



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

117/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Paone Alessandro

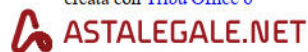
CUSTODE:

Dott. ssa Monica Bagli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Davide Naccarato

CF: NCCDVD76C22H579W

con studio in ROSSANO (CS) VIA AMERIGO VESPUCCI, 91

telefono: 3292324871

email: davidenaccarato@yahoo.it

PEC: davidenaccarato@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
117/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ALBIDONA Via Armando Diaz 25, della superficie commerciale di **100,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento sito al piano primo di un edificio dislocato su tre livelli, di cui uno seminterrato. Per accedervi ad esso, l'ingresso è garantito da portone principale in alluminio sito al piano terra dove vi è ubicata la scala di collegamento tra i piani.

Internamente, l'unità abitativa è composta da Stanza da pranzo, soggiorno, cucina, un vano letto ed un bagno.

La suddivisione muraria interna, coincide con la planimetria catastale ed il progetto depositato, ad eccezione del vano porta ove arriva la scala che si trova sul lato opposto e le aperture presenti nella stanza da pranzo e nel bagno sono collocate su altra parete.

Rispetto alle planimetrie depositate, il vano cucina è invertito con il vano soggiorno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 227 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: Via Armando Diaz n° 25, piano: Primo

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,34 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.543,86
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.543,86
Data di conclusione della relazione:	26/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. TRASCRIZIONE del 09/05/2014 - Registro Particolare 9273 Registro Generale 11713
Pubblico ufficiale PERROTTA ADRIANA Repertorio 24972/12536 del 30/04/2014
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
2. TRASCRIZIONE del 09/05/2014 - Registro Particolare 9274 Registro Generale 11714
Pubblico ufficiale PERROTTA ADRIANA Repertorio 24973/12537 del 30/04/2014
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
3. TRASCRIZIONE del 10/09/2025 - Registro Particolare 22842 Registro Generale 27946
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Repertorio 1893 del 23/07/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 27/10/2025 - Registro Particolare 26731 Registro Generale 32778
Pubblico ufficiale PERROTTA ADRIANA Repertorio 24972 del 30/04/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
5. TRASCRIZIONE del 27/10/2025 - Registro Particolare 26732 Registro Generale 32779
Pubblico ufficiale PERROTTA ADRIANA Repertorio 24973 del 30/04/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

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 liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*
- 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:	€ 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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 30/04/2014), con atto stipulato il 30/04/2014 a firma di P.U. Perrotta Adriana ai nn. 24973 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di Atto di donazione (fino al 30/04/2014), con atto stipulato il 30/04/2014 a firma di P.U. Perrotta Adriana ai nn. 24972 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di Atto di donazione (fino al 30/04/2014), con atto stipulato il 30/04/2014 a firma di P.U. Perrotta Adriana ai nn. 24972 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di Atto di donazione (fino al 30/04/2014), con atto stipulato il 30/04/2014 a firma di P.U. Perrotta Adriana ai nn. 24972 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9 (fino al 30/04/2014), con atto stipulato il 30/04/2014 a firma di P.U. Perrotta Adriana ai nn. 24972 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in Sanatoria N. n° 35, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione fabbricato per civile abitazione , presentata il 19/03/1986, rilasciata il 02/03/1999 con il n. prot. cond. 858 prot. gen. 653 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano primo

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 distribuzione aperture e vani

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso tecnico più spese Agenzia delle Entrate: €.470,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALBIDONA VIA ARMANDO DIAZ 25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALBIDONA Via Armando Diaz 25, della superficie commerciale di **100,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento sito al piano primo di un edificio dislocato su tre livelli, di cui uno seminterrato. Per accedervi ad esso, l'ingresso è garantito da portone principale in alluminio sito al piano terra dove vi è ubicata la scala di collegamento tra i piani.

Internamente, l'unità abitativa è composta da Stanza da pranzo, soggiorno, cucina, un vano letto ed un bagno.

La suddivisione muraria interna, coincide con la planimetria catastale ed il progetto depositato, ad eccezione del vano porta ove arriva la scala che si trova sul lato opposto e le aperture presenti nella stanza da pranzo e nel bagno sono collocate su altra parete.

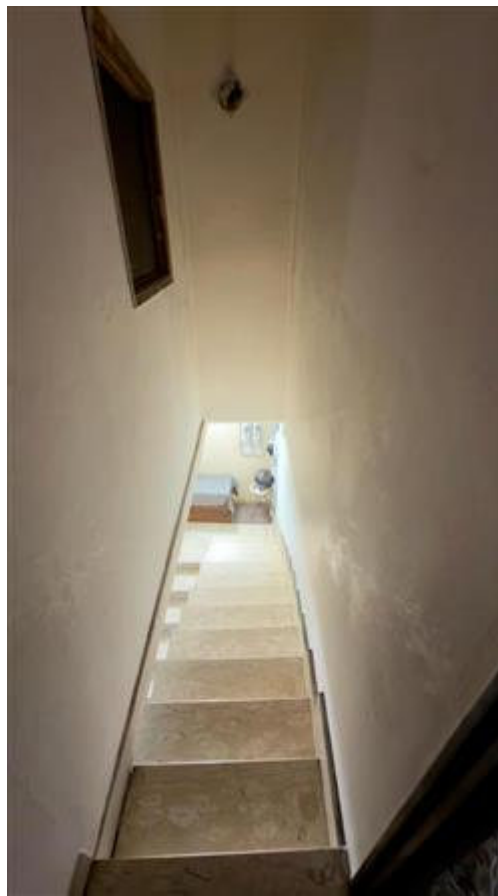
Rispetto alle planimetrie depositate, il vano cucina è invertito con il vano soggiorno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 227 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: Via Armando Diaz n° 25, piano: Primo

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si presenta in uno stato di conservazione mediocre, le stanze sono pavimentate con ceramica monocottura di diverse dimensioni e colori, il bagno si presenta completo dei pezzi sanitari ovvero, lavabo a colonna, bidet, water, doccia angolare e punto lavatrice. Le aperture sono composte da tapparelle esterne con infisso interno in alluminio monovetro, non vi sono riscaldamenti ma bensì solo una stufa a legno posizionata in cucina. Nella stanza da letto è presente una lesione al soffitto che ha creato danni internamente, il costo della riparazione di tale lesione, per come già autorizzato, ammonta a 1.900,00 € che, essendo allo stato attuale non effettuata, tale importo verrà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.





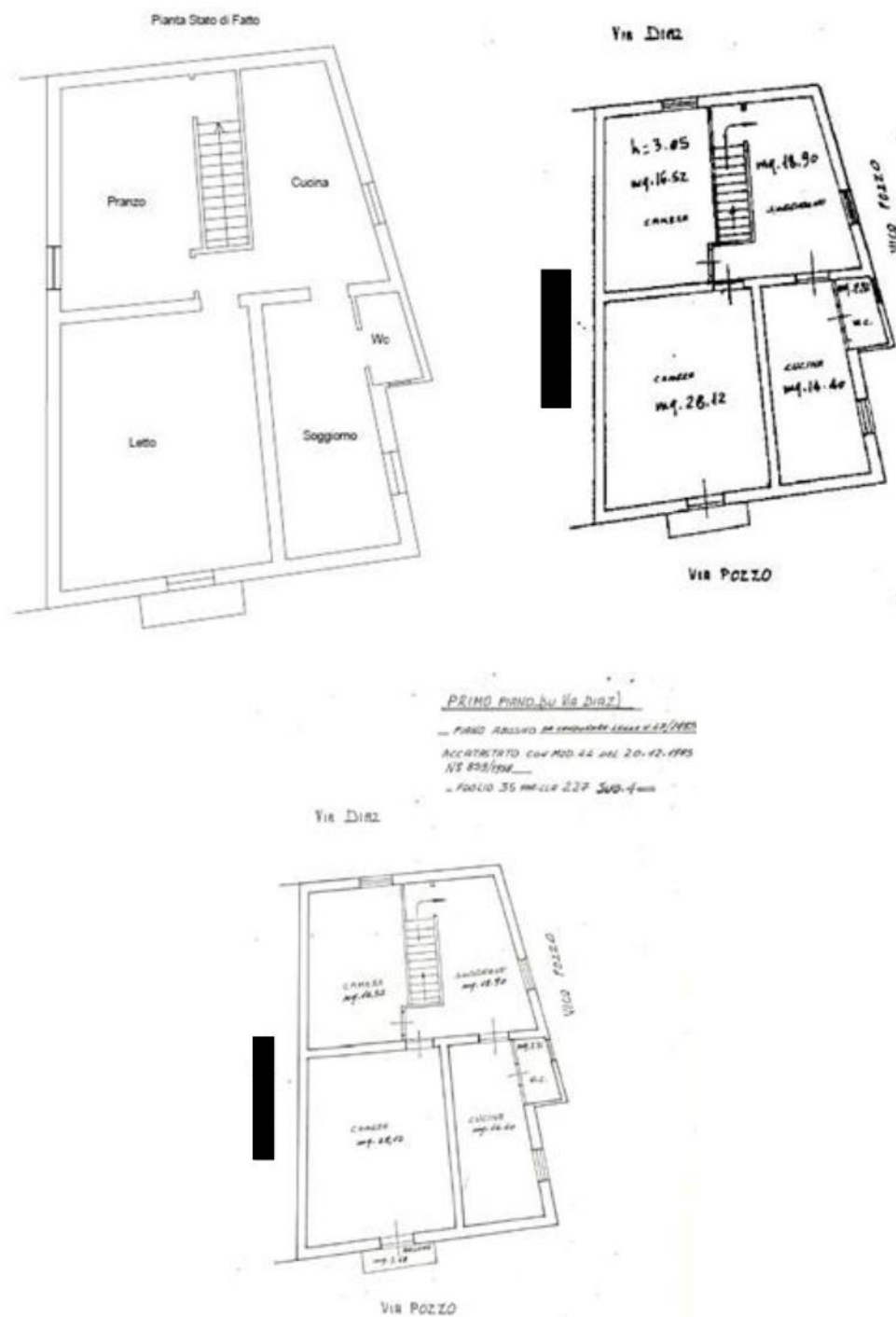


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	99,78	x	100 %	=	99,78
Balcone	1,86	x	30 %	=	0,56
Totale:	101,64				100,34



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (20/05/2026)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 445,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni con caratteristiche simili a quelle in perizia sono commercializzati attualmente per cifre che si aggirano in un range tra 350,00 €/mq e 445,00 €/mq, e precisamente:

V Ag. Entrate = $(350,00\text{€/mq} + 445,00\text{€/mq}) / 2 = 397,50\text{ €/mq}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,34 x 397,50 = **39.885,15**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Piano primo senza ascensore	-3.988,52
da ristrutturare	-3.988,52
Riscaldamento assente	-1.994,26

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29.913,86**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 29.913,86**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Albidona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate- Osservazioni Immobiliari-

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	100,34	0,00	29.913,86	29.913,86
				29.913,86 €	29.913,86 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Riparazione Lesione	-1.900,00
	1.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 470,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.543,86**

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: **€. 27.543,86**

data 26/05/2026

il tecnico incaricato
Davide Naccarato