



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 123/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:  
Dott. Alessandro PAONE

CUSTODE:  
Dott. Emiliano CAPANO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/03/2025

creata con Tribù Office 6  
 ASTALEGAL.NET

TECNICO INCARICATO:  
**Ing. ALESSANDRO STANCO**

CF:STNLSN71B27F839Q  
con studio in CORIGLIANO-ROSSANO (CS) VIA COSMO TOSCANO,6 A.U. ROSSANO  
telefono: 0983513523  
email: ing.stanco@libero.it  
PEC: alessandro.stanco.napoli@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
123/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LUNGRO VICOLO II DEI CINQUECENTO n. 10, della superficie commerciale di **217,00** mq per la quota di:

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

Appartamento a Lungro (CS) sito in Vicolo II Dei Cinquecento in pieno centro Storico. E' composto da un locale posto al piano terra adibito a cantina della superficie utile calpestabile di circa mq. 45 con altezza variabile tra mt. 1,70 e mt. 2,85. Al primo piano sorge l'appartamento di circa mq. 135 calpestabili e risulta abitabile, anche se le condizioni qualitative e conservative sono piuttosto mediocri. Al secondo piano esiste una superficie di fabbricato interamente allo stato grezzo e misura circa mq. 38.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 754 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: VICOLO II DEI CINQUECENTO n. 10, piano: T-1-2-3

L'immobile è graffato al foglio 11 particella 753 subalterno 5

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2004.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>217,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 52.000,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 52.000,00</b>         |
| Data di conclusione della relazione:   | <b>31/03/2025</b>           |

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Appartamento sito nel centro storico di Lungro (CS), in Vico II Dei Cinquecento n. 10.

### **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 21/12/2004 a firma di Camilleri Stefano ai nn. 26132 di repertorio, a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., co-  
[REDACTED] ivante da Concessione a Garanzia di Mutuo (168).

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 75000.

Durata ipoteca: 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *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:**

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 01/07/2004), con atto stipulato il 01/07/2004 a firma di Notaio Stefano CAMILLERI, Repertorio n. 24784.

## **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Rogito rep. n. 24784

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Rogito rep. n. 24784

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il fabbricato individuato al foglio 11 particelle 753 e 754 del NCEU del Comune di Lungro ricade in Zona omogenea A - Centro Storico nello strumento urbanistico comunale, ormai decaduto, configurandosi dunque come edilizia storica parte del tessuto urbano storico del Centro Antico di Lungro. Di conseguenza non è esistente titolo abilitativo relativo all'edificazione del fabbricato, mentre l'unico titolo edilizio associabile al manufatto architettonico - che ne descrive dunque lo stato legittimo - corrisponde alla D.I.A. prot. n. 3424 del 19.07.2004, titolo relativo alla Pratica Edilizia n. 41/2004.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

De nuncia di Inizio Attività (D.I.A.) N. **Prot. n. 3424 del 19.07.2004**, intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] er lavori di Ripristino delle componenti statiche e funzionali-distributive, presentata il 19/07/2004 con il n. 3424 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Allo stato attuale l'immobile risulta conforme ai lavori di adeguamento e diversa distribuzione degli ambienti indicati nella D.I.A. del 19.07.2004 prot. n. 3424.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta .

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LUNGRO VICOLO II DEI CINQUECENTO N. 10

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento a LUNGRO VICOLO II DEI CINQUECENTO n. 10, della superficie commerciale di 217,00 mq per la quota di:**

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

Appartamento a Lungro (CS) sito in Vicolo II Dei Cinquecento in pieno centro Storico. E' composto da un locale posto al piano terra adibito a cantina della superficie utile calpestabile di circa mq. 45 con altezza variabile tra mt. 1,70 e mt. 2,85. Al primo piano sorge l'appartamento di circa mq. 135 calpestabili e risulta abitabile, anche se le condizioni qualitative e conservative sono piuttosto mediocri. Al secondo piano esiste una superficie di fabbricato interamente allo stato grezzo e misura circa mq. 38.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 754 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: VICOLO II DEI CINQUECENTO n. 10, piano: T-1-2-3

L'immobile è graffato al foglio 11 particella 753 subalterno 5

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2004.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso ★★★★★★★★★★

panoramicità:

scarso ★★★★★★★★★★

livello di piano:

scarso ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

scarso ★★★★★★★★★★

luminosità:

scarso ★★★★★★★★

qualità degli impianti:

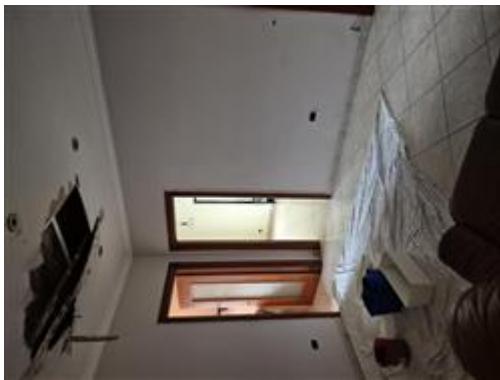
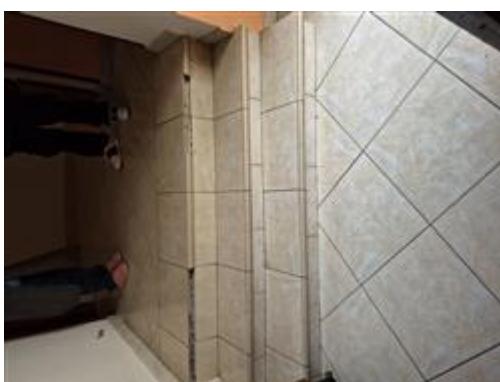
scarso ★★★★★★★★

qualità dei servizi:

scarso ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a Lungro (CS) sito in Vicolo II Dei Cinquecento in pieno centro Storico. E' composto da un locale posto al piano terra adibito a cantina della superficie utile calpestabile di circa mq. 45 con altezza variabile tra mt. 1,70 e mt. 2,85. Al primo piano sorge l'appartamento adibito ad abitazione di circa mq. 135 calpestabili e risulta abitabile, anche se le condizioni qualitative e conservative sono piuttosto mediocri. Al secondo piano esiste una superficie di fabbricato interamente allo stato grezzo e misura circa mq. 38. La stima dell'intero bene è stata operata mediando il valore della parte di appartamento ultimato e abitabile con quello che si trova in uno stato grezzo e con la cantina del piano terra. La somma dei tre valori è stata mediata determinando un unico valore a metro quadro per l'intera superficie.

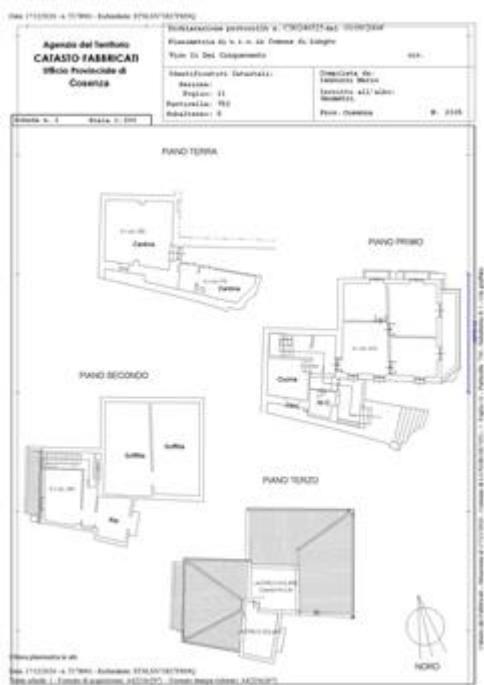


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione  | consistenza   | indice    | commerciale   |
|--|---------------|-----------|---------------|
| Intero immobile comprensivo dei locali a piano terra (cantina) e del locale posto al 2° piano (grezzo) | 217,00        | x 100 % = | 217,00        |
| <b>Totale:</b>   | <b>217,00</b> |           | <b>217,00</b> |



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 18/03/2025

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: VICOLO II DEI CINQUECENTO n. 10

Superfici principali e secondarie: 217

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 60.760,00 pari a 280,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 25 %

Prezzo: 45.570,00 pari a 210,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.760,00 pari a: 280,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.760,00 pari a: 280,00 Euro/mq

Distanza: 0,00 m

Numero Tentativi: 0

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.760,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione   | importo   |
|---|-----------|
| Ripristino di controsoffittatura per infiltrazioni d'acqua e relativa impermeabilizzazione; interventi di manutenzione strordinaria per estesi fenomeni di infiltrazioni d'acqua dalle pareti perimetrali | -8.760,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 52.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata operata sulla scorta delle indicazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), gli stessi valori indicati sono stati poi ragguagliati allo stato manutentivo e qualitativo dell'immobile nonché alle indicazioni di mercato reperite nella zona di pertinenza. Si è provveduto a controllare eventuali squilibri prodotti dall'applicazione dei valori OMI collegando collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario, frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico, effetto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Lungro (CS), osservatori del mercato immobiliare OMI - Cosenza

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 | 217,00      | 0,00            | 52.000,00          | 52.000,00          |
|    |              |             |                 | <b>52.000,00 €</b> | <b>52.000,00 €</b> |

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: **€. 52.000,00**

**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: **€. 52.000,00**

data 31/03/2025

il tecnico incaricato  
Ing. ALESSANDRO STANCO