



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

123/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Alessandro PAONE



CUSTODE:

Dott. Emiliano CAPANO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/03/2025



creata con Tribù Office 6

ASTALEGAL.NET



TECNICO INCARICATO:

Ing. ALESSANDRO STANCO

CF:STNLSN71B27F839Q

con studio in CORIGLIANO-ROSSANO (CS) VIA COSMO TOSCANO,6 A.U. ROSSANO

telefono: 0983513523

email: ing.stanco@libero.it

PEC: alessandro.stanco.napoli@ingpec.eu



tecnico incaricato: Ing. ALESSANDRO STANCO

Pagina 1 di 9





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
123/2024

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LUNGRO VICOLO II DEI CINQUECENTO n. 10, della superficie commerciale di **217,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Appartamento a Lungro (CS) sito in Vicolo II Dei Cinquecento in pieno centro Storico. E' composto da un locale posto al piano terra adibito a cantina della superficie utile calpestabile di circa mq. 45 con altezza variabile tra mt. 1,70 e mt. 2,85. Al primo piano sorge l'appartamento di circa mq. 135 calpestabili e risulta abitabile, anche se le condizioni qualitative e conservative sono piuttosto mediocri. Al secondo piano esiste una superficie di fabbricato interamente allo stato grezzo e misura circa mq. 38.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 754 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: VICOLO II DEI CINQUECENTO n. 10, piano: T-1-2-3

L'immobile è graffato al foglio 11 particella 753 subalterno 5



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2004.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **217,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.000,00**

Data di conclusione della relazione: **31/03/2025**





6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Rogito rep. n. 24784

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Rogito rep. n. 24784



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato individuato al foglio 11 particelle 753 e 754 del NCEU del Comune di Lungro ricade in Zona omogenea A - Centro Storico nello strumento urbanistico comunale, ormai decaduto, configurandosi dunque come edilizia storica parte del tessuto urbano storico del Centro Antico di Lungro. Di conseguenza non è esistente titolo abilitativo relativo all'edificazione del fabbricato, mentre l'unico titolo edilizio associabile al manufatto architettonico - che ne descrive dunque lo stato legittimo - corrisponde alla D.I.A. prot. n. 3424 del 19.07.2004, titolo relativo alla Pratica Edilizia n. 41/2004.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

De nuncia di Inizio Attività (D.I.A.) N. **Prot. n. 3424 del 19.07.2004**, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] per lavori di Ripristino delle componenti statiche e funzionali distributive, presentata il 19/07/2004 con il n. 3424 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Allo stato attuale l'immobile risulta conforme ai lavori di adeguamento e diversa distribuzione degli ambienti indicati nella D.I.A. del 19.07.2004 prot. n. 3424.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN LUNGRO VICOLO II DEI CINQUECENTO N. 10

APPARTAMENTO





luminosità:

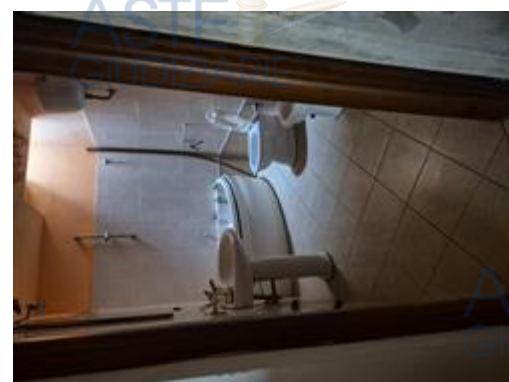
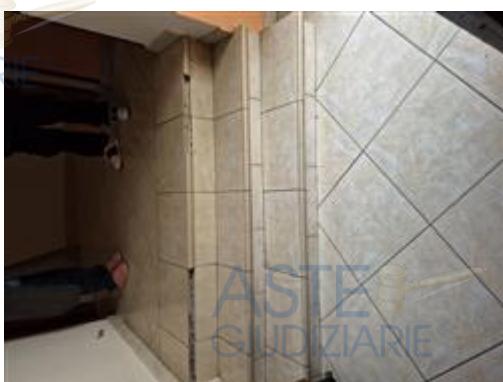
qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a Lungro (CS) sito in Vicolo II Dei Cinquecento in pieno centro Storico. E' composto da un locale posto al piano terra adibito a cantina della superficie utile calpestabile di circa mq. 45 con altezza variabile tra mt. 1,70 e mt. 2,85. Al primo piano sorge l'appartamento adibito ad abitazione di circa mq. 135 calpestabili e risulta abitabile, anche se le condizioni qualitative e conservative sono piuttosto mediocri. Al secondo piano esiste una superficie di fabbricato interamente allo stato grezzo e misura circa mq. 38. La stima dell'intero bene è stata operata mediando il valore della parte di appartamento ultimato e abitabile con quello che si trova in uno stato grezzo e con la cantina del piano terra. La somma dei tre valori è stata mediata determinando un unico valore a metro quadro per l'intera superficie.





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Intero immobile comprensivo dei locali a piano terra (cantina) e del locale posto al 2° piano (grezzo)	217,00	x 100 % =	217,00
Totale:	217,00		217,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 18/03/2025

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: VICOLO II DEI CINQUECENTO n. 10

Superfici principali e secondarie: 217

Superfici accessorie: 0

tecnico incaricato: Ing. ALESSANDRO STANCO

pagina 7 di 9



Prezzo richiesto: 60.760,00 pari a 280,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 25 %

Prezzo: 45.570,00 pari a 210,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.760,00 pari a: 280,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.760,00 pari a: 280,00 Euro/mq

Distanza: 0,00 m

Numero Tentativi: 0



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.760,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ripristino di controsoffittatura per infiltrazioni d'acqua e relativa impermeabilizzazione; interventi di manutenzione strordinaria per estesi fenomeni di infiltrazioni d'acqua dalle pareti perimetrali	-8.760,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 52.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.000,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata operata sulla scorta delle indicazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), gli stessi valori indicati sono stati poi ragguagliati allo stato manutentivo e qualitativo dell'immobile nonché alle indicazioni di mercato reperite nella zona di pertinenza. Si è provveduto a controllare eventuali squilibri prodotti dall'applicazione dei valori OMI collegando collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario, frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico, effetto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Lungro (CS), osservatori del mercato immobiliare OMI - Cosenza



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	217,00	0,00	52.000,00	52.000,00
				52.000,00 €	52.000,00 €

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: **€. 52.000,00**



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: **€. 52.000,00**



data 31/03/2025



il tecnico incaricato

Ing. ALESSANDRO STANCO

