



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano



CUSTODE:

Avv. Mauro Mitidieri



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/11/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Giuseppe Antonio Cerbino**

CF:CRBGPP59P01C349B

con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA U. D'ATRI, 24/26

telefono: 098122552

fax: 098122552

email: cerbino\_franco@virgilio.it

PEC: giuseppeantonio.cerbino@geopec.it



tecnico incaricato: Giuseppe Antonio Cerbino

Pagina 1 di 30



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
8/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a BOCCHIGLIERO Contrada Carigliti al foglio di mappa 27 p.lla 13, foglio di mappa 30 p.lle 1, 2, 81 della superficie complessiva di mq 119.110, terreni agricoli di natura boschiva, per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). Trattasi di terreni acclivi difficili da praticare, ricoperti da boschi di essenze varie (Ontano, Castagno, Quercia ed altre essenze minori) con età varia poichè negli anni sono intervenuti tagli colturali evidentemente non regolati.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe Boschi U, superficie 17000, reddito agrario 2,63 €, reddito dominicale 10,54 €, indirizzo catastale: contrada Carigliti, intestato a ██████████, derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO Corigliano Calabro (CS) Rep. 23123  
Coerenze: fg 30 p.lla 1, 379 da più lati e strada interpoderale Carigliti
- foglio 30 particella 81 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Frutteto U, superficie 5000, reddito agrario 20,66 €, reddito dominicale 25,82 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti, intestato a ██████████ derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO Corigliano Calabro (CS) Rep. 23123  
Coerenze: fg 27 p.lla 13, fg 30 p.lla 379 da più lati e tratturo interpoderale che parte dalla Strada Statale.
- foglio 30 particella 81 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo Arborato 2, superficie 5290, reddito agrario 5,19 €, reddito dominicale 13,66 €, indirizzo catastale Contrada Carigliti, intestato a ██████████, derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO Corigliano Calabro (CS) Rep. 23123  
Coerenze: fg 27 p.lla 13, fg 30 p.lla 379 da più lati e tratturo interpoderale che parte dalla Strada Statale.
- foglio 27 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe Boschi U, superficie 89760, reddito agrario 13,91 €, reddito dominicale 55,63 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti, intestato a ██████████, derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg 27 p.lla 86, 33, 29, e fg. 30 p.lla 81 e strada interpoderale.
- foglio 30 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb. U, superficie 2060, reddito agrario 1,60 €, reddito dominicale 2,02 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti, intestato a ██████████, derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO Corigliano Calabro (CS) Rep. 23123  
Coerenze: fg 30 p.lla 379, 2, e strada interpoderale Carigliti

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive con forti pendenze, le seguenti





sistemazioni agrarie: Nessuna, secondo natura., sono state rilevate le seguenti colture arboree: Bosco essenze miste (Ontano, Castagno, Querce, ecc.) ,di selvicoltura: Essenze spontanee senza trattamenti, solo utilizzazione con il taglio periodico.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 101.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 101.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>16/11/2025</b>



## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Trattasi di terreni boschivi che non necessitano di interventi continui nella coltivazione, ma vengono eseguiti dei tagli culturali periodici a seguito di progetti di taglio.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

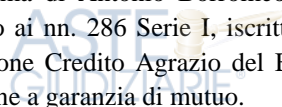


- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/02/1989 a firma di Antonio Borromeo ai nn. 23123 di repertorio, registrata il 15/03/1989 a Corigliano Calabro ai nn. 286 Serie I, iscritta il 16/03/1989 a Cosenza ai nn. RP 15135 - RG 8163, a favore di Sezione Credito Agrario del Banco di Napoli - Cosenza, contro ██████████, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.  
 Importo ipoteca: Lire 144.000.000 pari a €uro 74.369,79.  
 Importo capitale: Lire 72.000.000 pari a euro 37.184,89.





Durata ipoteca: 20 anni.  
Annotazione n. 5104 del 15/12/2020 (Restrizione di Beni)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/06/1993 a firma di Nicola Micciulli ai nn. 67458 di repertorio, iscritta il 05/07/1993 a Cosenza ai nn. RP 1248 - RG 15915, a favore di Banco di Napoli SpA, contro [REDACTED] e [REDACTED] (Terzo Datore), derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Lire 86.000.000 pari a €uro 44.415,29 .  
Importo capitale: Lire 43.000.000 pari a €uro 22.207,65.  
Durata ipoteca: 7 anni.  
Annotazione n. 5105 del 15/12/2020 (Restrizione di Beni )

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2000 a firma di Stefano Camilleri ai nn. 14206 di repertorio, iscritta il 02/10/2000 a Cosenza ai nn. RP 2901 - RG 19259, a favore di Banco di Napoli SpA, contro [REDACTED] e [REDACTED] (Terzo Datore), derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Lire 238.000.000 pari a €uro 122.916,74.  
Importo capitale: Lire 119.000.000 pari a €uro 61.458,37 .  
Durata ipoteca: 12 anni.  
Annotazione n. 5106 del 15/12/2020 (Restrizione di Beni)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/11/2002 a firma di E.TR. SPA ai nn. Rep. 260/6 di repertorio, iscritta il 15/11/2002 a Cosenza ai nn. RP 3279 - RG 26037, a favore di E.TR. SPA, contro [REDACTED], derivante da Ipoteca per debito d'imposta Art. 77 del DPR 602/73 introdotto da Art. 16 del Dlgs 26/02/1999 n. 46 E.

Importo ipoteca: €uro 23.938,23.  
Importo capitale: €uro 11.969,11.  
Annotazione n. 5107 del 15/12/2020 (Restrizione di Beni)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 06/05/2010 a firma di Equitalia E.TR. SPA ai nn. Rep. 3820/34 di repertorio, registrata il 06/05/2010 , iscritta il 16/11/2025 a Cosenza ai nn. RP 3212 - RG 15155, a favore di Equitalia E.TR. SPA, contro [REDACTED], derivante da Ipoteca Legale a norma Art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602.

Importo ipoteca: €uro 211.502,02.  
Importo capitale: €uro 105.751,01.  
Annotazione n. 5109 del 15/12/2020 (Restrizione di Beni)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2000 a firma di Stefano Camilleri ai nn. 14206 di repertorio, iscritta il 23/09/2020 a Cosenza ai nn. RP 1829 - RG 21482, a favore di Intesa Sanpaolo SPA, contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Rinnovazione di Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €uro 122.916,74.  
Importo capitale: €uro 61.458,37.  
Annotazione n. 5111 del 15/12/2020 (Restrizione di Beni)

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 15/02/2011 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 217/2011 di repertorio, trascritta il 14/03/2011 a Cosenza ai nn. RP 5251 - RG 7636, a favore di Banco di Napoli SPA, contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Annotazione n. 5110 del 15/12/2020 (Restrizione di Beni)



pignoramento, stipulata il 02/01/2025 a firma di UNEP TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 2629 di repertorio, trascritta il 17/01/2025 a Cosenza ai nn. RP 1253 - RG 1474, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Annotazione del 05/11/2025 (Restrizione di Beni)

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



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di Piena Proprietà, in forza di Atto di compravendita del 23/02/1989 rogato del notaio Antonio Borromeo (dal 23/02/1989), con atto stipulato il 23/02/1989 a firma di Antonio Borromeo ai nn. 23123 di repertorio, trascritto il 16/03/1989 a cosenza ai nn. RP 8162 - RG 196984

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

BENI IN BOCCHIGLIERO CONTRADA CARIGLITI AL FOGLIO DI MAPPA 27 P.LLA 13, FOGLIO DI MAPPA 30 P.LLE 1, 2, 81 DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 119.110, TERRENI AGRICOLI DI NATURA BOSCHIVA.

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A





**terreno agricolo** a BOCCHIGLIERO Contrada Carigliti al foglio di mappa 27 p.lla 13, foglio di mappa 30 p.lle 1, 2, 81 della superficie complessiva di mq 119.110, terreni agricoli di natura boschiva. per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di terreni acclivi difficili da praticare, ricoperti da boschi di essenze varie (Ontano, Castagno, Quercia ed altre essenze minori) con età varia poichè negli anni sono intervenuti tagli colturali evidentemente non regolati.

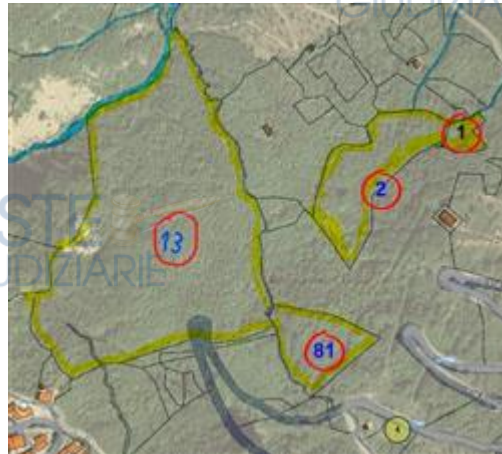
Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe Boschi U, superficie 17000, reddito agrario 2,63 €, reddito dominicale 10,54 €, indirizzo catastale: contrada Carigliti, intestato ██████████, derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO Corigliano Calabro (CS) Rep. 23123  
Coerenze: fg 30 p.la 1, 379 da più lati e strada interpoderale Carigliti
- foglio 30 particella 81 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Frutteto U, superficie 5000, reddito agrario 20,66 €, reddito dominicale 25,82 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti, intestato a ██████████, derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO Corigliano Calabro (CS) Rep. 23123  
Coerenze: fg 27 p.la 13, fg 30 p.la 379 da più lati e tratturo interpoderale che parte dalla Strada Statale.
- foglio 30 particella 81 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo Arborato 2, superficie 5290, reddito agrario 5,19 €, reddito dominicale 13,66 €, indirizzo catastale Contrada Carigliti, intestato a ██████████, derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO Corigliano Calabro (CS) Rep. 23123  
Coerenze: fg 27 p.la 13, fg 30 p.la 379 da più lati e tratturo interpoderale che parte dalla Strada Statale.
- foglio 27 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe Boschi U, superficie 89760, reddito agrario 13,91 €, reddito dominicale 55,63 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti, intestato ██████████, derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg 27 p.la 86, 33, 29, e fg. 30 p.la 81 e strada interpoderale.
- foglio 30 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb. U, superficie 2060, reddito agrario 1,60 €, reddito dominicale 2,02 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti, intestato ██████████, derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO Corigliano Calabro (CS) Rep. 23123  
Coerenze: fg 30 p.la 379, 2, e strada interpoderale Carigliti

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive con forti pendenze, le seguenti sistemazioni agrarie: Nessuna, secondo natura., sono state rilevate le seguenti colture arboree: Bosco essenze miste (Ontano, Castagno, Querce, ecc.) ,di selvicoltura: Essenze spontanee senza trattamenti, solo utilizzazione con il taglio periodico.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Bocchigliero). Il traffico nella zona è locale.



COLLEGAMENTI  
autobus



molto scarso ★★★★★★★★☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★☆☆

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★☆☆

stato di manutenzione:

scarso ★★★★★★★★☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





**VALUTAZIONE:**



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione deriva dal valore unitario (€/mq) di mercato determinato attraverso la media ponderata dei prezzi reperiti da fonti di mediatori territoriali e dai VAM (valori agricoli medi della provincia di Cosenza), nel caso del Lotto 1 il valore unitario è pari a €/mq 0,85, applicato alla superficie complessiva dei terreni che lo compongono, mq 119.110, otteniamo € 101.243,35, arrotondato a € 101.000,00 al quale non verrà decurata nessuna percentuale per vendita giudiziaria essendoci scarse possibilità di vizi occulti, inoltre, è stato già considerato il degrado della zona agricola.

Pertanto il valore del lotto viene determinato in Euro 101.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**101.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 101.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 101.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di valutazione utilizzato è l'applicazione del valore unitario a mq del terreno, tenendo conto





delle caratteristiche specifiche di ogni appezzamento. La determinazione del valore unitario viene calcolata secondo una media ponderata dei valori espressi da vari operatori nel mercato immobiliare locale e i valori agricoli medi VAM della provincia di Cosenza. Il lotto 1 comprende quattro particelle di terreno agricolo con caratteristiche di fatto simili (Boschi) di cui al fg. 27 plla 13, al fg 30 p.lle 1, 2, 81; la superficie complessiva è mq 119.110. Il prezzo medio determinato è €/mq 0.85. **Il valore complessivo determinato è pari a €uro 101.243,50, che si arrotonda a €uro 101.000,00.**

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Vari Operatori di mediazione nel territorio, osservatori del mercato immobiliare VAM Valori Agricoli Medi Provincia di 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	terreno agricolo	0,00	0,00	101.000,00	101.000,00
				<b>101.000,00 €</b>	<b>101.000,00 €</b>

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: **€. 101.000,00**

**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: **€. 101.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
8/2025

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a BOCCHIGLIERO Contrada Carigliti al foglio di mappa 30 p.lle 322, 323, 324, 325 della superficie complessiva di mq 9.300, terreni agricoli di natura Uliveto. per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di terreni impiantati ad Uliveti di cultivar autoctoni, a sesto regolare, che necessitano di interventi stagionali nella coltivazione, non si evince sistema di irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 325 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto U, superficie 165, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,30 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti, intestato a ██████████, derivante da Frazionamento del 13/12/2002 Pratica 37863 in atti dal 13/12/2002 (n. 6134.1/2002)  
Coerenze: fg 30 p.la 381 da più lati e strada comunale Carigliti
- foglio 30 particella 324 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto U, superficie 2000, reddito agrario 2,07 €, reddito dominicale 3,62 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti intestato a ██████████, derivante da Frazionamento del 13/12/2002 Pratica 37863 in atti dal 13/12/2002 (n. 6134.1/2002)  
Coerenze: fg 30 p.la 381 da più lati e strada comunale Carigliti
- foglio 30 particella 324 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Vigneto 1, superficie 2295, reddito agrario 9,48 €, reddito dominicale 11,85 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti, intestato a ██████████, derivante da Frazionamento del 13/12/2002 Pratica 37863 in atti dal 13/12/2002 (n. 6134.1/2002)  
Coerenze: fg 30 p.la 381 da più lati e strada comunale Carigliti
- foglio 30 particella 323 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto U, superficie 61, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 11,00 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti, intestato a ██████████, derivante da Frazionamento del 13/12/2002 Pratica 37863 in atti dal 13/12/2002 (n. 6134.1/2002)  
Coerenze: fg 30 p.la 381 da più lati e strada comunale Carigliti
- foglio 30 particella 324 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo 2, superficie 4000, reddito agrario 2,69 €, reddito dominicale 8,28 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti intestato a ██████████, derivante da Frazionamento del 13/12/2002 Pratica 37863 in atti dal 13/12/2002 (n. 6134.1/2002)  
Coerenze: fg 30 p.la 381 da più lati e strada comunale Carigliti
- foglio 30 particella 322 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto U, superficie 573, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 1,04 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti intestato a ██████████, derivante da Frazionamento del 13/12/2002 Pratica 37863 in atti dal 13/12/2002 (n. 6134.1/2002)  
Coerenze: fg 30 p.la 381 da più lati e strada comunale Carigliti





- foglio 30 particella 322 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Sem. Irr. Arborato 1, superficie 206, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,90 €, indirizzo catastale: Contrad. Carigliati, intestato a [REDACTED], derivante da Frazionamento del 13/12/2002 Pratica 37863 in atti dal 13/12/2002 (n. 6134.1/2002  
Coerenze: fg 30 p.la 381 da più lati e strada comunale Carigliati

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive lieve, i seguenti sistemi irrigui: No, le seguenti sistemazioni agrarie: Nessuna, secondo natura., sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVETO ,



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.880,00
Data di conclusione della relazione:	16/11/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Trattasi di terreni impiantati ad Uliveti di cultivar autoctoni, a sesto regolare, che necessitano di interventi stagionali nella coltivazione, non si evince sistema di irrigazione.

## 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 **volontaria** attiva, stipulata il 23/02/1989 a firma di Antonio Borromeo ai nn. 23123 di repertorio, registrata il 15/03/1989 a Corigliano Calabro ai nn. 286 Serie I, iscritta il 16/03/1989 a Cosenza ai nn. RP 15135 - RG 8163, a favore di Sezione Credito Agrario del Banco di Napoli - Cosenza, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Lire 144.000.000 pari a €uro 74.369,79.

Importo capitale: Lire 72.000.000 pari a euro 37.184,89.

Durata ipoteca: 20 anni.

Annotazione n. 5104 del 15/12/2020 (Restrizione di Beni)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/06/1993 a firma di Nicola Micciulli ai nn. 67458 di repertorio, iscritta il 05/07/1993 a Cosenza ai nn. RP 1248 - RG 15915, a favore di Banco di Napoli SpA, contro [REDACTED] e [REDACTED] (Terzo Datore), derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Lire 86.000.000 pari a €uro 44.415,29 .

Importo capitale: Lire 43.000.000 pari a €uro 22.207,65.

Durata ipoteca: 7 anni.

Annotazione n. 5105 del 15/12/2020 (Restrizione di Beni )

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2000 a firma di Stefano Camilleri ai nn. 14206 di repertorio, iscritta il 02/10/2000 a Cosenza ai nn. RP 2901 - RG 19259, a favore di Banco di Napoli SpA, contro [REDACTED] e [REDACTED] (Terzo Datore), derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Lire 238.000.000 pari a €uro 122.916,74.

Importo capitale: Lire 119.000.000 pari a €uro 61.458,37 .

Durata ipoteca: 12 anni.

Annotazione n. 5106 del 15/12/2020 (Restrizione di Beni)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/11/2002 a firma di E.TR. SPA ai nn. Rep. 260/6 di repertorio, iscritta il 15/11/2002 a Cosenza ai nn. RP 3279 - RG 26037, a favore di E.TR. SPA, contro [REDACTED], derivante da Ipoteca per debito d'imposta Art. 77 del DPR 602/73 introdotto da Art. 16 del Dlgs 26/02/1999 n. 46 E.

Importo ipoteca: €uro 23.938,23.

Importo capitale: €uro 11.969,11.

Annotazione n. 5107 del 15/12/2020 (Restrizione di Beni)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 06/05/2010 a firma di Equitalia E.TR. SPA ai nn. Rep. 3820/34 di repertorio, registrata il 06/05/2010 , iscritta il 16/11/2025 a Cosenza ai nn. RP 3212 - RG 15155, a favore di Equitalia E.TR. SPA, contro [REDACTED], derivante da Ipoteca Legale a norma Art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602.

Importo ipoteca: €uro 211.502,02.

Importo capitale: €uro 105.751,01.

Annotazione n. 5109 del 15/12/2020 (Restrizione di Beni)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2000 a firma di Stefano Camilleri ai nn. 14206 di repertorio, iscritta il 23/09/2020 a Cosenza ai nn. RP 1829 - RG 21482, a favore di Intesa Sanpaolo SPA, contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Rinnovazione di Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €uro 122.916,74.

Importo capitale: €uro 61.458,37.

Annotazione n. 5111 del 15/12/2020 (Restrizione di Beni)

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:



pignoramento, stipulata il 15/02/2011 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 217/2011 di repertorio, trascritta il 14/03/2011 a Cosenza ai nn. RP 5251 - RG 7636, a favore di Banco di Napoli SPA, contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Annotazione n. 5110 del 15/12/2020 (Restrizione di Beni)

pignoramento, stipulata il 02/01/2025 a firma di UNEP TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 2629 di repertorio, trascritta il 17/01/2025 a Cosenza ai nn. RP 1253 - RG 1474, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Annotazione del 05/11/2025 (Restrizione di Beni)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

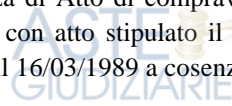
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di Piena Proprietà, in forza di Atto di compravendita del 23/02/1989 rogato del notaio Antonio Borromeo (dal 23/02/1989), con atto stipulato il 23/02/1989 a firma di Antonio Borromeo ai nn. 23123 di repertorio, trascritto il 16/03/1989 a cosenza ai nn. RP 8162 - RG 196984



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:





L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN BOCCHIGLIERO CONTRADA CARIGLITI AL FOGLIO DI MAPPA 30 P.LLE  
322, 323, 324, 325 DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 9.300, TERRENI  
AGRICOLI DI NATURA ULIVETO.

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a BOCCHIGLIERO Contrada Carigliti al foglio di mappa 30 p.lle 322, 323, 324, 325 della superficie complessiva di mq 9.300, terreni agricoli di natura Uliveto. per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

Trattasi di terreni impiantati ad Uliveti di cultivar autoctoni, a sesto regolare, che necessitano di interventi stagionali nella coltivazione, non si evince sistema di irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 325 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto U, superficie 165, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,30 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti, intestato a ( ), derivante da Frazionamento del 13/12/2002 Pratica 37863 in atti dal 13/12/2002 (n. 6134.1/2002)  
Coerenze: fg 30 p.la 381 da più lati e strada comunale Carigliti
- foglio 30 particella 324 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto U, superficie 2000, reddito agrario 2,07 €, reddito dominicale 3,62 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti intestato a ( ), derivante da Frazionamento del 13/12/2002 Pratica 37863 in atti dal 13/12/2002 (n. 6134.1/2002)  
Coerenze: fg 30 p.la 381 da più lati e strada comunale Carigliti
- foglio 30 particella 324 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Vigneto 1, superficie 2295, reddito agrario 9,48 €, reddito dominicale 11,85 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti, intestato a ( ), derivante da Frazionamento del 13/12/2002 Pratica 37863 in atti dal 13/12/2002 (n. 6134.1/2002)  
Coerenze: fg 30 p.la 381 da più lati e strada comunale Carigliti
- foglio 30 particella 323 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto U, superficie 61, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 11,00 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti, intestato a ( ), derivante da Frazionamento del 13/12/2002 Pratica 37863 in atti dal 13/12/2002 (n. 6134.1/2002)  
Coerenze: fg 30 p.la 381 da più lati e strada comunale Carigliti
- foglio 30 particella 324 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo 2, superficie 4000, reddito agrario 2,69 €, reddito dominicale 8,28 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti intestato a ( ), derivante da Frazionamento del 13/12/2002 Pratica 37863 in



atti dal 13/12/2002 (n. 6134.1/2002

Coerenze: fg 30 p.lla 381 da più lati e strada comunale Carigliti

- foglio 30 particella 322 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto U, superficie 573, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 1,04 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti intestato a [REDACTED], derivante da Frazionamento del 13/12/2002 Pratica 37863 in atti dal 13/12/2002 (n. 6134.1/2002

Coerenze: fg 30 p.lla 381 da più lati e strada comunale Carigliti

- foglio 30 particella 322 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Sem. Irr. Arborato 1, superficie 206, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,90 €, indirizzo catastale: Contrad Carigliti, intestato a [REDACTED], derivante da Frazionamento del 13/12/2002 Pratica 37863 in atti dal 13/12/2002 (n. 6134.1/2002

Coerenze: fg 30 p.lla 381 da più lati e strada comunale Carigliti



Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive lieve, i seguenti sistemi irrigui: No, le seguenti sistemazioni agrarie: Nessuna, secondo natura., sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVETO ,



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Bocchigliero). Il traffico nella zona è locale.







DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione deriva dal valore unitario (€/mq) di mercato determinato attraverso la media ponderata dei prezzi reperiti da fonti di mediatori territoriali e dai VAM (valori agricoli medi della provincia di Cosenza), nel caso del Lotto 2 il valore unitario è pari a €/mq 1,60, applicato alla superficie complessiva dei terreni che lo compongono, mq 9.300, otteniamo € 14.880,00, al quale non verrà decurata nessuna percentuale per vendita giudiziaria essendoci scarse possibilità di vizi occulti, inoltre, è stato già considerato il degrado della zona agricola.

Pertanto il valore del lotto viene determinato in Euro 14.880,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**14.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):**€. 14.880,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 14.880,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione utilizzato è l'applicazione del valore unitario a mq del terreno, tenendo conto delle caratteristiche specifiche di ogni appezzamento. La determinazione del valore unitario viene calcolata secondo una media ponderata dei valori espressi da vari operatori nel mercato immobiliare locale e i valori agricoli medi VAM della provincia di Cosenza. Il lotto 2 comprende quattro particelle di terreno agricolo con caratteristiche di fatto simili (Uiveto) di cui al fg. 30 p.lle 322, 323, 324, 325; la superficie complessiva è mq 9.300. Il prezzo medio determinato è €/mq 1,60. **Il valore complessivo determinato è pari a Euro 14.880,00**

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Vari Operatori di mediazione nel territorio, osservatori del mercato immobiliare VAM Valori Agricoli Medi Provincia di 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:

tecnico incaricato: Giuseppe Antonio Cerbino

Pagina 18 di 30



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	14.880,00	14.880,00
				<b>14.880,00 €</b>	<b>14.880,00 €</b>

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:

**€. 14.880,00**

#### 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:

**€. 14.880,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
8/2025

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a BOCCHIGLIERO Contrada Carigliti al foglio di mappa 30 p.lle 6, 42, 41, 82, 83, 84, 85, 128 della superficie complessiva di mq 43.650, terreni agricoli di natura boschiva. per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di terreni acclivi difficili da praticare, ricoperti da boschi di essenze varie (Ontano, Castagno, Quercia ed altre essenze minori) con età varia poichè negli anni sono intervenuti tagli colturali evidentemente non regolati.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 83 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo Arborato 2, superficie 210, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,54 €, indirizzo catastale: Contrad Carigliti, intestato a ██████████, derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.lla 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.
- foglio 30 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe Boschi U, superficie 4070, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 2,52 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti, intestato a ██████████, derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.lla 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.
- foglio 30 particella 85 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Boschi U, superficie 532, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,33 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti intestato a ██████████, derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.lla 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.
- foglio 30 particella 85 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb. U, superficie 38, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti intestato a ██████████, derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.lla 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.
- foglio 30 particella 128 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Castaneto Frutto 2, superficie 792, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 1,23 €, indirizzo catastale: Contrad Carigliti, intestato a ██████████, derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.lla 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.





- foglio 30 particella 128 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb. U, superficie 11548, reddito agrario 8,95 €, reddito dominicale 11,33 €, indirizzo catastale Contrada Carigliti, intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.lla 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.
- foglio 30 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 1, superficie 3630, reddito agrario 1,12 €, reddito dominicale 4,69 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti, intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.lla 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.
- foglio 30 particella 83 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Boschi U, superficie 2050, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 1,27 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.lla 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.
- foglio 30 particella 6 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 2, superficie 3765, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 1,56 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.lla 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.
- foglio 30 particella 6 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb. U, superficie 3135, reddito agrario 2,43 €, reddito dominicale 3,08 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.lla 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.
- foglio 30 particella 42 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Sem. Arb. 2, superficie 4925, reddito agrario 4,83 €, reddito dominicale 12,72 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti, intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.lla 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.
- foglio 30 particella 42 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb. U, superficie 1435, reddito agrario 1,11 €, reddito dominicale 1,41 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.lla 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.
- foglio 30 particella 41 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo Arborato 2, superficie 4948, reddito agrario 4,86 €, reddito dominicale 12,78 €, indirizzo catastale Contrada Carigliti, intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.lla 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.





- foglio 30 particella 41 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb. U, superficie 2572, reddito agrario 1,99 €, reddito dominicale 2,52 €, indirizzo catastale: Conrada Carigliti intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001

Coerenze: fg. 30 p.la 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive, le seguenti sistemazioni agrarie: Nessuna, secondo natura., sono state rilevate le seguenti colture arboree: Bosco essenze miste (Ontano, Castagno, Querce, ecc.) ,di selvicoltura: Essenze spontanee senza trattamenti, solo utilizzazione con il taglio periodico.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 48.015,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 48.015,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>16/11/2025</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Trattasi di terreni boschivi che non necessitano di interventi continui nella coltivazione, ma vengono eseguiti dei tagli colturali periodici a seguito di progetti di taglio.

## 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 **volontaria** attiva, stipulata il 23/02/1989 a firma di Antonio Borromeo ai nn. 23123 di repertorio, registrata il 15/03/1989 a Corigliano Calabro ai nn. 286 Serie I, iscritta il 16/03/1989 a Cosenza ai nn. RP 15135 - RG 8163, a favore di Sezione Credito Agrario del Banco di Napoli - Cosenza, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo.  
 Importo ipoteca: Lire 144.000.000 pari a €uro 74.369,79.  
 Importo capitale: Lire 72.000.000 pari a euro 37.184,89.  
 Durata ipoteca: 20 anni.  
 Annotazione n. 5104 del 15/12/2020 (Restrizione di Beni)



ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/06/1993 a firma di Nicola Micciulli ai nn. 67458 di repertorio, iscritta il 05/07/1993 a Cosenza ai nn. RP 1248 - RG 15915, a favore di Banco di Napoli SpA, contro [REDACTED] e [REDACTED] (Terzo Datore), derivante da Concessione a garanzia di mutuo.  
 Importo ipoteca: Lire 86.000.000 pari a €uro 44.415,29 .  
 Importo capitale: Lire 43.000.000 pari a €uro 22.207,65.  
 Durata ipoteca: 7 anni.  
 Annotazione n. 5105 del 15/12/2020 (Restrizione di Beni )



ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2000 a firma di Stefano Camilleri ai nn. 14206 di repertorio, iscritta il 02/10/2000 a Cosenza ai nn. RP 2901 - RG 19259, a favore di Banco di Napoli SpA, contro [REDACTED] e [REDACTED] (Terzo Datore), derivante da concessione a garanzia di mutuo.  
 Importo ipoteca: Lire 238.000.000 pari a €uro 122.916,74.  
 Importo capitale: Lire 119.000.000 pari a €uro 61.458,37 .  
 Durata ipoteca: 12 anni.  
 Annotazione n. 5106 del 15/12/2020 (Restrizione di Beni)



ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/11/2002 a firma di E.TR. SPA ai nn. Rep. 260/6 di repertorio, iscritta il 15/11/2002 a Cosenza ai nn. RP 3279 - RG 26037, a favore di E.TR. SPA, contro [REDACTED], derivante da Ipoteca per debito d'imposta Art. 77 del DPR 602/73 introdotto da Art. 16 del Dlgs 26/02/1999 n. 46 E.  
 Importo ipoteca: €uro 23.938,23.  
 Importo capitale: €uro 11.969,11.  
 Annotazione n. 5107 del 15/12/2020 (Restrizione di Beni)



ipoteca **legale** attiva, stipulata il 06/05/2010 a firma di Equitalia E.TR. SPA ai nn. Rep. 3820/34 di repertorio, registrata il 06/05/2010 , iscritta il 16/11/2025 a Cosenza ai nn. RP 3212 - RG 15155, a favore di Equitalia E.TR. SPA, contro [REDACTED], derivante da Ipoteca Legale a norma Art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602.  
 Importo ipoteca: €uro 211.502,02.  
 Importo capitale: €uro 105.751,01.  
 Annotazione n. 5109 del 15/12/2020 (Restrizione di Beni)



ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2000 a firma di Stefano Camilleri ai nn. 14206 di repertorio, iscritta il 23/09/2020 a Cosenza ai nn. RP 1829 - RG 21482, a favore di Intesa Sanpaolo SPA, contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Rinnovazione di Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo.  
 Importo ipoteca: €uro 122.916,74.  
 Importo capitale: €uro 61.458,37.  
 Annotazione n. 5111 del 15/12/2020 (Restrizione di Beni)





#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 15/02/2011 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 217/2011 di repertorio, trascritta il 14/03/2011 a Cosenza ai nn. RP 5251 - RG 7636, a favore di Banco di Napoli SPA, contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Annotazione n. 5110 del 15/12/2020 (Restrizione di Beni)

pignoramento, stipulata il 02/01/2025 a firma di UNEP TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 2629 di repertorio, trascritta il 17/01/2025 a Cosenza ai nn. RP 1253 - RG 1474, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Annotazione del 05/11/2025 (Restrizione di Beni)

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di Piena Proprietà, in forza di Atto di compravendita del 23/02/1989 rogato del notaio Antonio Borromeo (dal 23/02/1989), con atto stipulato il 23/02/1989 a firma di Antonio Borromeo ai nn. 23123 di repertorio, trascritto il 16/03/1989 a cosenza ai nn. RP 8162 - RG 196984

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:





## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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



BENI IN BOCCHIGLIERO CONTRADA CARIGLITI AL FOGLIO DI MAPPA 30 P.LLE  
6, 42, 41, 82, 83, 84, 85, 128 DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 43.650,  
TERRENI AGRICOLI DI NATURA BOSCHIVA.

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a BOCCHIGLIERO Contrada Carigliti al foglio di mappa 30 p.lle 6, 42, 41, 82, 83, 84, 85, 128 della superficie complessiva di mq 43.650, terreni agricoli di natura boschiva. per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreni acclivi difficili da praticare, ricoperti da boschi di essenze varie (Ontano, Castagno, Quercia ed altre essenze minori) con età varia poichè negli anni sono intervenuti tagli colturali evidentemente non regolati.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 83 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo Arborato 2, superficie 210, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,54 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti, intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.la 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.
- foglio 30 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe Boschi U, superficie 4070, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 2,52 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti, intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.la 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.
- foglio 30 particella 85 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Boschi U, superficie 532, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,33 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.la 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.
- foglio 30 particella 85 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb. U, superficie 38, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti





intestato a ██████████, derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001

Coerenze: fg. 30 p.la 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.

- foglio 30 particella 128 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Castaneto Frutto 2, superficie 792, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 1,23 €, indirizzo catastale: Contrad Carigliti, intestato a ██████████, derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.la 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.
- foglio 30 particella 128 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb. U, superficie 11548, reddito agrario 8,95 €, reddito dominicale 11,33 €, indirizzo catastale Contrada Carigliti, intestato a ██████████, derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.la 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.
- foglio 30 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 1, superficie 3630, reddito agrario 1,12 €, reddito dominicale 4,69 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti, intestato a ██████████, derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.la 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.
- foglio 30 particella 83 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Boschi U, superficie 2050, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 1,27 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti intestato a ██████████, derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.la 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.
- foglio 30 particella 6 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 2, superficie 3765, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 1,56 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti intestato a ██████████, derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.la 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.
- foglio 30 particella 6 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb. U, superficie 3135, reddito agrario 2,43 €, reddito dominicale 3,08 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti intestato a ██████████, derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.la 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.
- foglio 30 particella 42 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Sem. Arb. 2, superficie 4925, reddito agrario 4,83 €, reddito dominicale 12,72 €, indirizzo catastale: Contrad Carigliti, intestato a ██████████, derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001  
Coerenze: fg. 30 p.la 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.
- foglio 30 particella 42 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb. U, superficie 1435, reddito agrario 1,11 €, reddito dominicale 1,41 €, indirizzo catastale: Contrada Carigliti



ASTE  
GIUDIZIARIE®

intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEIO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001

Coerenze: fg. 30 p.la 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.

- foglio 30 particella 41 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo Arborato 2, superficie 4948, reddito agrario 4,86 €, reddito dominicale 12,78 €, indirizzo catastale Contrada Carigliti, intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEIO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001

Coerenze: fg. 30 p.la 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.

- foglio 30 particella 41 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb. U, superficie 2572, reddito agrario 1,99 €, reddito dominicale 2,52 €, indirizzo catastale: Conrada Carigliti intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 23/02/1989 P.U. BORROMEIO sede Corigliano Calabro (CS) registrazione n. 286 in data 15/03/1989- Voltura n. 7066 1/1990 - Pratica n. 323838 in atti dal 18/10/2001

Coerenze: fg. 30 p.la 379, Strada Statale da più lati e strada comunale da più lati.

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive, le seguenti sistemazioni agrarie: Nessuna, secondo natura., sono state rilevate le seguenti colture arboree: Bosco essenze miste (Ontano, Castagno, Querce, ecc.) ,di selvicoltura: Essenze spontanee senza trattamenti, solo utilizzazione con il taglio periodico.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Bocchigliero). Il traffico nella zona è locale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
Totale:	0,00		0,00



**VALUTAZIONE:**



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Giuseppe Antonio Cerbino

Pagina 28 di 30





La valutazione deriva dal valore unitario (€/mq) di mercato determinato attraverso la media ponderata dei prezzi reperiti da fonti di mediatori territoriali e dai VAM (valori agricoli medi della provincia di Cosenza), nel caso del Lotto 3 il valore unitario è pari a €/mq 1,10, applicato alla superficie complessiva dei terreni che lo compongono, mq 43.650, otteniamo € 48.015,00, al quale non verrà decurata nessuna percentuale per vendita giudiziaria essendoci scarse possibilità di vizi occulti, inoltre, è stato già considerato il degrado della zona agricola.

Pertanto il valore del lotto viene determinato in Euro 48.015,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **48.015,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 48.015,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 48.015,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione utilizzato è l'applicazione del valore unitario a mq del terreno, tenendo conto delle caratteristiche specifiche di ogni appezzamento. La determinazione del valore unitario viene calcolata secondo una media ponderata dei valori espressi da vari operatori nel mercato immobiliare locale e i valori agricoli medi VAM della provincia di Cosenza. Il lotto 3 comprende otto particelle di terreno agricolo con caratteristiche di fatto simili (Boschi) di cui al fg 30 p.lle 6, 42, 41, 82, 83, 84, 85, 128; la superficie complessiva è mq 43.650. Il prezzo medio determinato è €/mq 1,10. **Il valore complessivo determinato è pari a Euro 48.015,00.**

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Vari Operatori di mediazione nel territorio, osservatori del mercato immobiliare VAM Valori Agricoli Medi Provincia di 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	terreno agricolo	0,00	0,00	48.015,00	48.015,00

tecnico incaricato: Giuseppe Antonio Cerbino

Pagina 29 di 30



48.015,00 €

48.015,00 €

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:

€. 48.015,00

**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:

€. 48.015,00

data 16/11/2025



il tecnico incaricato  
Giuseppe Antonio Cerbino

