



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

11/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:
Giuliana GAUDIANO

CUSTODE:
Giusy BAGLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Gianluca De Mare

CF:DMRGLC72S22D086A
con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA PO n. 33
telefono: 3208527259
fax: 0
email: gianluca.demare@libero.it
PEC: gianluca.de.mare@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
11/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CARIATI Via Pietro Mancini 1A, della superficie commerciale di **155,74** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il lotto in oggetto è costituito da un appartamento posto al primo piano (secondo fuori terra), privo di ascensore, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Cariatì, composto complessivamente da quattro piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 699 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Mancini, snc, piano: 1,

Coerenze: L'appartamento confina a nord con colonna d'aria su corti (p.lla 699, subb. 14 e 16); a est, in parte con colonna d'aria su corte (p.lla 699, sub. 14) e in parte con il vano scala (p.lla 699, sub. 3); a ovest con colonna d'aria su area urbana (p.lla 699, sub. 17); a sud con la strada comunale Via Pietro Mancini.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155,74 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.106,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.690,42
Data di conclusione della relazione:	04/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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** attiva, stipulata il 24/10/2007 a firma di notaio Posteraro Fabio ai nn. 55586/18511 di repertorio, iscritta il 25/10/2007 a Cosenza ai nn. 37905/9186, a favore [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/12/2025 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 3066 di repertorio, trascritta il 27/01/2026 a Cosenza ai nn. 2345/1935, [REDACTED]

[REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili

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

Ulteriori avvertenze:

Dalle indagini effettuate non sono stati accertati, sull'immobile pignorato, ulteriori vincoli e/o oneri giuridici, né spese straordinarie.

In particolare, si precisa che il fabbricato non è costituito in condominio; pertanto, non sono presenti tabelle millesimali né spese straordinarie da effettuare sullo stesso.

L'immobile gode dei diritti sulle parti comuni del fabbricato, quali il vano scala; il fabbricato non è

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/2007), con atto stipulato il 24/10/2007 a firma di notaio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto della presente occupa l'intero piano primo, è stato realizzato in forza dei titoli autorizzativi di seguito elencati. Dalla documentazione amministrativa esaminata non risulta rinvenuto il Certificato di Agibilità.

Concessione edilizia N. 01, [REDACTED] per lavori di realizzazione di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre interrato e parziale sottotetto praticabile, presentata il 15/06/2000 con il n. 8428 di protocollo, rilasciata il 09/01/2001 con il n. 01 di protocollo

Attestazione di deposito progetto al Genio Civile N. 5442, [REDACTED] per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione in Via Mancini, rilasciata il 09/08/2000 con il n. 5442 di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria N. 21, [REDACTED] per lavori di variante per l'abolizione del piano interrato previsto nella C.E. n. 01 del 09.01.2001 al fabbricato per civile abitazione sito in via P. Mancini, presentata il 18/09/2001 con il n. 13040 di protocollo, rilasciata il 29/06/2007 con il n. 21 di protocollo

Attestazione di deposito progetto al Genio Civile N. 8457, [REDACTED] per lavori di variante volumetrica relativa alla costruzione di un fabbricato da ubicare in via Mancini, rilasciata il 23/10/2001 con il n. 8457 di protocollo

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il balcone del salone presenta una sagoma difforme rispetto a quella prevista in progetto; si riscontra inoltre una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare per la differente realizzazione del ripostiglio nel vano cucina e dei tramezzi di separazione tra il w.c. e le attigue camere da letto.

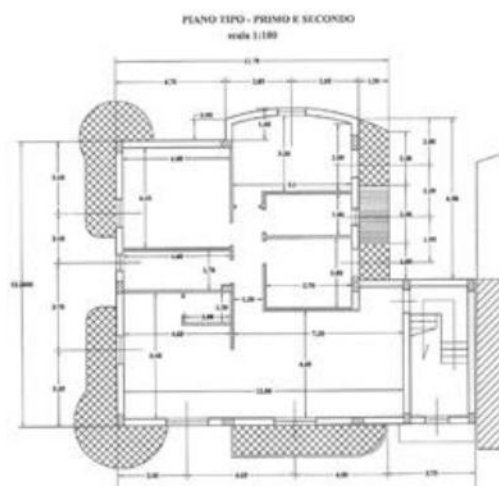
Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e presentazione S.C.I.A. edilizia in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso professionale, diritti segreteria e oblazione sanatoria : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60



Planimetria stato di progetto



Planimetria stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il balcone del salone presenta una sagoma difforme rispetto a quella riportata nella planimetria catastale; si riscontra inoltre una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare per l'assenza del ripostiglio nel vano cucina e per la differente realizzazione dei tramezzi di separazione tra il w.c. e le attigue camere da letto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e presentazione di una pratica DocFa catastale. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica DocFa e tributi catastali: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CARIATI VIA PIETRO MANCINI 1A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARIATI Via Pietro Mancini 1A, della superficie commerciale di **155,74** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il lotto in oggetto è costituito da un appartamento posto al primo piano (secondo fuori terra), privo di ascensore, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Cariati, composto complessivamente da quattro piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 699 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Mancini, snc, piano: 1,

Coerenze: L'appartamento confina a nord con colonna d'aria su corti (p.lla 699, subb. 14 e 16); a est, in parte con colonna d'aria su corte (p.lla 699, sub. 14) e in parte con il vano scala (p.lla 699, sub. 3); a ovest con colonna d'aria su area urbana (p.lla 699, sub. 17); a sud con la strada comunale Via Pietro Mancini.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



Appartamento piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si compone di soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto e due bagni, per una superficie utile complessiva di circa mq 125,85 e una superficie lorda di circa mq 147,40, oltre a quattro balconi a livello per una superficie complessiva di circa mq 33,35.

L'altezza utile interna è pari a circa m 2,95 in tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni, nei quali in alcuni punti si riduce a circa m 2,80 per la presenza di un gradino interno.

Le strutture portanti del fabbricato sono in cemento armato; la tamponatura esterna è in muratura di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in laterizi forati. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti; gli intonaci interni sono del tipo civile liscio a tre strati. Le porte interne sono in legno, mentre il portoncino caposcala è di tipo blindato; gli infissi esterni (finestre e porte-finestre) sono in alluminio con vetrocamera, dotati di persiane anch'esse in alluminio.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia installata sul balcone della cucina (esposto a ovest), radiatori in alluminio in tutti gli ambienti e termoarredi nei bagni. È inoltre presente n. 1 climatizzatore di tipo split installato nella cucina, nonché impianto autoclave per l'approvvigionamento idrico.

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	147,40	x	100 %	=	147,40
Balconi	33,35	x	25 %	=	8,34
Totale:	180,75				155,74

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/11/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 38/2017

Descrizione: Appartamento di piena proprietà adibito a civile abitazione, ubicato al piano primo di una palazzina., 1

Indirizzo: Via Pietro Mancini, snc Cariati, CS
Superfici accessorie:
Prezzo: 41.710,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 74.150,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 55.612,50 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 33.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/04/2026
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: Appartamento piano secondo, senza ascensore
Indirizzo: Via Aldo Moro, Cariati
Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 615,38 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/04/2026
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: Appartamento piano primo senza ascensore
Indirizzo: Via Buonaccorso, Cariati
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo: 95.000,00 pari a 863,64 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 30/04/2026
Fonte di informazione: valori dichiarati in atti Agenzia delle Entrate
Descrizione: Appartamento
Superfici principali e secondarie: 154
Superfici accessorie:
Prezzo: 95.000,00 pari a 616,88 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2025 (30/04/2026)
Domanda: Appartamento di tipo economico
Valore minimo: 540,00
Valore massimo: 810,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Cariatì (CS), località Marina, via Pietro Mancini, lo scrivente ha proceduto ad espletare apposita indagine di mercato, circoscritta al contesto territoriale di riferimento e riferita a beni aventi analoga destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche assimilabili.

Le risultanze acquisite, desunte sia dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, sia dall'analisi dei valori dichiarati negli atti di compravendita registrati presso la medesima Agenzia delle Entrate, nonché dal riscontro con operatori del settore attivi nel Comune di Cariatì, hanno evidenziato, per immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona marina e in normale stato di conservazione e manutenzione, una forbice di valori unitari generalmente compresa tra €/mq 600,00 ed €/mq 800,00.

Nell'ambito di tale intervallo, la determinazione del valore unitario del bene oggetto di stima è stata effettuata mediante procedimento sintetico-comparativo, tenendo conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ed in particolare:

- dell'ubicazione in zona Marina del Comune di Cariatì, in ambito urbanizzato e dotato di servizi;
- della collocazione al piano primo di fabbricato privo di impianto ascensore;
- della mancanza di vista mare;
- dell'epoca di costruzione (anno 2001) e della presenza di balconi, elementi valutati positivamente sotto il profilo funzionale.

Alla luce delle predette considerazioni e delle risultanze dell'indagine di mercato espletata, si ritiene congruo ed equo attribuire al bene in oggetto un più probabile valore unitario di mercato pari ad €/mq 650,00, ritenuto rappresentativo delle effettive condizioni del mercato immobiliare locale e coerente con le caratteristiche proprie dell'immobile stimato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	155,74	x	650,00	=	101.231,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 101.231,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 101.231,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore venale del lotto, riferita all'attualità, è stata eseguita mediante l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, fondato sull'utilizzo di valori unitari espressi in €/mq di superficie commerciale.

Tale metodologia estimativa si basa sull'individuazione di un valore unitario medio, desunto attraverso ponderati raffronti con prezzi di mercato relativi a immobili aventi analoghe caratteristiche tipologiche, costruttive e localizzative, oggetto di recenti contrattazioni nel medesimo ambito territoriale.

A tal fine, sono state espletate specifiche indagini di mercato nel Comune di Cariatì (CS), con particolare riferimento alla zona Marina in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima,

acquisendo informazioni sia da fonti indirette, quali i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, sia da fonti dirette, mediante consultazione di operatori ed agenzie immobiliari operanti nel territorio comunale.

L'analisi è stata condotta ponendo particolare attenzione a compravendite recenti e a immobili con caratteristiche il più possibile assimilabili a quello oggetto di valutazione, tenendo conto delle specifiche peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene, al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cariati, agenzie: Cariati, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. 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	155,74	0,00	101.231,00	101.231,00
				101.231,00 €	101.231,00 €

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:	€. 2.024,62
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.106,38

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:	€. 14.415,96
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:	€. 81.690,42

data 04/05/2026

il tecnico incaricato
Gianluca De Mare