



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

PROCEDURE CONCORSUALI

5/2019

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

LIQUIDATORE DOTT. GIANLUCA TUDDA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Fedele Mario Maradei

CF:MRDFDL61A15C002A

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) vico IV Francesco Bruno, 6

telefono: 0981-71365

fax: 0981-71365

email: archingstudio@libero.it

PEC: fedelemario.maradei@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - PROCEDURE CONCORSALE
CONCORDATO PREVENTIVO 5/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a CASTROVILLARI via dei Gelsi 10, della superficie commerciale di **159,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n. 1 è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale, con annesso giardino di pertinenza esclusiva e locale magazzino-garage, sita in Castrovillari, alla via dei Gelsi. L'unità abitativa è ubicata al piano terra di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, oltre un piano seminterrato; il locale magazzino è posto al piano seminterrato. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento; esternamente si presenta rifinito e tinteggiato. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal corpo scala condominiale, quest'ultimo dotato di ascensore che serve tutti i piani, compreso il piano seminterrato.

L'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 servizi igienici e un ripostiglio, oltre un balcone e area esterna di pertinenza esclusiva. L'area di pertinenza è accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina e sia tramite un cancello situato prima del portone di ingresso condominiale. La superficie lorda dell'unità abitativa è pari a mq 118, oltre a mq 175 di area esterna e mq 10 di balcone. La superficie utile interna è pari a mq 101,70.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è buono.

Il locale magazzino-garage pertinenziale è ubicato al di sotto della porzione pavimentata dell'area esterna di pertinenza, che ne costituisce la copertura. L'accesso allo stesso avviene sia dall'area condominiale, tramite saracinesca metallica, sia dal corpo scala mediante disimpegno comune e porta di accesso in ferro.

Rispetto alla planimetria catastale, il magazzino risulta suddiviso, mediante una tramezzatura in cartongesso, in due ambienti tra loro comunicanti. La superficie lorda del magazzino è pari a mq 52, mentre la superficie utile è pari a mq 45.

Lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Castrovillari in ditta *** DATO OSCURATO ***

- **foglio 26 particella 1221 sub 1 graffata alla p.lla 1221 sub 20**, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: via dei Gelsi, piano: terra;
- **foglio 26 particella 1221 sub 16**, categoria C/2, classe 4, consistenza 45 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: via dei Gelsi n.14, piano primo sottostrada.

Coerenze:

- L'appartamento confina a nord con corte comune, a sud con via dei Gelsi, a ovest con il corpo scala condominiale e con il sub 2 di proprietà *** DATO OSCURATO *** .
- il magazzino confina a Nord e a sud con area condominiale, ad ovest con il sub 15 di proprietà *** DATO OSCURATO *** .



Situazione urbanistica:

Per la realizzazione dell'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 sono state rilasciate dal comune di Castrovillari la Concessione Edilizia n. 456 del 12/07/2002 e la Concessione Edilizia n. 555 del 25/10/2003.

Per il Lotto n.1 è stato rilasciato dal Comune di Castrovillari in data 01/03/2005 il certificato di agibilità n.150/2005.

Situazione catastale:

La planimetria catastale differisce dallo stato di fatto poiché nel locale magazzino è stata realizzata una parete divisoria in cartongesso. Di conseguenza, affinché il magazzino risulti conforme alla planimetria catastale, è necessario demolire la modesta parete divisoria in cartongesso.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.825810

Longitudine 16.205180

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	159,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.600,00
Data di conclusione della relazione:	02/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati sul Lotto n.1 insistono le seguenti formalità:

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 trascritta il 18/12/2012 ai nn. 32223 RG e 2800 RP a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario redatto in data 17/12/2012 dal notaio Luigi Viteritti rep. 10311.

Importo Ipoteca: € 343.053,16

Importo capitale: € 343.053,16

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio del Tribunale di Castrovillari del 16/10/2025 rep.5, trascritto il 14/11/2025 ai nn. 35021 RG e 28627 RP.

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: **€. 339,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 137,18**

Millesimi condominiali: **86,434**

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione inviata dall'Amministratore del condominio si rileva che le spese di gestione annue sono così distribuite:

- Pulizia	€ 4,32x12 mesi =	€ 51,84
- Manutenzione trimestrale	€ 15,39xn.4 trimestri =	€ 61,56
- Energia elettrica	circa € 18,80 mensilix 12 mesi =	<u>€ 225,60</u>
	totale	€ 339,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli accertamenti effettuati il Lotto n.1 è pervenuto come di seguito specificato:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.1 è pervenuto ad *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** con atto redatto in data 21/10/2004 dal notaio Giovanna Di Chiara rep.37130, trasritto il 12/11/2004 ai nn. 31792 RG e 22742 RP.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per la realizzazione dell'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 sono state rilasciate dal comune di Castrovillari la Concessione Edilizia n. 456 del 12/07/2002 e la Concessione Edilizia n. 555 del 25/10/2003.

Per il Lotto n.1 è stato rilasciato dal Comune di Castrovillari in data 01/03/2005 il certificato di agibilità n.150/2005.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale del locale magazzino-garage differisce dallo stato di fatto poiché, come indicato nel paragrafo dedicato alla descrizione, nel locale magazzino è stata realizzata una parete divisoria in cartongesso.

Di conseguenza, affinché il magazzino-garage facente parte del Lotto n. 1 risulti conforme alla planimetria catastale, è necessario demolire la modesta parete divisoria in cartongesso.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTROVILLARI VIA DEI GELSI 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a CASTROVILLARI via dei Gelsi 10, della superficie commerciale di **159,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n. 1 è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale, con annesso giardino di pertinenza esclusiva e locale magazzino-garage, sita in Castrovillari, alla via dei Gelsi. L'unità abitativa è ubicata al piano terra di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, oltre un piano seminterrato; il locale magazzino è posto al piano seminterrato. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento; esternamente si presenta rifinito e tinteggiato. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal corpo scala condominiale, quest'ultimo dotato di ascensore che serve tutti i piani, compreso il piano seminterrato.



L'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 servizi igienici e un ripostiglio, oltre un balcone e area esterna di pertinenza esclusiva. L'area di pertinenza è accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina e sia tramite un cancello situato prima del portone di ingresso condominiale. La superficie lorda dell'unità abitativa è pari a mq 118, oltre a mq 175 di area esterna e mq 10 di balcone. La superficie utile interna è pari a mq 101,70.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è buono.

Il locale magazzino-garage pertinenziale è ubicato al di sotto della porzione pavimentata dell'area esterna di pertinenza, che ne costituisce la copertura. L'accesso allo stesso avviene sia dall'area condominiale, tramite saracinesca metallica, sia dal corpo scala mediante disimpegno comune e porta di accesso in ferro.

Rispetto alla planimetria catastale, il magazzino risulta suddiviso, mediante una tramezzatura in cartongesso, in due ambienti tra loro comunicanti. La superficie lorda del magazzino è pari a mq 52, mentre la superficie utile è pari a mq 45.

Lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Castrovillari in ditta *** DATO OSCURATO ***

- **foglio 26 particella 1221 sub 1 graffata alla p.lla 1221 sub 20**, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: via dei Gelsi, piano: terra;
- **foglio 26 particella 1221 sub 16**, categoria C/2, classe 4, consistenza 45 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: via dei Gelsi n.14, piano primo sottostrada.

Coerenze:

- L'appartamento confina a nord con corte comune, a sud con via dei Gelsi, a ovest con il corpo scala condominiale e con il sub 2 di proprietà *** DATO OSCURATO *** .
- il magazzino confina a Nord e a sud con area condominiale, ad ovest con il sub 15 di proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Situazione urbanistica:

Per la realizzazione dell'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 sono state rilasciate dal comune di Castrovillari la Concessione Edilizia n. 456 del 12/07/2002 e la Concessione Edilizia n. 555 del 25/10/2003.

Per il Lotto n.1 è stato rilasciato dal Comune di Castrovillari in data 01/03/2005 il certificato di agibilità n.150/2005.

Situazione catastale:

La planimetria catastale differisce dallo stato di fatto poiché nel locale magazzino è stata realizzata una parete divisoria in cartongesso. Di conseguenza, affinché il magazzino risulti conforme alla planimetria catastale, è necessario demolire la modesta parete divisoria in cartongesso.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.825810

Longitudine 16.205180





portone di ingresso condominiale



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.1 è ubicato nell'area di espansione del comune di Castrovillari, in zona semicentrale.



Catastale su ortofoto



Ortofoto





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n. 1 è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale, con annesso giardino di pertinenza esclusiva e locale magazzino-garage, sita in Castrovillari, alla via dei Gelsi. L'unità abitativa è ubicata al piano terra di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, oltre a un piano interrato; il locale magazzino-garage è posto al piano seminterrato. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento; esternamente si presenta rifinito e tinteggiato. L'accesso ai piani è garantito da un corpo scala condominiale dotato di ascensore che serve tutti i piani compreso il piano seminterrato. Il fabbricato è composto da n. 2 unità immobiliari per ciascun piano.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal corpo scala condominiale. L'appartamento risulta composto da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 servizi igienici e un ripostiglio, oltre un balcone e area esterna di pertinenza esclusiva. Dal vano scala si accede direttamente all'ingresso-soggiorno, dal quale si diparte il disimpegno che distribuisce i restanti ambienti. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane, le porte interne sono in legno tamburato, la pavimentazione è in gres. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con elementi radianti in alluminio alimentati da caldaia a gas. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia. La cucina è dotata di camino e di unità split a parete per il raffrescamento estivo.

L'area di pertinenza esclusiva è accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina, sia direttamente dall'esterno tramite un cancello situato prima del portone di ingresso condominiale. L'area è delimitata da ringhiera in ferro, è prevalentemente pavimentata e, in minima parte, sistemata a verde. La superficie lorda dell'unità abitativa è pari a mq 118, oltre a mq 175 di area esterna e mq 10 di balcone. La superficie utile interna è pari a mq 101,70, così distribuita:

ingresso-soggiorno: mq 29,00

disimpegno: mq 6,80

cucina: mq 15,20

camera: mq 19,30

camera: mq 9,70

camera: mq 10,80

bagno: mq 5,60

bagno: mq 4,30

ripostiglio: mq 1,00

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità è buono.

Il locale magazzino-garage pertinenziale è ubicato al di sotto della porzione pavimentata dell'area esterna, che ne costituisce la copertura. L'accesso allo stesso avviene sia dall'area condominiale, tramite saracinesca metallica, sia dal corpo scala mediante disimpegno comune; la porta di accesso interna è in ferro.

Rispetto alla planimetria catastale, il locale risulta suddiviso, mediante una tramezzatura in cartongesso, in due ambienti tra loro comunicanti. È presente impianto elettrico realizzato fuori



traccia. La superficie lorda del magazzino è pari a mq 52, mentre la superficie utile è pari a mq 45. Lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono.



porta di ingresso dal corpo scala condominiale



Magazzino

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	118,00	x	100 %	=	118,00
balcone	10,00	x	30 %	=	3,00
area di pertinenza nel limite pari alla sup. alloggio	118,00	x	15 %	=	17,70
area di pertinenza in eccedenza alla sup. alloggio	57,00	x	5 %	=	2,85



magazzino-garage	52,00	x	35 %	=	18,20
Totale:	355,00				159,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di una comoda unità immobiliare residenziale con annesso magazzino-garage sita in zona urbanizzata di Castrovillari con ampia strada di accesso e comodi parcheggi. Tenuto conto della zona in cui è ubicato l'immobile, per il Lotto n.1 è congruo ritenere un canone mensile medio pari a € 550,00 che porta ad un reddito lordo annuo pari a € 6.600,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è congruo assumere un saggio di capitalizzazione pari al 3,0 %. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 20%. Pertanto,

il Reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = € 6.600,00 - € 6.600,00 \times 0,20 = € 5.280,00$$

Capitalizzando al tasso del 3,0% si ha:

$$V = V_{mt} = € 5.280,00 / 0,030 = € 176.000,00$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.1 un valore pari a € 176.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **176.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 176.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 176.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.1 è possibile eseguire una stima del tipo analitico, ovvero basata sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili simili. Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione: $V_m = V_{mt} = R_n / r$ dove R_n = reddito netto annuo costante, r = saggio di capitalizzazione. Il reddito netto si ottiene generalmente dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 15% e il 25%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, direttamente proporzionali alla vetustà dei fabbricati; le spese per ammortamento, rappresentate dall'aliquota che il proprietario dovrebbe accantonare per poter, alla fine della vita utile del fabbricato, ricostruire un capitale che gli consenta la



ricostruzione del bene; le spese di assicurazione, necessarie per proteggere il fabbricato da eventuali danni parziali o totali derivanti da causa di forza maggiore; le spese di amministrazione e servizi, derivanti dalla necessità di affidare a un amministratore la gestione del fabbricato; le quote per sfitti e inesigibilità, per tener conto del doppio rischio cui va incontro il proprietario di un bene nel caso che per periodi più o meno lunghi l'immobile non venga locato, o nella eventualità di mancato pagamento da parte dell'affittuario; le spese per imposte, previste dal regime fiscale in vigore. Ancora è necessario valutare il saggio di capitalizzazione r che mediamente oscilla tra il 3% ed il 6%, a seconda che si tratti di unità immobiliari di lusso o di unità immobiliari economiche-popolari, con un valore medio pari al 4,5%, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario; notevole vetustà dell'edificio; possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio; destinazione dei locali ad attività di minor rischio di sfitti; edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di finitura; costi di costruzione elevati rispetto alla media; buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale; fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo standard sia come superficie che come interpiano; costruzioni unifamiliari dotati di ampi spazi verdi e a parcheggio. Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

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	159,75	0,00	176.000,00	176.000,00
				176.000,00 €	176.000,00 €

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: **€. 176.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 15% 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:	€. 26.400,00
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:	€. 149.600,00

data 02/04/2026

il tecnico incaricato
Fedele Mario Maradei

