



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.Alessandro Paone

CUSTODE:
Dott.ssa Rosa Sallorenzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2025

creata con Tribù Office 6
 ASTALEGAL.NET

TECNICO INCARICATO:
Geom. Vincenzo Mecchia

CF:MCCVCN67B24C349B
con studio in CASTROVILLARI (CS) Via Pietro Toselli n.1
telefono: 098127358
email: vincenzomecchia@libero.it
PEC: vincenzo.mecchia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
13/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CASSANO ALLO IONIO via Ruggiero Leoncavallo 36, frazione Località Lauropoli, della superficie commerciale di **159,50 mq** per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un edificio multipiano, sito nel Comune di Cassano allo Ionio località Lauropoli in via Ruggiero Leoncavallo civico 36. L'edificio sviluppa cinque piani fuori terra; il piano terra è adibito a locali depositi e garage mentre i piani 1°-2°-3°-4° ad abitazioni con otto unità immobiliari.

L'edificio è inserito in un area definita urbanisticamente "Zona residenziale di completamento".

La zona è interessata prevalentemente da edifici multipiano costruiti negli anni "70-80".

L'area esterna è adibita a viabilità e parcheggi pubblici.

La struttura portante è realizzata con telai in cemento armato, solai in laterocemento, collegamenti verticali realizzati con scale costituite da solette in cemento armato.

La copertura è realizzata a tetto con manto di copertura in tegole.

L'edificio è privo di ascensore.

La scala rifinita con marmo.

L'esterno rifinito con intonaco in buone condizioni di manutenzione.

L'edificio è allacciato ai pubblici servizi.

Il contesto circostante è caratterizzato da edifici simili e dalla presenza dei servizi pubblici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al quarto piano, interno 8, ha un'altezza interna di ml 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 468 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 392,77 Euro, indirizzo catastale: via Capolanza interno 8, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'appartamento confina con vano scala condominiale, proprietà terzi, colonna d'aria su via pubblica, fabbricato con particella 1164, colonna d'aria su corte condominiale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	159,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.600,00
Data di conclusione della relazione:	31/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, stipulata il 28/04/2009 a firma di Notaio Perrotta Adriana ai nn. 20291/8974 di repertorio, iscritta il 29/04/2009 a Cosenza ai nn. Rg n.11918 e Rp n. 1861, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo Fondario .

Importo ipoteca: Euro 60.000,00 .

Importo capitale: Euro 120.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni 3 mesi

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/04/2020 a firma di trTribunale di Castrovilliari ai nn. 289 di repertorio, iscritta il 17/04/2023 a Cosenza ai nn. Rg. n. 12297 e Rp. n. 669, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ing iuntivo .

Importo ipoteca: EURO 125.286,87.

Importo capitale: 250.573,74

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale di pignoramento del 29/01/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario, Utep Tribunale di castrovilliari ai nn. rep. 2618 di repertorio, trascritta il 03/02/2025 a Cosenza ai nn. Rg. n. 2965 e Rp. n. 2415 a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , 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:

Il fabbricato non è munito di tabelle millesimali e regolamento condominiale. Le spese condominiali non sono accertabili. Il condominio non è gestito da un amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 07/12/1999), con atto stipulato il 07/12/1999 a firma di Dott. Sergio CAPPELLI Notaio in Bisignano, registrato il 27/12/1999 ad Acri ai nn. 1062, trascritto il 28/12/1999 a Cosenza ai nn. Rg. n. 26860 e Rp. 19599.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (fino al 07/12/1999), con atto stipulato il 17/01/1983 a firma di Notaio Ludovico PLACCO, registrato l' 8/02/1983 a Cassano Ionio al n. 246.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **2058 dell' 8 settembre 1998**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di sanatoria edilizia del quarto piano.

Dalla richiesta di accesso agli atti, presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassano allo Ionio in data 23/04/2025, pratica SUE n. 2952, non si è avuto nessun riscontro in merito al rilascio della copia della Concessione Edilizia In Sanatoria.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile non è stato costruito in regime di convenzioni per l'edilizia economica e popolare.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non è stato possibile accertare la conformità dell'immobile, alla Concessione Edilizia in Sanatoria riportata nell'atto di acquisto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto elettrico va adeguato.

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

**BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA RUGGIERO LEONCAVALLO 36, FRAZIONE
LOCALITÀ LAUROPOLI**

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO ALLO IONIO via Ruggiero Leoncavallo 36, frazione Località Lauropoli, della superficie commerciale di **159,50** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un edificio multipiano, sito nel Comune di Cassano allo Ionio località Lauropoli in via Ruggiero Leoncavallo civico 36.

L'edificio sviluppa cinque piani fuori terra; il piano terra è adibito a locali depositi e garage mentre i piani 1°-2°-3°-4° ad abitazioni con otto unità immobiliari .

L'edificio è inserito in un area definita urbanisticamente “Zona residenziale di completamento”.

La zona è interessata prevalentemente da edifici multipiano costruiti negli anni “70-80”.

L'area esterna è adibita a viabilità e parcheggi pubblici.

La struttura portante è realizzata con telai in cemento armato, solai in laterocemento, collegamenti verticali realizzati con scale costituite da solette in cemento armato. La copertura è realizzata a tetto con manto di copertura in tegole.

L'edificio è privo di ascensore.

La scala rifinita con marmo.

L'esterno rifinito con intonaco in buone condizioni di manutenzione.

L'edificio è allacciato ai pubblici servizi.

Il contesto circostante è caratterizzato da edifici simili e dalla presenza dei servizi pubblici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al quarto piano, interno 8, ha un'altezza interna di ml 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 468 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 392,77 Euro, indirizzo catastale: via Capolanza interno 8, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'appartamento confina con vano scala condominiale, proprietà terzi, colonna d'aria su via pubblica, fabbricato con particella 1164, colonna d'aria su corte condominiale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1983.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Viabilità esterna



Viabilità Esterna



COLLEGAMENTI

ferrovia distante KM 10



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

panoramicità:

buono

livello di piano:

scarsa

stato di manutenzione:

mediocre

luminosità:

al di sopra della media

qualità degli impianti:

mediocre

qualità dei servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento uso abitazione, posto al quarto piano di un edificio multipiano.

Sviluppa una superficie lorda di mq 145,00 distribuita con i seguenti ambienti:

Ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, cinque camere, bagno

oltre una superficie balconata di mq 29,00.

Si accede attraverso la scala condominiale.

L'interno presenta un livello mediocre di manutenzione:

Pavimenti in marmo, pareti interne in mattoni rifinite con intonaco civile liscio per interni, tinteggiate; bagno con sanitari funzionanti; infissi esterni con serramenti in alluminio, vetro singolo e persiane in plastica; gli ambienti interni muniti di porte tamburate in legno; pareti del bagno rivestite con ceramica maiolicata.

Portoncino d'ingresso blindato.

L'altezza interna è di ml 2,80.

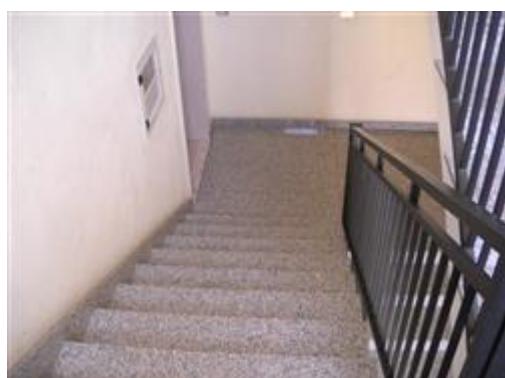
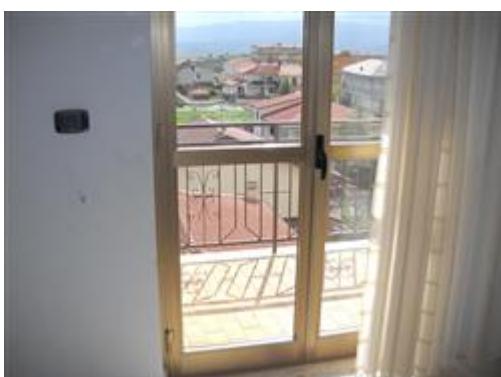
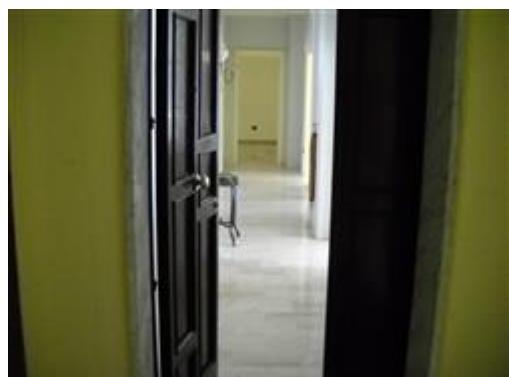
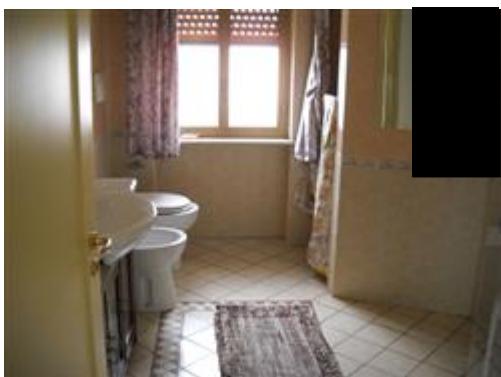
L'impianto elettrico, non a norma.

L'appartamento è munito di impianto termico con diffusori in ghisa, non funzionante perché privo di caldaia. ACS prodotta da boiler elettrico.

Degli Impianti:

elettrico: conformità: non a norma

mediocre



CLASSE ENERGETICA:



[144,65 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 570168 registrata in data 29/07/2025

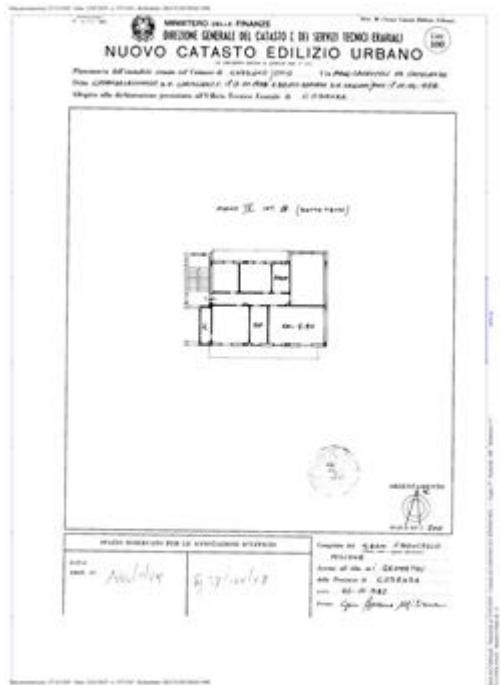
CONSISTENZA:

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

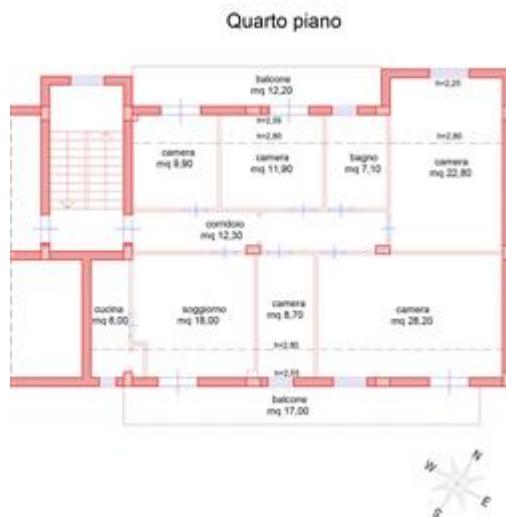
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Appartamento	145,00	x 100 %	= 145,00
Balconi	29,00	x 50 %	= 14,50

Totale:	174,00	159,50
----------------	---------------	---------------



Planimetria catastale



Planimetria stato di fatto

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: 13/03/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 120/2019

Descrizione: unità immobiliare ad uso civile abitazione , ubicata al quarto piano di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Cassano allo Ionio, Frazione Lauropoli, Via Leoncavallo 36, distinta con il numero 7 di interno, composta da diversi vani e servizi. Identificativi catastali: foglio 37, p.la 468, sub 16, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, Rendita 392,77, , 1

Indirizzo: Via Ruggero Leoncavallo, 36 Cassano Allo Ionio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 66.061,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 6.967,37 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0,00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/02/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 135/2022

Descrizione: appartamento per civile abitazione posta al piano 2, terzo f.t., confinante con Via Puccini, vano scala, proprietà --- salvo altri, censita in catasto al fg. 37, p.la 428, sub 4, cat. A/2, cl. 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 469,98. , 1

Indirizzo: Via Puccini, 2 Cassano Allo Ionio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.680,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 70.274,53 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.235,30 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 93.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/11/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 123/2010

Descrizione: piena proprietà di un immobile destinato ad uso di civile abitazione posto al primo piano di un fabbricato composto da due piani fuori terra sito nel Comune di Cassano allo Ionio (CS) Frazione Lauropoli, via Amilcare Ponchielli snc, identificato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 37 particella 1115 sub 3, z.c. 001, cat. A/3, cl.2, cons. 5 vani, rendita € 167,85., 1

Indirizzo: Frazione Lauropoli via Amilcare Ponchielli , snc Cassano Allo Ionio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.155,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 96.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.205,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 128.00 m

Numero Tentativi: 6

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	159,50	x	400,00	=	63.800,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 63.800,00
---	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 63.800,00
--	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima.

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella

zona di interesse.

Per la valutazione si è utilizzata la metodologia:

“Stima secondo le indicazioni di mercato”.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati nella zona d'interesse. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza, si terrà conto eventualmente di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato, considerando anche la vetustà dell'immobile oggetto di perizia.

Attualmente il mercato immobiliare locale, evidenzia un calo in termine di volume delle compravendite rispetto agli anni precedenti, causa non solo la negativa congiuntura economica a livello nazionale ma anche la scarsità di domanda.

Per tale circostanza il valore di mercato si afferma sotto la soglia minima.

Fonti di informazione.

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili, avvenute nella zona in esame, sono state acquisite da operatori del settore edilizio, agenzie immobiliari.

Ulteriore autorevole riferimento è rappresentato dall'Osservatore del Mercato Immobiliare (OMI), periodo di riferimento 2° semestre 2024, che riporta per ciascuna delle tipologie edilizie, valori di mercato rilevati nel corso sia di indagini dirette sia attraverso valutazioni effettuate per i propri compiti di istituto.

Appartamenti uso civile abitazione valore min € / mq 430,00 max € / mq 640,00.

Le fonti di informazione consultate sono: Osservatorio del mercato immobiliare OMI anno di riferimento 2° semestre 2024; agenzie immobiliari operanti nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Riferimenti comparativi di immobili oggetto di perizie immobiliari.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	159,50	0,00	63.800,00	63.800,00
				63.800,00 €	63.800,00 €

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: **€. 63.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 3.190,00**

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: **€. 10,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.600,00**

data 31/07/2025

il tecnico incaricato
Geom. Vincenzo Mecchia