



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

14/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avv. Rocco Guarino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Alessandra Peluso

CF:PLSLSN76S47Z133X

con studio in CASTROVILLARI (CS) C.so Giuseppe Garibaldi, 69

telefono: 3472743055

email: alessandrapeluso@ordineingegnerics.it

PEC: alessandra.peluso.e3283c@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
14/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Contrada Fossa - Area urbana di Rossano, della superficie commerciale di **60,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento di modeste dimensioni facente parte di un fabbricato costituito da un numero totale di venti appartamenti, di cui quelli posti al piano terra presentano un ingresso indipendente, mentre gli altri hanno un ingresso e un vano scale in comune. L'intero immobile è stato realizzato in cemento armato, con travi e pilastri, tetto a due falde. Di forma semplice e squadrata, ha un'impronta in pianta rettangolare, si sviluppa per cinque piani mantenendo le stesse caratteristiche. Con balconi in aggetto, finestre atte a garantire ottima areazione ed illuminazione al vano scala. Il condominio è dotato, come riportato in verbale, di cisterne condominiali per l'accumulo dell'acqua postabile, dotati di autoclave. Il portone principale d'ingresso è costituito da elementi in PVC e vetro, così come le finestre poste sui pianerottoli condominiali. L'ingresso principale è protetto da una piccola tettoia in cemento e tegole, è dotato di postazione citofonica. Il fabbricato si trova a pochi passi dalla spiaggia. Da un punto di vista architettonico non presenta alcun tipo di pregio nè caratteristiche di rilievo, inoltre la parte esterna non versa in buone condizioni; infatti si osservano notevoli distacchi di intonaco sulle facciate, ma soprattutto caduta di materiale importante dai sottobalconi, veri e propri distaccamenti di pezzi di calcestruzzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,90mt. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 481 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, indirizzo catastale: Contrada Fossa, piano: Primo Piano, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita del 24/07/2007 Numero di Repertorio 230796/15091 Notaio De Vivo Claudio trascritto il 06/08/2007 ai nn.30159/19139 da potere di [REDACTED]
- Coerenze: Con vano scala, con altro appartamento e con strada pubblica

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **60,50 m²**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.355,77
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.355,77
Data di conclusione della relazione:	19/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'atto del sopralluogo nell'immobile non vi risiedeva nessuno. L'ex marito dell'esecutata informava la C.T.U. ed il custode che l'immobile viene utilizzato prevalentemente nei mesi estivi. Si è riscontrata la presenza di elettrodomestici essenziali e di elementi di arredo, come da documentazione fotografica allegata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le ispezioni ipotecarie e le relative note sono riportate nel fascicolo degli allegati.

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 24/07/2007 ai nn. 230797/15092 di repertorio, iscritta il 06/08/2007 ai nn. 7872/30160, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €75.000,00.

Importo capitale: €50.000,00.

Durata ipoteca: 20

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/02/2013 ai nn. 536/2013 di repertorio, iscritta il 09/12/2015 ai nn. 2996/27347, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: €25.000,00.

Importo capitale: 12.554,99

ipoteca **legale**, stipulata il 06/05/2024 ai nn. 8282/7124 di repertorio, iscritta il 10/05/2024 ai nn. 1067/14366, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,



derivante da 0420 Ruolo, Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo.

Importo ipoteca: € 206.029,68.

Importo capitale: € 103.014,84

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto Giudiziario - Atto Esecutivo o Cautelarre, stipulata il 23/12/2024 ai nn. 2548 di repertorio, trascritta il 29/01/2025 ai nn. 2113/2586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 , in forza di atto di compravendita da potere di [REDACTED] e [REDACTED] con atto stipulato il 18/07/1987 a firma di notaio Pietro Pisano, trascritto il 30/07/1987 ai nn. 15184/158027.

Nell'atto di compravendita della sig.ra [REDACTED] è specificato che l'intero immobile è stato costruito senza concessione edilizia e che all'atto stesso è allegata la domanda di sanatoria relativa all'appartamento in oggetto con le copie delle ricevute di versamento.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà, in forza di Successione in morte di [REDACTED] trascritto il 18/04/2008 ai nn. 12107/8139

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita da potere di [REDACTED] con atto stipulato il 24/07/2007 a firma di De Vivo Claudio ai nn. 230796/15091 di repertorio, trascritto il 06/08/2007 ai nn. 30159/19139

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Perizia Giurata deposita presso l'UU.TT. del Comune di Rossano facente parte della domanda di



Sanatoria prot.4786 del 1986 **N. Prot. 19662**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Richiesta di Concessione Edilizia per un fabbricato abusivo, presentata il 30/07/1986

Deposito Certificato di Idoneità Statica presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza **N. Prot. 23/76**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 14/01/1991

Domanda di Sanatoria Mod. 47/85-R **N. Prot. 4786**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/03/1986 con il n. progressivo 0220324303 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzato in assenza di Concessione Edilizia
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Come da apposita richiesta fatta all'UU.TT. del Comune di Corigliano-Rossano e presenti in allegati si rende necessario per la definizione della pratica: 1) Estratto di mappa e planimetri catastale; 2) Elaborati grafici e planimetrici opportunamente quotati; 3) Documentazione fotografica; 4) Relazione sulla superficie e sui volumi; 5) Titolo di proprietà; 6) Autorizzazione paesaggistica-ambientale in sanatoria. 7) oneri da versare per un totale di €1.197,23; 8) Richiesta per l'applicazione dell'indennità del danno ambientale da inoltrare alla Regione Calabria.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Ricevuta attestante il versamento conguaglio per oneri concessori comprensivi di interessi legali riferiti al mese di Settembre 2025: €901,33
- Diritti di Segreteria: €180,00
- Istruttoria Pratica: €115,90
- Indennità del Danno Ambientale da quantificare
- Spese tecniche : €4.500,00

L'immobile è stato interessato da una Domanda di Sanatoria Pratica n.685/86 prot. n.4786 del 01/04/1986 che tuttavia non è stato portato a termine

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La distribuzione interna depositata al Catasto Fabbricati è diversa rispetto lo stato di fatto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di documento DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Documento DOCFA: €902,00

La documentazione relativa agli oneri è riportata negli allegati alla presente perizia.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG)

L'immobile risulta **conforme**.



ZONE OMOGENEE	
A	CENTRO STORICO RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
B₁	COMPLETAMENTO ZONA SATURA DI GRADUALE SOSTITUZIONE
B₂	COMPLETAMENTO ADEGUAMENTO E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
B₃	COMPLETAMENTO RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
B₄	COMPLETAMENTO ADEGUAMENTO EDILIZIO NELLE FRAZIONI URBANE E AGRICOLE
B₅	COMPLETAMENTO ADEGUAMENTO EDILIZIO NELLE FRAZIONI MARINE

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA FOSSA - AREA URBANA DI ROSSANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Contrada Fossa - Area urbana di Rossano, della superficie commerciale di **60,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento di modeste dimensioni facente parte di un fabbricato costituito da un numero totale di venti appartamenti, di cui quelli posti al piano terra presentano un ingresso indipendente, mentre gli altri hanno un ingresso e un vano scale in comune. L'intero immobile è stato realizzato in cemento armato, con travi e pilastri, tetto a due falde. Di forma semplice e squadrata, ha un'impronta in pianta rettangolare, si sviluppa per cinque piani mantenendo le stesse caratteristiche. Con balconi in aggetto, finestre atte a garantire ottima areazione ed illuminazione al vano scala. Il condominio è dotato, come riportato in verbale, di cisterne condominiali per l'accumulo dell'acqua postabile, dotati di autoclave. Il portone principale d'ingresso è costituito da elementi in PVC e vetro, così come le finestre poste sui pianerottoli condominiali. L'ingresso principale è protetto da una piccola tettoia in cemento e tegole, è dotato di postazione citofonica. Il fabbricato si trova a pochi passi dalla spiaggia. Da un punto di vista architettonico non presenta alcun tipo di pregio nè caratteristiche di rilievo, inoltre la parte esterna non versa in buone condizioni; infatti si osservano notevoli distacchi di intonaco sulle facciate, ma soprattutto caduta di materiale importante dai sottobalconi, veri e propri distaccamenti di pezzi di calcestruzzo.

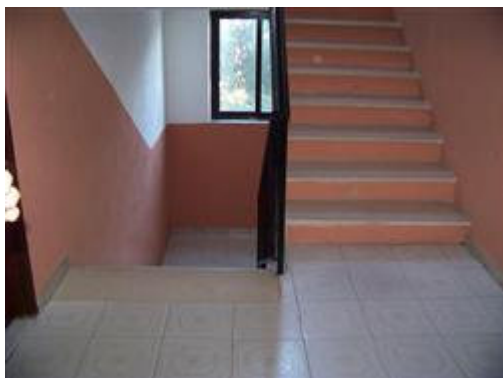
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,90mt. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 481 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, indirizzo catastale: Contrada Fossa, piano: Primo Piano, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita del 24/07/2007 Numero di Repertorio 230796/15091 Notaio De Vivo Claudio trascritto il 06/08/2007 ai nn.30159/19139 da potere di [REDACTED]

Coerenze: Con vano scala, con altro appartamento e con strada pubblica

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2010.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano-Cassano allo Ionio-Calopezzati-Mirto Crosia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: L'immobile si trova a pochi dalla spiaggia.





COLLEGAMENTI

superstrada distante A poca distanza dalla Statale Ionica 106 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★★★☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	★★★☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	nella media	★★★☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★★★☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	★★★☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★★★☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	nella media	★★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In merito all'appartamento esecutato lo stesso si compone di un ingresso che immette direttamente alla cucina/pranzo. Un servizio igienico di discrete dimensioni dotato di WC, bidet, lavabo, doccia con cabina in PVC, lavatrice e boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Da dichiarazione del sig. Moncerino all'incirca nel 2010 sono stati condotti dei lavori di ristrutturazione in cui sono state appunto ampliate le dimensioni del servizio igienico e lo stesso è stato completamente rifatto. L'appartamento al suo interno versa in buone condizioni, le porte e gli infissi sono di nuova fattura e di buona qualità, tutti gli ambienti sono dotati di finestre e/o porta finestra, con elementi in PVC e vetro e infisso esterno in PVC, ogni ambiente risulta adeguatamente illuminato ed areato. Le porte, come già detto, sono nuove in legno tamburato semplice; la pavimentazione in gres ceramica è di media qualità e versa in un buono stato di conservazione; tutte le stanze hanno un punto luce con plafone e/o lampadario; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati; vi è la presenza della postazione citofonica; tutti gli ambienti sono arredati, ben tenuti, in buono stato di conservazione ciò che denota la cura della proprietaria a mantenere in maniera decorosa l'immobile. In merito al balcone esterno in aggetto non solo la soletta è fortemente compromessa ma anche la ringhiera in ferro è altamente corrosa tanto che ne mancano addirittura dei pezzi. Il balcone è illuminato da un punto luce a plafone posto sull'intradosso del balcone soprastante, inoltre vi sono le tende da sole per tutto il perimetro del balcone e una vaschetta esterna tipo lavatoio.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: Portone d'ingresso all'appartamento realizzato in blindato	nella media	★★★☆☆☆☆☆☆
portone di ingresso: Portone d'ingresso alla	nella media	★★★☆☆☆☆☆☆



palazzina realizzato in PVC e vetro

infissi interni: Porte in legno tamburate realizzati in In legno

nella media

infissi esterni: Finestre e porte/finestre realizzati in PVC e vetro

nella media

protezioni infissi esterni: Infissi esterni realizzate in PVC

nella media

pavimentazione interna: realizzata in gres ceramico

nella media

pavimentazione esterna: realizzata in gres ceramico

nella media

Degli Impianti:

citofonico: Impianto citofonico parla/scolta standard

nella media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato. Da come desunto dal certificato di idoneità statica in atti presso l'UU.TT. del comune e depositato presso il Genio Civile

nella media

travi: costruite in cemento armato. Da come desunto dal certificato di idoneità statica in atti presso l'UU.TT. del comune e depositato presso il Genio Civile

nella media

solai: latero cemento. Da come desunto dal certificato di idoneità statica in atti presso l'UU.TT. del comune e depositato presso il Genio Civile

nella media







CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	53,00	x	100 %	=	53,00
Balcone	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	68,00				60,50





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2024 - Semestre 2

Descrizione: Appartamento posto al primo piano dotato di balcone

Indirizzo: Contrada fossa

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 42.955,00 pari a 704,18 Euro/mq

Valore Ctu: 42.955,00 pari a: 704,18 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.955,00 pari a: 704,18 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è assunto il valore minimo della Banca Dati delle Quotazioni immobiliari, raffrontandolo anche con valori desunti on-line. I prezzi di vendita della zona, vista l'esigua distanza dalla spiaggia, sono elevati, tuttavia bisogna considerare le precarie condizioni della parte esterna dell'immobile, mentre la parte interna è stata ristrutturata ed è ben mantenuta. Per la valutazione del balcone di circa 15mq si è assunto il 50% del valore distima utilizzato per le parti interne, visto il minore utilizzo che se ne trae.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,50 x 710,00 = **42.955,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 42.955,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 42.955,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata seguendo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato del bene esecutato. Per Valore di Mercato si intende il più probabile prezzo, al netto delle spese di transazione e intermediazione, per il quale il bene viene liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse, senza indebite costrizioni, essendo il bene esposto per la negoziazione per un normale periodo senza occulte finalità fittizie. Per la sua valutazione ci si è basati sulle quotazioni fornite dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in quanto essendo in possesso di tutti i dati di negoziazione rappresenta la fonte più attendibile di confronto, sia per quanto riguarda le tipologie ovvero beni simili e paragonabili, sia per quanto riguarda lo stato di conservazione degli tetti.

In questo caso si sono assunti i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari relativi all' anno 2024 - Semestre 2, ed inoltre si sono condotte alcune indagini multimediale al fine di indagare quelli che sono i costi di compravendita. Poiché si tratta di un immobile che si trova a pochi passi dalla spiaggia i costi a metro quadro di costruito sono abbastanza elevati, tuttavia si deve tenere in considerazione la precarietà esterna dell'immobile che richiede un importante intervento di ristrutturazione. Per tali motivi al fine della valutazione si assunto il valore minimo riferito ad abitazioni di tipo economico.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,50	0,00	42.955,00	42.955,00
				42.955,00 €	42.955,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Viste le dimensioni minime dell'immobile non è possibile eseguire alcuna comoda divisione dello stesso, pertanto si consiglia la vendita come unico lotto di vendita.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.599,23**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.355,77**

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:	€. 36.355,77

data 19/10/2025

il tecnico incaricato
Ing. Alessandra Peluso

