su 3 lati e ha un ingresso di tipo carrabile ed un ingresso di tipo pedonale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 527 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sovereto, 10 - Santa Sofia D'Epiro (CS), piano: 1, intestato a ()

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.





Foto 1 - Esterni



Foto 2 - Interni (Bagno)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Demetrio Corone, Bisignano, Aciri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Sant'Atanasio il Grande, Museo del Costume e del Territorio Arbëreshë, Chiesa di Santa Sofia Martire.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento per civile abitazione sita nel Comune di Santa Sofia D'Epiro (CS), ubicato al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza avente struttura portante in muratura ordinaria. L'accesso all'appartamento avviene attraverso una scala esterna ad "L", avente gradini con alzate e pedate rivestite in marmo. Detto appartamento si articola su un unico livello ed è composto da: soggiorno, cucina, sala da pranzo, camera da letto singola, due camere da letto matrimoniali, bagno e corridoio. Sono inoltre presenti: due balconi sul lato Nord-Ovest, un ampio terrazzo ed un altro bagno con accesso all'esterno dal terrazzo sul lato Nord - Est dell'appartamento. L'altezza utile interna è di circa 2,90 metri.

Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di gres porcellanata effetto legno e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 2,40 metri con mattonelle di gres porcellanato. Le pareti del bagno ubicato all'esterno sul terrazzo sono rivestite con mattonelle di tipo ceramico fino ad un'altezza di circa 2,00 metri. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato con pannelli in MDF. Il portone d'ingresso è ad un' anta con vetro. Le finestre sono complete di persiane esterne. Per il riscaldamento degli ambienti sono presenti un termocamino e termosifoni in alluminio. Per la climatizzazione degli ambienti sono inoltre presenti dei climatizzatori. La produzione di acqua calda



sanitaria avviene a mezzo di una caldaia.

Anche se catastalmente identificata come abitazione di tipo economico, detto appartamento presenta caratteristiche di un'abitazione di tipo civile.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano ottime.

È inoltre presente un'ampia corte comune ai Sub. 2 e 3. Detta corte è identificata come Subalterno 4 - B.C.N.C., si presenta recintata su 3 lati e ha un ingresso di tipo carrabile ed un ingresso di tipo pedonale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale appartamento	195,00	x	100 %	=	195,00
Superficie commerciale terrazzo (fino a 25 Mq)	25,00	x	35 %	=	8,75
Superficie commerciale terrazzo (oltre i 25 Mq)	42,00	x	10 %	=	4,20
Superficie commerciale balconi (fino a 25 Mq)	7,80	x	25 %	=	1,95
Totale:	269,80				209,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 209,90 x 450,00 = **94.455,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.455,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.455,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - Pubblicazioni online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	209,90	0,00	94.455,00	94.455,00
				94.455,00 €	94.455,00 €

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: **€. 94.455,00**

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: **€. 94.455,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
80/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Locale deposito** a SANTA SOFIA D'EPIRO C.da Sovereto snc, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Locale deposito ubicato al piano seminterrato, composto da un unico livello e suddiviso in due vani, che si presenta allo stato rustico, con pareti e soffitto privi diintonaci e con pavimentazione in cemento. Le pareti perimetrali sono costituite da muri in cemento armato, mentre la parete divisoria interna è in blocchi di calcestruzzo. Sono presenti due ingressi di tipo carrabile, uno dei quali presenta una serranda metallica del tipo avvolgibile, mentre l'altro è privo di serramento. Il soffitto è costituito da un solaio latero-cementizio e presenta delle pignatte sfondellate. All'interno del vano più piccolo vi è un caminetto del tipo tradizionale. L'altezza utile interna è pari a circa 3,05 metri. All'esterno è presente una vasca di raccolta delle acque.

Il fabbricato è circondato da un'ampia corte comune ai Subalterni 1-2-3. Detta corte è identificata come Subalterno 4 - B.C.N.C. e presenta un ingresso di tipo carrabile ed un ingresso di tipo pedonale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 528 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 105 mq, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sovereto, snc - Santa Sofia D'Epiro (CS), piano: S1, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato.

B **Locale deposito** a SANTA SOFIA D'EPIRO C.da Sovereto snc, della superficie commerciale di **61,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Locale deposito (Sub. 2) composto da due livelli, piano terra e piano seminterrato, avente struttura portante in muratura ordinaria in blocchi di calcestruzzo. **Il piano terra**, adibito a locale deposito, presenta due vani, che hanno accessi distinti, ed un piccolo portico. Il vano grande presenta una pavimentazione in piastrelle di tipo ceramico. Le pareti risultano intonacate ed il soffitto è costituito da travi in legno e tavolato. La porta d'ingresso è di tipo metallico ad un'anta. Per l'illuminazione interna sono presenti dei neon ed una lampadina. L'altezza utile interna varia da un minimo di 2,25 metri ad un massimo di 2,90 metri. Il vano piccolo, invece, è allo stato rustico, con pareti e soffitto privi diintonaci e pavimentazione in cemento. L'ingresso al vano più piccolo è costituito da una vecchia porta in legno e vetro ad un'anta. **Il piano seminterrato**, adibito a pollaio, si presenta allo stato rustico, con pareti e soffitto privi diintonaci e con pavimentazione in cemento. È presente un ingresso costituito da una vecchia porta in legno a due ante. Non è presente alcun tipo di impianto. L'altezza utile interna è pari a circa 2,60 metri.

Annesso al locale deposito identificato con il Subalterno 2 (*sopra menzionato*) vi è l'**unità immobiliare identificata con il subalterno 3 (unità collabente) che è costituita da un piccolo fabbricato, con due livelli, adibito a ricovero animali**, allo stato rustico (senza intonaci e con pavimentazione in cemento), privo di impianti, che presenta un'altezza utile interna variabile da un minimo di circa 1,00 metri ad un massimo di circa 1,60 metri.

Date le sue caratteristiche geometriche e lo stato di degrado, il subalterno 3 non verrà computato nel



calcolo della superficie commerciale.

Le due unità immobiliari identificate con i subalterni 2 e 3 sono circondate da un'ampia corte comune ai Subalterni 1-2-3. Detta corte è identificata come Subalterno 4 - B.C.N.C. e presenta un ingresso di tipo carrabile ed un ingresso di tipo pedonale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 528 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Contrada Sovereto, snc - Santa Sofia D'Epiro (CS), piano: T, intestato a [REDACTED]
- foglio 25 particella 528 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 88 mq, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sovereto, snc - Santa Sofia D'Epiro (CS), piano: S1-T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.

C Terreno agricolo in parte edificabile a SANTA SOFIA D'EPIRO C.da Sovereto snc, della superficie commerciale di **2.565,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) Terreno agricolo per una porzione ed edificabile per l'altra (quest'ultima ricadente in zona ATUC - Ambito Territoriale Urbano Consolidato).

Il terreno è ubicato in contrada Sovereto, a circa 3,5 Km dal centro abitato, ed è facilmente raggiungibile tramite la strada comunale.

Detto terreno, a destinazione uliveto, si presenta allo stato attuale in discrete condizioni vegetative. La forma dello stesso è irregolare, la giacitura è leggermente inclinata ed i confini non risultano ben definiti.

Per quanto concerne la porzione edificabile, per la zona ATUC il regolamento comunale prevede un indice convenzionale di edificabilità (ICE) pari a 0,4 mqSca/mqSt.

La superficie edificabile ricadente in zona ATUC è stata ricavata a mezzo di sovrapposizione grafica e risulta essere di circa 871 Mq e, pertanto, la porzione agricola è pari a 1694 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 350 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 3, superficie 2565, reddito agrario 5,30 €, reddito dominicale 3,97 €, indirizzo catastale: Santa Sofia D'Epiro, intestato a [REDACTED]

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia leggermente inclinata, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Ulivi ,

D Terreno agricolo in parte edificabile a SANTA SOFIA D'EPIRO C.da Sovereto snc, della superficie commerciale di **11.565,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) Terreno agricolo per una porzione ed edificabile per l'altra piccola porzione (quest'ultima ricadente in zona ATUC - Ambito Territoriale Urbano Consolidato).

Il terreno è ubicato in contrada Sovereto, a circa 3,5 Km dal centro abitato, ed è facilmente raggiungibile tramite la strada comunale.

Detto terreno, a destinazione uliveto, si presenta allo stato attuale in discrete condizioni vegetative. La forma dello stesso è irregolare, la giacitura è inclinata ed i confini non risultano ben definiti.

Per quanto concerne la porzione edificabile, per la zona ATUC il regolamento comunale prevede un indice convenzionale di edificabilità (ICE) pari a 0,4 mqSca/mqSt.

La superficie edificabile ricadente in zona ATUC è stata ricavata a mezzo di sovrapposizione grafica e risulta essere di circa 583 Mq e, pertanto, la porzione agricola è pari a 10.982 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 356 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo Irriguo - Classe 2, superficie 3000, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 11,62 €, indirizzo



catastale: Santa Sofia D'Epiro, intestato a [REDACTED]

- foglio 25 particella 356 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto - Classe 3, superficie 8565, reddito agrario 17,69 €, reddito dominicale 13,27 €, indirizzo catastale: Santa Sofia D'Epiro, intestato a [REDACTED]

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia inclinata, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Ulivi ,

E Terreno agricolo in parte edificabile a SANTA SOFIA D'EPIRO C.da Sovereto snc, della superficie commerciale di **560,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) Terreno agricolo per una porzione ed edificabile per l'altra (quest'ultima ricadente in zona ATUC - Ambito Territoriale Urbano Consolidato).

Il terreno è ubicato in contrada Sovereto, a circa 3,5 Km dal centro abitato, ed è facilmente raggiungibile tramite la strada comunale.

Detto terreno, a destinazione seminativo arborato, ma allo stato attuale sembra aver perso la sua originaria coltura, in quanto sono presenti uliveti. Si ritiene pertanto che la coltura prevalente del terreno sia quello di "uliveto".

Il terreno si presenta in discrete condizioni vegetative. La forma dello stesso è irregolare, la giacitura è inclinata ed i confini non risultano ben definiti.

Per quanto concerne la porzione edificabile, per la zona ATUC il regolamento comunale prevede un indice convenzionale di edificabilità (ICE) pari a 0,4 mqSca/mqSt.

La superficie edificabile ricadente in zona ATUC è stata ricavata a mezzo di sovrapposizione grafica e risulta essere di circa 107 Mq e, pertanto, la porzione agricola è pari a 453 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 443 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato - Classe 3, superficie 560, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 1,16 €, indirizzo catastale: Santa Sofia D'Epiro, intestato a [REDACTED]

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia inclinata, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Ulivi ,

F Terreno agricolo in parte edificabile a SANTA SOFIA D'EPIRO C.da Sovereto snc, della superficie commerciale di **4.210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) Terreno agricolo per una porzione ed edificabile per l'altra (quest'ultima ricadente in zona ATUC - Ambito Territoriale Urbano Consolidato).

Il terreno è ubicato in contrada Sovereto, a circa 3,5 Km dal centro abitato, ed è facilmente raggiungibile tramite la strada comunale.

Detto terreno, a destinazione uliveto, si presenta in discrete condizioni vegetative. La forma dello stesso è irregolare, la giacitura è inclinata ed i confini non risultano ben definiti.

Per quanto concerne la porzione edificabile, per la zona ATUC il regolamento comunale prevede un indice convenzionale di edificabilità (ICE) pari a 0,4 mqSca/mqSt.

La superficie edificabile ricadente in zona ATUC è stata ricavata a mezzo di sovrapposizione grafica e risulta essere di circa 1.250 Mq e, pertanto, la porzione agricola è pari a 2.960 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 526 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 3, superficie 4210, reddito agrario 8,70 €, reddito dominicale 6,52 €, indirizzo catastale: Santa Sofia D'Epiro, intestato a [REDACTED]

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia inclinata, sono state rilevate le seguenti colture



arboree: Ulivi ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19.088,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.783,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.783,70
Data di conclusione della relazione:	01/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo nel locale deposito identificato come "Corpo A" sono presenti due auto, alcune attrezzature agricole, un piccolo trattore agricolo, una bicicletta, degli pneumatici usurati, cassette, teli da raccolta olive ed oggetti di vario genere.

Alla data del sopralluogo nel locale deposito identificato come "Corpo B", al piano terra sono presenti alcune parti di mobilia di arredo, tavoli, cassette ed oggetti di vario genere, mentre al piano seminterrato sono presenti galline.

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 **giudiziale**, stipulata il 01/10/2008 , iscritta il 04/02/2013 a Cosenza ai nn. R.G. 2948/R.P. 236, a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da Separazione consensuale emessa dal Tribunale di Cosenza



ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/10/2008 a firma di Tribunale di Cosenza , iscritta il 30/12/2022 a Cosenza ai nn. R.G. 39284/R.P. 3055, a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da Separazione consensuale emessa dal Tribunale di Cosenza

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/04/2013 a firma di Unep Tribunale di Rossano , trascritta il 02/05/2013 a Cosenza ai nn. R.G. 11107/R.P. 8038, a favore di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili. Gravante sulla particella 350 e sull'originaria particella 356 (dal cui frazionamento sono state generate la particelle di terreno e gli enti urbani ove insistono gli urbani oggetto della procedura)

pignoramento, stipulata il 16/06/2025 a firma di Unep - Tribunale di Castrovillari , trascritta il 25/06/2025 a Cosenza ai nn. R.G. 19438/R.P. 15758, a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [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**

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che sulla vendita dei beni di cui al presente lotto non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1490 del codice civile.

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, il sottoscritto CTU precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo.

NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n° 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n° 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 23/02/2001), con atto stipulato



il 23/02/2001 a firma di Notaio Cappelli Sergio ai nn. Rep. 23790 di repertorio, trascritto il 23/03/2001 a Cosenza ai nn. R.G. 6757/R.P. 5321

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità delle U.I.U. in oggetto, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Sofia D'Epiro è stato possibile reperire solo la Concessione Edilizia n. 536/UT del 26/10/1999 relativa alla Costruzione di un magazzino e demolizione di un manufatto esistente.

Secondo quanto riportato nella **RELAZIONE TECNICA** allegata alla Concessione Edilizia n. 122/UT del 07/05/2003 a firma dell'Arch. V. Godino, le U.I.U. adibite a locale deposito e a ricovero per animali ed identificate al N.C.E.U. con foglio 25 - P.lla 528 - Sub. 2 e 3 (vedi "corpo B del Lotto 3") sono state edificate "in epoca anteriore al 1967", pertanto, visto che lo stesse ricadevano in "Zona E - Agricola" nel previgente Programma di Fabbricazione, anche in assenza di documentazione inerente eventuali licenze edilizie, risultano regolari dal punto di vista urbanistico.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 536/UT, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di un magazzino e demolizione di un manufatto esistente., presentata il 11/10/1999 con il n. prot. 3381 di protocollo, rilasciata il 26/10/1999 con il n. 536/UT di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A del Lotto 3 della presente perizia

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA



L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANTA SOFIA D'EPIRO C.DA SOVERETO SNC

LOCALE DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

Locale deposito a SANTA SOFIA D'EPIRO C.da Sovereto snc, della superficie commerciale di **127,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Locale deposito ubicato al piano seminterrato, composto da un unico livello e suddiviso in due vani, che si presenta allo stato rustico, con pareti e soffitto privi di intonaci e con pavimentazione in cemento. Le pareti perimetrali sono costituite da muri in cemento armato, mentre la parete divisoria interna è in blocchi di calcestruzzo. Sono presenti due ingressi di tipo carrabile, uno dei quali presenta una serranda metallica del tipo avvolgibile, mentre l'altro è privo di serramento. Il soffitto è costituito da un solaio latero-cementizio e presenta delle pignatte sfondellate. All'interno del vano più piccolo vi è un caminetto del tipo tradizionale. L'altezza utile interna è pari a circa 3,05 metri. All'esterno è presente una vasca di raccolta delle acque.

Il fabbricato è circondato da un'ampia corte comune ai Subalterni 1-2-3. Detta corte è identificata come Subalterno 4 - B.C.N.C. e presenta un ingresso di tipo carrabile ed un ingresso di tipo pedonale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 528 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 105 mq, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sovereto, snc - Santa Sofia D'Epiro (CS), piano: S1, intestato a ()

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato.



Foto 1 - Esterni



Foto 2 - Interni

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Demetrio Corone, Bisignano, Acri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Sant'Atanasio il Grande, Museo del Costume e del Territorio Arbëreshë, Chiesa di Santa Sofia Martire.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale deposito ubicato al piano seminterrato, composto da un unico livello e suddiviso in due vani, che si presenta allo stato rustico, con pareti e soffitto privi di intonaci e con pavimentazione in cemento. Le pareti perimetrali sono costituite da muri in cemento armato, mentre la parete divisoria interna è in blocchi di calcestruzzo. Sono presenti due ingressi di tipo carrabile, uno dei quali presenta una serranda metallica del tipo avvolgibile, mentre l'altro è privo di serramento. Il soffitto è costituito da un solaio latero-cementizio e presenta delle pignatte sfondellate. All'interno del vano più piccolo vi è un caminetto del tipo tradizionale. L'altezza utile interna è pari a circa 3,05 metri. All'esterno è presente una vasca di raccolta delle acque.

Il fabbricato è circondato da un'ampia corte comune ai Subalterni 1-2-3. Detta corte è identificata come Subalterno 4 - B.C.N.C. e presenta un ingresso di tipo carrabile ed un ingresso di tipo pedonale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione			consistenza		indice		commerciale
Superficie	commerciale	locale	127,00	x	100 %	=	127,00
deposito							
Totale:			127,00				
							127,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,00 x 200,00 = 25.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.400,00

BENI IN SANTA SOFIA D'EPIRO C.DA SOVERETO SNC

LOCALE DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

Locale deposito a SANTA SOFIA D'EPIRO C.da Sovereto snc, della superficie commerciale di **61,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Locale deposito (Sub. 2) composto da due livelli, piano terra e piano seminterrato, avente struttura portante in muratura ordinaria in blocchi di calcestruzzo. **Il piano terra**, adibito a locale deposito, presenta due vani, che hanno accessi distinti, ed un piccolo portico. Il vano grande presenta una pavimentazione in piastrelle di tipo ceramico. Le pareti risultano intonacate ed il soffitto è costituito da travi in legno e tavolato. La porta d'ingresso è di tipo metallico ad un'anta. Per l'illuminazione interna sono presenti dei neon ed una lampadina. L'altezza utile interna varia da un minimo di 2,25 metri ad un massimo di 2,90 metri. Il vano piccolo, invece, è allo stato rustico, con pareti e soffitto privi di intonaci e pavimentazione in cemento. L'ingresso al vano più piccolo è costituito da una vecchia porta in legno e vetro ad un'anta. **Il piano seminterrato**, adibito a pollaio, si presenta allo stato rustico, con pareti e soffitto privi di intonaci e con pavimentazione in cemento. È presente un ingresso costituito da una vecchia porta in legno a due ante. Non è presente alcun tipo di impianto. L'altezza utile interna è pari a circa 2,60 metri.

Annesso al locale deposito identificato con il Subalterno 2 (*sopra menzionato*) vi è l'**unità immobiliare identificata con il subalterno 3 (unità collabente) che è costituita da un piccolo fabbricato, con due livelli, adibito a ricovero animali**, allo stato rustico (senza intonaci e con pavimentazione in cemento), privo di impianti, che presenta un'altezza utile interna variabile da un minimo di circa 1,00 metri ad un massimo di circa 1,60 metri.

Date le sue caratteristiche geometriche e lo stato di degrado, il subalterno 3 non verrà computato nel calcolo della superficie commerciale.

Le due unità immobiliari identificate con i subalterni 2 e 3 sono circondate da un'ampia corte comune ai Subalterni 1-2-3. Detta corte è identificata come Subalterno 4 - B.C.N.C. e presenta un ingresso di tipo carrabile ed un ingresso di tipo pedonale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 528 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Contrada Sovereto, snc - Santa Sofia D'Epiro (CS), piano: T, intestato a ██████████
- foglio 25 particella 528 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 88 mq, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sovereto, snc - Santa Sofia D'Epiro (CS), piano: S1-T, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.





Foto 1 - Esterni Subalterno 2

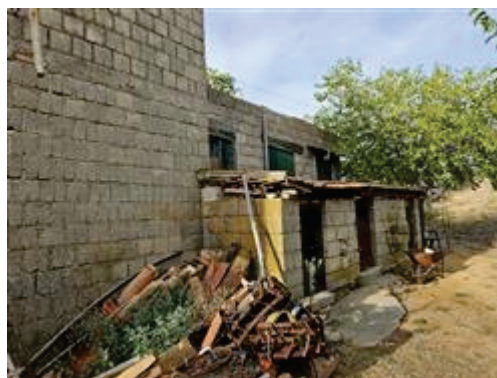


Foto 2 - Esterni Subalterno 3

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Demetrio Corone, Bisignano, Aciri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Sant'Atanasio il Grande, Museo del Costume e del Territorio Arbëreshë, Chiesa di Santa Sofia Martire.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

livello di piano:

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:

pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale deposito (Sub. 2) composto da due livelli, piano terra e piano seminterrato, avente struttura portante in muratura ordinaria in blocchi di calcestruzzo. **Il piano terra**, adibito a locale deposito, presenta due vani, che hanno accessi distinti, ed un piccolo portico. Il vano grande presenta una pavimentazione in piastrelle di tipo ceramico. Le pareti risultano intonacate ed il soffitto è costituito da travi in legno e tavolato. La porta d'ingresso è di tipo metallico ad un'anta. Per l'illuminazione interna sono presenti dei neon ed una lampadina. L'altezza utile interna varia da un minimo di 2,25 metri ad un massimo di 2,90 metri. Il vano piccolo, invece, è allo stato rustico, con pareti e soffitto privi di intonaci e pavimentazione in cemento. L'ingresso al vano più piccolo è costituito da una vecchia porta in legno e vetro ad un'anta. **Il piano seminterrato**, adibito a pollaio, si presenta allo stato rustico, con pareti e soffitto privi di intonaci e con pavimentazione in cemento. È presente un ingresso costituito da una vecchia porta in legno a due ante. Non è presente alcun tipo di impianto. L'altezza utile interna è pari a circa 2,60 metri.

Annesso al locale deposito identificato con il Subalterno 2 (*sopra menzionato*) vi è l'**unità immobiliare identificata con il subalterno 3 (unità collabente) che è costituita da un piccolo fabbricato, con due livelli, adibito a ricovero animali**, allo stato rustico (senza intonaci e con pavimentazione in cemento), privo di impianti, che presenta un'altezza utile interna variabile da un minimo di circa 1,00 metri ad un massimo di circa 1,60 metri.

Date le sue caratteristiche geometriche e lo stato di degrado, il subalterno 3 non verrà computato nel calcolo della superficie commerciale.

Le due unità immobiliari identificate con i subalterni 2 e 3 sono circondate da un'ampia corte comune ai Subalterni 1-2-3. Detta corte è identificata come Subalterno 4 - B.C.N.C. e presenta un ingresso di tipo carrabile ed un ingresso di tipo pedonale.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione			consistenza		indice		commerciale
Superficie deposito	commerciale	locale	61,50	x	100 %	=	61,50
Totale:			61,50				61,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,50 x 120,00 = **7.380,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.380,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.380,00**

BENI IN SANTA SOFIA D'EPIRO C.DA SOVERETO SNC

TERRENO AGRICOLO IN PARTE EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO C

Terreno agricolo in parte edificabile a SANTA SOFIA D'EPIRO C.da Sovereto snc, della superficie commerciale di **2.565,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
Terreno agricolo per una porzione ed edificabile per l'altra (quest'ultima ricadente in zona ATUC - Ambito Territoriale Urbano Consolidato).

Il terreno è ubicato in contrada Sovereto, a circa 3,5 Km dal centro abitato, ed è facilmente raggiungibile tramite la strada comunale.

Detto terreno, a destinazione uliveto, si presenta allo stato attuale in discrete condizioni vegetative. La forma dello stesso è irregolare, la giacitura è leggermente inclinata ed i confini non risultano ben definiti.



Per quanto concerne la porzione edificabile, per la zona ATUC il regolamento comunale prevede un indice convenzionale di edificabilità (ICE) pari a 0,4 mqSca/mqSt.

La superficie edificabile ricadente in zona ATUC è stata ricavata a mezzo di sovrapposizione grafica e risulta essere di circa 871 Mq e, pertanto, la porzione agricola è pari a 1694 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 350 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 3, superficie 2565, reddito agrario 5,30 €, reddito dominicale 3,97 €, indirizzo catastale: Santa Sofia D'Epiro, intestato a [REDACTED]

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia leggermente inclinata, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Ulivi ,



Foto 1



Foto 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Demetrio Corone, Bisignano, Acri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Sant'Atanasio il Grande, Museo del Costume e del Territorio Arbëreshë, Chiesa di Santa Sofia Martire.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo per una porzione ed edificabile per l'altra (quest'ultima ricadente in zona ATUC - Ambito Territoriale Urbano Consolidato).

Il terreno è ubicato in contrada Sovereto, a circa 3,5 Km dal centro abitato, ed è facilmente raggiungibile tramite la strada comunale.

Detto terreno, a destinazione uliveto, si presenta allo stato attuale in discrete condizioni vegetative. La forma dello stesso è irregolare, la giacitura è leggermente inclinata ed i confini non risultano ben definiti.

Per quanto concerne la porzione edificabile, per la zona ATUC il regolamento comunale prevede un



indice convenzionale di edificabilità (ICE) pari a 0,4 mqSca/mqSt.

La superficie edificabile ricadente in zona ATUC è stata ricavata a mezzo di sovrapposizione grafica e risulta essere di circa 871 Mq e, pertanto, la porzione agricola è pari a 1694 Mq.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	2.565,00	x	100 %	=	2.565,00
Totale:	2.565,00				2.565,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie edificabile ricadente in zona ATUC è stata ricavata a mezzo di sovrapposizione grafica e risulta essere di circa 871 Mq e, pertanto, la porzione agricola è pari a 1694 Mq.

STIMA VALORE SUPERFICIE TERRENO RICADENTE IN ZONA ATUC:

Consistenza: 871 Mq

Valore medio di mercato: € 15,00/Mq

Calcolo valore di mercato della porzione di terreno ricadente in zona ATUC: 871 Mq x € 15,00/Mq = € 13.065,00

STIMA VALORE SUPERFICIE TERRENO AGRICOLO:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

Metodologia A

Qualità: Uliveto

Consistenza: 1.964 Mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 18.184,86

Valore bene metodologia A: € 3.571,51

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 19.000,00.

Qualità: Uliveto

Consistenza: 1.964 Mq

Valore bene metodologia B: € 3.731,60

VALORE MEDIO: € 3.651,55



VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 13.065,00 + € 3.651,55 = € 16.716,55

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.716,55**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.716,55**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.716,55**

BENI IN SANTA SOFIA D'EPIRO C.DA SOVERETO SNC

TERRENO AGRICOLO IN PARTE EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO D

Terreno agricolo in parte edificabile a SANTA SOFIA D'EPIRO C.da Sovereto snc, della superficie commerciale di **11.565,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà () Terreno agricolo per una porzione ed edificabile per l'altra piccola porzione (quest'ultima ricadente in zona ATUC - Ambito Territoriale Urbano Consolidato).

Il terreno è ubicato in contrada Sovereto, a circa 3,5 Km dal centro abitato, ed è facilmente raggiungibile tramite la strada comunale.

Detto terreno, a destinazione uliveto, si presenta allo stato attuale in discrete condizioni vegetative. La forma dello stesso è irregolare, la giacitura è inclinata ed i confini non risultano ben definiti.

Per quanto concerne la porzione edificabile, per la zona ATUC il regolamento comunale prevede un indice convenzionale di edificabilità (ICE) pari a 0,4 mqSca/mqSt.

La superficie edificabile ricadente in zona ATUC è stata ricavata a mezzo di sovrapposizione grafica e risulta essere di circa 583 Mq e, pertanto, la porzione agricola è pari a 10.982 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 356 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo Irriguo - Classe 2, superficie 3000, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 11,62 €, indirizzo catastale: Santa Sofia D'Epiro, intestato a ()
- foglio 25 particella 356 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto - Classe 3, superficie 8565, reddito agrario 17,69 €, reddito dominicale 13,27 €, indirizzo catastale: Santa Sofia D'Epiro, intestato a ()

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia inclinata, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Ulivi ,





Foto 1



Foto 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Demetrio Corone, Bisignano, Aciri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Sant'Atanasio il Grande, Museo del Costume e del Territorio Arbëreshë, Chiesa di Santa Sofia Martire.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo per una porzione ed edificabile per l'altra piccola porzione (quest'ultima ricadente in zona ATUC - Ambito Territoriale Urbano Consolidato).

Il terreno è ubicato in contrada Sovereto, a circa 3,5 Km dal centro abitato, ed è facilmente raggiungibile tramite la strada comunale.

Detto terreno, a destinazione uliveto, si presenta allo stato attuale in discrete condizioni vegetative. La forma dello stesso è irregolare, la giacitura è inclinata ed i confini non risultano ben definiti.

Per quanto concerne la porzione edificabile, per la zona ATUC il regolamento comunale prevede un indice convenzionale di edificabilità (ICE) pari a 0,4 mqSca/mqSt.

La superficie edificabile ricadente in zona ATUC è stata ricavata a mezzo di sovrapposizione grafica e risulta essere di circa 583 Mq e, pertanto, la porzione agricola è pari a 10.982 Mq.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	11.565,00	x	100 %	=	11.565,00
Totale:	11.565,00				11.565,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie edificabile ricadente in zona ATUC è stata ricavata a mezzo di sovrapposizione grafica e risulta essere di circa 583 Mq e, pertanto, la porzione agricola è pari a 10.982 Mq.

STIMA VALORE SUPERFICIE TERRENO RICADENTE IN ZONA ATUC:

Consistenza: 583 Mq

Valore medio di mercato: € 15,00/Mq

Calcolo valore di mercato della porzione di terreno ricadente in zona ATUC: 583 Mq x € 15,00/Mq = € 8.745,00

STIMA VALORE SUPERFICIE TERRENO AGRICOLO:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

Metodologia A***Qualità: Seminativo irriguo***

Consistenza: 3.000 Mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 17.643,64

Valore bene metodologia A: € 5.293,09

Qualità: Uliveto

Consistenza: 7.982 Mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 18.184,86

Valore bene metodologia A: € 14.515,15

Totale Metodologia A: € 5.293,09 + € 14.515,15 = € 19.808,24

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato per la qualità uliveto di €/Ha 19.000,00 e per la qualità seminativo irriguo di €/Ha 18.000,00.

Qualità: Seminativo irriguo

Consistenza: 3.000 Mq

Valore medio di mercato ad ettaro: € 18.000,00

Valore bene metodologia B: € 5.400,00

Qualità: Uliveto

Consistenza: 7.982 Mq

Valore medio di mercato ad ettaro: € 19.000,00

Valore bene metodologia B: € 15.165,80



Totale Metodologia B: € 5.400,00 + € 15.165,80 = € 20.565,80

VALORE MEDIO: (€ 19.808,24 + € 20.565,80)/2 = € 20.187,02

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 8.745,00 + € 20.187,02 = € 28.932,02

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **28.932,02**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.932,02**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.932,02**

BENI IN SANTA SOFIA D'EPIRO C.DA SOVERETO SNC

TERRENO AGRICOLO IN PARTE EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO E

Terreno agricolo in parte edificabile a SANTA SOFIA D'EPIRO C.da Sovereto snc, della superficie commerciale di **560,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
Terreno agricolo per una porzione ed edificabile per l'altra (quest'ultima ricadente in zona ATUC - Ambito Territoriale Urbano Consolidato).

Il terreno è ubicato in contrada Sovereto, a circa 3,5 Km dal centro abitato, ed è facilmente raggiungibile tramite la strada comunale.

Detto terreno, a destinazione seminativo arborato, ma allo stato attuale sembra aver perso la sua originaria coltura, in quanto sono presenti uliveti. Si ritiene pertanto che la coltura prevalente del terreno sia quello di "uliveto".

Il terreno si presenta in discrete condizioni vegetative. La forma dello stesso è irregolare, la giacitura è inclinata ed i confini non risultano ben definiti.

Per quanto concerne la porzione edificabile, per la zona ATUC il regolamento comunale prevede un indice convenzionale di edificabilità (ICE) pari a 0,4 mqSca/mqSt.

La superficie edificabile ricadente in zona ATUC è stata ricavata a mezzo di sovrapposizione grafica e risulta essere di circa 107 Mq e, pertanto, la porzione agricola è pari a 453 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 443 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato - Classe 3, superficie 560, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 1,16 €, indirizzo catastale: Santa Sofia D'Epiro, intestato a ()

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia inclinata, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Ulivi ,





Foto 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Demetrio Corone, Bisignano, Aciri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Sant'Atanasio il Grande, Museo del Costume e del Territorio Arbëreshë, Chiesa di Santa Sofia Martire.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo per una porzione ed edificabile per l'altra (quest'ultima ricadente in zona ATUC - Ambito Territoriale Urbano Consolidato).

Il terreno è ubicato in contrada Sovereto, a circa 3,5 Km dal centro abitato, ed è facilmente raggiungibile tramite la strada comunale.

Detto terreno, a destinazione seminativo arborato, ma allo stato attuale sembra aver perso la sua originaria coltura, in quanto sono presenti uliveti. Si ritiene pertanto che la coltura prevalente del terreno sia quello di "uliveto".

Il terreno si presenta in discrete condizioni vegetative. La forma dello stesso è irregolare, la giacitura è inclinata ed i confini non risultano ben definiti.

Per quanto concerne la porzione edificabile, per la zona ATUC il regolamento comunale prevede un indice convenzionale di edificabilità (ICE) pari a 0,4 mqSca/mqSt.

La superficie edificabile ricadente in zona ATUC è stata ricavata a mezzo di sovrapposizione grafica e risulta essere di circa 107 Mq e, pertanto, la porzione agricola è pari a 453 Mq.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Superficie catastale	560,00	x	100 %	=	560,00
Totale:	560,00				560,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie edificabile ricadente in zona ATUC è stata ricavata a mezzo di sovrapposizione grafica e risulta essere di circa 107 Mq e, pertanto, la porzione agricola è pari a 453 Mq.

STIMA VALORE SUPERFICIE TERRENO RICADENTE IN ZONA ATUC:

Consistenza: 107 Mq

Valore medio di mercato: € 15,00/Mq

Calcolo valore di mercato della porzione di terreno ricadente in zona ATUC: 107 Mq x € 15,00/Mq = € 1.605,00

STIMA VALORE SUPERFICIE TERRENO AGRICOLO:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

Metodologia A

Qualità: Seminativo Arborato

Consistenza: 453 Mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 10.932,56

Valore bene metodologia A: € 495,24

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 11.000,00.

Qualità: Seminativo Arborato

Consistenza: 453 Mq

Valore bene metodologia B: € 498,30

VALORE MEDIO: € 496,77

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 1.605,00 + € 496,77 = € 2.101,77

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.101,77**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.101,77

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.101,77



BENI IN SANTA SOFIA D'EPIRO C.DA SOVERETO SNC

TERRENO AGRICOLO IN PARTE EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO F

Terreno agricolo in parte edificabile a SANTA SOFIA D'EPIRO C.da Sovereto snc, della superficie commerciale di **4.210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà () Terreno agricolo per una porzione ed edificabile per l'altra (quest'ultima ricadente in zona ATUC - Ambito Territoriale Urbano Consolidato).

Il terreno è ubicato in contrada Sovereto, a circa 3,5 Km dal centro abitato, ed è facilmente raggiungibile tramite la strada comunale.

Detto terreno, a destinazione uliveto, si presenta in discrete condizioni vegetative. La forma dello stesso è irregolare, la giacitura è inclinata ed i confini non risultano ben definiti.

Per quanto concerne la porzione edificabile, per la zona ATUC il regolamento comunale prevede un indice convenzionale di edificabilità (ICE) pari a 0,4 mqSca/mqSt.

La superficie edificabile ricadente in zona ATUC è stata ricavata a mezzo di sovrapposizione grafica e risulta essere di circa 1.250 Mq e, pertanto, la porzione agricola è pari a 2.960 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 526 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto - Classe 3, superficie 4210, reddito agrario 8,70 €, reddito dominicale 6,52 €, indirizzo catastale: Santa Sofia D'Epiro, intestato a

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia inclinata, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Ulivi ,



Foto 1



Foto 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Demetrio Corone, Bisignano, Aciri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Sant'Atanasio il Grande, Museo del Costume e del Territorio Arbëreshë, Chiesa di Santa Sofia Martire.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo per una porzione ed edificabile per l'altra (quest'ultima ricadente in zona ATUC - Ambito Territoriale Urbano Consolidato).

Il terreno è ubicato in contrada Sovereto, a circa 3,5 Km dal centro abitato, ed è facilmente raggiungibile tramite la strada comunale.

Detto terreno, a destinazione uliveto, si presenta in discrete condizioni vegetative. La forma dello stesso è irregolare, la giacitura è inclinata ed i confini non risultano ben definiti.

Per quanto concerne la porzione edificabile, per la zona ATUC il regolamento comunale prevede un indice convenzionale di edificabilità (ICE) pari a 0,4 mqSca/mqSt.

La superficie edificabile ricadente in zona ATUC è stata ricavata a mezzo di sovrapposizione grafica e risulta essere di circa 1.250 Mq e, pertanto, la porzione agricola è pari a 2.960 Mq.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	4.210,00	x	100 %	=	4.210,00
Totale:	4.210,00				4.210,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie edificabile ricadente in zona ATUC è stata ricavata a mezzo di sovrapposizione grafica e risulta essere di circa 1.250 Mq e, pertanto, la porzione agricola è pari a 2.960 Mq.

STIMA VALORE SUPERFICIE TERRENO RICADENTE IN ZONA ATUC:

Consistenza: 1.250 Mq

Valore medio di mercato: € 15,00/Mq

Calcolo valore di mercato della porzione di terreno ricadente in zona ATUC: 1.250 Mq x € 15,00/Mq = € 18.750,00

STIMA VALORE SUPERFICIE TERRENO AGRICOLO:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

Metodologia A

Qualità: Uliveto

Consistenza: 2.960 Mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 18.184,86

Valore bene metodologia A: € 5.382,72

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 19.000,00.

Qualità: Uliveto

Consistenza: 2.960 Mq

Valore bene metodologia B: € 5.624,00

VALORE MEDIO: € 5.503,36

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 18.750,00 + € 5.503,36 = € 24.253,36

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	24.253,36
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 24.253,36
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 24.253,36
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

TERRENI AGRICOLI: Per la ricerca del valore più probabile, il criterio di stima utilizzato è stato quello di procedere ad utilizzare la media di valori ottenuti da metodologie di calcolo differenti quali:
A. valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura;

B. stima sintetica comparativa basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

La prima metodologia per i terreni agricoli adotterà i valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura e per singole Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza redatte dalla Commissione Provinciale Espropri dell'anno 2014 e pubblicato sul bollettino Ufficiale della Regione Calabria.

La seconda metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente. Tale metodologia permette anche al consulente estimatore di poter applicare al bene dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche.

FABBRICATI E TERRENI EDIFICABILI: La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.



Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - Pubblicazioni online

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	Locale deposito	127,00	0,00	25.400,00	25.400,00
B	Locale deposito	61,50	0,00	7.380,00	7.380,00
C	Terreno agricolo in parte edificabile	2.565,00	0,00	16.716,55	16.716,55
D	Terreno agricolo in parte edificabile	11.565,00	0,00	28.932,02	28.932,02
E	Terreno agricolo in parte edificabile	560,00	0,00	2.101,77	2.101,77
F	Terreno agricolo in parte edificabile	4.210,00	0,00	24.253,36	24.253,36
				104.783,70 €	104.783,70 €

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: **€. 104.783,70**

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: **€. 104.783,70**

data 01/11/2025

il tecnico incaricato
Mario Laurito

