



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 112/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avv. Mimmo Manfredi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Angelo Francesco Nociti**

CF:NCTNLF76E04D005M

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

telefono: 3495139334

email: [info.nociti@gmail.com](mailto:info.nociti@gmail.com)

PEC: [angelo.nociti.e70550@ingpec.eu](mailto:angelo.nociti.e70550@ingpec.eu)



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
112/2025

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA GUARASCI (TRAVERSA DI VIA METAPONTO) 2, frazione Area Urbana Corigliano, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto della presente valutazione denominato "LOTTO A" è un appartamento posto al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza a sette livelli di cui uno interrato. La struttura portante dell'edificio è in c.a. con pareti esterne oggetto di un recente intervento di efficientamento energetico mediante cappotto esterno con finitura colorata e pertanto in un ottimo stato di conservazione. Superato un portoncino blindato si accede all'appartamento in un disimpegno che collega la cucina-dispensa con l'ampia zona giorno. Dalla zona giorno da un secondo disimpegno si accede alla zona notte formata da tre stanze da letto e due servizi igienici, di cui uno padronale e l'altro di servizio. L'appartamento presenta tre ampi balconi di cui due prospicienti su Via Metaponto ed uno prospiciente sul retro, ove è posto il portone di accesso al vano scala condominiale. L'appartamento nel suo complesso si presenta in un buono stato di manutenzione e conservazione.

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

- foglio 85 particella 1455 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GUARASCI N° 2 (TRAVERSA DI VIA METAPONTO), piano: 3, intestato a

Coerenze: L'appartamento confina a SW con il sub 9 ed il vano scala, a SE e NE con corte comune, a NW con Via Metaponto.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                         |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                   | <b>138,00 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>€. 137.432,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si | <b>€. 123.700,00</b>        |



trova:

Data di conclusione della relazione:

29/04/2026

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

pralluogo l'immobile risulta occupato da Sig.ra [REDACTED]

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

E' stata richiesta da parte del marito della coppia l'apertura di una procedura di liquidazione controllata dei propri beni per sovraindebitamento, ma non è non chiara l' inclusione della quota del bene oggetto della presente procedura nella liquidazione.

#### 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 27/10/2009 a firma di Notaio Rosati Paolo ai nn. 11399/3628 di repertorio, registrata il 02/11/2009 a Uffici di Pubblicità immobiliare di Cosenza ai nn. 34361/6294, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena , C.F. 00884060526, contro [REDACTED], derivante da garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 219.000,00 €.

Importo capitale: 109.500,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

Su immobile censito al foglio 85 p.lla 1455 sub 10

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/02/2016 a firma di UNEP Trib. di Castrovillari ai nn. 2401/2015 di repertorio, registrata il 14/03/2016 a Uffici di Pubblicità immobiliare di Cosenza ai nn. 646/6226, a favore di GM FINANCIAL ITALIA SPA, con sede in Roma, C.F. 00398020586, contro [REDACTED] derivante da

Importo ipoteca: 20.000,00€.

Importo capitale: 10.680,71 €.

Su immobile censito al foglio 85 p.lla 1455 sub 10

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/12/2023 ai nn. 4695/3423 di repertorio, registrata il 14/12/2023 a Uffici di Pubblicità immobiliare di Cosenza ai nn. 39304/2517, a favore di Agenzia



delle Entrate Riscossione di Roma, contro [REDACTED] derivante da Riscossione ruolo ed avviso di Accertamento.

Importo ipoteca: 234.849,58 €.

Importo capitale: 117.424,79 €.

Su immobile censito al foglio 85 p.lla 1455 sub 10 (QUOTA 1/2)

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

pignoramento, stipulata il 12/08/2025 a firma di UNEP Trib. di Castrovillari ai nn. 1962 di repertorio, trascritta il 16/09/2025 a Uffici di Pubblicità immobiliare di Cosenza ai nn. 28492/23320, a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Milano, C.F. 05828330638, contro [REDACTED] erivante da

Ufficio Giudiziale Tribunale di Castrovillari.

Su immobile censito al foglio 85 p.lla 1455 sub 10

#### 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: € 750,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.370,85

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] PIENA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2009), con atto stipulato il 27/10/2009 a firma di Notaio Rosati Paolo ai nn. 11398/3627 di repertorio, trascritto il 02/11/2009 a Ufficio Pubblicità immobiliare di Cosenza ai nn. 34360/24324.

QUOTA 1/2 PIENA PROPRIETA' IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] la quota di 1/2 PIENA PROPRIETA' 1994 fino al 26/11/2009), con atto stipulato il 15/07/1994 a firma di Notaio Spezzano Giuseppe, trascritto il 20/07/1994 a Uffici di Pubblicità immobiliare di Cosenza ai nn. 17950/15037

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 5, intestata a [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE DI UN



EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONI, rilasciata il 27/01/1992

Concessione edilizia N. 25, intestata a [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONI - VARIANTE, rilasciata il 28/02/1996

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione vano cucina e dispensa

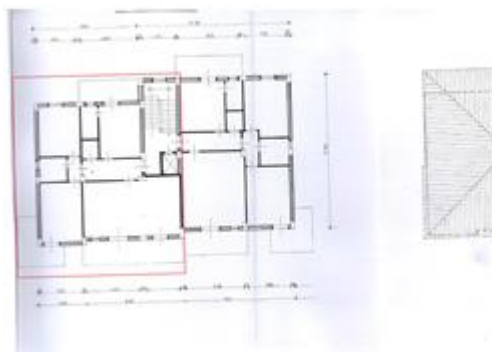
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA art. 6-bis, comma 5 del Testo Unico Edilizia (DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni amministrative: €.1.000,00
- Redazione pratica edilizia: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

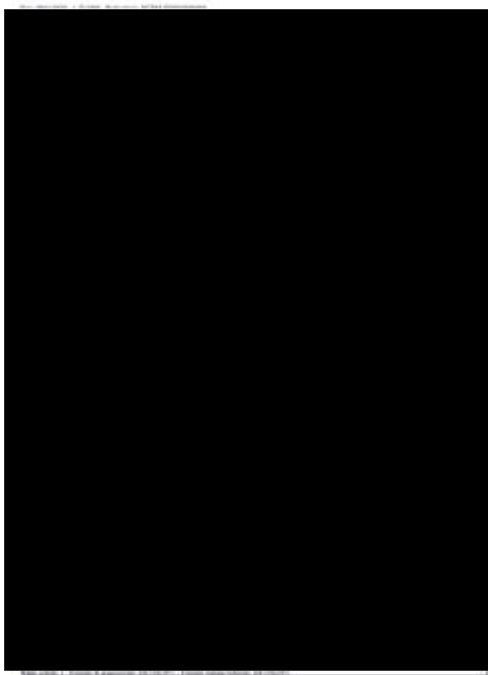


### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

L'immobile risulta **conforme**.





**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA GUARASCI (TRAVERSA DI VIA  
METAPONTO) 2, FRAZIONE AREA URBANA CORIGLIANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA GUARASCI (TRAVERSA DI VIA METAPONTO) 2, frazione Area Urbana Corigliano, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto della presente valutazione denominato "LOTTO A" è un appartamento posto al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza a sette livelli di cui uno interrato. La struttura portante dell'edificio è in c.a. con pareti esterne oggetto di un recente intervento di efficientamento energetico mediante cappotto esterno con finitura colorata e pertanto in un ottimo stato di conservazione. Superato un portoncino blindato si accede all'appartamento in un disimpegno che collega la cucina-dispensa con l'ampia zona giorno. Dalla zona giorno da un secondo disimpegno si accede alla zona notte formata da tre stanze da letto e due servizi igienici, di cui uno padronale e l'altro di servizio. L'appartamento presenta tre ampi balconi di cui due prospicienti su Via Metaponto ed uno prospiciente sul retro, ove è posto il portone di accesso al vano scala condominiale. L'appartamento nel suo complesso si presenta in un buono stato di manutenzione e conservazione.



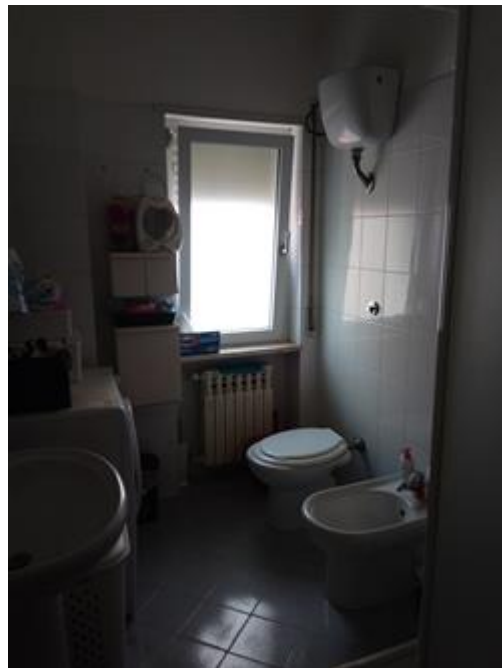
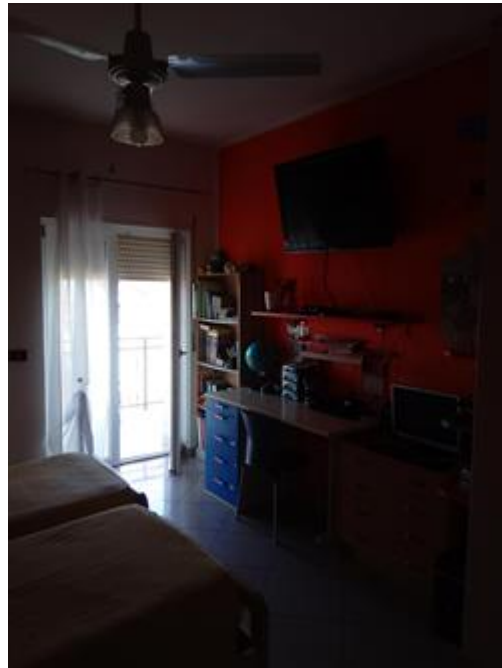
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1455 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GUARASCI N° 2 (TRAVERSA DI VIA METAPONTO), piano: 3, intestato a [REDACTED]

Coerenze: L'appartamento confina a SW con il sub 9 ed il vano scala, a SE e NE con corte comune, a NW con Via Metaponto.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Area Urbana di Rossano, ). Il traffico nella zona è locale, 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..





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

[illegible]

ferrovia distante 1 km  
superstrada distante 3 km

nella media 

nella media 



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato. Le facciate esterne sono state recentemente riqualificate mediante l'installazione di un cappotto termico con finitura colorata, in un ottimo stato di conservazione. Il condominio è dotato di un impianto fotovoltaico con accumulo collegato alle utenze comuni, garantendo un efficientamento energetico globale. L'appartamento è situato in via Guarasci n. 2 (traversa di via Metaponto). L'accesso avviene da una corte privata mediante una scala comune dotata di ascensore. L'atrio e il vano scala si presentano in buono stato di manutenzione, con pareti e soffitti tinteggiati. L'immobile si presenta in buono stato conservativo generale con : pavimentazione in gres porcellanato in tutti gli ambienti e pareti dei bagni in ceramica, serramenti esterni in PVC con vetrocamera e persiane, porte interne in legno tamburato. L' impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa e caldaia a condensazione di recente installazione assieme al solare termico. Si segnalano fenomeni di affioramento di umidità sulla parete del corridoio adiacente al piatto doccia del bagno di servizio. Tale criticità necessita di un intervento di verifica delle sigillature e/o degli scarichi. 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 in atto e di dissesto, completamente arredato con elementi tipici per abitazioni.



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 |
|-----------------------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Appartamento                                  | 129,00      | x | 100 %  | = | 129,00      |
| Balconi totale 38,30 mq ; primi 25 mq         | 25,00       | x | 30 %   | = | 7,50        |
| Balconi totale 38,30 mq ; successivi 13,30 mq | 13,30       | x | 10 %   | = | 1,33        |
| Arrotondamento all'unità                      | 0,17        | x | 100 %  | = | 0,17        |
| Totale:                                       | 167,47      |   |        |   | 138,00      |



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

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

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona centrale - CORIGLIANO SCALO - B3 - Prezzo medio abitazioni civili

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.045,00 pari a 1.045,00 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 840 €/mq ad un massimo di 1250 €/mq, Valori OMI anno 2025 II semestre CORIGLIANO-ROSSANO, zona CENTRALE Area Urbana Corigliano - B3 -

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-centrale :0,97;

Caratteri Ambientali : Buoni : 1,03;

Età : ristrutturazione interni 15-20 anni : 0,88;

Efficientamento energetico : 1,05;

Panoramicità-Orientamento : Buono :1,05;

Disponibilità di parcheggi : sufficiente: 1,00;

Coefficiente di merito complessivo = Cmc = 0,97.

$Q_{unit.} = V_{med} * Cmc = (V_{max} + V_{min})/2 * Cmc = 1045 \text{ €/mq} * 0,97 = 1014 \text{ €/mq}$

Il valore di mercato dell'immobile sarà pari a :  $VM = Sc * Q_{unit.}$

La presente valutazione tiene conto delle dotazioni condominiali.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |          |   |                   |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 138,00 | x | 1.014,00 | = | <b>139.932,00</b> |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b> | <b>€. 139.932,00</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------|

|                                                                                       |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b> | <b>€. 139.932,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|



## 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 | 138,00      | 0,00            | 139.932,00          | 139.932,00          |
|    |              |             |                 | <b>139.932,00 €</b> | <b>139.932,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 137.432,00**

### 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: **€. 13.743,20**

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: **€. -11,20**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.700,00**

data 29/04/2026

il tecnico incaricato  
Ing. Angelo Francesco Nociti

