



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 60/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIO NPL S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Avv. Luigi De Gaetano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Giuseppe Tomei**

CF: TMOGPP54C16E259E

con studio in ROSSANO (CS) VIA TORRE PISANI, 8

telefono: 0983514865

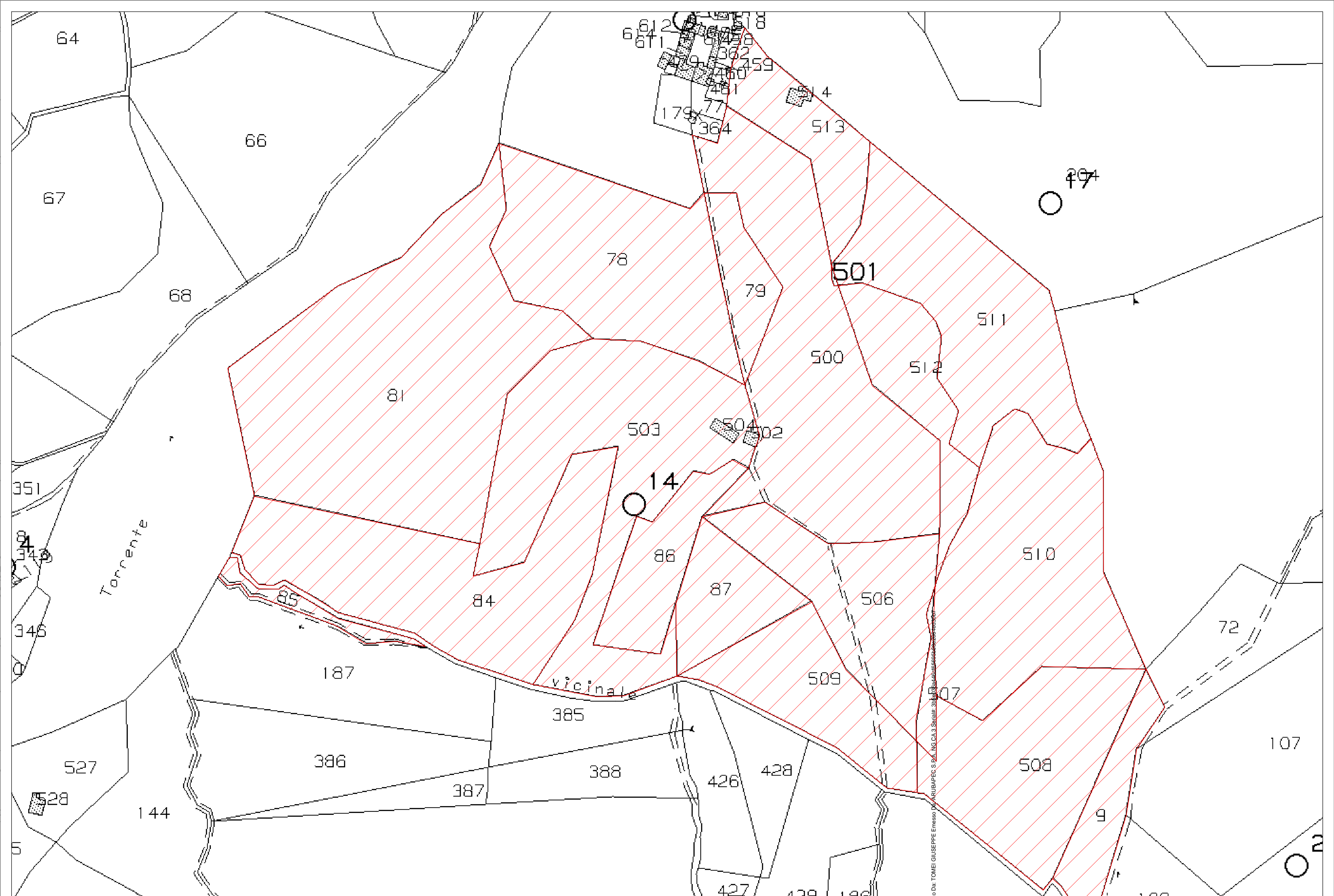
email: tomeistudioing@libero.it

PEC: tomeistudioing@arubapec.it

**ALLEGATO 7**

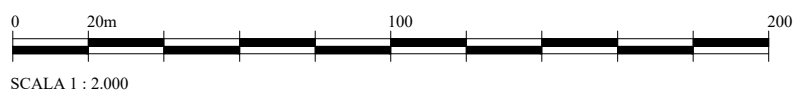
RILIEVI E RESTITUZIONE GRAFICA STATO DI FATTO





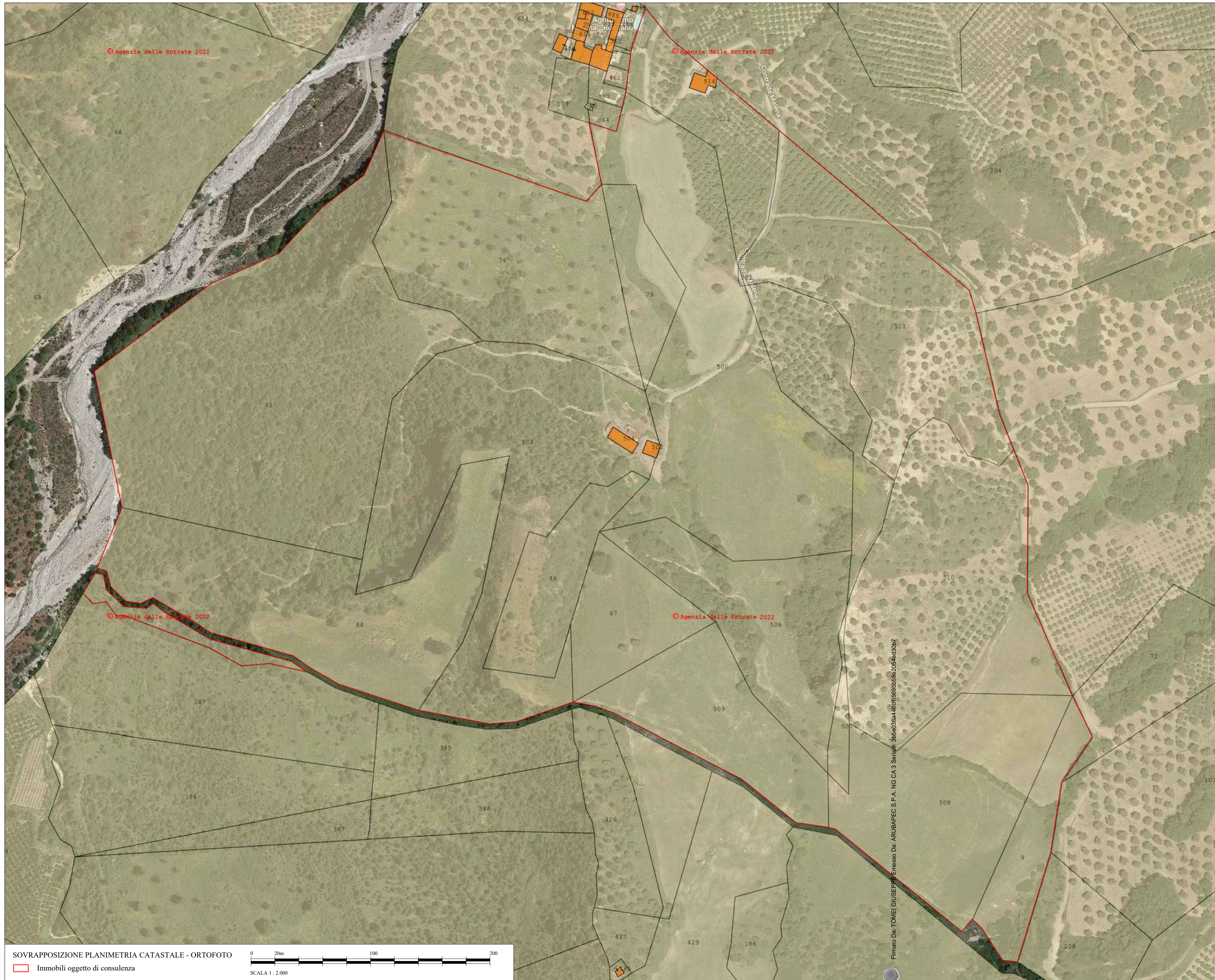
STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

Immobili oggetto di consulenza



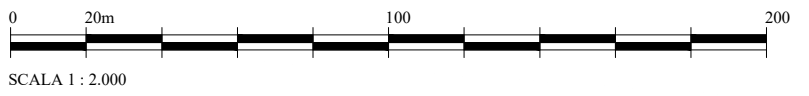
Firmato Da: TOMET GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. ING. CA. 3 Studi. 382





SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE - ORTOFOTO

Immobili oggetto di consulenza



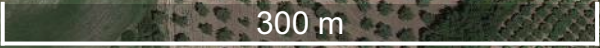
Firmato Da: TOMEI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3be6d38a-46c669685b9e2054ed30b7





Google Earth

Firmato Da: TOMEI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5e036a446c165695b58e2054ed30b7







- 65
- 66
- 67
- 68
- 69
- 70
- 71
- 72
- 73
- 74
- 75
- 76
- 77
- 78
- 79
- 80
- 81







28 pf03\_80

27  
25 26

24  
23

21  
22

20

17  
19  
18  
16

3  
2  
4  
5  
9  
8  
6  
7  
10

15  
14

13

11

1





Punto	Nord	Est	Quota
1	4.381.532,714	644.154,792	168,654
2	4.381.574,439	644.099,964	157,964
3	4.381.573,393	644.089,906	157,987
4	4.381.567,047	644.087,661	157,600
5	4.381.559,762	644.087,891	157,144
6	4.381.555,920	644.098,888	158,002
7	4.381.551,236	644.097,328	157,826
8	4.381.560,666	644.106,173	158,861
9	4.381.562,457	644.101,855	158,855
10	4.381.549,898	644.103,095	157,905
11	4.381.528,100	644.054,109	154,999
12	4.381.527,654	644.056,197	155,209
13	4.381.534,047	644.036,489	152,557
14	4.381.534,440	644.028,185	151,577
15	4.381.537,525	644.030,035	151,729
16	4.381.585,369	644.036,300	149,540
17	4.381.591,983	644.038,551	149,532
18	4.381.589,403	644.046,306	150,273
19	4.381.590,829	644.048,396	150,533
20	4.381.597,442	644.050,848	150,255
21	4.381.611,489	644.057,638	149,787
22	4.381.608,637	644.060,356	149,710
23	4.381.623,629	644.051,359	148,370
24	4.381.625,841	644.043,004	148,011
25	4.381.629,696	644.037,689	147,558
26	4.381.629,593	644.040,793	147,807
27	4.381.635,757	644.041,919	147,458
28	4.381.629,791	643.992,135	146,866
29	4.381.487,967	644.010,592	160,025
30	4.381.463,594	644.007,011	162,688
31	4.381.461,198	644.003,678	163,051
32	4.381.477,777	643.968,981	162,953
33	4.381.494,378	643.933,390	165,891
34	4.381.499,969	643.915,148	164,785
35	4.381.515,146	643.869,223	160,176
36	4.381.483,038	643.844,179	171,143
37	4.381.470,574	643.838,949	173,787
38	4.381.457,141	643.835,909	176,410
39	4.381.427,924	643.817,870	184,521
40	4.381.406,802	643.810,416	187,814
41	4.381.386,285	643.794,149	188,507
42	4.381.389,422	643.941,272	183,292
43	4.381.336,354	644.024,936	189,619
44	4.381.114,021	643.728,356	202,020
45	4.381.066,081	643.758,104	202,063
46	4.381.052,967	643.781,990	207,767
47	4.381.042,465	643.823,416	216,585
48	4.381.034,053	643.851,936	221,757
49	4.381.028,985	643.873,682	225,309



50	4.381.025,870	643.905,679	230,804
51	4.381.024,966	643.933,288	235,265
52	4.381.039,095	643.992,910	246,433
53	4.381.038,350	644.029,659	246,816
54	4.381.025,580	644.068,158	244,967
55	4.380.994,451	644.121,919	243,830
56	4.380.972,907	644.151,190	246,232
57	4.380.952,715	644.178,656	246,215
58	4.380.947,486	644.185,076	245,026
59	4.380.938,406	644.204,057	248,099
60	4.380.961,166	644.206,148	244,675
61	4.380.984,182	644.207,910	243,428
62	4.381.003,863	644.210,505	243,948
63	4.381.017,854	644.211,456	244,661
64	4.381.023,897	644.203,509	244,677
65	4.381.257,022	644.041,409	199,330
66	4.381.278,979	644.025,912	199,733
67	4.381.271,394	644.020,401	199,942
68	4.381.276,955	644.039,903	199,448
69	4.381.272,703	644.036,828	199,920
70	4.381.270,526	644.050,105	198,955
71	4.381.268,526	644.053,874	199,441
72	4.381.264,777	644.046,972	199,502
73	4.381.257,680	644.050,478	199,689
74	4.381.254,814	644.059,560	199,462
75	4.381.251,456	644.059,297	199,489
76	4.381.250,511	644.062,903	199,167
77	4.381.264,595	644.066,099	197,498
78	4.381.270,832	644.068,642	195,730
79	4.381.270,736	644.062,708	195,584
80	4.381.280,986	644.068,664	195,091
81	4.381.281,486	644.062,554	195,179





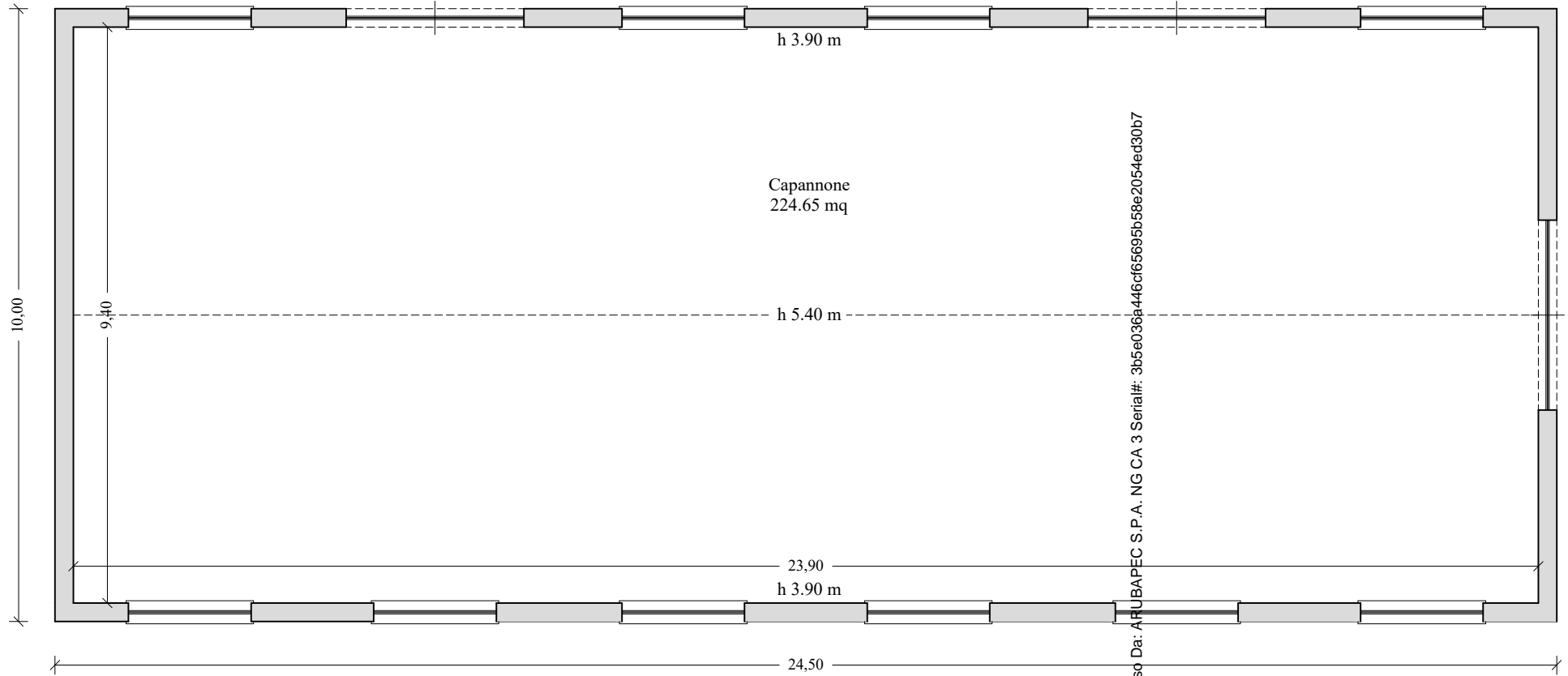




Comune di Corigliano Rossano - area urbana Rossano

Foglio di mappa 80 particella 504 sub 1

Pianta piano terra

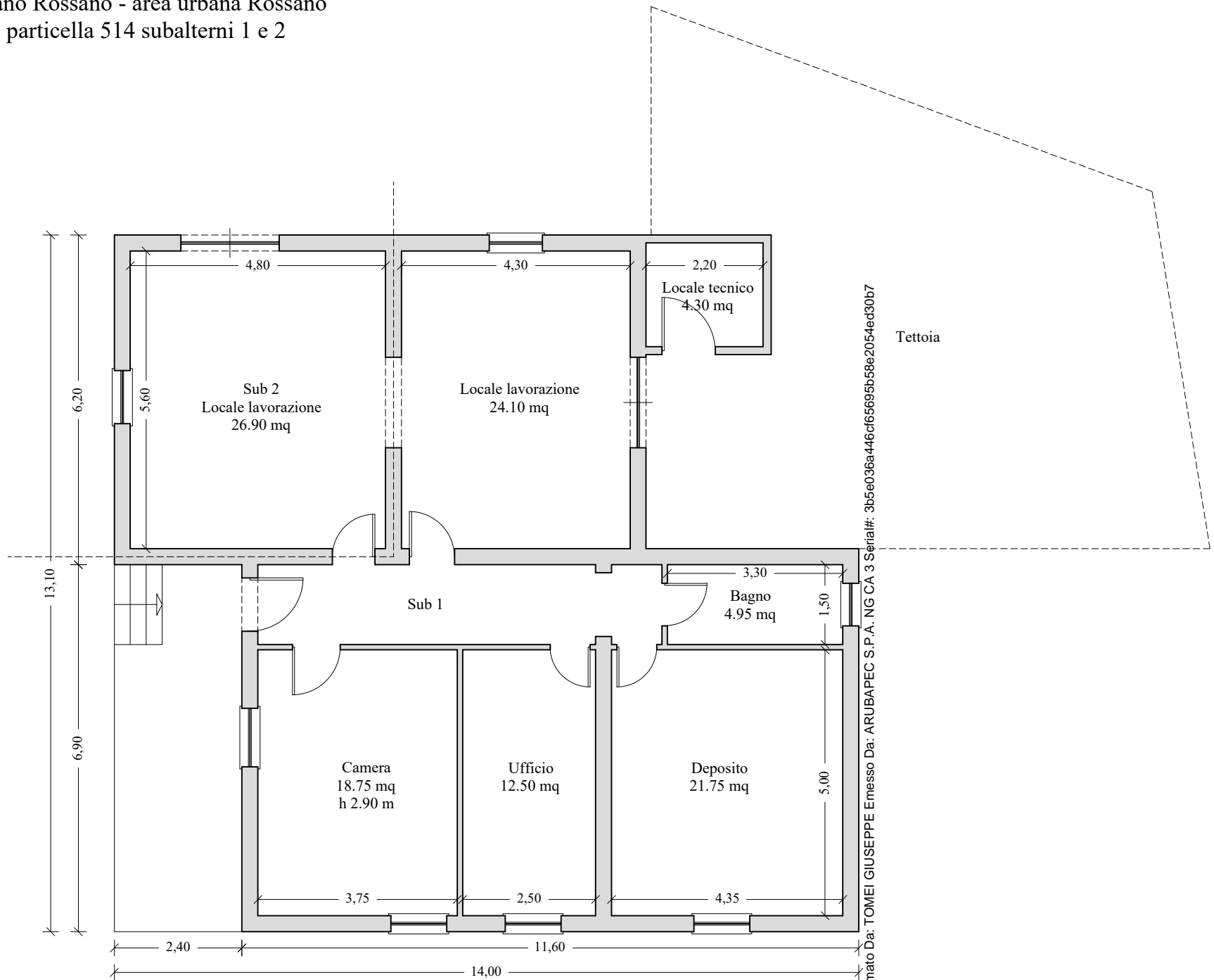


Firmato Da: TOMEI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5e036a4f6cf65695b58e2054ed30b7



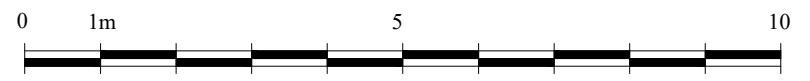


Comune di Corigliano Rossano - area urbana Rossano  
Foglio di mappa 80 particella 514 subalterni 1 e 2  
Pianta piano terra



Tettoia

Firmato Da: TOMEI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5e036a446cf65695b58e2054ed30b7







# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 60/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIO NPL S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Avv. Luigi De Gaetano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Giuseppe Tomei**

CF: TMOGPP54C16E259E

con studio in ROSSANO (CS) VIA TORRE PISANI, 8

telefono: 0983514865

email: tomeistudioing@libero.it

PEC: tomeistudioing@arubapec.it

**ALLEGATO 8**  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







Fabbricati rurali individuati con le particelle 502 sub 1 e 504 sub 1



Fabbricati rurali individuati con le particelle 502 sub 1 e 504 sub 1







Fabbricati rurali individuati con la particelle 502 sub 1 e 504 sub 1



Interno campata ovest del fabbricato rurale individuato con la particella 502 sub 1







Interno campata est del fabbricato rurale individuato con la particella 502 sub 1



Interno capannone individuato con la particella 504 sub 1







Veduta area individuata con la particella 78



Veduta area individuata con la particella 78







Veduta area individuata con la particella 81 confinante con l'alveo del torrente Otturi



Veduta area individuata con le particelle 81 e 503







Veduta area individuata con le particelle 81-503



Veduta area individuata con le particelle 81, 84 e 503







Veduta area individuata con le particelle 81, 84 e 503



Veduta area individuata con le particelle 81, 84 e 503







Veduta area individuata con le particelle 84 e 85



Veduta area individuata con le particelle 84, 503, 86 e 87







Veduta area individuata con le particelle 503, 86, 87 e 509



Veduta area individuata con la particella 500, 511, 512 e 513







Veduta area individuata con le particelle 500, 511, 512 e 513



Veduta area individuata con le particelle 500 e 506







Veduta area individuata con le particelle 9, 500, 507, 508, 509, 510, 511, 512 e 513



Veduta area individuata con la particella 513 contenente l'edificio contraddistinto con il mappale 514







Veduta area individuata con la particella 513 contenente l'edificio contraddistinto con il mappale 514



Fabbricato rurale individuato con la particella 514







Fabbricato rurale individuato con la particella 514



Fabbricato rurale individuato con la particella 514







Veduta area individuata con le particelle 501, 511 e 512



Veduta area individuata con le particelle 511 e 512







# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 60/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIO NPL S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Avv. Luigi De Gaetano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Giuseppe Tomei**

CF: TMOGPP54C16E259E

con studio in ROSSANO (CS) VIA TORRE PISANI, 8

telefono: 0983514865

email: tomeistudioing@libero.it

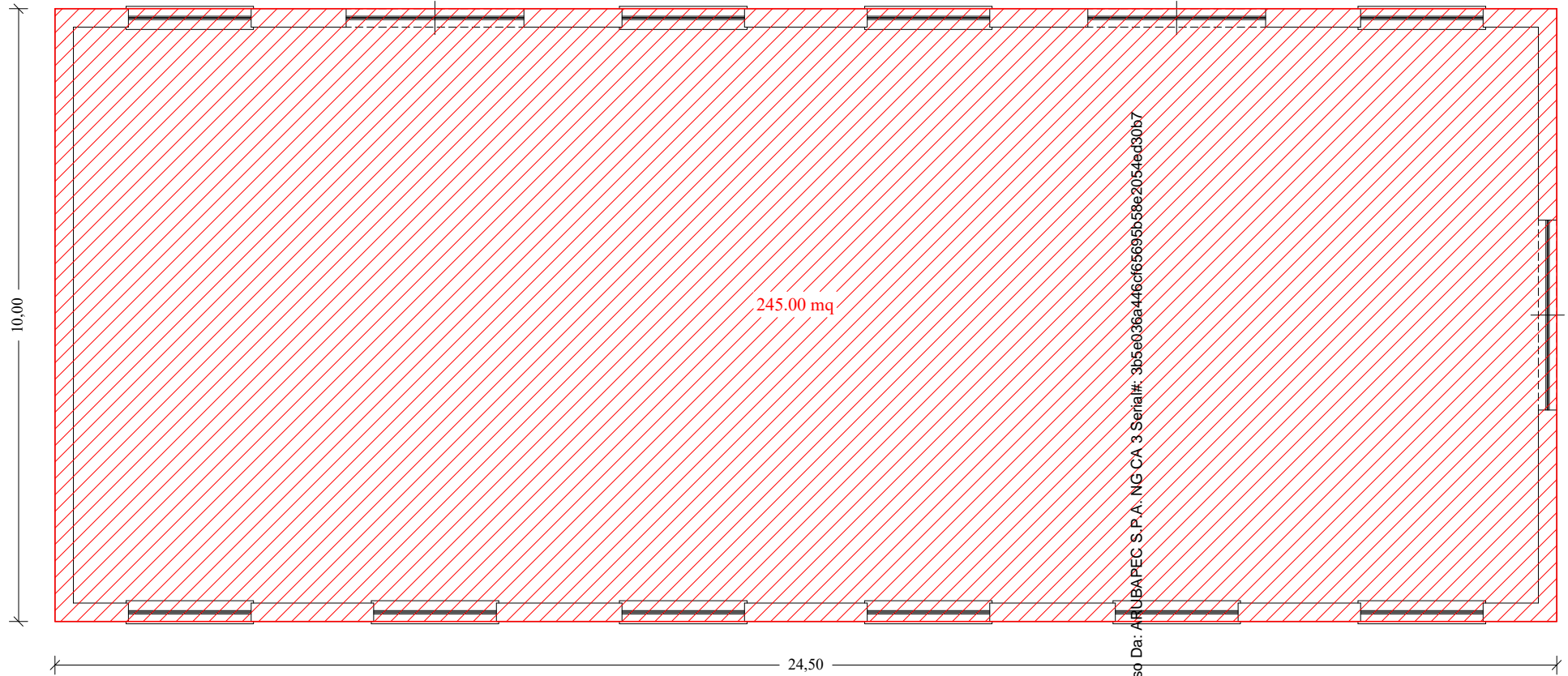
PEC: tomeistudioing@arubapec.it

**ALLEGATO 9**

DETERMINAZIONE SUPERFICI AI FINI DELLA STIMA







vani aventi funzione principale e accessori a servizio diretto dei principali (245.00 mq)



vani accessori a indiretto servizio dei principali, non comunicanti (0.00 mq)



balconi e simili non comunicanti con i vani principali (0.00 mq)



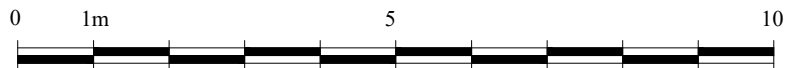
vani accessori a indiretto servizio dei principali, comunicanti (0.00 mq)



balconi e simili comunicanti con i vani principali (0.00 mq)



aree scoperte (0.00 mq)



Firmato Da: TOMEI GIUSEPPE Emesso Da: APUBAPEC S.P.A. NG-CA 3 Serial#: 3b5e036a44fc65695b58e2054ed30b7





**Tabella per il calcolo della superficie delle unità censite nelle seguenti categorie catastali:**
**A/10 Uffici e studi privati**
**B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate**
**C/2 Magazzini e locali di deposito**
**C/3 Laboratori per arti e mestieri**
**C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi** (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con unità tipo o di riferimento)

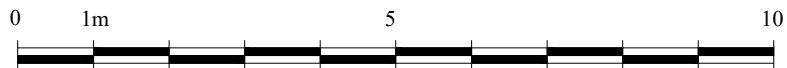
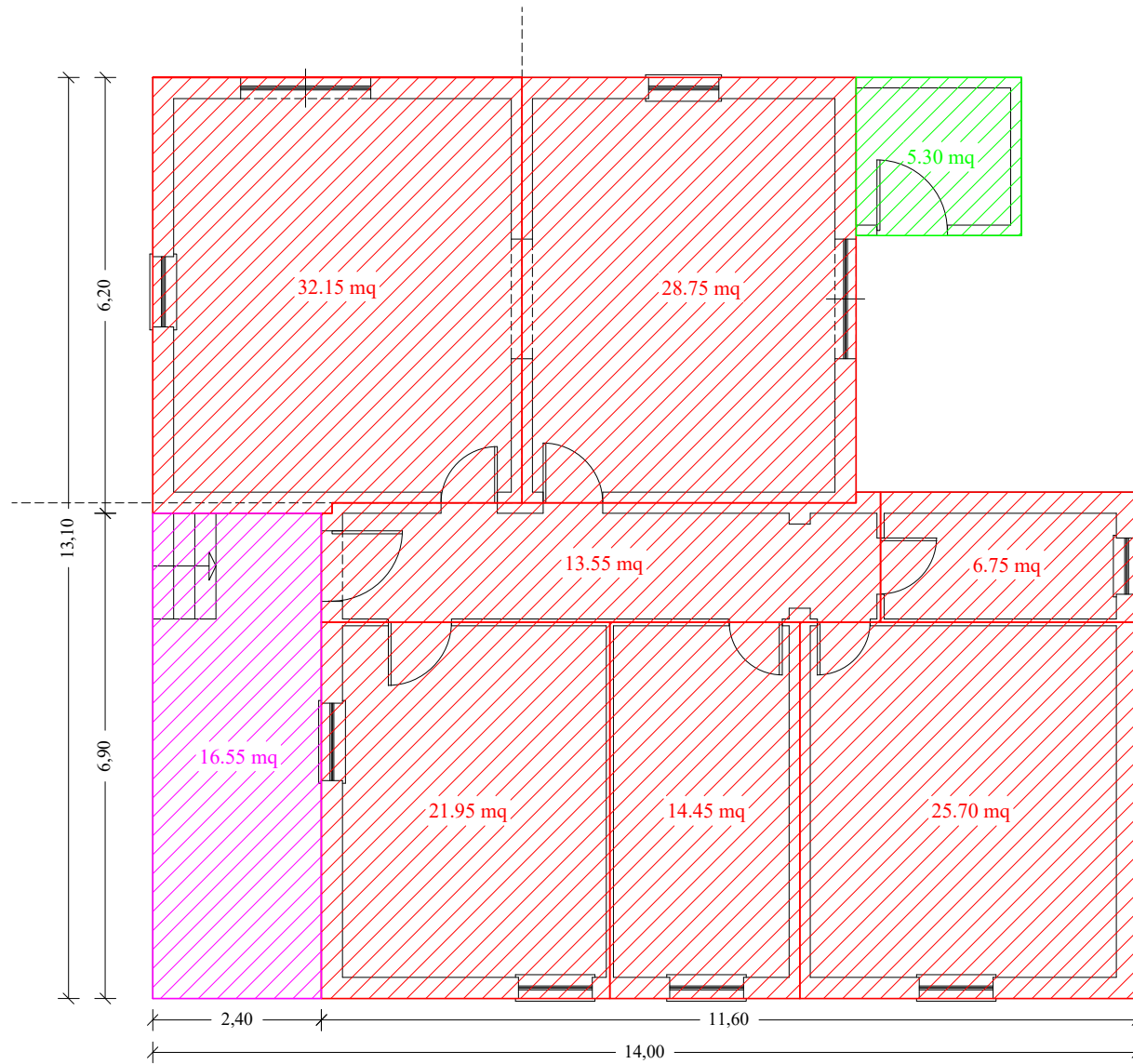
**C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative** (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con unità tipo o di riferimento)

**C/7 Tettoie chiuse od aperte**

		Superficie lorda in m <sup>2</sup>	Calcolo della superficie catastale	
ambienti	Descrizione degli ambienti		Coefficiente Moltiplicatore	Superficie equivalente
		(a)	(b)	(c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	245	1,00	245,00
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.	0	0,50	0,00
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	0	0,25	0,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	0	0,10	0,00
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiu trattata.	0	0,10	0,00
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata.	0	0,10	0,00
<b>Categoria</b>				
<b>Superficie catastale finale</b>				<b>245</b>



Comune di Corigliano Rossano - area urbana Rossano  
 Foglio di mappa 80 particella 514 subalterni 1 e 2  
 Pianta piano terra



Firmato Da: TOMEI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5e036a446cf65695b558e2054ed30b7

- vani aventi funzione principale e accessori a servizio diretto dei principali (143.30 mq)
- vani accessori a indiretto servizio dei principali, comunicanti (0.00 mq)
- vani accessori a indiretto servizio dei principali, non comunicanti (5.30 mq)
- balconi e simili comunicanti con i vani principali (0.00 mq)
- balconi e simili non comunicanti con i vani principali (0.00 mq)
- aree scoperte (16.55 mq)





**Tabella per il calcolo della superficie delle unità censite nelle seguenti categorie catastali:**
**A/10 Uffici e studi privati**
**B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate**
**C/2 Magazzini e locali di deposito**
**C/3 Laboratori per arti e mestieri**
**C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi** (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con unità tipo o di riferimento)

**C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative** (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con unità tipo o di riferimento)

**C/7 Tettoie chiuse od aperte**

		Superficie lorda in m <sup>2</sup>	Calcolo della superficie catastale	
ambienti	Descrizione degli ambienti		Coefficiente Moltiplicatore	Superficie equivalente
		(a)	(b)	(c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	143,3	1,00	143,30
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.	0	0,50	0,00
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	5,3	0,25	1,33
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	0	0,10	0,00
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiu trattata.	0	0,10	0,00
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata.	16,55	0,10	1,66
			<b>Categoria</b>	
<b>Superficie catastale finale</b>				<b>146</b>





# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 60/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIO NPL S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Avv. Luigi De Gaetano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Giuseppe Tomei**

CF: TMOGPP54C16E259E

con studio in ROSSANO (CS) VIA TORRE PISANI, 8

telefono: 0983514865

email: tomeistudioing@libero.it

PEC: tomeistudioing@arubapec.it

**ALLEGATO 10**  
RIFERIMENTI STIMA





Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>							
	<b>LAVORI A MISURA</b>							
1 22CL.PR.R.0 00210.010.a	Demolizione totale di fabbricati Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di serviz ... esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno demolizione campata 1 stalla pareti solaio demolizione campate 2-3 pareti solaio demolizione corpo 3.9x3.9 pareti solaio	1,00 1,00  1,00 1,00  1,00 1,00	31,60 11,10  26,70 11,10  16,80 4,50	0,300 4,700  0,300 7,800  0,300 4,500	3,000 0,300  1,750 0,300  2,150 0,300	28,44 15,65  14,02 25,97  10,84 6,08		
	SOMMANO mc					101,00	13,85	1'398,85
2 22CL.PRE.0 00160.030.a	ONERI DI CAMPIONATURA ED ANALISI Oneri di campionatura ed analisi dei rifiuti prima del loro conferimento a discarica o recupero Campionatura dei rifiuti da conferire a discarica					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	297,28	297,28
3 22CL.PRE.0 00160.020.c	CONFERIMENTO A DISCARICA Conferimento a discarica autorizzata di materiale proveniente dai lavori privo di scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e ... l'avvenuto smaltimento autorizzando la corresponsione degli oneri relativi. Onere di smaltimento in discarica per inerti	101,00			0,500	50,50		
	SOMMANO t					50,50	88,55	4'471,78
	<b>Parziale LAVORI A MISURA euro</b>							6'167,91
	<b>TOTALE euro</b>							6'167,91
	Data, 07/06/2023							
	<b>A RIPORTARE</b>							

Firmato Da: TOMEI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5e036a446cf65695b58e2054ed30b7





Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: CORIGLIANO-ROSSANO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI CORIGLIANO ROSSANO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	255	360	L	1,3	1,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.



# LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI

PROVINCIA DI  
**COSENZA**

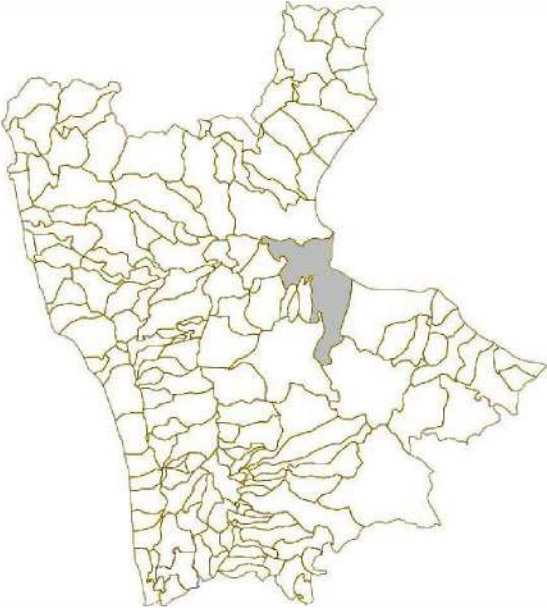
**LISTINO 2021 RILEVAZIONE ANNO 2020**

quotazioni dei valori di mercato  
dei terreni agricoli  
entro un minimo e un massimo  
per le principali colture  
in ciascun comune





## CORIGLIANO - ROSSANO

<p>Abitanti: 40.631</p> <p>Superficie: kmq 196</p> <p>Altitudine: m 210</p> <p>Classificazione climatica: zona C, 1.146 GG</p>	
--	--

È posto a pochi chilometri dai boschi della Sila e dal Massiccio del Pollino, nell'omonimo parco. Ha una zona industriale tra le più produttive dell'intera regione. Dista circa 43 km da Cosenza e confina con i comuni di Acri, Cassano allo Jonio, Longobucco, Rossano, San Cosmo Albanese, San Demetrio Corone, San Giorgio Albanese, Spezzano Albanese.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	D086A	8.000	17.000
Seminativo irriguo	D086A		
Orto irriguo	D086A		
Frutteto	D086C		
Vigneto	D086B		
Vigneto D.O.C. IGP	D086B		
Uliveto	D086H	18.000	40.000
Pascolo	D086G	3.800	7.500
Bosco alto fusto	D086D		
Bosco ceduo	D086I	2.400	7.000
Castagneto da frutto	D086D		
Agrumeto	D086I		
Incolto sterile	D086E		
Ficheto	D086H		