



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

34/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Dott. Francesco Gentile

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Angelo Francesco Nociti

CF:NCTNLF76E04D005M

con studio in SPEZZANO ALBANESE (CS) VIALE G. CASSIANI, 84

telefono: 3495139334

email: angelonociti@tiscali.it

PEC: angelo.nociti.e70550@ingpec.eu

tecnico incaricato: Angelo Francesco Nociti

Pagina 1 di 15

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
34/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Monaco 28, frazione Area Urbana Corigliano, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente valutazione denominato "LOTTO A" è un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza a quattro livelli fuori terra. La struttura portante dell'edificio è in c.a. con pareti esterne intonacate e tinteggiate in un buono stato di conservazione. L'appartamento è accessibile da corte privata al civico 28 di Via Monaco, mediante scala comune. L'atrio ed il vano scala presentano pareti e soffitti tinteggiati, con evidenti segni di umidità nelle pareti dell'atrio di accesso, la scala è rivestita in granito. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'atrio è discreto. Superato un portoncino blindato si accede all'appartamento in un disimpegno che divide l'ampia zona giorno con cucina a vista e retrostante ripostiglio dalla zona notte. La zona notte è formata da due stanze da letto e due servizi igienici, di cui uno a servizio della stanza da letto matrimoniale. L'appartamento si presenta in un buono stato di manutenzione e conservazione.

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

- foglio 81 particella 1587 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: VIA MONACO n. 28 CORIGLIANO-ROSSANO, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 2020.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.960,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.600,00
Data di conclusione della relazione:	03/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Nel certificato cumulativo di famiglia-residenza risulta residente anche una terza persona. A riguardo l'esecutato dichiara che la stessa non è più residente dal gennaio 2025.

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 20/09/2024 ai nn. 900 di repertorio, registrata il 02/10/2024 ai nn. 2363/29301, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI RIMINI.

Importo ipoteca: 70'000,00 €.

Importo capitale: 56'120,00 €.

Per il diritto di piena proprietà, quota 1/1 sull'immobile censito al N.C.E.U. di CORIGLIANO ROSSANO sezione Corigliano al foglio 81 p.lla 1587 sub 4.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/03/2025 a firma di UNEP Trib. di Castrovillari ai nn. 400 di repertorio, trascritta il 02/04/2025 ai nn. 8045/9987, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per il diritto di piena proprietà, quota 1/1 sull'immobile censito al N.C.E.U. di CORIGLIANO ROSSANO sezione Corigliano al foglio 81 p.lla 1587 sub 4.

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:

L'amm.re di condominio, informato dal Custode Giudiziario della propria nomina con trasmissione del provvedimento a mezzo pec, contattato successivamente dallo scrivente CTU sia telefonicamente che a mezzo pec, sollecitato, non ha fornito la documentazione richiesta. Pertanto, cautelativamente, eventuali spese condominiali scadute ed insolute rientrano nella riduzione applicata al valore di vendita giudiziale per assenza di garanzia vizi e per l'immediatezza della vendita.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita per Notaio Gaudio Fabio (dal 03/09/2021), con atto stipulato il 03/09/2021 a firma di Notaio Gaudio Fabio ai nn. 1265 di repertorio, trascritto il 23/09/2021 a Cons. di Cosenza ai nn. 21268/26416



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di Atto di compravendita per Notaio Giuseppe Spezzano (dal 22/12/1993 fino al 27/04/2009), con atto stipulato il 22/12/1993 a firma di Notaio Giuseppe Spezzano ai nn. 34768 di repertorio, trascritto il 11/01/1994 a Cons. di Cosenza ai nn. 442/511

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita per Notaio Borromeo Antonio (dal 28/04/2009 fino al 02/09/2021), con atto stipulato il 28/04/2009 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. 64196 di repertorio, trascritto il 20/05/2009 a Cons. di Cosenza ai nn. 9817/13895



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 32, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione e magazzini - EDIFICIO B, rilasciata il 14/07/1992 con il n. 32 di protocollo

D.i.a. in sanatoria N. 29659, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON LAVORI INTERNI, presentata il 14/09/2005 con il n. 29659 di protocollo.

Nel fascicolo della pratica edilizia non è presente il certificato di agibilità.

CILA N. prot. 85313, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa distribuzione degli spazi interni, presentata il 25/09/2020.

La pratica edilizia non era reperibile.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

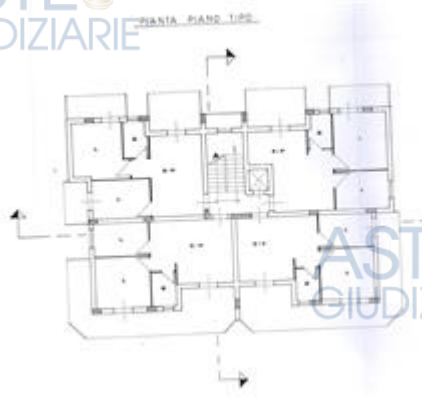
CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il vano ascensore è stato inglobato nell'appartamento, denunciato con una scia in sanatoria il 14/09/2005 di "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON LAVORI INTERNI" a cui non è seguito il rilascio del certificato di agibilità. Successivamente l'immobile è stato oggetto di variazioni interne effettuate dal venditore con CILA prot. 85313 del 25/09/2020 a cui è seguita variazione catastale del 31/08/2021, conforme alla stato dei luoghi. (normativa di riferimento: Legge 13/1989, DM 236/1989)

Le difformità sono difficilmente regolarizzabili: L'appartamento è posto al primo piano di un fabbricato a quattro livelli fuori terra per cui è obbligatorio l'installazione dell'ascensore, necessario per poter effettuare la segnalazione certificata di agibilità. Essendo il vano ascensore adibito a ripostiglio ed inglobato all'interno dell'appartamento non è possibile l'installazione. Pertanto a meno di modifiche del distributivo di tutti gli appartamenti e del piano terra posti sulla verticale dell'ascensore per permettere la futura installazione dell'ascensore con rilascio del vano attualmente adibito a ripostiglio, l'appartamento non ha i requisiti per ottenere l'agibilità. Pertanto, il minor valore dell'appartamento rientra nella riduzione applicata al valore di vendita giudiziale per assenza di garanzia vizi e per l'immediatezza della vendita.

L'immobile risulta **non conforme, difficilmente regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg - Se è possibile ripristinare gli accessi dal vano scala come da progetto originario..

Della CILA prot. 85313 del 25/09/2020 il fascicolo non era reperibile.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

L' appartamento facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza è stato edificato con nulla osta dell' Ufficio del Genio Civile di Cosenza prot. 10723 del 10.07.1992 e concessione edilizia n° 32 del 14.07.1992

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Monaco 28, frazione Area Urbana Corigliano, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

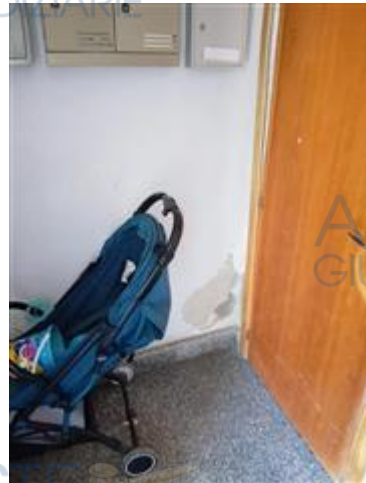
L'immobile oggetto della presente valutazione denominato "LOTTO A" è un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza a quattro livelli fuori terra. La struttura portante dell'edificio è in c.a. con pareti esterne intonacate e tinteggiate in un buono stato di conservazione. L'appartamento è accessibile da corte privata al civico 28 di Via Monaco, mediante scala comune. L'atrio ed il vano scala presentano pareti e soffitti tinteggiati, con evidenti segni di umidità nelle pareti dell'atrio di accesso, la scala è rivestita in granito. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'atrio è discreto. Superato un portoncino blindato si accede all'appartamento in un disimpegno che divide l'ampia zona giorno con cucina a vista e retrostante ripostiglio dalla zona notte. La zona notte è formata da due stanze da letto e due servizi igienici, di cui uno a servizio della stanza da letto matrimoniale. L'appartamento si presenta in un buono stato di manutenzione e conservazione.

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

- foglio 81 particella 1587 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: VIA MONACO n. 28 CORIGLIANO-ROSSANO, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 2020.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Area Urbana di Rossano,). 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: Il Castello e La chiesa di Sant' Antonio nel centro storico, l' Abbazia di Santa Maria del Patire ed il lungomare di Schiavonea con i lidi..

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SERVIZI

campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
cinema
farmacie
scuola per l'infanzia
scuola elementare
negozi al dettaglio

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km

ASTE
GIUDIZIARIE®

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sopra della media

nella media

nella media

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sopra della media

nella media



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ferrovia distante 4 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' appartamento è composto da un ingresso che funge da disimpegno e divide la zona giorno dalla zona notte. La zona giorno è formata da un ampio vano con cucina a vista e ripostiglio, la zona notte è formata da due stanze da letto e due servizi igienici, di cui uno a servizio della stanza da letto matrimoniale. La zona giorno è dotata di due balconi prospicienti sulla facciata principale, nell' angolo a nord è presente un caminetto. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento mediante caldaia a metano ed elementi radianti in alluminio, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni in alluminio con persiana esterna. Il bagno padronale è composto da vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno con pareti parzialmente rivestite in piastrelle. L' appartamento alla data del sopralluogo si presenta in un buono stato di manutenzione e conservazione con pareti e soffitti tinteggiati, non sono presenti segni di infiltrazioni meteoriche e di dissesto, completamente arredato con elementi tipici per abitazioni.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:



[146,44 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 7815728000080719 registrata in data 30/08/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

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

tecnico incaricato: Angelo Francesco Nociti

Pagina 12 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	99,75	x	100 %	=	99,75
Balconi	12,80	x	30 %	=	3,84
Ragguaglio per approssimazione all'unità di consistenza.	0,41	x	100 %	=	0,41
Totale:	112,96				104,00



PIANO PRIMO H=2.80m



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

tecnico incaricato: Angelo Francesco Nociti

Pagina 13 di 15



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2025 - Semestre 2

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona periferica Corigliano Rossano - D4 - Prezzo medio per abitazioni civili

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa al prezzo medio corrente zonale, procedura estimativa di tipo sintetico-comparativa parametrica. Tale metodo prevede che, noto il valor medio di mercato (espresso in euro/mq) di immobili simili a quello oggetto di valutazione, per caratteristiche costruttive e ricadenti nella stessa zona, il bene da stimare possa valere qualcosa in più o in meno per le sue caratteristiche positive e negative che possiede rispetto alla media, differenziandosi da essa per rappresentare il più probabile valore di mercato dell'unità di consistenza, nel caso riferita all'unità di superficie commerciale lorda, ossia al mq.

La superficie commerciale (Sc) è stata determinata in riferimento al D.P.R. del 23 marzo del 1998 n° 138. I valori di mercato riscontrati per abitazioni civili in stato conservativo normale riferiti alla superficie lorda oscillano da un minimo di 800 €/mq ad un massimo di 1200 €/mq, Valori OMI anno 2025 II semestre CORIGLIANO-ROSSANO, zona periferica Corigliano Rossano - D4 -

Dal sopralluogo esperito si sono rilevate le condizioni effettive dell'immobile e sono stati determinati i coefficienti di merito da attribuire per: posizione rispetto alla zona, caratteristiche ambientali, età immobile, panoramicità ed orientamento, disponibilità parcheggi.

Posizione semi-periferica : 0,90;

Caratteri Ambientali : Buoni : 1,00;

Età : ristrutturazione 5-10 anni : 1,00;

Panoramicità-Orientamento : Buono : 1,05;

Disponibilità di parcheggi : Buono: 1,05;

Coefficiente di merito complessivo = Cmc = 0,99.

$$Q_{unit} = V_{med} * Cmc = (V_{max} + V_{min})/2 * Cmc = 1000 \text{ €/mq} * 0,99 = 990 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato dell'immobile sarà pari a : VM = Sc * Qunit.

La presente valutazione tiene conto delle dotazioni condominiali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	104,00	x	990,00	=	102.960,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 102.960,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 102.960,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	104,00	0,00	102.960,00	102.960,00
				102.960,00 €	102.960,00 €

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:

€. 102.960,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 10.296,00

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:

€. 64,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 92.600,00

data 03/04/2026

il tecnico incaricato
Angelo Francesco Nociti

