



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

110/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ROSARIO GIOVANNI FALVO PATERNOSTRO

DEBITORE:
GIUSEPPA DOMENICA FRANCESE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Francesco Borromeo

CF:BRRFNC77E21C002R
con studio in TERRANOVA DA SIBARI (CS) VIA Municipio, 25
telefono: 0981957009
email: francescoborromeo@libero.it
PEC: francesco.borromeo@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
110/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a CASSANO ALLO IONIO Contrada Laghi di Sibari, frazione Laghi di Sibari, quartiere Residence "La Mimosa", della superficie commerciale di **74,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GIUSEPPA DOMENICA FRANCESE)

Gli immobili in oggetto, sono situati all'interno di un fabbricato di maggiori dimensioni, completamente ultimato con rifiniture di ordinaria qualità e composto da abitazioni disposte sui Piani Terra, Primo e Secondo, nonché da magazzini/box situati al piano seminterrato. Detto fabbricato, a sua volta, come già detto, fa parte del Complesso Edilizio Residenziale "La Mimosa" situato in un contesto prettamente destinata ad abitazione e relative pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 173 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Contrada Laghi di Sibari, piano: T, intestato a Francese Giuseppa Domenica nata a San Lorenzo Bellizzi (CS), il 29/05/1955, derivante da Atto di compravendita del Notaio Graziadio del 28/06/2001 repertorio n. 123235, registrato a Castrovillari il 29/06/2001 al n. 108.
Coerenze: Confina con corte esclusiva (p.la 53 sub 56), con strada condominiale, cortile condominiale e con l'interno numero due (sub 3)
graffato con p.la 53 sub 56 (corte esclusiva) e fusione di fatto con sub 46 sottostante ubicato a piano seminterrato.
- foglio 69 particella 173 sub. 46 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 66,16 Euro, indirizzo catastale: Contrada Laghi di Sibari, piano: S1, intestato a Francese Giuseppa Domenica nata a San Lorenzo Bellizzi (CS), il 29/05/1955, derivante da Atto di compravendita del Notaio Graziadio del 28/06/2001 repertorio n. 123235, registrato a Castrovillari il 29/06/2001 al n. 108.
Coerenze: confinante con sub 45, corridoio comune sub 38 e con corte comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

B box singolo a CASSANO ALLO IONIO Contrada Laghi di Sibari, frazione Laghi di Sibari, quartiere Residence "La Mimosa", della superficie commerciale di **20,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GIUSEPPA DOMENICA FRANCESE)



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 215 cm. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 173 sub. 39 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 56,71 Euro, indirizzo catastale: Contrada Laghi di Sibari, piano: S1, intestato a Francese Giuseppa Domenica nata a San Lorenzo Bellizzi (CS), il 29/05/1955, derivante da Atto di compravendita del Notaio Graziadio del 28/06/2001 repertorio n. 123235, registrato a Castrovillari il 29/06/2001 al n. 108.
Coerenze: confinante con sub 40, corridoio comune sub 38 e con corte comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.504,31
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.504,31
Data di conclusione della relazione:	01/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In data 07/01/2025, lo scrivente Ctu unitamente al Custode Giudiziario Dott. Franco Santoro, hanno effettuato le operazioni peritali sui luoghi di causa, durante le stesse operazioni si è appurato che gli immobili in oggetto risultano nella disponibilità del debitore e che negli anni passati sono stati utilizzati per le vacanze estive.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 30/10/2024 a Cosenza ai nn. 26784/32307, a favore di Falvo Paternostro Rosario Giovanni, nato a Cassano allo Ionio (CS) il 11/01/1949 codice fiscale FLVRRG49A11C002P, contro Francese Giuseppa nata a San Lorenzo Bellizzi (CS) il 29/05/1955, derivante da Repertorio n. 1928 del 30/09/2024 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Castrovillari

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:	€. 245,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 29,38
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 464,14

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Francese Giuseppa Domenica nata a San Lorenzo Bellizzi il 29/05/1955 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/06/2001 a firma di Notaio Ferrari Graziadio Maria ai nn. 123235/19574 di repertorio, registrato il 29/06/2001 a Castrovillari ai nn. 108

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 3802 e successive varianti, intestata a Soc. La Mimosa srl, per lavori di Costruzione Complesso Residenziale, rilasciata il 03/10/1983.

Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Cassano allo Ionio in data 21/03/1987

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distruzione interna, inoltre sulle planimetrie catastali non è presente scala interna di collegamento tra sub 2 e il sub 46

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale

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

Costi di regolarizzazione:

-

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sottoponendo a confronto lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici rilasciati dal Comune si evince che all'interno non è presente un la scala di collegamento tra l'abitazione (immobile n. 1) e uno dei due box (immobile n. 2), inoltre per gli stessi immobili, sono presenti delle differenze inerenti la disposizione interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia In Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

-

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO CONTRADA LAGHI DI SIBARI, FRAZIONE LAGHI
DI SIBARI, QUARTIERE RESIDENCE "LA MIMOSA"

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a CASSANO ALLO IONIO Contrada Laghi di Sibari, frazione Laghi di Sibari, quartiere Residence "La Mimosa", della superficie commerciale di **74,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GIUSEPPA DOMENICA FRANCESE)

Gli immobili in oggetto, sono situati all'interno di un fabbricato di maggiori dimensioni, completamente ultimato con rifiniture di ordinaria qualità e composto da abitazioni disposte sui Piani Terra, Primo e Secondo, nonché da magazzini/box



situati al piano seminterrato. Detto fabbricato, a sua volta, come già detto, fa parte del Complesso Edilizio Residenziale “La Mimosa” situato in un contesto prettamente destinata ad abitazione e relative pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 173 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Contrada Laghi di Sibari, piano: T, intestato a Francese Giuseppa Domenica nata a San Lorenzo Bellizzi (CS), il 29/05/1955, derivante da Atto di compravendita del Notaio Graziadio del 28/06/2001 repertorio n. 123235, registrato a Castrovillari il 29/06/2001 al n. 108.
Coerenze: Confina con corte esclusiva (p.lla 53 sub 56), con strada condominiale, cortile condominiale e con l'interno numero due (sub 3) graffato con p.lla 53 sub 56 (corte esclusiva) e fusione di fatto con sub 46 sottostante ubicato a piano seminterrato.
- foglio 69 particella 173 sub. 46 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 66,16 Euro, indirizzo catastale: Contrada Laghi di Sibari, piano: S1, intestato a Francese Giuseppa Domenica nata a San Lorenzo Bellizzi (CS), il 29/05/1955, derivante da Atto di compravendita del Notaio Graziadio del 28/06/2001 repertorio n. 123235, registrato a Castrovillari il 29/06/2001 al n. 108.
Coerenze: confinante con sub 45, corridoio comune sub 38 e con corte comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



Foto Esterna 1



Foto Esterna 2



*Foto Esterna 3*

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 residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Cassano allo Ionio, Corigliano Rossano). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*Stralcio Aerofotogrammetrico**Stralcio Aerofotogrammetrico con sovrapposizione catastale*



Le rifiniture sono di ordinaria qualità e consistono in infissi in alluminio, intonaci,

tinteggiatura, impianto idrico, impianto elettrico, climatizzatore, pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico, porte interne in legno e ringhiere in ferro.

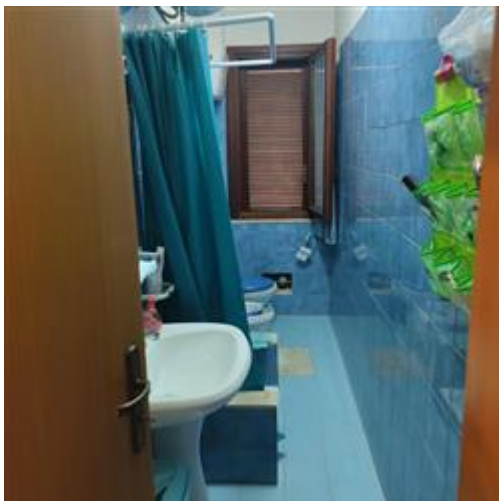
In merito allo stato di conservazione, da quanto si può evincere dalla documentazione fotografica allegata, risulta in buono stato ad eccezione di qualche macchia di umidità da risalita presente al piano seminterrato.



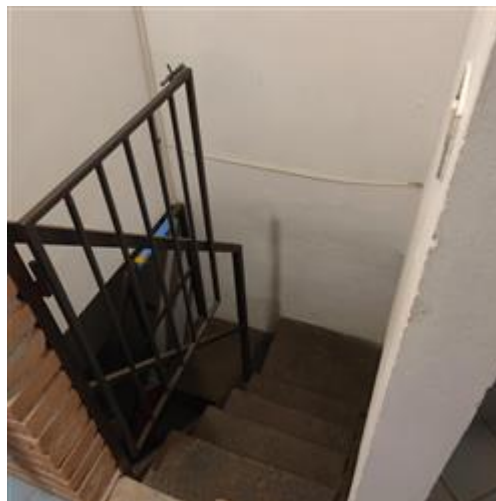
Interno Piano Terra



Interno Piano Terra



Interno Piano Terra



Scala di collegamento con il sub 46 piano s1





Interno Piano S1 sub 46



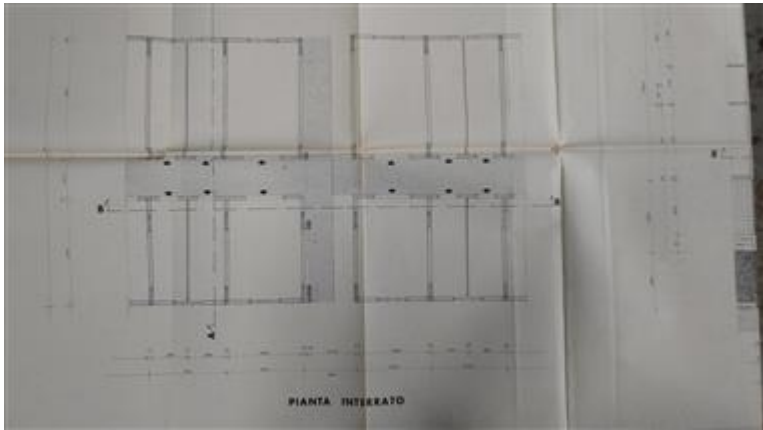
Interno Piano S1 sub 46

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Lorda Piano Terra	43,90	x	100 %	=	43,90
Superficie Lorda Piano S1	32,60	x	50 %	=	16,30
Balcone	6,22	x	33 %	=	2,05
Superficie Lorda Corte	25,85	x	10 %	=	2,59
Superficie Lorda Veranda Chiusa	15,44	x	60 %	=	9,26
Totale:	124,01				74,10



Pianta di Progetto PT

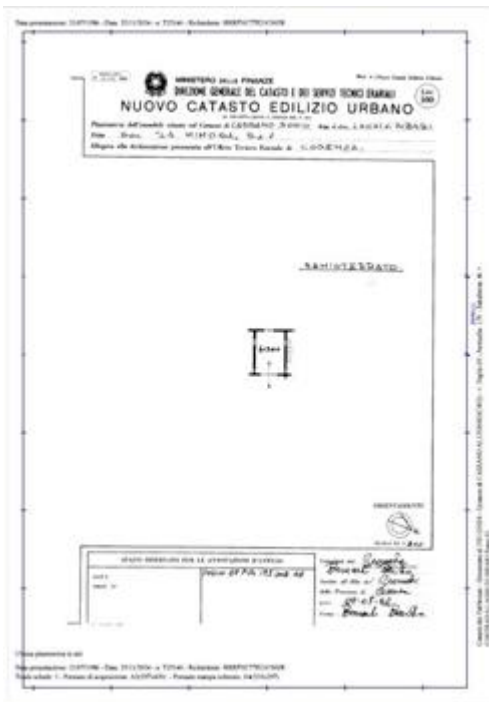


Pianta di Progetto Piano S1





Planimetria Catastale sub 2



Planimetria Catastale sub 46

Piano Terra - Sub 2
Hir 2.70 m



Piano S1 - Sub 46
Hir 2.15 m

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Per procedere alla valutazione dell'immobile in oggetto, è stato confrontato con altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche ed ubicati in zone limitrofe ed omogenee a quello in questione, pertanto essendo venuto a conoscenza del più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in oggetto, si è potuto procedere pertanto alla "stima per confronto diretto o comparativa", che nella pratica estimativa e nel caso specifico, si può impostare e risolvere la stima mediante la proporzione che segue: $SV : SS = VX : SF (+A - D)$

Somma dei Valori: Somma delle superfici occupate = Valore di mercato del fabbricato oggetto di stima: Superficie del fabbricato oggetto di stima (+ Aggiunte – Detrazioni).

In numeri € 248.000,00: mq 246,00 = X : mq 74,10 da cui:

X = € 248.000,00/mq 246,00 = € 1.008,13

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,10 x 1.008,13 = **74.702,43**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazione per Scia in Sanatoria, Variazione Catastale e per l'umidità presente al piano seminterrato.	-3.735,12

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.967,31**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.967,31**

BENI IN CASSANO ALLO IONIO CONTRADA LAGHI DI SIBARI, FRAZIONE LAGHI DI SIBARI, QUARTIERE RESIDENCE "LA MIMOSA"

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CASSANO ALLO IONIO Contrada Laghi di Sibari, frazione Laghi di Sibari, quartiere Residence "La Mimosa", della superficie commerciale di **20,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GIUSEPPA DOMENICA FRANCESE)



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 215 cm. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 173 sub. 39 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 56,71 Euro, indirizzo catastale: Contrada Laghi di Sibari, piano: S1, intestato a Francese Giuseppa Domenica nata a San Lorenzo Bellizzi (CS), il 29/05/1955, derivante da Atto di compravendita del Notaio Graziadio del 28/06/2001 repertorio n. 123235, registrato a Castrovillari il 29/06/2001 al n. 108.

Coerenze: confinante con sub 40, corridoio comune sub 38 e con corte comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



Foto Esterna 2



Ingresso ai Box

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 residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Cassano allo Jonio, Corigliano Rossano). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Stralcio Aerofotogrammetrico



Stralcio Aerofotogrammetrico con sovrapposizione catastale



[illegible]

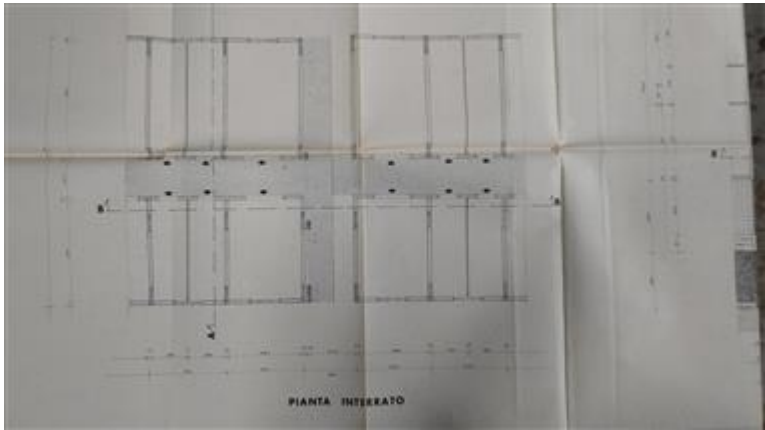
L'immobile n. 3, situato a piano seminterrato è composto da un box di mq 16.3 con rifiniture sono di ordinaria qualità e consistono in finestra in alluminio, porta basculante in metallo, intonaci, impianto elettrico e pavimento in materiale ceramico.



Foto interna Box sub 39

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Lorda Rilevata	20,40	x	100 %	=	20,40
Totale:	20,40				20,40



Pianta di Progetto Piano S1



Planimetria Catastale sub 39





Planimetria di Rilievo sub 39

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla valutazione dell'immobile in oggetto, è stato confrontato con altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche ed ubicati in zone limitrofe ed omogenee a quello in questione, pertanto essendo venuto a conoscenza del più probabile valore di mercato di immobili simili a quello in oggetto, si è potuto procedere pertanto alla "stima per confronto diretto o comparativa", che nella pratica estimativa e nel caso specifico, si può impostare e risolvere la stima mediante la proporzione che segue: $SV : SS = VX : SF (+A - D)$

Somma dei Valori: Somma delle superfici occupate = Valore di mercato del fabbricato oggetto di stima: Superficie del fabbricato oggetto di stima (+ Aggiunte – Detrazioni).

BOX

$$€ 93.500,00: mq 200 = X : mq 20,40$$

$$X = € 93.500/mq 200 = € 467,50$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	20,40	x	467,50	=	9.537,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 9.537,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 9.537,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è proceduto alla ricerca di immobili da confrontare con l'immobile oggetto di stima e dalla stessa ricerca ne è scaturito che si è venuto a conoscenza del più probabile valore di mercato di immobili simili, ubicati nella stessa zona dell'immobile in questione e della loro superficie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano allo Jonio, osservatori del mercato immobiliare Cosenza, ed inoltre: Siti Internet

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	villetta a				
	schiera	74,10	0,00	70.967,31	70.967,31
	laterale				
B	box singolo	20,40	0,00	9.537,00	9.537,00
				80.504,31 €	80.504,31 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili identificati con sub 2 sub 46 sono collegati tra loro e pertanto la divisione ne comporterebbe un deprezzamento di entrambi, in merito al sub 39 potrebbe essere venduto separatamente.

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: €. 80.504,31



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:	€. 80.504,31

data 01/04/2025

il tecnico incaricato
Francesco Borromeo

