



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

SANTO MARADEI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Tiziana Madeo

CF:MDATZN85A62H579F

con studio in ROSSANO (CS) VIA NESTORE MAZZEI, SNC

telefono: 3280137421

fax: 0983510650

email: ing.madeot@gmail.com

PEC: tiziana.madeo.5732a@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
90/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FIRMO C.so Cavour 10 - 12 - 14, della superficie commerciale di **157,51** mq per la quota di:

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

Le unità immobiliari oggetto di valutazione costituiscono un immobile terra-cielo avente dimensioni pressochè rettangolare. Il fabbricato confina a nord con corso Cavour, ad ovest con spiazzo, ad Sud ed Est con proprietà private.

L'immobile si costituisce di tre subalterni:

-sub. 7 avente destinazione commerciale),

- sub 8 avente destinazione catastale A/4 (abitazione economica e popolare) ma di fatto non ha i requisiti di un abitazione ma è rappresentato da un locale di deposito (cantina) con annesso servizio igienico;

- sub. 9 che si sviluppa ai livelli 1 - 2 - 3 è costituita da civile abitazione.

L'immobile ha struttura portante in muratura, si eleva su quattro piani. Lo spessore della muratura portante è variabile, parte da 50 cm al piano terra fino ad arrivare a 30 cm al livello quattro. Il tetto si presenta piano. Il piano terra è stato costruito in epoca remota, successivamente è stata realizzata la sopraelevazione degli altri 3 livelli. L'accesso ai locali al piano terra (sub 7 e 8) può avvenire sia direttamente dalle porte d'ingresso prospicienti Corso Cavour e sia tramite le porte interne accessibile dal vano scala. Invece l'accesso al sub 9 avviene tramite una scala interna molto ripida accessibile dal portone d'ingresso prospiciente corso Cavour. L'immobile nel complesso si presenta in pessimo stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco con macchie, rigonfiamenti, cavillature e parziali distacchi di intonaco. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2 - 3. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 315 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 124,57 Euro, indirizzo catastale: CORSO CAVOUR n. 14, piano: 1 - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

B cantina a FIRMO C.so Cavour 10 - 12 - 14, della superficie commerciale di **9,13** mq per la quota di:

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

Le unità immobiliari oggetto di valutazione costituiscono un immobile terra-cielo avente dimensioni pressochè rettangolare. Il fabbricato confina a nord con corso Cavour, ad ovest con spiazzo, ad Sud ed Est con proprietà private. L'immobile si costituisce di tre subalterni:

-sub. 7 avente destinazione commerciale),

- sub 8 aventi destinazione catastale A/4 (abitazione economica e popolare) ma di fatto non ha i requisiti di un abitazione ma è rappresentato da un locale di deposito (cantina) con annesso servizio igienico;

- sub. 9 che si sviluppa ai livelli 1 - 2 - 3 è costituita da civile abitazione.

L'immobile ha struttura portante in muratura, si eleva su quattro piani. Lo spessore della muratura portante è variabile, parte da 50 cm al piano terra fino ad arrivare a 30 cm al livello quattro. Il tetto si presenta piano. Il piano terra è stato costruito in epoca remota, successivamente è stata realizzata la sopraelevazione degli altri 3 livelli. L'accesso ai locali al piano terra (sub 7 e 8) può avvenire sia direttamente dalle porte d'ingresso prospicienti Corso Cavour e sia tramite le porte interne accessibile dal vano scala. Invece l'accesso al sub 9 avviene tramite una scala interna molto ripida accessibile dal portone d'ingresso prospiciente corso Cavour. L'immobile nel complesso si presenta in pessimo stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco con macchie, rigonfiamenti, cavillature e parziali distacchi di intonaco. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 315 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 51,90 Euro, indirizzo catastale: CORSO CAVOUR n. 10-12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	166,64 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.074,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.074,00
Data di conclusione della relazione:	23/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, stipulata il 23/01/1995 a firma di NOTAIO CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO ai nn. 2570 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ipoteca **legale**, stipulata il 12/05/2008 a firma di EQUITALIA ETR S.P.A. ai nn. 15081 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973.

Importo ipoteca: 29.399,22 € .

Importo capitale: 14.699,61 €

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/12/2014 a firma di NOTAIO CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO ai nn. 30011 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 92.962,24 €.

Importo capitale: 30.987,41 €

ipoteca **legale**, stipulata il 17/01/2005 a firma di E.T.R. S.P.A. ai nn. 2500 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973.

Importo ipoteca: € 6.824,96.

Importo capitale: € 13.649,92.

La formalità è riferita solamente a SUB 8

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, stipulata il 20/04/2009 a firma di TRIBUNALE di CASTROVILLARI ai nn. 10854 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

atto di citazione, stipulata il 22/07/2025 a firma di TRIBUNALE di CASTROVILLARI ai nn. 22922 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

Trattandosi di un fabbricato singolo appartenente ad un unico nucleo familiare non ci sono spese condominiali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI CESSIONE ONEROSA, con atto stipulato il 17/02/1993 a firma di NOTAIO FABIO POSTERARO ai nn. Rep. n .29410 - Num raccolta 5751 di repertorio, trascritto il 27/02/1993 a Cosenza ai nn. Reg. Gen. 4801 - Reg Part. 4237

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI CESSIONE ONEROSA, con atto stipulato il 17/02/1993 a firma di NOTAIO FABIO POSTERARO ai nn. Rep. n .29410 - Num raccolta 5751 di repertorio, trascritto il 27/02/1993 a Cosenza ai nn. Reg. Gen. 4801 - Reg Part. 4237

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 **N. Prot. n. 1840 del 30/09/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazioni di 3 livelli (piano primo, secondo e terzo), presentata il 30/09/1986 con il n. 1840 di protocollo. La domanda di condono è riferita solamente al sub 9, la stessa risulta ancora non definita.

Il sub 8 sito al piano terra risulta realizzato in epoca antecedente al 1967, mentre il sub 9 costituito dai livelli 1- 2 - 3 è stato realizzato successivamente senza titolo edilizio e per esso è stata presentata la suddetta domanda di condono.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Al sub 8 (piano terra) nella situazione di fatto non è presente una tramezzatura riportata invece nella planimetria catastale. Tale difformità non è sostanziale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione atto di aggiornamento catastale (docfa) per corretta rappresentazione grafica: € 250,00

Questa situazione è riferita solamente a al sub 8 .

La planimetria catastale del sub 8 presenta una tramezzatura che nella situazione di fatto non è presente. Per regolarizzare tale difformità è necessario presentare un atto di aggiornamento catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FIRMO C.SO CAVOUR 10 - 12 - 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FIRMO C.so Cavour 10 - 12 - 14, della superficie commerciale di **157,51** mq per la quota di:

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

Le unità immobiliari oggetto di valutazione costituiscono un immobile terra-cielo avente dimensioni pressochè rettangolare. Il fabbricato confina a nord con corso Cavour, ad ovest con spiazzo, ad Sud ed Est con proprietà private.

L'immobile si costituisce di tre subalterni:

-sub. 7 avente destinazione commerciale),

- sub 8 avente destinazione catastale A/4 (abitazione economica e popolare) ma di fatto non ha i requisiti di un abitazione ma è rappresentato da un locale di deposito (cantina) con annesso servizio igienico;

- sub. 9 che si sviluppa ai livelli 1 - 2 - 3 è costituita da civile abitazione.

L'immobile ha struttura portante in muratura, si eleva su quattro piani. Lo spessore della muratura portante è variabile, parte da 50 cm al piano terra fino ad arrivare a 30 cm al livello quattro. Il tetto si presenta piano. Il piano terra è stato costruito in epoca remota, successivamente è stata realizzata la sopraelevazione degli altri 3 livelli. L'accesso ai locali al piano terra (sub 7 e 8) può avvenire sia direttamente dalle porte d'ingresso prospicienti Corso Cavour e sia tramite le porte interne accessibile dal vano scala. Invece l'accesso al sub 9 avviene tramite una scala interna molto ripida accessibile dal portone d'ingresso prospiciente corso Cavour. L'immobile nel complesso si presenta in pessimo stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco con macchie, rigonfiamenti, cavillature e parziali distacchi di intonaco. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2 - 3. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 315 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 124,57 Euro, indirizzo catastale: CORSO CAVOUR n. 14, piano: 1 - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

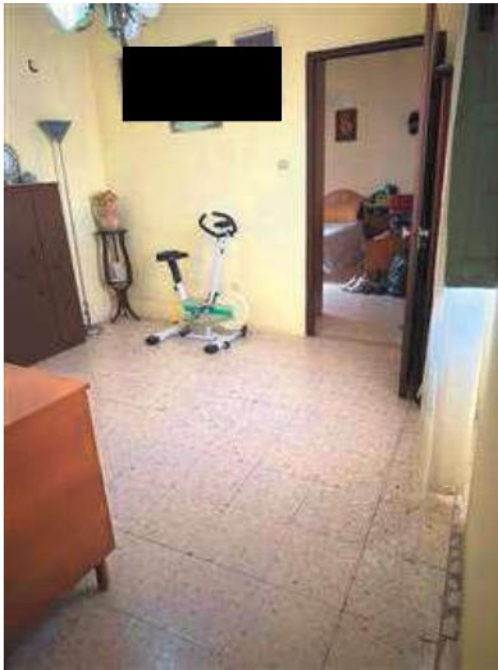
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli 1°, 2° e 3°, è costituita da piccolo ingresso al piano terra dal quale attraverso una scala interna ripida, rivestita in marmo, si accede al primo piano.

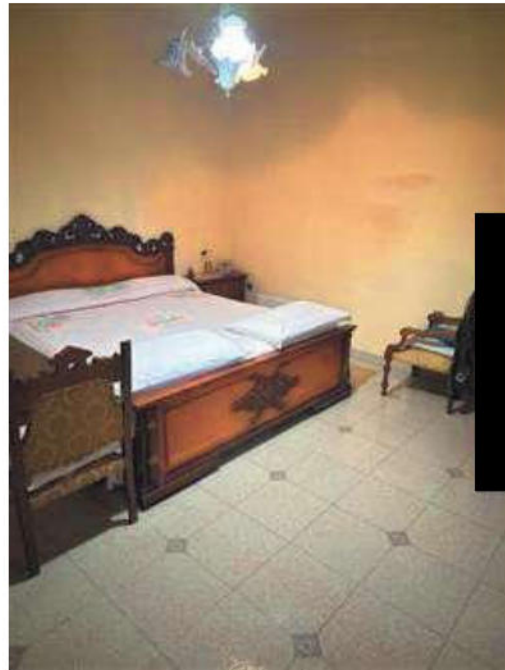
Il primo piano è costituito da tre stanze una d'ingresso centrale e due camere da letto laterali che comunica con l'ingresso. La camera laterale posta sul lato ovest comunica a sua volta tramite una porta in ferro con il retro del fabbricato con una scala esterna. La pavimentazione del piano primo ed il rivestimento delle scale che portano al piano secondo è costituita da marmette in graniglia, esclusa la camera da letto posta ad est che presenta una pavimentazione in gres porcellanato. Gli infissi, sia finestre che porta-finestre sono in ferro, gli intonaci si presentano in discreto stato. Non è presente un sistema di riscaldamento.

Attraverso una scala posta al centro del piano, si accede al piano secondo dove trovano collocazione sul lato est la cucina con il retrocucina mentre sul lato ovest solo collocati il soggiorno-pranzo e il servizio igienico. Completa il piano un balcone che si sviluppa lungo tutto il fronte principale che affaccia su Corso Cavour. La pavimentazione del piano è costituita da mattonelle in gres porcellanato, i rivestimenti sono ceramici, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. In cucina è presente un camino a legna.

Il terzo piano si raggiunge con scala interna in legno ed è costituita da due soffitte con solaio inclinato avente altezze variabili. I locali sono al rustico. Completa il piano un balcone che si sviluppa lungo il prospetto principale.



stanza d'ingresso



camera da letto lato est



camera da letto lato ovest



cucina



mansarda



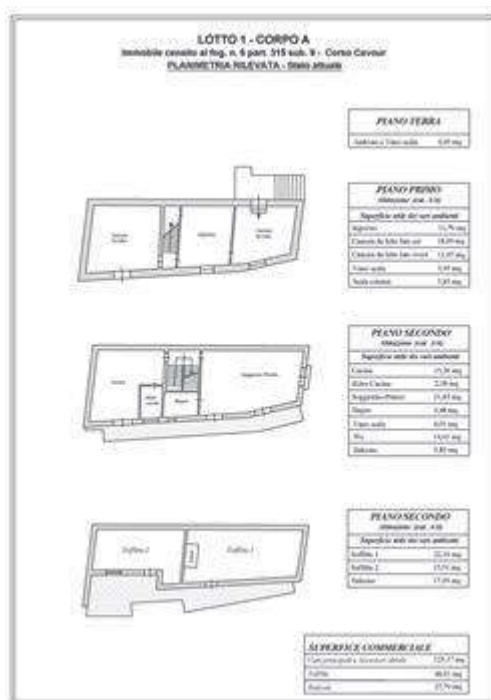
soggiorno-pranzo

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione (vani principali ed accessori diretti)	125,17	x	100 %	=	125,17
Soffitte	48,01	x	50 %	=	24,01
Balconi	27,79	x	30 %	=	8,34
Totale:	200,97				157,51



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili è stata condotta con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli immobili simili nella zona nella quale ricade il cespite, successivamente si è proceduto ad un adeguamento del prezzo in base alle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

Si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenute dalle seguenti metodologie di ricerca:

1) Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti appartamenti nella zona "Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, C.SO CAVOUR, VIA FRATELLI BANDIERA, VIA LEOPARDI" di Firmo. Il valore di riferimento al I semestre 2025 per Abitazioni di tipo economico è un valore che oscilla tra un minimo pari a €/mq 330,00 e un valore massimo pari a €/mq 410,00;

2) Agenzie Immobiliari: la scrivente CTU ha chiesto informazioni su prezzi e metrature anche alle agenzie immobiliari che operano nella zona. Dall'indagine effettuata è emerso che immobili che versano in buone condizioni conservative vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq 300,00 e €/mq 400,00. Inoltre è emerso che la domanda di abitazione nella zona di ubicazione del cespite è molto scarsa.

Pertanto secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento posto a base della stima si può considerare pari a 350,00 €/mq.

Partendo dai valori ottenuti dalle indagini, il valore di riferimento posto a base della stima è stato decurtato per tener conto delle carenze dotazionali dell'appartamento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 157,51 x 350,00 = 55.128,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 55.128,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 55.128,50

BENI IN FIRMO C.SO CAVOUR 10 - 12 - 14

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a FIRMO C.so Cavour 10 - 12 - 14, della superficie commerciale di **9,13** mq per la quota di:

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

Le unità immobiliari oggetto di valutazione costituiscono un immobile terra-cielo avente dimensioni pressochè rettangolare. Il fabbricato confina a nord con corso Cavour, ad ovest con spiazzo, ad Sud ed Est con proprietà private. L'immobile si costituisce di tre subalterni:

-sub. 7 avent destinazione commerciale),

- sub 8 aventi destinazione catastale A/4 (abitazione economica e popolare) ma di fatto non ha i requisiti di un abitazione ma è rappresentato da un locale di deposito (cantina) con annesso servizio igienico;

- sub. 9 che si sviluppa ai livelli 1 - 2 - 3 è costituita da civile abitazione.

L'immobile ha struttura portante in muratura, si eleva su quattro piani. Lo spessore della muratura portante è variabile, parte da 50 cm al piano terra fino ad arrivare a 30 cm al livello quattro. Il tetto si presenta piano. Il piano terra è stato costruito in epoca remota, successivamente è stata realizzata la sopraelevazione degli altri 3 livelli. L'accesso ai locali al piano terra (sub 7 e 8) può avvenire sia direttamente dalle porte d'ingresso prospicienti Corso Cavour e sia tramite le porte interne accessibile dal vano scala. Invece l'accesso al sub 9 avviene tramite una scala interna molto ripida accessibile dal portone d'ingresso prospiciente corso Cavour. L'immobile nel complesso si presenta in pessimo stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco con macchie, rigonfiamenti, cavillature e parziali distacchi di intonaco. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 315 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 51,90 Euro, indirizzo catastale: CORSO CAVOUR n. 10-12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è posta al piano terra al civico n. 10 e 12. L'unità immobiliare ha accesso sia dall'esterno tramite una porta garage prospicienti Corso Cavour, sia da una porta ad un'anta posta sul prospetto ovest e sia da una porta interna accessibile dal vano scala. Si compone di un unico ambiente con annesso wc (ricavato nel sottoscala) in pessime condizioni e privo di rivestimento. L'unità immobiliare viene utilizzato come locale di deposito e viene pertanto valutato come pertinenza dell'abitazione censita al sub. 9. La pavimentazione è del tipo gres porcellanato, gli intonaci interni sono ammalorati e presentano evidenti segni di umidità di risalita, gli infissi esterni sono in ferro, sono presenti degli infissi interni in alluminio con vetrata. Non è presente un sistema di riscaldamento.

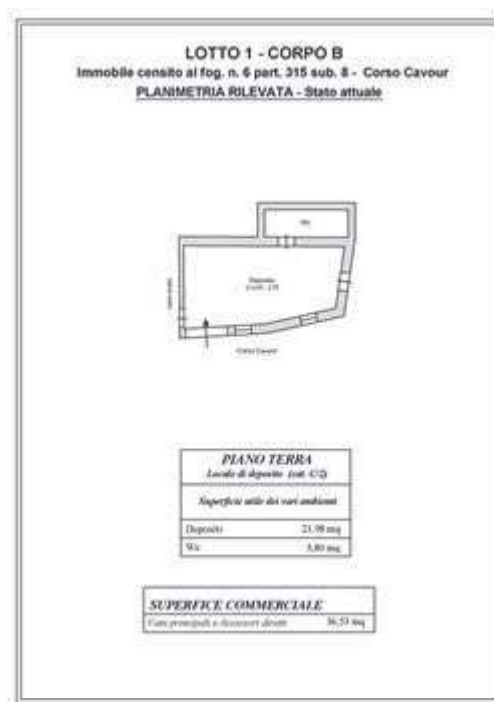


CONSISTENZA:

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
Deposito (pertinenza dell'abitazione)	36,53	x	25 %	=	9,13
Totale:	36,53				9,13



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili è stata condotta con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli immobili simili nella zona nella quale ricade il cespite, successivamente si è proceduto ad un adeguamento del prezzo in base alle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

Si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenute dalle seguenti metodologie di ricerca:

1) Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti appartamenti nella zona "Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, C.SO CAVOUR, VIA FRATELLI BANDIERA, VIA LEOPARDI" di Firmo. Il valore di riferimento al I semestre 2025 per Abitazioni di tipo economico è un valore che oscilla tra un minimo pari a €/mq 330,00 e un valore massimo pari a €/mq 410,00;

2) Agenzie Immobiliari: la scrivente CTU ha chiesto informazioni su prezzi e metrature anche alle agenzie immobiliari che operano nella zona. Dall'indagine effettuata è emerso che immobili che versano in buone condizioni conservative vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq 300,00 e €/mq 400,00. Inoltre è emerso che la domanda di abitazione nella zona di ubicazione del cespite è molto scarsa.

Pertanto secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento posto a base della stima si può considerare pari a 350,00 €/mq.

Partendo dai valori ottenuti dalle indagini, il valore di riferimento posto a base della stima è stato decurtato per tener conto dello stato in cui versa l'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9,13 x 350,00 = **3.195,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.195,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.195,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili è stata condotta con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite, successivamente si è proceduto ad una adeguamento del prezzo in base alle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

La stima è stata svolta attraverso le seguenti fasi:

- si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenienti dalle seguenti metodologie di ricerca:
 1. Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti immobili a destinazione residenziale nella zona nella quale ricade il cespite;
 2. Agenzie Immobiliari che operano nella zona.
- Partendo dai valori ottenuti dall'indagine di mercato, il valore di riferimento posta a base della stima è stato ottenuto da valutazioni che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia Pisano Case con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Rizzocase con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Immobiliare Bonaccorsi Immobiliare con sede in Corigliano Rossano, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	157,51	0,00	55.128,50	55.128,50

B	cantina	9,13	0,00	3.195,50	3.195,50
				58.324,00 €	58.324,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.074,00**

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: **€. 58.074,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
90/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a FIRMO C.so Cavour 16, della superficie commerciale di **23,20** mq per la quota di:

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

Le unità immobiliari oggetto di valutazione costituiscono un immobile terra-cielo avente dimensioni pressoché rettangolare. Il fabbricato confina a nord con corso Cavour, ad ovest con spiazzo, ad Sud ed Est con proprietà private. L'immobile si costituisce di tre subalterni:

-sub. 7 avent destinazione commerciale),

- sub 8 aventi destinazione catastale A/4 (abitazione economica e popolare) ma di fatto non ha i requisiti di un abitazione ma è rappresentato da un locale di deposito (cantina) con annesso servizio igienico;

- sub. 9 che si sviluppa ai livelli 1 - 2 - 3 è costituita da civile abitazione.

L'immobile ha struttura portante in muratura, si eleva su quattro piani. Lo spessore della muratura portante è variabile, parte da 50 cm al piano terra fino ad arrivare a 30 cm al livello quattro. Il tetto si presenta piano. Il piano terra è stato costruito in epoca remota, successivamente è stata realizzata la sopraelevazione degli altri 3 livelli. L'accesso ai locali al piano terra (sub 7 e 8) può avvenire sia direttamente dalle porte d'ingresso prospicienti Corso Cavour e sia tramite le porte interne accessibile dal vano scala. Invece l'accesso al sub 9 avviene tramite una scala interna molto ripida accessibile dal portone d'ingresso prospiciente corso Cavour. L'immobile nel complesso si presenta in pessimo stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco con macchie, rigonfiamenti, cavillature e parziali distacchi di intonaco. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 315 sub. 7 (catasto fabbricati), classe U, consistenza 15 mq, rendita 21,00 Euro, indirizzo catastale: CORSO CAVOUR n. 16, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.300,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 11.300,00

Data di conclusione della relazione: 23/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, stipulata il 23/01/1995 a firma di NOTAIO CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO ai nn. 2570 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ipoteca **legale**, stipulata il 12/05/2008 a firma di EQUITALIA ETR S.P.A. ai nn. 15081 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973.

Importo ipoteca: 29.399,22 € .

Importo capitale: 14.699,61 €

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/12/2014 a firma di NOTAIO CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO ai nn. 30011 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 92.962,24 €.

Importo capitale: 30.987,41 €

ipoteca **legale**, stipulata il 13/11/2006 a firma di E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. ai nn. Registro generale n. 40483 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: 5.142,96.

Importo capitale: 2.571,48

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, stipulata il 20/04/2009 a firma di TRIBUNALE di CASTROVILLARI ai nn. 10854 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

atto di citazione, stipulata il 22/07/2025 a firma di TRIBUNALE di CASTROVILLARI ai nn. 22922 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

Trattandosi di un fabbricato singolo appartenente ad un unico nucleo familiare non ci sono spese condominiali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI CESSIONE ONEROSA, con atto stipulato il 17/02/1993 a firma di NOTAIO FABIO POSTERARO ai nn. Rep. n .29410 - Num raccolta 5751 di repertorio, trascritto il 27/02/1993 a Cosenza ai nn. Reg. Gen. 4801 - Reg Part. 4237

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI CESSIONE ONEROSA, con atto stipulato il 17/02/1993 a firma di NOTAIO FABIO POSTERARO ai nn. Rep. n .29410 - Num raccolta 5751 di repertorio, trascritto il 27/02/1993 a Cosenza ai nn. Reg. Gen. 4801 - Reg Part. 4237

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Realizzato prima del 1967.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FIRMO C.SO CAVOUR 16

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a FIRMO C.so Cavour 16, della superficie commerciale di **23,20** mq per la quota di:

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

Le unità immobiliari oggetto di valutazione costituiscono un immobile terra-cielo avente dimensioni pressochè rettangolare. Il fabbricato confina a nord con corso Cavour, ad ovest con spiazzo, ad Sud ed Est con proprietà private. L'immobile si costituisce di tre subalterni:

-sub. 7 avent destinazione commerciale),

- sub 8 aventi destinazione catastale A/4 (abitazione economica e popolare) ma di fatto non ha i requisiti di un abitazione ma è rappresentato da un locale di deposito (cantina) con annesso servizio igienico;

- sub. 9 che si sviluppa ai livelli 1 - 2 - 3 è costituita da civile abitazione.

L'immobile ha struttura portante in muratura, si eleva su quattro piani. Lo spessore della muratura portante è variabile, parte da 50 cm al piano terra fino ad arrivare a 30 cm al livello quattro. Il tetto si presenta piano. Il piano terra è stato costruito in epoca remota, successivamente è stata realizzata la sopraelevazione degli altri 3 livelli. L'accesso ai locali al piano terra (sub 7 e 8) può avvenire sia direttamente dalle porte d'ingresso prospicienti Corso Cavour e sia tramite le porte interne accessibile dal vano scala. Invece l'accesso al sub 9 avviene tramite una scala interna molto ripida accessibile dal portone d'ingresso prospiciente corso Cavour. L'immobile nel complesso si presenta in pessimo stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco con macchie, rigonfiamenti, cavillature e parziali distacchi di intonaco. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 315 sub. 7 (catasto fabbricati), classe U, consistenza 15 mq, rendita 21,00 Euro, indirizzo catastale: CORSO CAVOUR n. 16, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è posta al piano terra al civico n. 16. L'unità immobiliare ha accesso sia dall'esterno tramite una porta garage prospiciente Corso Cavour e sia da una porta interna accessibile dal vano la scala. Si compone di un unico ambiente avente destinazione negozio e presenta un'altezza utile interna pari a 2,90m. E' dotata di una porta esterna in ferro, porta interna in alluminio e vetrata, le pareti interne sono rivestite da perline in legno, la pavimentazione formata da mattonelle in gres porcellanato. Non sono presenti sistemi di riscaldamento e nè servizio igienico.



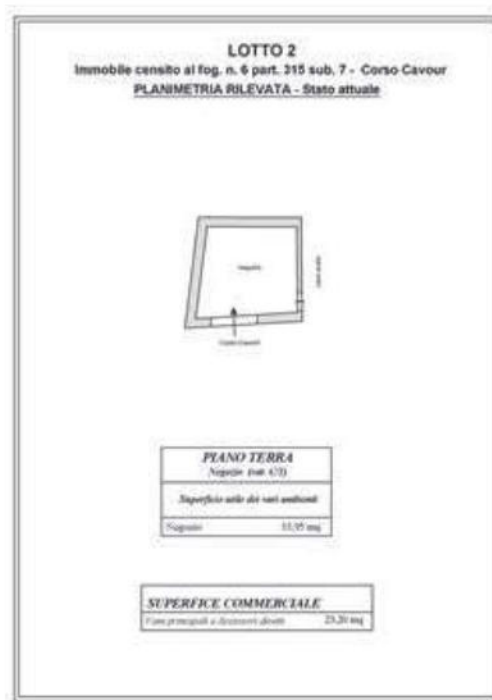
CONSISTENZA:

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
Negozio	23,20	x	100 %	=	23,20

Totale:	23,20	23,20
---------	-------	-------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili è stata condotta con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli immobili simili nella zona nella quale ricade il cespite, successivamente si è proceduto ad un adeguamento del prezzo in base alle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

Si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenute dalle seguenti metodologie di ricerca:

1) Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti negozi nella zona "Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, C.SO CAVOUR, VIA FRATELLI BANDIERA, VIA LEOPARDI" di Firmo. Il valore di riferimento al I semestre 2025 per immobili a destinazione Commerciale è un valore che oscilla tra un minimo pari a €/mq 550,00 e un valore massimo pari a €/mq 880,00;

2) Agenzie Immobiliari: la scrivente CTU ha chiesto informazioni su prezzi e metrature anche alle agenzie immobiliari che operano nella zona. Dall'indagine effettuata è emerso che immobili che versano in buone condizioni conservative vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq 400,00 e €/mq 500,00.

Pertanto secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento posto a base della stima si può considerare pari a 500,00 €/mq.

Partendo dai valori ottenuti dalle indagini, il valore di riferimento posto a base della stima è stato decurtato per tener conto delle carenze dotazionali, in quanto risulta carente del servizio igienico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,20 x 500,00 = **11.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili è stata condotta con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite, successivamente si è proceduto ad una adeguamento del prezzo in base alle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

La stima è stata svolta attraverso le seguenti fasi:

- si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenienti dalle seguenti metodologie di ricerca:
 1. Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti immobili a destinazione residenziale nella zona nella quale ricade il cespite;
 2. Agenzie Immobiliari che operano nella zona.
- Partendo dai valori ottenuti dall'indagine di mercato, il valore di riferimento posta a base della stima è stato ottenuto da valutazioni che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia Pisano Case con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Rizzocase con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Immobiliare Bonaccorsi Immobiliare con sede in Corigliano Rossano, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

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	negozio	23,20	0,00	11.600,00	11.600,00

11.600,00 €	11.600,00 €
-------------	-------------

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Costi necessari per tamponare la porta di comunicazione con il vano scala	-300,00
	300,00 €

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: €. 11.300,00

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: €. 11.300,00

data 23/12/2025

il tecnico incaricato
Tiziana Madeo