TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

85/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Raffaele Zibellini

CUSTODE:

Avv. Valeria Pugliese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/03/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Giacomo Grisolia

CF:GRSGCM66C30B903W
con studio in VILLAPIANA (CS) STRADA PROVINCIALE SP253 n. 394
telefono: +39098156698
fax: +39098156698
email: giacomo.grisolia@libero.it
PEC: giacomo.grisolia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN SOSTI VIA PIANO DELLA FIERA 74, della superficie commerciale di **106,16** mq per la quota di:

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

Gli immobili oggetto della procedura di cui alla presente, sono compresi all'interno della porzione B del fabbricato facente parte del complesso residenziale denominato condominio "Piano della Fiera". Detto complesso prospetta sulla contigua strada provinciale 263 che collega i paese limitrofi con il centro abitato di San Sosti. Il fabbricato in oggetto, provenendo da Sub è ubicato in zona semi periferica in corrispondenza dell'inizio dell'abitato di San Sosti a circa 700 mt dal centro storico, in zona di più recente espansione, ove sono presenti negozi e servizi primari, quali farmacie, supermercati, ristoranti, pizzerie ecc. Il fabbricato si compone di tre piani fuori terra oltre sottotetto non abitabile, realizzato con strutura portante in c.a. e tamponatura in muratura, suddiviso in due scale (A e B), prive di ascensore. L'accesso alle due scale avviene da Via Piano della Fiera, per il tramite della corte comune condominiale, all'interno della quale sono presenti spazi idonei a parcheggi auto. Nella scala B sono compresi n. 6 unità abitative e dalla stessa si accede direttamente al locale accessorio ubiicato al piano terzo-sottotetto nonchè al box auto al piano terra, dotato di accesso carrabile prospettante sul lato ovest della corte. Ultimato all'inizio degli anni novanta, il fabbricato in oggetto, all'esterno, si presente in uno buono stato di manutenzione e conservazione, così come Il vano scala in buono stato di conservazione, con pedate rivestite in marmo con ringhiera di protezione in ferro e corrimano in lego e pareti interne intonacate e pitturate di bianco. Nel complesso, ai fini commerciali, per ubicazione e tipologia il bene risulta ben posizionato, in zona, nel contesto specifico dei luoghi, potenzialmente appetibilità, sia per dimensioni che per ubicazione all'interno di un contesto residenziale di pressochè recente costruzione con ampie strade di accesso e buona disponibilità di parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, scala B, ha un'altezza interna di cm 280.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 235 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: VIA PIANO DELLA FIERA, piano: SECONDO SCALA B, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: confina con sub 35 e sub 22 e prospetta su Via Piano della Fiera e due spazi liberi condominiali interni, salvo altri.
- foglio 27 particella 235 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: VIA PIANO DELLA FIERA, piano: TERZO SCALA B, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: confina con sub 39 e sub 41, corridoio comune, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

A.1 **sottotetto non abitabile**.
Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 235 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: VIA PIANO DELLA FIERA, piano: TERZO , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di locale di sgombero sottotetto ricavato al di sotto della falda di copertura, avente un altezza utile interna massima di cm 190 circa e minima di cm 40 circa. Vi si accede per il tramite della scala condominiale B per poi proseguire attraverso un piccolo corridoio comune ad altri locali simili. Internamente allo stato rustico.
B **box singolo** a SAN SOSTI VIA PIANO DELLA FIERA 74, della superficie commerciale di **13,11** mq per la quota di:

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

Gli immobili oggetto della procedura di cui alla presente, sono compresi all'interno della porzione B del fabbricato facente parte del complesso residenziale denominato condominio "Piano della Fiera". Detto complesso prospetta sulla contigua strada provinciale 263 che collega i paese limitrofi con il centro abitato di San Sosti. Il fabbricato in oggetto, provenendo da Sub è ubicato in zona semi periferica in corrispondenza dell'inizio dell'abitato di San Sosti a circa 700 mt dal centro storico, in zona di più recente espansione, ove sono presenti negozi e servizi primari, quali farmacie, supermercati, ristoranti, pizzerie ecc. Il fabbricato si compone di tre piani fuori terra oltre sottotetto non abitabile, realizzato con strutura portante in c.a. e tamponatura in muratura, suddiviso in due scale (A e B), prive di ascensore. L'accesso alle due scale avviene da Via Piano della Fiera, per il tramite della corte comune condominiale, all'interno della quale sono presenti spazi idonei a parcheggi auto. Nella scala B sono compresi n. 6 unità abitative e dalla stessa si accede direttamente al locale accessorio ubiicato al piano terzo-sottotetto nonchè al box auto al piano terra, dotato di accesso carrabile prospettante sul lato ovest della corte. Ultimato all'inizio degli anni novanta, il fabbricato in oggetto, all'esterno, si presente in uno buono stato di manutenzione e conservazione, così come Il vano scala in buono stato di conservazione, con pedate rivestite in marmo con ringhiera di protezione in ferro e corrimano in lego e pareti interne intonacate e pitturate di bianco. Nel complesso, ai fini commerciali, per ubicazione e tipologia il bene risulta ben posizionato, in zona, nel contesto specifico dei luoghi, potenzialmente appetibilità, sia per dimensioni che per ubicazione all'interno di un contesto residenziale di pressochè recente costruzione con ampie strade di accesso e buona disponibilità di parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala B, ha un'altezza interna di cm 312.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 235 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA PIANO DELLA FIERA, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: confina con sub 70, sub 13, corte comune sub 60, spazio comune / vano scala B, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**119,27 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**4,20 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 56.494,18**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 55.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**09/03/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
[redacted]azione acquisita l'abitazione in oggetto è la residenza anagrafica del debitore [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla scorta dell'accesso alle pratiche edilizie, le altre, sono state acquisite due certificazioni rilasciate dal comune di San Sosti in data 14/09/2004 e 03/02/2020 a seguito di richieste presentate da altri tecnici, con il primo dei due, il comune dichiara che il fabbricato non è assoggettato ad alcun tipo di vincolo, confermando il tutto, con la seconda attestazione del 03/02/2020 e verbalmente al sottoscritto C.T.U. alla data di accesso agli atti effettuato in data 04/02/2026. Sulla scorta della documentazione acquisita in comune, ai sensi dell'art. 1 della Legge 30 dicembre 2020 n. 178, nulla riconduce il fabbricato in oggetto tra gli immobili realizzati in regime di Edilizia Pubblica Convezionata e/o Agevolata.

A mezzo della piattaforma Sister, in data 28/02/2026 il so[redacted]a [redacted]namento delle ispezioni ipocatastali in ditta ai debitori [redacted] e [redacted] sulla scorta delle quali, non essendo emerso nessun'altra f[redacted]all[redacted]ento, si confermano le trascrizioni pregiudizievoli ed i passaggi di proprietà per come elencati sulla presente, in conformità alla certificazione notarile presente all'interno del fascicolo di causa.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/10/2009 a firma di Notaio LANZILLOTTI STEFANIA ai nn. 70138/27304 di repertorio, iscritta il 13/10/2009 a COSENZA ai nn. 5800/31565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 75000.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/04/2017 a firma di TRIBUNALE CIVILE CASTROVILLARI (CS) ai nn. 900 di repertorio, trascritta il 23/05/2017 a COSENZA ai nn. 12720/15247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

pignoramento, stipulata il 24/06/2025 a firma di UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE CASTROVILLARI (CS) ai nn. 1466 di repertorio, trascritta il 04/07/2025 a COSENZA ai nn. 16868/20825, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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:	**€. 330,37**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 5.377,51**
Millesimi condominiali:	**Tabella A : 65,14 - Tabella B : 155,92**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Allegato Regolamento Condominiale
Ulteriori avvertenze:

Immobili costituenti il Lotto 1 fanno parte del Condominio denominato "PIANO DELLA FIERA" con sede in Via Piano della Fiera n. 74, 87010 San Sosti c.f. 96028530788, Palazzina B, con millesimi totali di proprietà dei condomini [redacted] relativi alla Tabella A pari a 65,14 e millesimi di proprietà relativi alla Tabella B - Manutenzione Scale Palazzina B, pari a 153,35 per l'abitazione al secondo piano e 2,57 per la soffitta, per un totale di millesimi di proprietà dei condomini [redacted] pari a 155,92. Per parti comuni, oneri, vincoli e disposizioni varie si rimanda all'allegato regolamento condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'ispezioni ipotecarie effettu[redacted] 0[redacted] proprietà dei beni oggetto di pignoramnto in capo ai debitori [redacted] e [redacted]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/10/2009), con atto stipulato il 07/10/2009 a firma di Notaio Lanzillotti Stefania ai nn. 70137/27303 di repertorio, trascritto il 13/10/2009 a COSENZA ai nn. 22257/31564

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/10/2009), con atto stipulato il 07/10/2009 a firma di Notaio Lanzillotti Stefania ai nn. 70137/27303 di repertorio, trascritto il 13/10/2009 a COSENZA ai nn. 22257/31564

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 04/08/1992 fino al 07/10/2009), con atto stipulato il 04/08/1992 a firma di Notaio Gisonna Leucio ai nn. 129083 di repertorio, trascritto il 17/08/1992 a COSENZA ai nn. 15521/18308

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 04/08/1992 fino al 07/10/2009), con atto stipulato il 04/08/1992 a firma di Notaio Gisonna Leucio ai nn. 129083 di repertorio, trascritto il 17/08/1992 a COSENZA ai nn. 15521/18308

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla scorta dell'accesso atti effettuato in data 04/02/2026 presso il comune di San Sosti è stata acquisita la documentazione appresso elencata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 6**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE, presentata il 04/03/1987 con il n. 620 di protocollo, rilasciata il 30/04/1987 con il n. 6 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

AUTORIZZAZIONE INIZIO LAVORI - GENIO CIVILE DI COSENZA **N. 3830**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE A TRE PIANI FUORI TERRA OLTRE LA SOFFITTA , rilasciata il 30/03/1987 con il n. 3830 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a STRUTTURE PORTANTI IN C.A.

DEPOSITO COLLAUDO - GENIO CIVILE COSENZA **N. 3959**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO DI TRE PIANI OLTRE SOTTOTETTO, rilasciata il 27/02/1995 con il n. 3959 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a STRUTTURE PORTANTI IN C.A.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento veranda e realizzazione di un nuovo balcone aggettante. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001 e s.m. D.L. 69/2024 e legge 105/2024)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- P.d.C. in SANATORIA ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. D.L. 69/2024 e legge 105/2024 : €.2.500,00

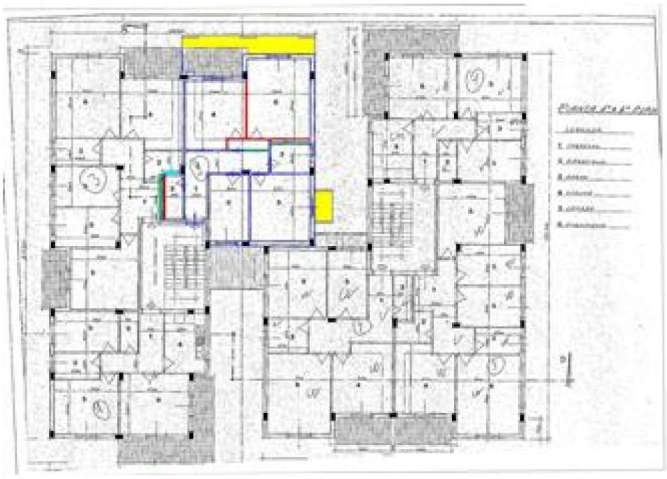
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni
Questa situazione è riferita solamente a CORPO A - ABITAZIONE



Pianta Stato di fatto



Pianta Stato Autorizzato



Sovrapposizione Stato autorizzato/di fatto



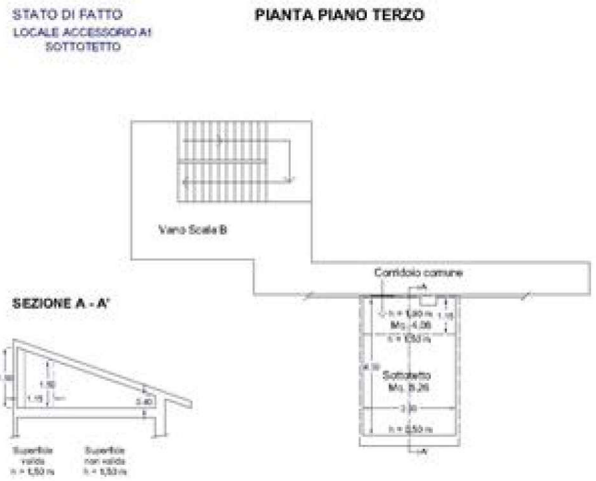
Dettaglio sovrapposizione Stato autorizzato/di fatto

CRITICITÀ: MEDIA

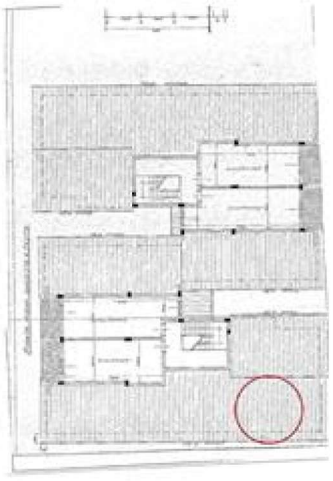
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa delimitazione delle aree di accesso al sottottetto con ampliamento dell'area sottotetto utilizzate, tra le quali il locale accessorio in oggetto.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A EDILIZIA iN SANATORIA ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. D.L. 69/2024 e legge 105/2024
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A EDILIZIA iN SANATORIA ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. D.L. 69/2024 e legge 105/2024 : €.1.500,00

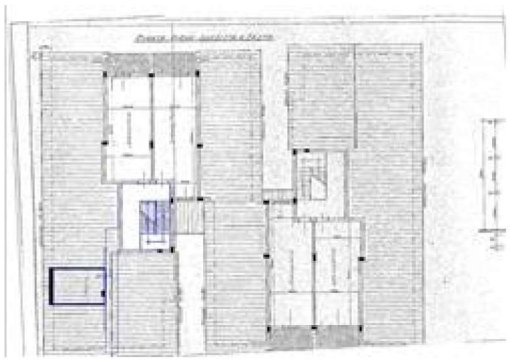
Tempi necessari per la regolarizzazione: 50 giorni
Questa situazione è riferita solamente a CORPO A1 - LOCALE ACCESSORIO



Pianta stato di fatto



Pianta stato autorizzato



Sovrapposizione stato di fatto/autorizzato



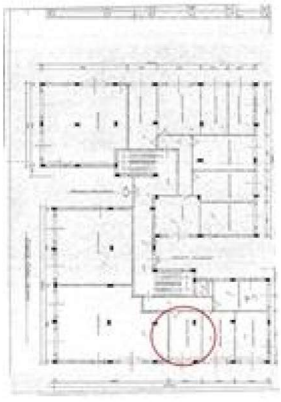
Dettaglio sovrapposizione stato di fatto/autorizzato

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a CORPO B - BOX AUTO



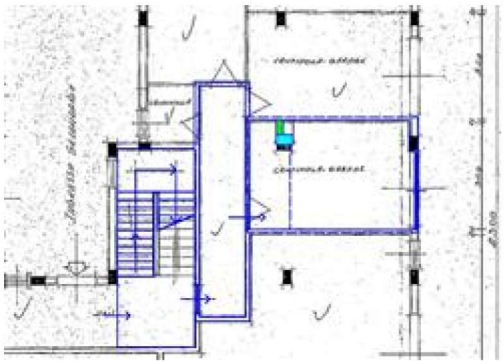
Pianta stato di fatto



Pianta stato autorizzato



Sovrapposizione stato di fatto/autorizzato



Dettaglio sovrapposizione stato di fatto/autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento:)

L'immobile risulta **conforme**.

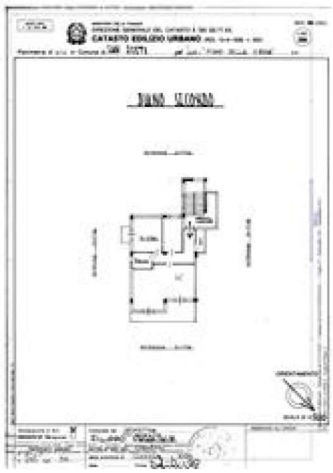
Questa situazione è riferita solamente a CORPO A - ABITAZIONE



Estratto di mappa



Dettaglio Elaborato Planimetrico



Planimetria catastale in atti



Planimetria stato di fatto

CRITICITÀ: BASSA

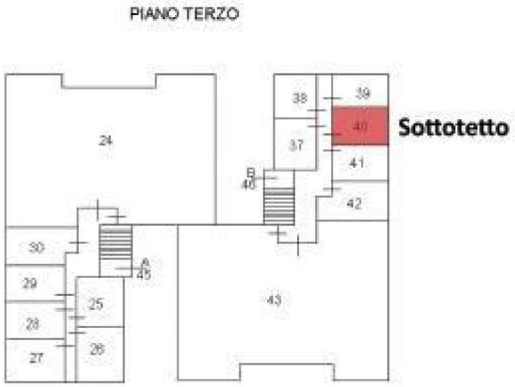
Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata indicazione delle altezze utile interne con conseguente mancata differenzazione tra superficie valida (h > 1,50 mt) e superficie non valida (h < 1,50 mt).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE VARIAZIONE CATASTALE

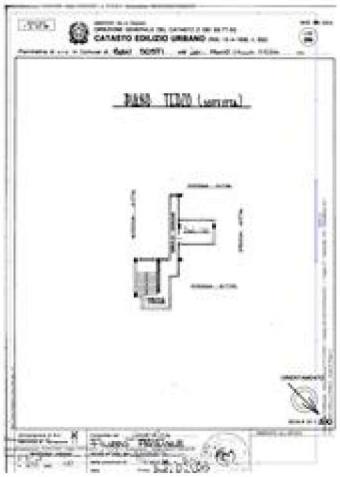
DOCFA PER ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE DOCFA PER ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA: €.500,00

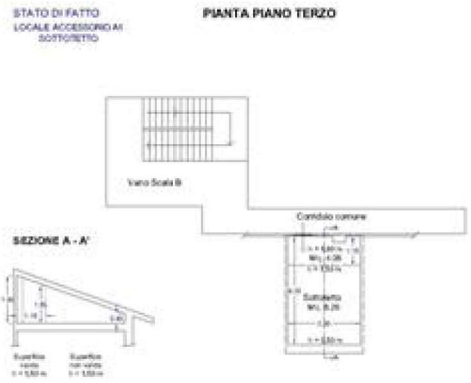
Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni
Questa situazione è riferita solamente a CORPO A1 - LOCALE ACCESSORIO



Dettaglio elaborato planimetrico



Planimetria catastale in atti



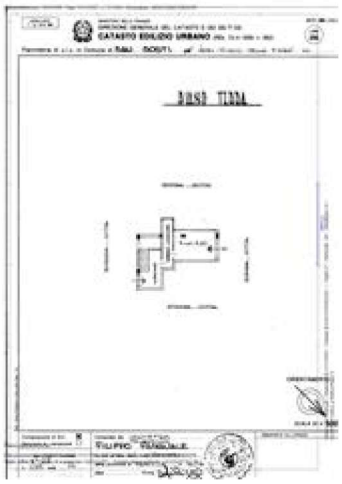
Planimetria Stato di fatto

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a CORPO B - BOX AUTO



Dettaglio Elaborato planimetrico



Planimetria catastale in atti



Planimetria Sato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN SOSTI VIA PIANO DELLA FIERA 74

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN SOSTI VIA PIANO DELLA FIERA 74, della superficie commerciale di **106,16** mq per la quota di:

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

Gli immobili oggetto della procedura di cui alla presente, sono compresi all'interno della porzione B del fabbricato facente parte del complesso residenziale denominato condominio "Piano della Fiera". Detto complesso prospetta sulla contigua strada provinciale 263 che collega i paese limitrofi con il centro abitato di San Sosti. Il fabbricato in oggetto, provenendo da Sub è ubicato in zona semi periferica in corrispondenza dell'inizio dell'abitato di San Sosti a circa 700 mt dal centro storico, in zona di più recente espansione, ove sono presenti negozi e servizi primari, quali farmacie, supermercati, ristoranti, pizzerie ecc. Il fabbricato si compone di tre piani fuori terra oltre sottotetto

non abitabile, realizzato con strutura portante in c.a. e tamponatura in muratura, suddiviso in due scale (A e B), prive di ascensore. L'accesso alle due scale avviene da Via Piano della Fiera, per il tramite della corte comune condominiale, all'interno della quale sono presenti spazi idonei a parcheggi auto. Nella scala B sono compresi n. 6 unità abitative e dalla stessa si accede direttamente al locale accessorio ubiicato al piano terzo-sottotetto nonchè al box auto al piano terra, dotato di accesso carrabile prospettante sul lato ovest della corte. Ultimato all'inizio degli anni novanta, il fabbricato in oggetto, all'esterno, si presente in uno buono stato di manutenzione e conservazione, così come Il vano scala in buono stato di conservazione, con pedate rivestite in marmo con ringhiera di protezione in ferro e corrimano in lego e pareti interne intonacate e pitturate di bianco. Nel complesso, ai fini commerciali, per ubicazione e tipologia il bene risulta ben posizionato, in zona, nel contesto specifico dei luoghi, potenzialmente appetibilità, sia per dimensioni che per ubicazione all'interno di un contesto residenziale di pressochè recente costruzione con ampie strade di accesso e buona disponibilità di parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, scala B, ha un'altezza interna di cm 280.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 235 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: VIA PIANO DELLA FIERA, piano: SECONDO SCALA B, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: confina con sub 35 e sub 22 e prospetta su Via Piano della Fiera e due spazi liberi condominiali interni, salvo altri.
- foglio 27 particella 235 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: VIA PIANO DELLA FIERA, piano: TERZO SCALA B, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: confina con sub 39 e sub 41, corridoio comune, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.



Veduta Esterna 1



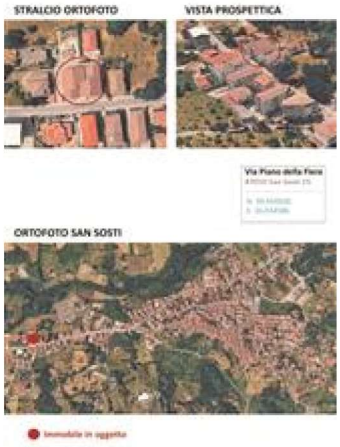
Veduta Esterna 2



Veduta Esterna 3



Veduta Esterna 4



Stralcio ortofoto



Stralcio estratto catastale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Belvedere, Diamante, Altomonte, Parco Nazionale del Pollino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario Madonna del Pettoruto, Cascate Fra Giovanni e il Vuglio, Isola di Cirella, Spiagge Mar Tirreno, Tracking Parco del Pollino .



Santuario Madonna del Pettoruto



Cascata Fra Giovanni



Cozzo del Pellegrino



Spiagge Mar Tirrreno



Cascata il Vuglio



Isola di Cirella

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa oggetto di stima è ubicata al piano secondo (terzo fuori terra), accessibile dalla scala B, non dotata di ascensore, si affaccia sue tre lati, quello Nord-Est, su strada provinciale SP263 / Via Piano della Fiera, ove sono ubicati soggiorno e cucina, quello Sud-Est su pozzo luce condominiale interno, ove si affaccia una camera da letto ed altro pozzo luce ubicato sul lato Sud in corrispondenza dell'altra camera da letto. I pavimenti dei vani principali sono realizzati con piastrelle in gres mentre quelle dei servizi igienici sono in ceramica, quelli di veranda e balcone in gres simil cotto. La porta caposcala d'ingresso è in legno, quelle interne sono in legno tamburato e legno-vetrate ed entrambe, sono nel complesso in buono stato di conservazione e manutenzione. I serramenti esterni sono anch'essi in legno con vetro singolo ed ante esterne ad ante con persiane non orientabili. Le pareti interne sono dotate d'intonaco del tipo civile, con pitturazione di particolare pregio nella zona giorno e pittura del tipo lavabile per le camere ed i bagni. I balconi esterni sono protetti in parte, da muretti in c.a. lasciati a faccia vista, al pari dei soffitti degli stessi, e per le restanti parti libere sono dotati di ringhiere di protezione in ferro tubolare. All'abitazione in oggetto è annesso un locale accessorio sottotetto di modeste dimensioni ed altezza utile massima di cm 190 circa e minima di cm 50 circa, accessibile dalla scala esterna ed un ulteriore corridoio comune; il locale è internamente alla stato grezzo, con ultilizzo di deposito, seppur alquanto limitato per la limitata altezza utile interna. Alla data del sopralluogo l'abitazione in oggetto si presentava in buone condizione di conservazione e manutenzione, datato di riscaldamento con stufa a pellet ed elementi radianti in ghisa, caldaia a gas ubicata sulla veranda lato strada per produzione di acqua calda, oltre condizionatore con split a

pompa di calore. L'impianto elettrico e citofonico sono realizzati sottotraccia, risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile e funzionanti.

La superficie complessiva, utile interna dell'appartamento in oggetto, è pari a Mq. 84,00 circa, mentre quella lorda è pari a Mq. 100,90 circa, oltre i terrazzi e veranda aventi una superfice utile "non residenzaile" pari a complessivi Mq. 12,70; l'altezza utile interna e pari cm. 280 circa, mentre il locale accessorio "soffitta" ha una superficie lorda complessiva pari a mq. 12,00 circa di cui mq. 6,00 di superficie valida ai fini commerciali (altezza utile interna maggiore di cm 150) e mq. 6,00 di superficie non valida ai fini commerciali (altezza utile interna maggiore di cm 150).



Interno soggioro 1



Interno soggioro 2



Camera 1



Bagno 1



Bagno 2



Veranda esterna - soggiorno

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE	97,83	x	100 %	=	97,83
BALCONI	16,65	x	50 %	=	8,32
Totale:	**114,48**				**106,16**



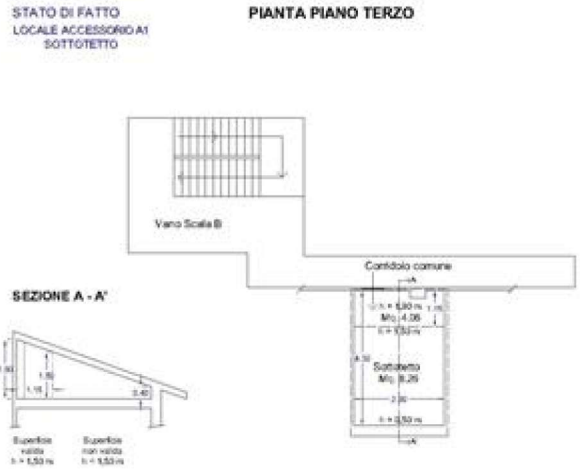
Dettaglio Elaborato planimetrico catastale Piano Secondo



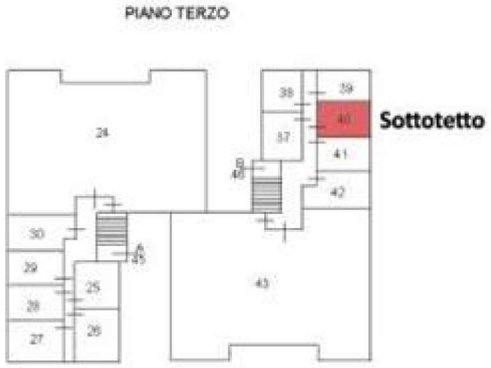
Pianta Abitazione - Stato di fatto



Pianta Abitazione - Stato di autorizzato



Pianta Sottotetto - Stato di fatto



Dettaglio Elaborato planimetrico catastale Piano Terzo

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile.
Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 235 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: VIA PIANO DELLA FIERA, piano: TERZO , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di locale di sgombero sottotetto ricavato al di sotto della falda di copertura, avente un altezza utile interna massima di cm 190 circa e minima di cm 40 circa. Vi si accede per il tramite della scala condominiale B per poi proseguire attraverso un piccolo corridoio comune ad altri locali simili. Internamente allo stato rustico.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SOTTOTETTO - LOCALE DI SGOMBERO. Consistenza computata al 100 % essendo già ridotta all'area avente altezza utile interna pari/maggiore a mt 1,50	4,20	x	100 %	=	4,20
Totale:	**4,20**				**4,20**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/02/2026
Fonte di informazione: annuncio on line
Descrizione: Terratetto unifamiliare
Indirizzo: Via Nazionale 119, San Sosti
Superfici principali e secondarie: 125
Superfici accessorie: 65
Prezzo: 76.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/02/2026
Fonte di informazione: annuncio on line
Descrizione: Terratetto plurifamiliare
Indirizzo: Via Francesco Guaglianone, San Sosti
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 437,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/02/2026
Fonte di informazione: annuncio on line
Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: Via Regina Elena n. 23, San Sosti
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo: 30.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/02/2026
Fonte di informazione: annuncio on line
Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: Via Nazionale, San Sosti
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo: 50.000,00 pari a 454,55 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 07/10/2009
Fonte di informazione: Conservatoria immobiliare
Descrizione: Abitazione + Box e Soffitta
Indirizzo: Piano della Fiera, San Sosti (Atto di acquisto debitori)
Superfici principali e secondarie: 103
Superfici accessorie: 31
Prezzo: 70.000,00 pari a 522,39 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 30/08/2024
Fonte di informazione: Conservatoria immobiliare
Descrizione: Abitazione + Box e Soffitta
Indirizzo: Piano della Fiera, San Sosti (Stesso fabbricato immobili oggetto di pignoramento)
Superfici principali e secondarie: 106
Superfici accessorie: 33
Prezzo: 50.000,00 pari a 359,71 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/04/2025

Fonte di informazione: Conservatoria immobiliare

Descrizione: Abitazione + Box e Soffitta

Indirizzo: Piano della Fiera, San Sosti (Stesso fabbricato immobili oggetto di pignoramento)

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie: 33

Prezzo: 30.000,00 pari a 215,83 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/12/2023

Fonte di informazione: Conservatoria immobiliare

Descrizione: Abitazione Piano Secondo

Indirizzo: Via Piano della Fiera n. 29, San Sosti

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 466,67 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/02/2026

Fonte di informazione: BANCA DATI OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI

Indirizzo: Zona Centrale/Centro Storico e aree limitrofe - Codice di Zona B1 - Microzona catastale n. 1

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 500,00 pari a 500,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

interviste ii loco (04/02/2026)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli immobili assunti a riferimento sono tutti dislocati nel centro abitato del Comune di San Sosti, con alcuni ubicati nel centro storico; pertanto, tenendo conto della loro consistenza, della posizione più o meno appetibile, ma soprattutto della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione, i valori sopra individuati sono appresso rapportati allo stato di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto di pignoramento, al fine di determinarne il più probabile e congruo prezzo al mq. di superficie lorda. Gli immobili individuati a comparazione, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione e vetustà, sono in parte, totalmente comparabili in quanto ubicati nel medesimo fabbricato o nella stessa strada ed altri a cui vanno applicate opportune aggiunte del caso specifico, allo scopo di ottenere un valore medio pienamente assoggettabile agli immobili oggetto della procedura Nello specifico, si precisa che i valori degli immobili individuati nello stesso

fabbricato e/o zona sono stati desunti da quanto dichiarato su atti notarili di pressochè recenti compravendita, relativamente ai quali, per motivi fiscali, i valori dichiarati potrebbero tendere al ribasso. Di contro, altri valori determinati da annunci immobiliari di immobili dislocati nel perimetro urbano del centro storico, fanno riferimento ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrensiche non proprio comparabili con gli immobili oggetto di pignoramento, sia per vetustà che per stato di manutenzione, conservazione, rifiniture ecc. Pertanto, escludendo dal calcolo l'atto di compravendita con prezzo medio di €. 215,83, in quanto eccessivamente discordante con la media generale, considerato che i valori individuati, sono compresi tra un prezzo minimo di circa 360,00 Euro/Mq ad un massimo di 500,00 Euro/Mq. si ne deriva un prezzo medio al mq. pari ad Euro 434,40 al mq. di superficie lorda , ulteriormente mediato con prezzo medio pari ad euro 475,00 determinato dalla media tra valori estrapolati dall'osservatorio immobiliare e da interviste in loco, per un prezzo medio pari ad Euro 454,70, al quale, per le motivazioni di cui sopra si ritiene di applicare un'incremento forfettario pari al 15 % del prezzo medio determinato, per un prezzo finale determinato in EURO 522,90, approssimato ad Euro 520,00 al mq. di superficie lorda ragguagliata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	106,16	x	520,00	=	**55.203,20**
Valore superficie accessori:	4,20	x	520,00	=	**2.184,00**
					57.387,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 57.387,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.387,20**

BENI IN SAN SOSTI VIA PIANO DELLA FIERA 74

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SAN SOSTI VIA PIANO DELLA FIERA 74, della superficie commerciale di **13,11** mq per la quota di:

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

Gli immobili oggetto della procedura di cui alla presente, sono compresi all'interno della porzione B del fabbricato facente parte del complesso residenziale denominato condominio "Piano della Fiera". Detto complesso prospetta sulla contigua strada provinciale 263 che collega i paese limitrofi con il centro abitato di San Sosti. Il fabbricato in oggetto, provenendo da Sub è ubicato in zona semi periferica in corrispondenza dell'inizio dell'abitato di San Sosti a circa 700 mt dal centro storico, in zona di più recente espansione, ove sono presenti negozi e servizi primari, quali farmacie, supermercati, ristoranti, pizzerie ecc. Il fabbricato si compone di tre piani fuori terra oltre sottotetto non abitabile, realizzato con struttura portante in c.a. e tamponatura in muratura, suddiviso in due scale (A e B), prive di ascensore. L'accesso alle due scale avviene da Via Piano della Fiera, per il tramite della corte comune condominiale, all'interno della quale sono presenti spazi idonei a parcheggi auto. Nella scala B sono compresi n. 6 unità abitative e dalla stessa si accede direttamente al locale accessorio ubiicato al piano terzo-sottotetto nonchè al box auto al piano terra, dotato di accesso carrabile prospettante sul lato ovest della corte. Ultimato all'inizio degli anni novanta, il fabbricato in oggetto, all'esterno, si presente in uno buono stato di manutenzione e conservazione,

così come Il vano scala in buono stato di conservazione, con pedate rivestite in marmo con ringhiera di protezione in ferro e corrimano in lego e pareti interne intonacate e pitturate di bianco. Nel complesso, ai fini commerciali, per ubicazione e tipologia il bene risulta ben posizionato, in zona, nel contesto specifico dei luoghi, potenzialmente appetibilità, sia per dimensioni che per ubicazione all'interno di un contesto residenziale di pressochè recente costruzione con ampie strade di accesso e buona disponibilità di parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala B, ha un'altezza interna di cm 312.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 235 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA PIANO DELLA FIERA, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: confina con sub 70, sub 13, corte comune sub 60, spazio comune / vano scala B, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.



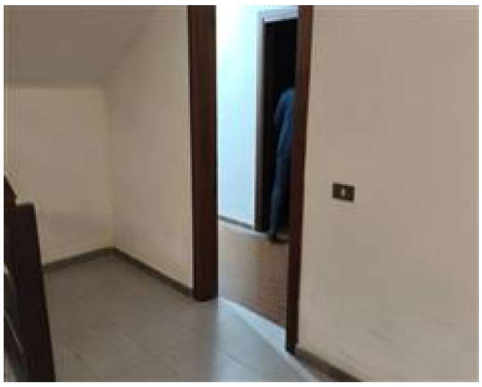
Veduta esterna 1



Veduta esterna - INGRESSO Box Auto



Veduta esterna 2



Vista accesso dal Vano Scala

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Belvedere, Diamante, Altomonte, Parco Nazionale del Pollino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario Madonna del Pettoruto, Cascate Fra Giovanni e il Vuglio, Isola di Cirella, Spiagge Mar Tirreno, Tracking Parco del Pollino .



Santuario Madonna del Pettoruto



Cascata Fra Giovanni



Cozzo del Pellegrino



Spiagge Mar Tirrreno



Cascata il Vuglio



Isola di Cirella

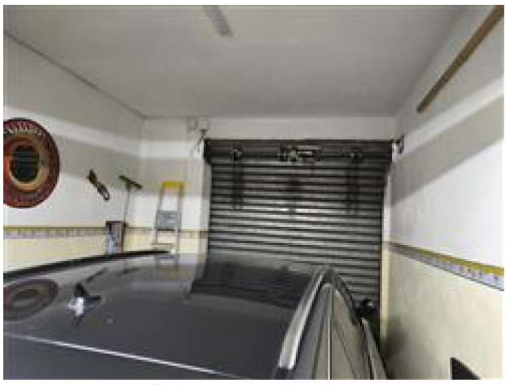
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

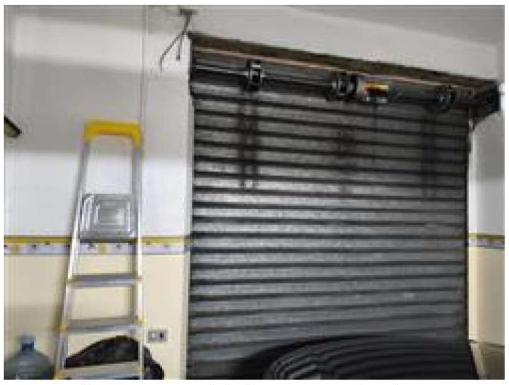
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

BOX AUTO singolo ubicato al piano terra (primo fuori terra), con accesso carrabile dall'esterno per il tramite della corte comune sub 60 ed accesso pedonale direttamente dalla scala B. IL box ha una sola luce lato Nord-Ovest del fabbricato, prospettante su corte comune. L'immobile in oggetto ha le pareti e il soffitto intonacate del tipo civile, con pittura del tipo lavabile, il pavimento è realizzato con piastrelle in simil cotto, la porta carrabile esterna e costituita da serranda avvolgibile in metallo, mentre la porta di collegamento con il vano scala è in legno tamburato. Una porzione di area esterna circostante un pilastro rimasto all'interno del locale è stata parzialmente tamponata al fine di realizzare una sorta di armadietto, è contestualmente, nella stessa porzione di area adiacente la porta

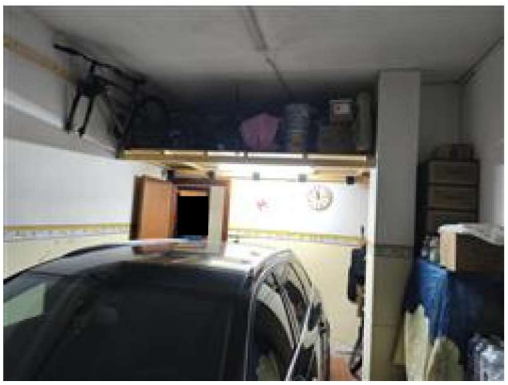
di accesso alle scale è stata realizzato un piccolo soppalco di mq. 4,24 circa, costituito da struttura in legno ancorata al pilastro ed alle pareti laterali con piano superiore costituito da una lastra di truciolato. Con il predetto soppalco si è realizzato un'ulteriore area superiore adibita a deposito con altezza limitata acm 82 circa. L'impianto elettrico, risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile, è stato realizzato sottotraccia. Alla data del sopralluogo il box in oggetto si presentava in buone condizione di conservazione e manutenzione. La superficie utile interna dell'immobile è pari a Mq. 18.52 circa oltre mq. 4,24 dell'area soppalcata superiore, mentre quella lorda complessiva è pari a Mq. 21,85 circa. L'altezza utile interna è pari a cm 312, ad eccezione della porzione sottostante l'area soppalcata ove l'altezza utile è pari a cm 230 circa.



Veduta interna Box Auto



Ingresso carrabile lato interno Box Auto



Veduta interna Box Auto



Veduta interna - Particolare Soppalco

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX AUTO	21,85	x	60 %	=	13,11
Totale:	**21,85**				**13,11**



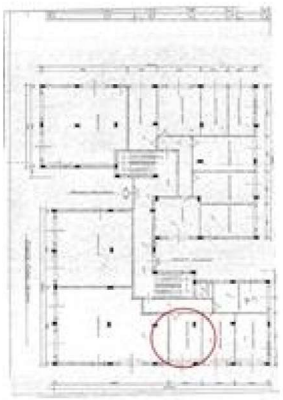
Estratto catastale



Planimetria Catastale in atti



Planimetria Stato di Fatto



Pianta stato autorizzato



Soprapposizione sttao di fatto/autorizzato



Dettaglio Elaborato Planimetrico Catastale - Piano Terra

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/02/2026

Fonte di informazione: VEDI LOTTO 1 - PUNTO A

Indirizzo: Via Piano della Fiera, San Sosti

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 520,00 pari a 520,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli immobili assunti a riferimento sono tutti dislocati nel centro abitato del Comune di San Sosti, con alcuni ubicati nel centro storico; pertanto, tenendo conto della loro consistenza, della posizione più o meno appetibile, ma soprattutto della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione, i valori sopra individuati sono appresso rapportati allo stato di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto di pignoramento, al fine di determinarne il più probabile e congruo prezzo al mq. di superficie lorda. Gli immobili individuati a comparazione, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione e vetustà, sono in parte, totalmente comparabili in quanto ubicati nel medesimo fabbricato o nella stessa strada ed altri a cui vanno applicate opportune aggiunte del caso specifico, allo scopo di ottenere un valore medio pienamente assoggettabile agli immobili oggetto della procedura Nello specifico, non sono sttai reperiti specifici valori riferiti a Box Auto per cui, come riferimento in merito alla ricerca del più probabile valore di mercato del Box in oggetto, si conferma criterio e prezzo per come nel dettaglio al Corpo A, pari ad Euro 520,00 al mq. di superficie lorda, computando la stessa, trattandosi di superficie non residenziale, al 60 % di quella complessiva.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	13,11	x	520,00	=	**6.817,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.817,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.817,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione dei nuovi valori è stata eseguita, procedendo, innanzitutto, al calcolo delle superfici convenzionali, al reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e indirette, all'elaborazione dei dati acquisiti e determinazione dei valori medi, per poi procedere alla stima sintetica, redatta sulla scorta dei valori di mercato di fabbricati prima individuati e, riferiti ad immobili di simili caratteristiche e tipologia ubicati nella stessa zona ed utilizzando come parametro il prezzo al Mq. di superficie lorda convenzionale, applicando poi, le eventuali detrazioni e aggiunte del caso. Si precisa comunque, che il giudizio di stima di seguito riportato, anche se espresso con la massima obiettività possibile e, sicuramente dopo numerose, attente e analitiche indagini, presenta pur sempre il grado d'incertezza tipico di tutte le stime, che sono redatte in previsione di un fatto economico. La consistenza del bene, per renderla confrontabile con i valori OMI, è stata determinata secondo i criteri dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che fa riferimento come unità di misura al metro quadrato di superficie catastale, definito con criteri diversi in base alla destinazione d'uso, sulla base di misurazioni effettuate in loco.Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Castrovillari, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di San Sosti, agenzie: locali operanti nel comprensorio, osservatori del mercato immobiliare mercato immobiliare O.M.I. oltre ricerche ed interviste in loco.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA, ufficio del registro di COSENZA, conservatoria dei registri immobiliari di COSENZA, ufficio tecnico di SAN SOSTI, agenzie: LOCALI E IN RETE, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: INTERVISTE IN LOCO

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	106,16	4,20	57.387,20	57.387,20
B	box singolo	13,11	0,00	6.817,20	6.817,20
				64.204,40 €	**64.204,40 €**

Riduzione del **2%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 1.284,09**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo sito al secondo piano con annesso locale accessorio sottotetto al piano terzo oltre Box auto al piano terra. Gli immobili in oggetto ed in particolare l'abitazione ed il Box Auto sarebbero comodamente divisibili, in due lotti ma, considerando che il Box Auto ha un valore venale alquanto irrisorio e che di contro, associato all'abitazione, per la stessa rappresenta un valore aggiunto che determina una maggiore probabiltà di commercializzazione dell'intero lotto, per tali motivi si esclude la creazione di più lotti, riconducendo tutti gli immobili in un unico lotto..

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione: **€. 1.926,13**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.494,18**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 1.129,88**

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:	**€. 364,30**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 55.000,00**

data 09/03/2026

il tecnico incaricato
Giacomo Grisolia