



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**115/2024**



PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE



CUSTODE:

DOTT. GIANLUCA TUDDA



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/06/2025



creata con Tribù Office 6

**ASTALEGAL.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Fedele Maradei**

CF:MRDFDL61A15C002A

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) vico IV Francesco Bruno, 6

telefono: 0981-71365

fax: 0981-71365

email: archingsstudio@libero.it

PEC: fedelemario.maradei@ingpec.eu



tecnico incaricato: Ing. Fedele Maradei

Pagina 1 di 146





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI  
115/2024

## LOTTO 1



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

A

**Locale interrato** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Il Lotto n.1 è costituito da un locale interrato facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Al Lotto n.1 si accede dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico da cui partono due rampe situate sul lato destro e sinistro del fabbricato. Allo stato tutto il piano interrato versa in uno stato di abbandono. Il Lotto n.1 al momento del sopralluogo risultava con il massetto del pavimento ricoperto di acqua e fango. L'immobile è ancora allo stato rustico oltre che privo di infissi esterni ed impianti. Misura una superficie linda di mq 85. La superficie netta è di mq 78 (Allegato n.3).

#### **Identificazione catastale:**

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- **foglio 32 particella 1734 sub 3**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca snc, piano: primo sottostrada.

#### **Coerenze:**

Il Lotto n.1 confina con area condominiale, con il Lotto n.2 e per due lati con terrapieno.

#### **Situazione urbanistica:**

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.1 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

#### **NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in**



parte con finanziamenti pubblici.



**Situazione catastale:**

Il Lotto n.1 è conforme dal punto di vista catastale.

**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**85,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:

**0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 8.500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 7.225,00**

Data di conclusione della relazione:

**07/06/2025**



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.1 insistono le seguenti formalità (Allegato n.29):

### 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** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28835 RG e 7594





RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.1 (p.la 1734 sub 3) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 30.600,00

Importo capitale: € 17.000,00

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28836 RG e 7595 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di proprietà:

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.1 (p.la 1734 sub 3) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 30.600,00

Importo capitale: € 17.000,00

**Ipoteca volontaria** derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27848 RG e 5201 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà in qualità di terzi datori di ipoteca e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.1 (p.la 1734 sub 3) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 30.600,00



**Importo capitale: € 17.000,00**



**Ipoteca volontaria** derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27849 RG e 5202 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

#### **NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.1 (p.la 1734 sub 3) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 30.600,00

Importo capitale: € 17.000,00

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

**Pignoramento** del tribunale di Castrovilli del 15/10/2024 rep.1950 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto il 05/11/2024 ai nn. 32742 RG e 27156 RP.

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:

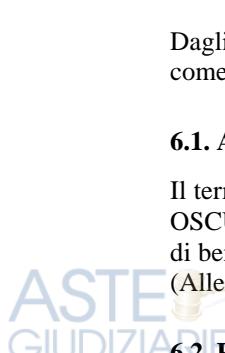
€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€. 0,00



## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**



Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.1 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.30):

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è pervenuto alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di permuta di bene presente con bene futuro redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep. 60521 (Allegato n.30), trascritto il 06/09/2006 ai nn. 29867 RG e 20015 RP.



### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è pervenuto come di seguito specificato:





- in parte da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di donazione redatto in data 21/01/1997 dal notaio Borromeo Antonio rep. 38336, trascritto il 13/02/1997 ai nn. 3625 RG e 3217 RP;
- in parte per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* aperta il 12/04/1970, giusta denuncia di successione registrata in data 23/07/1970 presso l'Ufficio del Registro di Corigliano Calabro al N.75 Vol.113, trascritta il 19/11/1970 ai nn. 17436 RG e 161683 RP.

**Nota:**

segue atto di accettazione tacita di eredità redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep.60521, trascritto il 07/10/2024 ai nn. 29810 RG e 24672 RP.

Non è stato possibile risalire alla provenienza in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.1 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

**NOTA:**

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

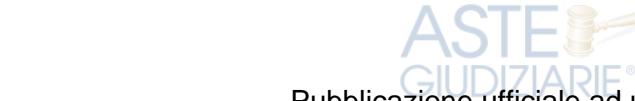


### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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





BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO C/DA TORRE DELLA ROCCA SNC, FRAZIONE  
CANTINELLE

## LOCALE INTERRATO

DI CUI AL PUNTO A

**Locale interrato** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.1 è costituito da un locale interrato facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Al Lotto n.1 si accede dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico da cui partono due rampe situate sul lato destro e sinistro del fabbricato. Allo stato tutto il piano interrato versa in uno stato di abbandono. Il Lotto n.1 al momento del sopralluogo risultava con il massetto del pavimento ricoperto di acqua e fango. L'immobile è ancora allo stato rustico oltre che privo di infissi esterni ed impianti. Misura una superficie lorda di mq 85. La superficie netta è di mq 78 (Allegato n.3).

### Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- **foglio 32 particella 1734 sub 3**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca snc, piano: primo sottostrada.

### Coerenze:

Il Lotto n.1 confina con area condominiale, con il Lotto n.2 e per due lati con terrapieno.

### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.1 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

### NOTA:

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

### Situazione catastale:

Il Lotto n.1 è conforme dal punto di vista catastale.

### Coordinate geografiche:

Latitudine 39.6601360



Longitudine 16.450580



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.1 è ubicato in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto  
Coordinate geografiche  
Latitudine 39.8002369  
Longitudine 16.450580



rampa di accesso B all'interrato



tecnico incaricato: Ing. Fedele Maradei

Pagina 8 di 146



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





rampa di accesso A all'interrato

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.1 è costituito da un locale interrato facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Al Lotto n.1 è possibile accedere dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico da cui partono due rampe situate sul lato destro e sinistro del fabbricato. Allo stato tutto il piano interrato versa in uno stato di abbandono. A causa della mancata manutenzione della griglia per la raccolta dell'acqua piovana proveniente dalla rampa (denominata B) posta sul lato sinistro della facciata principale del fabbricato. Il Lotto n.1 al momento del sopralluogo risultava con il massetto del pavimento ricoperto di acqua e fango. L'immobile è ancora allo stato rustico oltre che privo di infissi esterni ed impianti. Misura una altezza di mt 2,80. La superficie lorda di mq 85. La superficie netta è di mq 78 (Allegato n.3).





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
locale	85,00	x	100 % = 85,00
<b>Totale:</b>	<b>85,00</b>		<b>85,00</b>





### Rilievo planimetrico



### *Elaborato planimetrico*



## **VALUTAZIONE:**

#### **DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il Lotto n.1 è possibile valutare in €/mq 300,00 il costo da sostenere per rifinire l'immobile e renderlo agibile. In tale valore unitario sono comprese le spese tecniche e gli oneri vari. Valutando invece in €/mq 400,00 il valore medio con cui sarebbe possibile apprezzare l'unità immobiliare dopo i predetti lavori di rifinitura, tenuto conto dei valori di mercato similari in Corigliano-Rossano località Canticelle, si ottiene un valore medio di €/mq 100,00. Pertanto si ha:

- superficie complessiva mq 85
  - valore unitario €/mq 100,00

$V = mq \cdot 85 \times x \text{ €/mq} \cdot 100,00 = \text{€ } 8.500,00$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.1 un valore di mercato pari a € 8.500,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

## Valore a corpo:

8.500,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 8.500,00

€. 8.500,00



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato del Lotto n.1 si utilizza il criterio di stima del valore di trasformazione, ovvero, il valore che l'immobile avrebbe una volta finito in condizioni ottimali, al netto di tutti i costi necessari per la sua trasformazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano-Rossano, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'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	Locale interrato	85,00	0,00	8.500,00	8.500,00
				8.500,00 €	8.500,00 €

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:

€. 8.500,00

### 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:

€. 1.275,00

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:

€. 7.225,00





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI  
115/2024

## LOTTO 2

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

A

**Locale interrato** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Il Lotto n.2 è costituito da un locale interrato facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Al Lotto n.2 si accede dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico da cui partono due rampe situate sul lato destro e sinistro del fabbricato. Allo stato tutto il piano interrato versa in uno stato di abbandono. L'immobile è ancora allo stato rustico oltre che privo di infissi esterni ed impianti. Misura una superficie lorda di mq 62. La superficie netta è di mq 57 (Allegato n.4).

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.2 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2)

- **foglio 32 particella 1734 sub 4**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca snc, piano: primo sottostrada,

#### Coerenze:

Il Lotto n.2 confina con spazio condominiale, con il Lotto n.1, con il Lotto n.3 e con terrapieno.

#### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.2 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.2 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

#### NOTA:

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.2 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

**Situazione catastale:**

Il Lotto n.2 è conforme dal punto di vista catastale.

**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>62,00 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>€. 6.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.270,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>07/06/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.2 insistono le seguenti formalità (Allegato n.29):

**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** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28835 RG e 7594 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO





\*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

**L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.**

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.2 (p.la 1734 sub 4) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 23.760,00

Importo capitale: € 13.200,00

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28836 RG e 7595 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di proprietà::.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

**L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.**

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.2 (p.la 1734 sub 4) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 23.760,00

Importo capitale: € 13.200,00

**Ipoteca volontaria** derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27848 RG e 5201 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà in qualità di terzi datori di ipoteca e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

**L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.**

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.2 (p.la 1734 sub 4) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 23.760,00

Importo capitale: € 13.200,00

**Ipoteca volontaria** derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009



del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27849 RG e 5202 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

#### NOTA:

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.2 (p.la 1734 sub 4) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 23.760,00

Importo capitale: € 13.200,00



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

**Pignoramento** del tribunale di Castrovilli del 15/10/2024 rep.1950 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto il 05/11/2024 ai nn. 32742 RG e 27156 RP.

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
--	---------

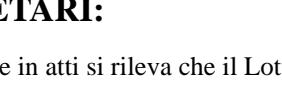
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
---	---------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
---	---------



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.2 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.30):



### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.2 è pervenuto alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di permuta di bene presente con bene futuro redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep. 60521 (Allegato n.30), trascritto il 06/09/2006 ai nn. 29867 RG e 20015 RP.



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.2 è pervenuto come di seguito specificato:

- in parte da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di donazione redatto in data 21/01/1997 dal notaio Borromeo Antonio rep. 38336, trascritto il 13/02/1997 ai





nn. 3625 RG e 3217 RP;

- in parte per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* aperta il 12/04/1970, giusta denuncia di successione registrata in data 23/07/1970 presso l'Ufficio del Registro di Corigliano Calabro al N.75 Vol.113, trascritta il 19/11/1970 ai nn. 17436 RG e 161683 RP.

**Nota:**

segue atto di accettazione tacita di eredità redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep.60521, trascritto il 07/10/2024 ai nn. 29810 RG e 24672 RP.

Non è stato possibile risalire alla provenienza in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.2 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.2 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

**NOTA:**

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.2 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

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



BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO C/DA TORRE DELLA ROCCA SNC, FRAZIONE  
CANTINELLE

## LOCALE INTERRATO

DI CUI AL PUNTO A

**Locale interrato** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **62,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.2 è costituito da un locale interrato facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Al Lotto n.2 si accede dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico da cui partono due rampe situate sul lato destro e sinistro del fabbricato. Allo stato tutto il piano interrato versa in uno stato di abbandono. L'immobile è ancora allo stato rustico oltre che privo di infissi esterni ed impianti. Misura una superficie lorda di mq 62. La superficie netta è di mq 57 (Allegato n.4).

### Identificazione catastale:

Il Lotto n.2 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2)

- **foglio 32 particella 1734 sub 4**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca snc, piano: primo sottostrada,

### Coerenze:

Il Lotto n.2 confina con spazio condominiale, con il Lotto n.1, con il Lotto n.3 e con terrapieno.

### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.2 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.2 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

### **NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.2 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

### Situazione catastale:

Il Lotto n.2 è conforme dal punto di vista catastale.

### Coordinate geografiche:

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.2 è ubicato in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Rampa di accesso B all'interrato





Rampa di accesso A all'interrato



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.2 è costituito da un locale interrato facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Al Lotto n.2 è possibile accedere dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico da cui partono due rampe situate sul lato destro e sinistro del fabbricato. Allo stato tutto il piano interrato versa in uno stato di abbandono. Il Lotto n.2 è ancora allo stato rustico oltre che privo di infissi esterni ed impianti. Misura una altezza di mt 2,80. La superficie lorda di mq 62. La superficie netta è di mq 57 (Allegato n.4).



## CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
locale	62,00	x	= 62,00





Totale:

62,00



62,00



Rilievo planimetrico  
Aste Giudiziarie®

Elaborato planimetrico  
Aste Giudiziarie®

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

### Sviluppo Valutazione:

Per il Lotto n.2 è possibile valutare in €/mq 300,00 il costo da sostenere per rifinire l'immobile e renderlo agibile. In tale valore unitario sono comprese le spese tecniche e gli oneri vari. Valutando invece in €/mq 400,00 il valore medio con cui sarebbe possibile apprezzare l'unità immobiliare dopo i predetti lavori di rifinitura, tenuto conto dei valori di mercato similari in Corigliano-Rossano località Cantinelle, si ottiene un valore medio di €/mq 100,00. Pertanto si ha:

- superficie complessiva mq 62

- valore unitario €/mq 100,00

$$V = \text{mq } 62 \times \text{€/mq } 100,00 = \text{€ } 6.200,00$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.2 un valore di mercato pari a € 6.200,00

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**6.200,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 6.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 6.200,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato del Lotto n.2 si utilizza il criterio di stima del valore di trasformazione, ovvero, il valore che l'immobile avrebbe una volta finito in condizioni ottimali, al netto di tutti i costi necessari per la sua trasformazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano-Rossano, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'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	Locale interrato	62,00	0,00	6.200,00	6.200,00
				6.200,00 €	6.200,00 €

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:

€. 6.200,00

### 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:

€. 930,00

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:

€. 5.270,00





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI  
115/2024

## LOTTO 3

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

A

**Locale interrato** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Il Lotto n.3 è costituito da un locale interrato facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Al Lotto n.3 si accede dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico da cui partono due rampe situate sul lato destro e sinistro del fabbricato. Allo stato tutto il piano interrato versa in uno stato di abbandono. Il Lotto n.3 è ancora allo stato rustico oltre che privo di infissi esterni ed impianti. Misura una superficie linda di mq 69. La superficie netta è di mq 62 (Allegato n.5).

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.3 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2):

- **foglio 32 particella 1734 sub 5**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca snc, piano: primo piano sottostrada.

#### Coerenze:

Il Lotto n.3 confina con il spazio condominiale, con il Lotto n.2, con il lotto n.4 e con terrapieno.

#### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.3 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.3 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

#### NOTA:

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.3 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

**Situazione catastale:**

Il Lotto n.3 è conforme dal punto di vista catastale.

**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>69,00 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>€. 6.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.865,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>07/06/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.3 insistono le seguenti formalità (Allegato n.29):

**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** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28835 RG e 7594





RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.3 (p.la 1734 sub 5) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 25.200,00

Importo capitale: € 14.000,00

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28836 RG e 7595 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di proprietà:

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.3 (p.la 1734 sub 5) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 25.200,00

Importo capitale: € 14.000,00

**Ipoteca volontaria** derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27848 RG e 5201 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà in qualità di terzi datori di ipoteca e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.3 (p.la 1734 sub 5) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 25.200,00



**Importo capitale: € 14.000,00**



**Ipoteca volontaria** derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27849 RG e 5202 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

#### **NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.3 (p.la 1734 sub 5) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 25.200,00

Importo capitale: € 14.000,00

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

**Pignoramento** del tribunale di Castrovilli del 15/10/2024 rep.1950 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto il 05/11/2024 ai nn. 32742 RG e 27156 RP.

#### *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

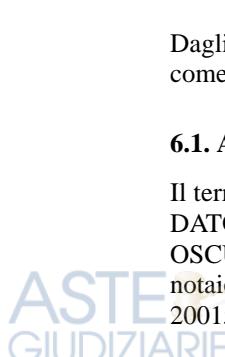


Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€. 0,00



## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**



Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.3 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.30):

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.3 è pervenuto alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di permuta di bene presente con bene futuro redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep. 60521 (Allegato n.30), trascritto il 06/09/2006 ai nn. 29867 RG e 20015 RP.



### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il terreno su cui insiste il fabbricato di





cui fa parte il Lotto n.3 è pervenuto come di seguito specificato:

- in parte da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di donazione redatto in data 21/01/1997 dal notaio Borromeo Antonio rep. 38336, trascritto il 13/02/1997 ai nn. 3625 RG e 3217 RP;
- in parte per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* aperta il 12/04/1970, giusta denuncia di successione registrata in data 23/07/1970 presso l'Ufficio del Registro di Corigliano Calabro al N.75 Vol.113, trascritta il 19/11/1970 ai nn. 17436 RG e 161683 RP.

#### **Nota:**

segue atto di accettazione tacita di eredità redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep.60521, trascritto il 07/10/2024 ai nn. 29810 RG e 24672 RP.

Non è stato possibile risalire alla provenienza in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .



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

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

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.3 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.3 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

#### **NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.3 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

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

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.



## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**



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





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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO C/DA TORRE DELLA ROCCA SNC, FRAZIONE  
CANTINELLE

### LOCALE INTERRATO

DI CUI AL PUNTO A

**Locale interrato** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.3 è costituito da un locale interrato facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Al Lotto n.3 si accede dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico da cui partono due rampe situate sul lato destro e sinistro del fabbricato. Allo stato tutto il piano interrato versa in uno stato di abbandono. Il Lotto n.3 è ancora allo stato rustico oltre che privo di infissi esterni ed impianti. Misura una superficie lorda di mq 69. La superficie netta è di mq 62 (Allegato n.5).

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.3 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2):

- **foglio 32 particella 1734 sub 5**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca snc, piano: primo piano sottostrada.

#### Coerenze:

Il Lotto n.3 confina con il spazio condominiale, con il Lotto n.2, con il lotto n.4 e con terrapieno.

#### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.3 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di diffornità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.3 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

#### NOTA:

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.3 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

#### Situazione catastale:

Il Lotto n.3 è conforme dal punto di vista catastale.



**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il Lotto n.3 è ubicato in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Ortofoto*

*Rampa di accesso B all'interrato*





Rampa di accesso A all'interrato



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.3 è costituito da un locale interrato facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Al Lotto n.3 è possibile accedere dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico da cui partono due rampe situate sul lato destro e sinistro del fabbricato. Allo stato tutto il piano interrato versa in uno stato di abbandono. Il Lotto n.3 è ancora allo stato rustico oltre che privo di infissi esterni ed impianti. Misura una altezza di mt 2,80. La superficie lorda di mq 69. La superficie netta è di mq 62 (Allegato n.5).

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
locale interrato	69,00	x	69,00
<b>Totale:</b>	<b>69,00</b>	=	<b>69,00</b>



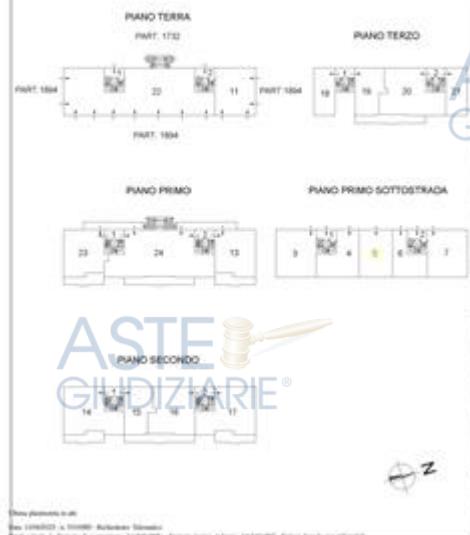
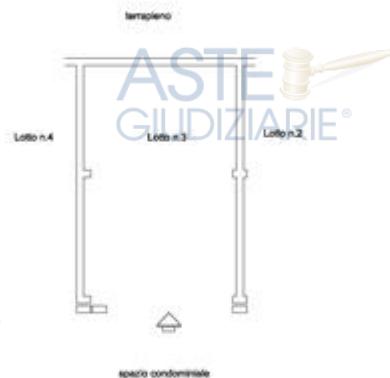
tecnico incaricato: Ing. Fedele Maradei

Pagina 30 di 146





Ditta ESPROPRIATA: A. CORIGLIANO - Corigliano Rossano		Agenzia della Ditta CATASTI FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cosenza	
Capitale Sociale: € 100.000,00 - Riferimento Tributario: Società all'Unione - Imprese		Prestazione A. CANTIERE delle VILLEZZE detto: "Villezze" - Cosenza	
Indirizzo: Via Cagliari, 1 - Cosenza - Città metropolitana di Cosenza - Cosenza		Prestazione B. VILLEZZE delle VILLEZZE detto: "Villezze" - Cosenza	
Numero civico: 11111 - Capostrada: 2716		Numero civico: 11111 - Capostrada: 2716	
Spese per gestione dei valori espropriati			



Rilievo planimetrico

Elaborato planimetrico

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per il Lotto n.3 è possibile valutare in €/mq 300,00 il costo da sostenere per rifinire l'immobile e renderlo agibile. In tale valore unitario sono comprese le spese tecniche e gli oneri vari. Valutando invece in €/mq 400,00 il valore medio con cui sarebbe possibile apprezzare l'unità immobiliare dopo i predetti lavori di rifinitura, tenuto conto dei valori di mercato similari in Corigliano-Rossano località Cantinelle, si ottiene un valore medio di €/mq 100,00. Pertanto si ha:

- superficie complessiva mq 69
- valore unitario €/mq 100,00

$$V = \text{mq } 69 \times \text{€/mq } 100,00 = \text{€ } 6.900,00$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.3 un valore di mercato pari a € 6.900,00

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **6.900,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 6.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 6.900,00**





## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato del Lotto n.3 si utilizza il criterio di stima del valore di trasformazione, ovvero, il valore che l'immobile avrebbe una volta finito in condizioni ottimali, al netto di tutti i costi necessari per la sua trasformazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano-Rossano, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'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	Locale interrato	69,00	0,00	6.900,00	6.900,00
				6.900,00 €	6.900,00 €

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:

€. 6.900,00

### 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:

€. 1.035,00

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:

€. 5.865,00





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI  
115/2024

## LOTTO 4

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

A

**Locale interrato** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Il Lotto n.4 è costituito da un locale interrato facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Al Lotto n.4 si accede dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico da cui partono due rampe situate sul lato destro e sinistro del fabbricato. Allo stato tutto il piano interrato versa in uno stato di abbandono. Il Lotto n.4 è ancora allo stato rustico oltre che privo di infissi esterni ed impianti. Misura una superficie linda di mq 62. La superficie netta è di mq 55 (Allegato n.6).

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.4 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2):

- **foglio 32 particella 1734 sub 6**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca , piano: piano primo sottostrada.

#### Coerenze:

Confina con il spazio condominiale, con il Lotto n.3, con il Lotto n.5 e con terrapieno.

#### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.4 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.4 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

#### NOTA:

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.4 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

**Situazione catastale:**

Il Lotto n.4 è conforme dal punto di vista catastale.

**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>62,00 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>€. 6.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.270,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>07/06/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.4 insistono le seguenti formalità (Allegato n.29):

**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** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28835 RG e 7594





RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.4 (p.la 1734 sub 6) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 24.120,00

Importo capitale: € 13.400,00

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28836 RG e 7595 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di proprietà:

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.4 (p.la 1734 sub 6) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 24.120,00

Importo capitale: € 13.400,00

**Ipoteca volontaria** derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27848 RG e 5201 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà in qualità di terzi datori di ipoteca e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.4 (p.la 1734 sub 6) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 24.120,00



**Importo capitale: € 13.400,00**



**Ipoteca volontaria** derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27849 RG e 5202 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

#### **NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.4 (p.la 1734 sub 6) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 24.120,00

Importo capitale: € 13.400,00

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

**Pignoramento** del tribunale di Castrovilli del 15/10/2024 rep.1950 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto il 05/11/2024 ai nn. 32742 RG e 27156 RP.

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:**

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.4 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.30):



### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.4 è pervenuto alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di permuta di bene presente con bene futuro redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep. 60521 (Allegato n.30), trascritto il 06/09/2006 ai nn. 29867 RG e 20015 RP.



### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.4 è pervenuto come di seguito specificato:



tecnico incaricato: Ing. Fedele Maradei

Pagina 36 di 146





- in parte da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di donazione redatto in data 21/01/1997 dal notaio Borromeo Antonio rep. 38336, trascritto il 13/02/1997 ai nn. 3625 RG e 3217 RP;
- in parte per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* aperta il 12/04/1970, giusta denuncia di successione registrata in data 23/07/1970 presso l'Ufficio del Registro di Corigliano Calabro al N.75 Vol.113, trascritta il 19/11/1970 ai nn. 17436 RG e 161683 RP.

**Nota:**

segue atto di accettazione tacita di eredità redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep.60521, trascritto il 07/10/2024 ai nn. 29810 RG e 24672 RP.

Non è stato possibile risalire alla provenienza in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.4 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.4 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

**NOTA:**

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.4 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

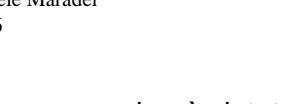


### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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





BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO C/DA TORRE DELLA ROCCA SNC, FRAZIONE  
CANTINELLE

## LOCALE INTERRATO

DI CUI AL PUNTO A

**Locale interrato** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.4 è costituito da un locale interrato facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Al Lotto n.4 si accede dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico da cui partono due rampe situate sul lato destro e sinistro del fabbricato. Allo stato tutto il piano interrato versa in uno stato di abbandono. Il Lotto n.4 è ancora allo stato rustico oltre che privo di infissi esterni ed impianti. Misura una superficie lorda di mq 62. La superficie netta è di mq 55 (Allegato n.6).

### Identificazione catastale:

Il Lotto n.4 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2):

- **foglio 32 particella 1734 sub 6**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca , piano: piano primo sottostrada.

### Coerenze:

Confina con il spazio condominiale, con il Lotto n.3, con il Lotto n.5 e con terrapieno.

### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.4 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.4 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

### NOTA:

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.4 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

### Situazione catastale:

Il Lotto n.4 è conforme dal punto di vista catastale.

### Coordinate geografiche:

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.4 è ubicato in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Rampa di accesso B all'interrato

Ortofoto





Rampa di accesso A all'interrato



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.4 è costituito da un locale interrato facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Al Lotto n.4 è possibile accedere dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico da cui partono due rampe situate sul lato destro e sinistro del fabbricato. Allo stato tutto il piano interrato versa in uno stato di abbandono. Il Lotto n.4 è ancora allo stato rustico oltre che privo di infissi esterni ed impianti. Misura una altezza di mt 2,80. La superficie lorda di mq 62. La superficie netta è di mq 55 (Allegato n.6).

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

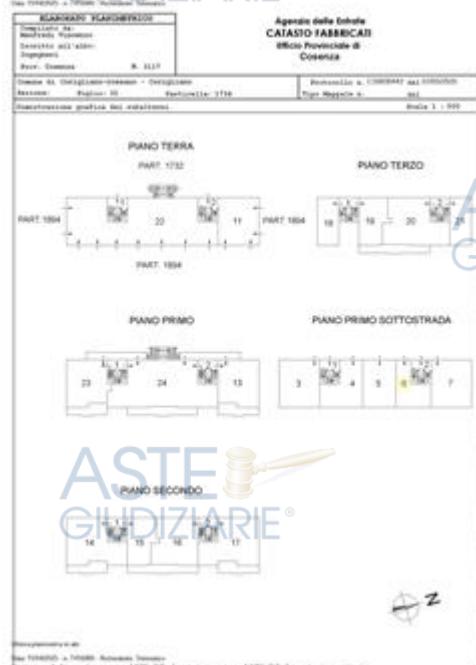
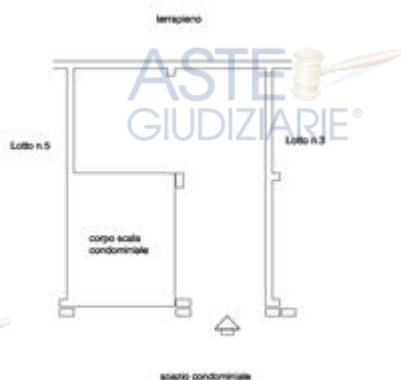
descrizione	consistenza	indice	commerciale
locale interrato	62,00	x	62,00
<b>Totale:</b>	<b>62,00</b>	=	<b>62,00</b>



tecnico incaricato: Ing. Fedele Maradei

Pagina 40 di 146





Rilievo planimetrico

Elaborato planimetrico

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per il Lotto n.4 è possibile valutare in €/mq 300,00 il costo da sostenere per rifinire l'immobile e renderlo agibile. In tale valore unitario sono comprese le spese tecniche e gli oneri vari. Valutando invece in €/mq 400,00 il valore medio con cui sarebbe possibile apprezzare l'unità immobiliare dopo i predetti lavori di rifinitura, tenuto conto dei valori di mercato similari in Corigliano-Rossano località Cantinelle, si ottiene un valore medio di €/mq 100,00. Pertanto si ha:

- superficie complessiva mq 62
- valore unitario €/mq 100,00

$$V = mq \ 62 \times €/mq \ 100,00 = € \ 6.200,00$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.4 un valore di mercato pari a € 6.200,00

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **6.200,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 6.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 6.200,00**





## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato del Lotto n.4 si utilizza il criterio di stima del valore di trasformazione, ovvero, il valore che l'immobile avrebbe una volta finito in condizioni ottimali, al netto di tutti i costi necessari per la sua trasformazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano-Rossano, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'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	Locale interrato	62,00	0,00	6.200,00	6.200,00
				6.200,00 €	6.200,00 €

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:

€. 6.200,00

### 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:

€. 930,00

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:

€. 5.270,00





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
115/2024

## LOTTO 5

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

A

**Locale interrato** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Il Lotto n.5 è costituito da un locale interrato facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Al Lotto n.5 si accede dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico da cui partono due rampe situate sul lato destro e sinistro del fabbricato. Allo stato tutto il piano interrato versa in uno stato di abbandono. L'immobile è ancora allo stato rustico oltre che privo di infissi esterni ed impianti. Misura una superficie lorda di mq 85. La superficie netta è di mq 78 (Allegato n.7).

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.5 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2)

- **foglio 32 particella 1734 sub 7**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca snc, piano: primo sottostrada.

#### Coerenze:

Il Lotto n.5 confina co spazio condominiale, con rampa di accesso denominata "A", con il Lotto n.4 e con terrapieno

#### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.5 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.5 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

#### NOTA:

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.5 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in**



parte con finanziamenti pubblici.



**Situazione catastale:**

Il Lotto n.5 è conforme dal punto di vista catastale.

**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**85,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:

**0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 8.500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 7.225,00**

Data di conclusione della relazione:

**07/06/2025**



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.5 insistono le seguenti (Allegato n.29):

**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** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data





24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28835 RG e 7594 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.5 (p.la 1734 sub 7) è stato attribuito:



Importo ipoteca: € 30.960,00

Importo capitale: € 17.200,00

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28836 RG e 7595 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di proprietà:

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.5 (p.la 1734 sub 7) è stato attribuito:



Importo ipoteca: € 30.960,00

Importo capitale: € 17.200,00

**Ipoteca volontaria** derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27848 RG e 5201 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà in qualità di terzi datori di ipoteca e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.5 (p.la 1734 sub 7) è stato attribuito:



Importo ipoteca: € 30.960,00





**Importo capitale: € 17.200,00**



**Ipoteca volontaria** derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27849 RG e 5202 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

#### **NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.5 (p.la 1734 sub 7) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 30.960,00

Importo capitale: € 17.200,00

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

**Pignoramento** del tribunale di Castrovilli del 15/10/2024 rep.1950 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto il 05/11/2024 ai nn. 32742 RG e 27156 RP.

#### *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:**

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.5 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.30):

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.5 è pervenuto alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di permuta di bene presente con bene futuro redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep. 60521 (Allegato n.30), trascritto il 06/09/2006 ai nn. 29867 RG e 20015 RP.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.5 è pervenuto come di seguito specificato:





- in parte da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di donazione redatto in data 21/01/1997 dal notaio Borromeo Antonio rep. 38336, trascritto il 13/02/1997 ai nn. 3625 RG e 3217 RP;
- in parte per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* aperta il 12/04/1970, giusta denuncia di successione registrata in data 23/07/1970 presso l'Ufficio del Registro di Corigliano Calabro al N.75 Vol.113, trascritta il 19/11/1970 ai nn. 17436 RG e 161683 RP.

**Nota:**

segue atto di accettazione tacita di eredità redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep.60521, trascritto il 07/10/2024 ai nn. 29810 RG e 24672 RP.

Non è stato possibile risalire alla provenienza in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.5 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.5 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

**NOTA:**

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.5 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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





BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO C/DA TORRE DELLA ROCCA SNC, FRAZIONE  
CANTINELLE

## LOCALE INTERRATO

DI CUI AL PUNTO A

**Locale interrato** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **85,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.5 è costituito da un locale interrato facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Al Lotto n.5 si accede dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico da cui partono due rampe situate sul lato destro e sinistro del fabbricato. Allo stato tutto il piano interrato versa in uno stato di abbandono. L'immobile è ancora allo stato rustico oltre che privo di infissi esterni ed impianti. Misura una superficie lorda di mq 85. La superficie netta è di mq 78 (Allegato n.7).

### Identificazione catastale:

Il Lotto n.5 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2)

- **foglio 32 particella 1734 sub 7**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca snc, piano: primo sottostrada.

### Coerenze:

Il Lotto n.5 confina co spazio condominiale, con rampa di accesso denominata "A", con il Lotto n.4 e con terrapieno

### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.5 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.5 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

### NOTA:

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.5 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

### Situazione catastale:

Il Lotto n.5 è conforme dal punto di vista catastale.

### Coordinate geografiche:

Latitudine 39.6601360



Longitudine 16.450580

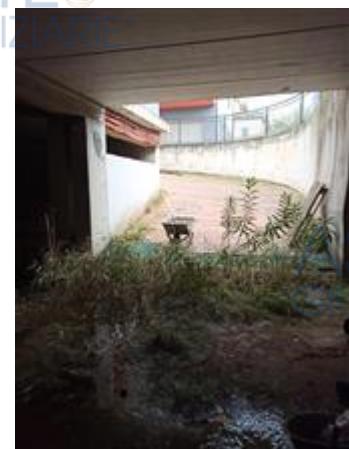


#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.5 è ubicato in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Rampa di accesso B all'interrato





Rampa di accesso A all'interrato



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.5 è costituito da un locale interrato facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Al Lotto n.5 è possibile accedere dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico da cui partono due rampe situate sul lato destro e sinistro del fabbricato. Allo stato tutto il piano interrato versa in uno stato di abbandono. L'immobile è ancora allo stato rustico oltre che privo di infissi esterni ed impianti. Misura una altezza di mt 2,80. La superficie lorda di mq 85. La superficie netta è di mq 78 (Allegato n.7).

## 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*

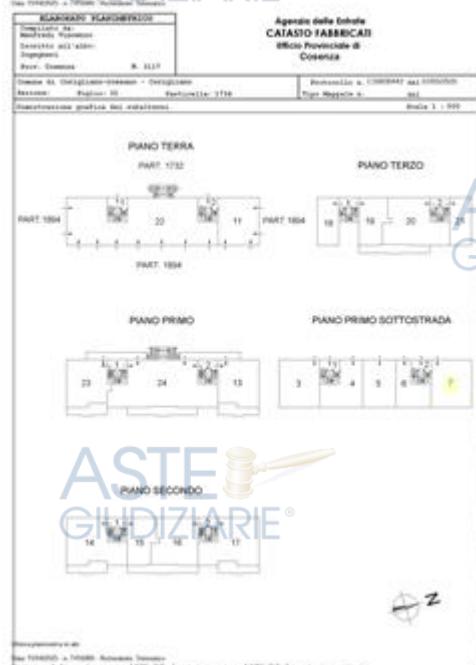
descrizione	consistenza	indice	commerciale
locale interrato	85,00	x	100 %
<b>Totale:</b>	<b>85,00</b>	=	<b>85,00</b>



tecnico incaricato: Ing. Fedele Maradei

Pagina 50 di 146





Rilievo planimetrico

Elaborato planimetrico

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per il Lotto n.5 è possibile valutare in €/mq 300,00 il costo da sostenere per rifinire l'immobile e renderlo agibile. In tale valore unitario sono comprese le spese tecniche e gli oneri vari. Valutando invece in €/mq 400,00 il valore medio con cui sarebbe possibile apprezzare l'unità immobiliare dopo i predetti lavori di rifinitura, tenuto conto dei valori di mercato similari in Corigliano-Rossano località Cantinelle, si ottiene un valore medio di €/mq 100,00. Pertanto si ha:

- superficie complessiva mq 85
- valore unitario €/mq 100,00

$$V = mq 85 \times €/mq 100,00 = € 8.500,00$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.5 un valore di mercato pari a € 8.500,00

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **8.500,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 8.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 8.500,00**





## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato del Lotto n.5 si utilizza il criterio di stima del valore di trasformazione, ovvero, il valore che l'immobile avrebbe una volta finito in condizioni ottimali, al netto di tutti i costi necessari per la sua trasformazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano-Rossano, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'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	Locale interrato	85,00	0,00	8.500,00	8.500,00
				8.500,00 €	8.500,00 €

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:

€. 8.500,00

### 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:

€. 1.275,00

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:

€. 7.225,00





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI  
115/2024

## LOTTO 6

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

A

**Locale commerciale** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.6 è costituito da un locale commerciale facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.6 ha accesso da due ampie vetrine fornite di saracinesca in metallo che si affacciano su un ampio spazio pubblico a cui si accede dalla strada statale 106 Jonica. Allo stato il locale è adibito all'attività di scuola guida e pratiche auto. Esternamente il locale presenta anche due saracinesche laterali e una saracinesca sul lato posteriore, internamente queste saracinesche sono tompagnate con pareti intonacate e tinteggiate. L'unità immobiliare misura una superficie lorda di mq 85. La superficie netta è di mq 75,70 (Allegato n.9).

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.6 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2-8)

- **foglio 32 particella 1734 sub 11**, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 74 mq, rendita 428,04 Euro, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca, piano: T.

#### Coerenze:

Il Lotto n.6 confina con spazio pubblico, con il Lotto n.7, con il corpo scala condominiale e con area condominiale.

#### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.6 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Dal confronto degli elaborati di progetto con lo stato di fatto si rileva che l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione interna. La difformità può essere sanata con una comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria.



Per il Lotto n.6 è stato rilasciato dal Comune di Corigliano Calabro il certificato di agibilità n.132 in data 09/12/2013.

**NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.6 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

**Situazione catastale:**

La planimetria catastale del Lotto n.6 non corrisponde allo stato di fatto. La difformità può essere sanata con una variazione della planimetria catastale con procedura telematica DOCFA, previa presentazione della CILA a sanatoria presso il Comune di Corigliano-Rossano.

**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580



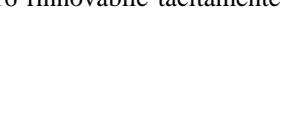
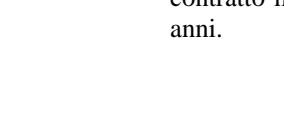
## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>85,00 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>€. 82.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 70.210,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>07/06/2025</b>



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

Il Lotto n.6 è occupato dalla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2016, registrato il 22/11/2016 presso l'Agenzia delle Entrate direzione Provinciale di cosenza - Ufficio Territoriale DPCS UT Rossano alla serie 3T numero 1547 (Allegato n.31). Il contratto ha la durata di anni sei a partire dal 01/11/2016 rinnovabile tacitamente in sei anni in sei anni.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.6 insistono le seguenti formalità (Allegato n.29):



### 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: Nessuno.

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** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28835 RG e 7594 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

##### NOTA:

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.6 (p.la 1734 sub 11) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 72.900,00

Importo capitale: € 40.500,00

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28836 RG e 7595 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di proprietà:

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

##### NOTA:

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.6(p.la 1734 sub 11) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 72.900,00

Importo capitale: € 40.500,00

**Ipoteca volontaria** derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27848 RG e 5201 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà in qualità di terzi datori di ipoteca e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00



Importo capitale: € 1.400.000,00



**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.6 (p.la 1734 sub 11) è stato attribuito:

**Importo ipoteca: € 72.900,00**

**Importo capitale: € 40.500,00**

**Ipoteca volontaria** derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27849 RG e 5202 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.6 (p.la 1734 sub 11) è stato attribuito:

**Importo ipoteca: € 72.900,00**

**Importo capitale: € 40.500,00**

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento** del Tribunale di Castrovilli del 15/10/2024 rep.1950 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, trascritto il 05/11/2024 ai nn. 32742 RG e 27156 RP.

*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 insolite alla data della perizia:

€. 0,00



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**



Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.6 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.30):





## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.6 è pervenuto alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di permuta di bene presente con bene futuro redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep. 60521 (Allegato n.30), trascritto il 06/09/2006 ai nn. 29867 RG e 20015 RP.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.6 è pervenuto come di seguito specificato:

- in parte da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di donazione redatto in data 21/01/1997 dal notaio Borromeo Antonio rep. 38336, trascritto il 13/02/1997 ai nn. 3625 RG e 3217 RP;
- in parte per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* aperta il 12/04/1970, giusta denuncia di successione registrata in data 23/07/1970 presso l'Ufficio del Registro di Corigliano Calabro al N.75 Vol.113, trascritta il 19/11/1970 ai nn. 17436 RG e 161683 RP.

### Nota:

segue atto di accettazione tacita di eredità redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep.60521, trascritto il 07/10/2024 ai nn. 29810 RG e 24672 RP.

Non è stato possibile risalire alla provenienza in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.6 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Dal confronto degli alabarti di progetto con lo stato di fatto si rileva che l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione interna. La difformità può essere sanata con una comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria.

Per il Lotto n.6 è stato rilasciato dal Comune di Corigliano Calabro il certificato di agibilità n.132 in data 09/12/2013 (Allegato n.28) .

### NOTA:

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.6 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Come detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie, l'immobile rispetto agli elaborati di progetto, presenta una diversa distribuzione interna (Allegati nn.9-28). La difformità può essere sanata con una comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria. I costi per la CILA a sanatoria possono essere stimati in €.3.000,00 comprensivi di oneri per la sanatoria, diritti e spese tecniche.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto (Allegati nn.8-9). La difformità può essere sanata con una variazione della planimetria catastale con procedura telematica DOCFA, previa presentazione della CILA a sanatoria presso il Comune di Corigliano-Rossano. I costi per la regolarizzazione catastale sono pari a €.800,00 comprensivi di diritti catastali e spese tecniche.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per la conformità urbanistica si rimanda al paragrafo 8.1 conformità edilizia.

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO C/DA TORRE DELLA ROCCA SNC, FRAZIONE  
CANTINELLE

## LOCALE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**Locale commerciale** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.6 è costituito da un locale commerciale facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.6 ha accesso da due ampie vetrine fornite di saracinesca in metallo che si affacciano su un ampio spazio pubblico a cui si accede dalla strada statale 106 Jonica. Allo stato il locale è adibito all'attività di scuola guida e pratiche auto. Esternamente il locale presenta anche due saracinesche laterali e una saracinesca sul lato posteriore, internamente queste saracinesche sono tompagnate con pareti intonacate e tinteggiate. L'unità immobiliare misura una superficie lorda di mq 85. La superficie netta è di mq 75,70 (Allegato n.9).

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.6 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2-8)



- **foglio 32 particella 1734 sub 11**, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 74 mq, rendita 428,04 Euro, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca, piano: T.

#### Coerenze:

Il Lotto n.6 confina con spazio pubblico, con il Lotto n.7, con il corpo scala condominiale e con area condominiale.

#### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.6 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.la 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Dal confronto degli elaborati di progetto con lo stato di fatto si rileva che l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione interna. La difformità può essere sanata con una comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria.

Per il Lotto n.6 è stato rilasciato dal Comune di Corigliano Calabro il certificato di agibilità n.132 in data 09/12/2013.

#### NOTA:

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.6 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

#### Situazione catastale:

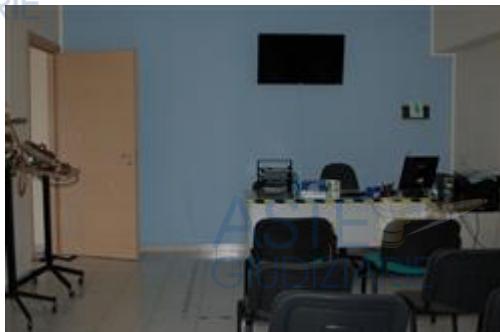
La planimetria catastale del Lotto n.6 non corrisponde allo stato di fatto. La difformità può essere sanata con una variazione della planimetria catastale con procedura telematica DOCFA, previa presentazione della CILA a sanatoria presso il Comune di Corigliano-Rossano. ▶

#### Coordinate geografiche:

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580





DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.6 è ubicato in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: Ing. Fedele Maradei

Pagina 60 di 146





Il Lotto n.6 è costituito da un locale commerciale facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.6 ha accesso da due ampie vetrine fornite di saracinesca in metallo che si affacciano su un ampio spazio pubblico a cui si accede dalla strada statale 106 Jonica. Allo stato il locale è adibito all'attività di scuola guida e pratiche auto. Esternamente il locale presenta anche due saracinesche laterali e una saracinesca sul lato posteriore. All'interno, però, queste saracinesche sono tompagnate con pareti intonacate e tinteggiate. La parte anteriore del locale è organizzata a ufficio per l'accoglienza, mentre a parte retrostante è organizzata a scuola. Nella parte centrale si trovano i servizi e un vano adibito ad ufficio. Il locale misura una altezza di mt 2,80. La superficie lorda è pari a mq 85. La superficie netta è di mq 75,70 (Allegato n.9).

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* vetrine fornite di saracinesca in metallo

*porte interne:* in legno tamburato

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia

*idrico:* l'alimentazione avviene dalla rete comunale

*fognatura:* lo smaltimento avviene nella rete comunale



tecnico incaricato: Ing. Fedele Maradei

Pagina 61 di 146

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
locale commerciale	85,00	x	100 % = 85,00
<b>Totale:</b>	<b>85,00</b>		



Planimetria catastale



Scale 1:100

Rilievo planimetrico





Elaborato planimetrico

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Si è in presenza di un immobile a destinazione commerciale della superficie lorda di mq 85 in buone condizioni di manutenzione. Dal contratto di locazione si rileva che il locale ha un canone di fitto mensile pari a € 350,00. Nello stesso contratto, però, si precisa che l'importo è sottostimato rispetto ai canoni di fitto della zona per locali commerciali. Di conseguenza da indagini eseguite, è congruo ritenere per il locale in questione un canone medio locativo mensile pari a €/mq 6,00. Pertanto si ha:

- per la parte più apprezzata

$$\text{mq } 70 \times \text{€}/\text{mq } 6,00 = \text{€ } 420,00$$

- per la parte meno apprezzata

$$\text{€}/\text{mq } 6,00 \times 50\% = \text{€ } 3,00$$

$$\text{mq } 5,70 \times \text{€}/\text{mq } 3,00 = \text{€ } 17,10$$

Il canone mensile è pari a: € 420,00 + € 17,10 = € 437,10

Di conseguenza è congruo ritenere per il locale pignorato un canone mensile in cifra tonda pari a € 450,00 che porta ad un canone lordo annuo pari a € 5.400,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio medio di



capitalizzazione pari al 4,5%. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 20%. Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$$\text{€ } 5.400,00 - \text{€ } 5.400,00 \times 0,20 = \text{€ } 4.320,00$$

Capitalizzando al tasso del 4,5% si ottiene il valore del bene:

$$V = 4.320,00 / 0,045 = \text{€ } 96.000,00$$



In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.6 un valore di mercato in cifra tonda pari a € 96.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



**96.000,00**

Valore a corpo:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 96.000,00</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 96.000,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 96.000,00</b>
---	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 96.000,00</b>
--	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.6 il criterio di stima adottato è quello analitico, ovvero basato sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili simili. Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione:

$$Vm=Vmt=Rn/r$$

dove Rn = reddito netto annuo costante, r = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto si ottiene dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 15% e il 25%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, direttamente proporzionali alla vetustà dei fabbricati; le spese per ammortamento, rappresentate dall'aliquota che il proprietario dovrebbe accantonare per poter, alla fine della vita utile del fabbricato, ricostruire un capitale che gli consenta la ricostruzione del bene; le spese di assicurazione, necessarie per proteggere il fabbricato da eventuali danni parziali o totali derivanti da causa di forza maggiore; le spese di amministrazione e servizi, derivanti dalla necessità di affidare a un amministratore la gestione del fabbricato; le quote per sfitti e inesigibilità, per tener conto del doppio rischio cui va incontro il proprietario di un bene nel caso che per periodi più o meno lunghi l'immobile non venga locato, o nella eventualità di mancato pagamento da parte dell'affittuario; le spese per imposte, previste dal regime fiscale in vigore. Ancora è necessario valutare il saggio di capitalizzazione r che, per i locali commerciali, mediamente oscilla tra il 4% ed il 5%, con un valore medio pari al 4,5%, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione





precario; notevole vetustà dell'edificio; possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio; destinazione dei locali ad attività di minor rischio di sfitti; edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di finitura; costi di costruzione elevati rispetto alla media; buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale. Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato. La ricerca del più probabile prezzo di fitto praticato nella zona, si baserà sulla determinazione del più probabile prezzo d'uso da attribuire al bene in esame in regime di libero mercato, connesso alle caratteristiche proprie e subiettive del bene stesso e alla sua destinazione ad uso commerciale. Pertanto si esegue il criterio metodologico che identifica il probabile canone locativo (€/mq) opportunamente corretto con opportuni coefficienti riduttivi.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Locale commerciale	85,00	0,00	96.000,00	96.000,00
				<b>96.000,00 €</b>	<b>96.000,00 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:

**€. 9.600,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 3.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 82.600,00**

#### 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:

**€. 12.390,00**

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:

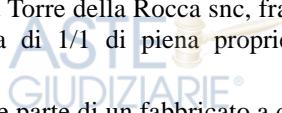
**€. 70.210,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI  
115/2024

## LOTTO 7



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

**A**

**Locale commerciale** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **318** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.7 è costituito da un locale commerciale facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.7 ha accesso da ampie vetrine fornite di saracinesca in metallo che si affacciano su un ampio spazio pubblico a cui si accede dalla strada statale 106 Jonica. Allo stato il locale è adibito all'attività di concessionaria auto. Esteriormente il locale oltre alle vetrine con saracinesce presenti nella parte frontale e laterale, presenta nella parte retrostante tre saracinesche che internamente, però, sono tompagnate con pareti intonacate e tinteggiate. Il locale misura una superficie lorda pari a mq 318. La superficie netta è di mq 246 (Allegato n.11)

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.7 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2-10)

- **foglio 32 particella 1734 sub 22**, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 7, consistenza 245 mq, rendita 2.252,27 Euro, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca, piano: terra.

#### Coerenze:

Il Lotto n.7 confina con spazio pubblico, con il Lotto n.6, con corpo scala condominiale e con area condominiale.

#### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.7 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Dal confronto degli elaborati di progetto con lo stato di fatto si rileva che nel progetto l'immobile era costituito da tre unità immobiliari a destinazione commerciale, mentre allo stato è un unico immobile. La difformità può essere sanata con una comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a



Per il Lotto n.7 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

**NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.7 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

**Situazione catastale:**

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto. La difformità può essere sanata con una variazione della planimetria catastale con procedura telematica DOCFA, previa presentazione della CILA a sanatoria presso il Comune di Corigliano-Rossano. I costi per la regolarizzazione catastale sono pari a €.800,00 comprensivi di diritti catastali e spese tecniche.

**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**318,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:

**0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 341.080,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 289.918,00**

Data di conclusione della relazione:

**07/06/2025**



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

Il Lotto n.7 è occupato dalla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di locazione stipulato in data 13/10/2020 (Allegato n.32). Il contratto ha la durata di anni sei a partire dal 01/06/2020 rinnovabile tacitamente in sei anni in sei anni.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.7 insistono le seguenti formalità (Allegato n.29):

### 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** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28835 RG e 7594 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

#### NOTA:

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.7 (attuale p.la 1734 sub 22 deritata dalla fusione dei subalterni 8, 9 e 10) è stato attribuito:

#### Importo ipoteca:

sub 8: € 50.400,00

sub 9: € 50.400,00

sub 10: € 50.400,00

#### Importo capitale:

sub 8: € 28.000,00

sub 9: € 28.000,00

sub 10: € 28.000,00

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28836 RG e 7595 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di proprietà:

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

#### NOTA:

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.7 (attuale p.la 1734 sub 22 deritata dalla fusione dei subalterni 8, 9 e 10) è stato attribuito:

#### Importo ipoteca:

sub 8: € 50.400,00

sub 9: € 50.400,00



**sub 10: € 50.400,00**



**Importo capitale:**

**sub 8: € 28.000,00**

**sub 9: € 28.000,00**

**sub 10: € 28.000,00**

**Ipoteca volontaria** derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27848 RG e 5201 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà in qualità di terzi datori di ipoteca e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.7 (attuale p.la 1734 sub 22 deritata dalla fusione dei subalterni 8, 9 e 10) è stato attribuito:

**Importo ipoteca:**

**sub 8: € 50.400,00**

**sub 9: € 50.400,00**

**sub 10: € 50.400,00**

**Importo capitale:**

**sub 8: € 28.000,00**

**sub 9: € 28.000,00**

**sub 10: € 28.000,00**

**Ipoteca volontaria** derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27849 RG e 5202 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.7 (attuale p.la 1734 sub 22 deritata dalla fusione dei subalterni 8, 9 e 10) è stato attribuito:

**Importo ipoteca:**

**sub 8: € 50.400,00**

**sub 9: € 50.400,00**

**sub 10: € 50.400,00**

**Importo capitale:****sub 8: € 28.000,00****sub 9: € 28.000,00****sub 10: € 28.000,00****4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

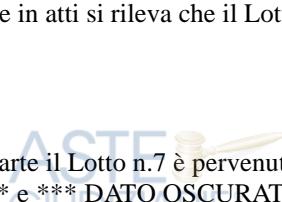
**Pignoramento** del Tribunale di Castrovilli del 15/10/2024 rep.1950 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto il 05/11/2024 ai nn. 32742 RG e 27156 RP.

**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 insolite alla data della perizia: **€. 0,00**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.7 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.30):

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.7 è pervenuto alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di permuta di bene presente con bene futuro redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep.60521 (Allegato n.30), trascritto il 06/09/2006 ai nn. 29867 RG e 20015 RP.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.7 è pervenuto come di seguito specificato:

- in parte da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di donazione redatto in data 21/01/1997 dal notaio Borromeo Antonio rep. 38336, trascritto il 13/02/1997 ai nn. 3625 RG e 3217 RP;
- in parte per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* aperta il 12/04/1970, giusta denuncia di successione registrata in data 23/07/1970 presso l'Ufficio del Registro di Corigliano Calabro al N.75 Vol.113, trascritta il 19/11/1970 ai nn. 17436 RG e 161683 RP.

**Nota:**

segue atto di accettazione tacita di eredità redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep.60521, trascritto il 07/10/2024 ai nn. 29810 RG e 24672 RP.

Non è stato possibile risalire alla provenienza in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .





## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.7 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Dal confronto degli elaborati di progetto con lo stato di fatto si rileva che nel progetto l'immobile era costituito da tre unità immobiliari a destinazione commerciale, mentre allo stato è un unico immobile. La difformità può essere sanata con una comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria.

Per il Lotto n.7 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

#### NOTA:

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.7 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Come detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie, l'immobile rispetto agli elaborati di progetto è stato accorpato e fuso con altre unità immobiliari (Allegati nn.11-28). La difformità può essere sanata con una comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria. I costi per la CILA a sanatoria possono essere stimati in €.3.000,00 comprensivi di oneri per la sanatoria, diritti e spese tecniche.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto (Allegati nn.10-11). La difformità può essere sanata con una variazione della planimetria catastale con procedura telematica DOCFA, previa presentazione della CILA a sanatoria presso il Comune di Corigliano-Rossano. I costi per la regolarizzazione catastale sono pari a €.800,00 comprensivi di diritti catastali e spese tecniche.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per la conformità urbanistica si rimanda al paragrafo 8.1 conformità edilizia..



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





BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO C/DA TORRE DELLA ROCCA SNC, FRAZIONE  
CANTINELLE

## LOCALE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**Locale commerciale** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di 318 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.7 è costituito da un locale commerciale facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.7 ha accesso da ampie vetrine fornite di saracinesche in metallo che si affacciano su un ampio spazio pubblico a cui si accede dalla strada statale 106 Jonica. Allo stato il locale è adibito all'attività di concessionaria auto. Esteriormente il locale oltre alle vetrine con saracinesche presenti nella parte frontale e laterale, presenta nella parte retrostante tre saracinesche che internamente, però, sono tompagnate con pareti intonacate e tinteggiate. Il locale misura una superficie linda pari a mq 318. La superficie netta è di mq 246 (Allegato n.11)

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono

### Identificazione catastale:

Il Lotto n.7 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2-10)

- **foglio 32 particella 1734 sub 22**, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 7, consistenza 245 mq, rendita 2.252,27 Euro, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca, piano: terra.

### Coerenze:

Il Lotto n.7 confina con spazio pubblico, con il Lotto n.6, con corpo scala condominiale e con area condominiale.

### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.7 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.la 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Dal confronto degli elaborati di progetto con lo stato di fatto si rileva che nel progetto l'immobile era costituito da tre unità immobiliari a destinazione commerciale, mentre allo stato è un unico immobile. La difformità può essere sanata con una comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria.

Per il Lotto n.7 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

### NOTA:

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.7 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in**



parte con finanziamenti pubblici.

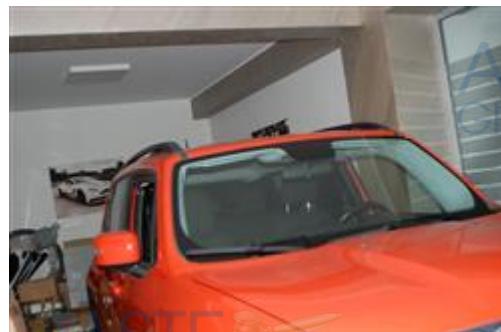
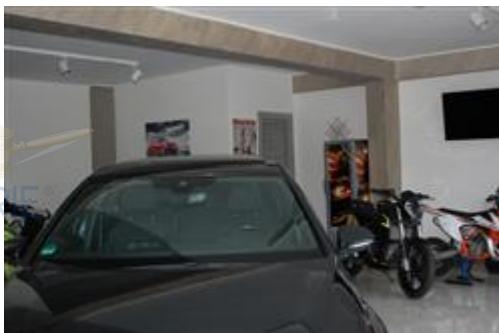
**Situazione catastale:**

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto. La difformità può essere sanata con una variazione della planimetria catastale con procedura telematica DOCFA, previa presentazione della CILA a sanatoria presso il Comune di Corigliano-Rossano. I costi per la regolarizzazione catastale sono pari a €.800,00 comprensivi di diritti catastali e spese tecniche.

**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il Lotto n.7 è ubicato in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria





Ortofoto



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.7 è costituito da un locale commerciale facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.7 ha accesso da ampie vetrine fornite di saracinesca in metallo che si affacciano su un ampio spazio pubblico a cui si accede dalla strada statale 106 Jonica. Allo stato il locale è adibito all'attività di concessionaria auto. Esternamente il locale oltre che alle vetrine con saracinesce presenti nella parte frontale e laterale, presenta nella parte retrostante tre saracinesche che internamente sono tombrate con pareti intonacate e tinteggiate. Il locale è organizzato con ampi spazi destinati all'esposizione delle auto, due vani destinati a ufficio, una zona riservata all'accoglienza del cliente, e una minima parte destinata a servizi. Il locale misura una altezza di mt 2,80. La superficie lorda è pari a mq 318. La superficie netta è di mq 246 (Allegato n.11)

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: vetrine in alluminio fornite di saracinesca in metallo

*porte interne*: in legno tamburato

nella media



Degli Impianti:

*idrico*: L'alimentazione avviene dalla rete comunale

nella media

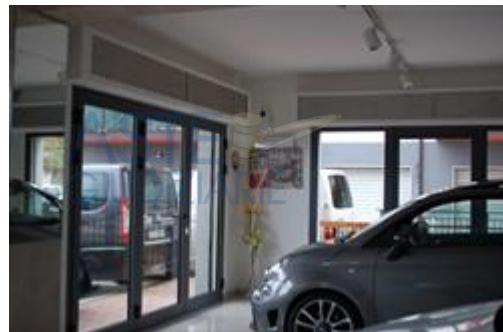


*elettrico*: sottotraccia

*fognatura*: lo smaltimento avviene nella rete comunale

nella media





CONSISTENZA:

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

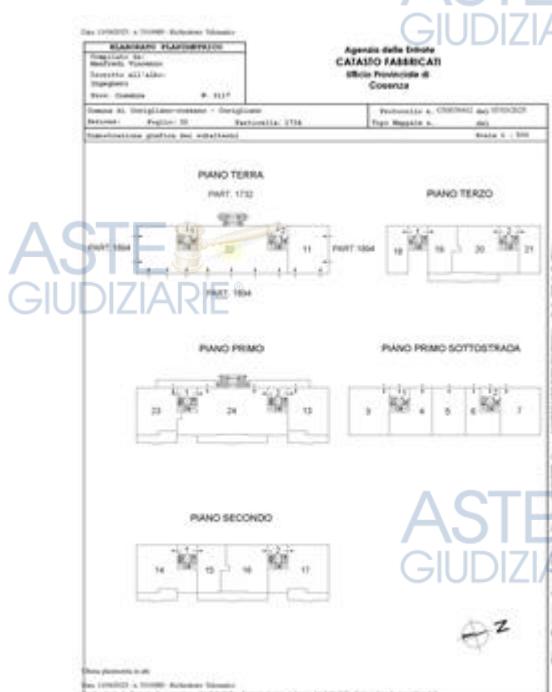
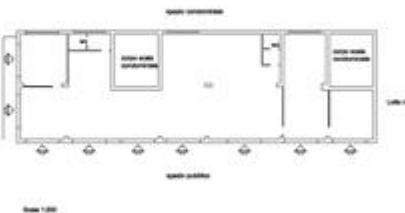
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
locale commerciale	318,00	x	100 %
<b>Totale:</b>	<b>318,00</b>		<b>318,00</b>





Planimetria catastale



Elaborato planimetrico

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Si è in presenza di un immobile a destinazione commerciale della superficie lorda di mq 318 in buone condizioni di manutenzione. Dal contratto di locazione si rileva che il locale ha un canone di fitto mensile pari a € 1.400,00. Nello stesso contratto, però, si precisa che l'importo è sottostimato rispetto ai canoni di fitto della zona per locali commerciali. Di conseguenza da indagini eseguite, è congruo ritenere per il locale in questione un canone medio locativo mensile pari a €/mq 6,00. Pertanto si ha:





- per la parte più apprezzata

$$\text{mq } 237,50 \times \text{€}/\text{mq } 6,00 = \text{€ } 1.422,00$$

- per la parte meno apprezzata

$$\text{€}/\text{mq } 6,00 \times 50\% = \text{€ } 3,00$$

$$\text{mq } 9,20 \times \text{€}/\text{mq } 3,00 = \text{€ } 27,60$$

$$\text{Il canone mensile è pari a: } \text{€ } 1.422,00 + \text{€ } 27,60 = \text{€ } 1.449,60$$

Di conseguenza è congruo ritenere per il locale pignorato un canone mensile in cifra tonda pari a € 1.450,00 che porta ad un canone lordo annuo pari a € 17.400,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio medio di capitalizzazione pari al 4,5%. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 20%. Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$$\text{€ } 17.400,00 - \text{€ } 17.400,00 \times 0,20 = \text{€ } 13.920,00$$

Capitalizzando al tasso del 4,5% si ottiene il valore del bene:

$$V = 13.920,00 / 0,045 = \text{€ } 383.186,00$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.7 un valore di mercato in cifra tonda pari a € 383.200,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>383.200,00</b>
-----------------	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 383.200,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 383.200,00</b>
---	----------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.7 il criterio di stima adottato è quello analitico, ovvero basato sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili simili. Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione:

$$Vm=Vmt=Rn/r$$

dove Rn = reddito netto annuo costante, r = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto si ottiene dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 15% e il 25%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, direttamente proporzionali alla vetustà dei fabbricati; le spese per ammortamento, rappresentate dall'aliquota che il proprietario dovrebbe accantonare per poter, alla fine della vita utile del fabbricato, ricostruire un capitale che gli consenta la ricostruzione del bene; le spese di assicurazione, necessarie per proteggere il fabbricato da eventuali danni parziali o totali derivanti da causa di forza maggiore; le spese di amministrazione e servizi, derivanti dalla necessità di affidare a un amministratore la gestione del fabbricato; le quote per sfitti e inesigibilità, per tener conto del doppio rischio cui va incontro il proprietario di un bene nel caso che per periodi più o meno lunghi l'immobile non venga locato, o nella eventualità di mancato pagamento da parte dell'affittuario; le spese per imposte, previste dal regime fiscale in vigore. Ancora è necessario valutare il saggio di capitalizzazione r che, per i locali commerciali, mediamente oscilla tra il 4% ed il 5%, con un valore medio pari al 4,5%, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario; notevole vetustà dell'edificio; possibilità di



deterioramento dell'ambiente circostante; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio; destinazione dei locali ad attività di minor rischio di sfitti; edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di finitura; costi di costruzione elevati rispetto alla media; buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale. Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato. La ricerca del più probabile prezzo di fitto praticato nella zona, si baserà sulla determinazione del più probabile prezzo d'uso da attribuire al bene in esame in regime di libero mercato, connesso alle caratteristiche proprie e subiettive del bene stesso e alla sua destinazione ad uso commerciale. Pertanto si esegue il criterio metodologico che identifica il probabile canone locativo (€/mq) opportunamente corretto con opportuni coefficienti riduttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano-Rossano, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'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	Locale commerciale	318,00	0,00	383.200,00	383.200,00
				<b>383.200,00 €</b>	<b>383.200,00 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 38.320,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 341.080,00**

#### 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:

**€. 51.162,00**

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:

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



**€. 0,00**

**€. 289.918,00**



tecnico incaricato: Ing. Fedele Maradei  
Pagina 79 di 146



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI  
115/2024

## LOTTO 8

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

**A**

**Appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **62,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

Il Lotto n.8 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.8 ha accesso dal corpo scala condominiale a cui si arriva dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico che immette nello spazio condominiale. L'appartamento è ubicato al secondo piano ed è costituito da un ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno e un ripostiglio. L'immobile non è ancora finito, mancano gli impianti, la pavimentazione interna e la messa in opera delle porte interne. L'alloggio è dotato dei soli infissi esterni. I due balconi si presentano senza separazione con i balconi che fanno parte del Lotto n.9. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 60, oltre i balconi di mq 8,50. La superficie netta è di mq 51,30 (Allegato n.12).

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.8 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2)

- **foglio 32 particella 1734 sub 15**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca, piano: secondo.

#### Coerenze:

Il Lotto n.8 confina per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio pubblico, per un lato con il Lotto n.9, per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio condominiale e per un lato con corpo scala condominiale e con il sub 14 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

#### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.8 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.



Per il Lotto n.8 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.



#### **NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.8 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

#### **Situazione catastale:**

Il Lotto n.8 è conforme dal punto di vista catastale.

#### **Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580



## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **62,55 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.800,00**

Data di conclusione della relazione: **07/06/2025**



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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.8 insistono le seguenti formalità (Allegato n.29):

### **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** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28835 RG e 7594 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.8 (p.la 1734 sub 15) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 31.500,00

Importo capitale: € 17.500,00

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28836 RG e 7595 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di proprietà:

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.8 (p.la 1734 sub 15) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 31.500,00

Importo capitale: € 17.500,00

**Ipoteca volontaria** derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27848 RG e 5201 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà in qualità di terzi datori di ipoteca e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266,



annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.8 (p.la 1734 sub 15) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 31.500,00

Importo capitale: € 17.500,00

**Ipoteca volontaria** derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27849 RG e 5202 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.8 (p.la 1734 sub 15) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 31.500,00

Importo capitale: € 17.500,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento** del Tribunale di Castrovilli del 15/10/2024 rep.1950 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto il 05/11/2024 ai nn. 32742 RG e 27156 RP.

*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 insolite alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

al momento il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.8 non è dotato di regolamento condominiale.

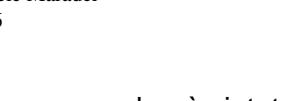


## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.8 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.30):

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.8 è pervenuto alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di





permuta di bene presente con bene futuro redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep.60521 (Allegato n.30), trascritto il 06/09/2006 ai nn. 29867 RG e 20015 RP.



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.8 è pervenuto come di seguito specificato:

- in parte da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di donazione redatto in data 21/01/1997 dal notaio Borromeo Antonio rep. 38336, trascritto il 13/02/1997 ai nn. 3625 RG e 3217 RP;
- in parte per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* aperta il 12/04/1970, giusta denuncia di successione registrata in data 23/07/1970 presso l'Ufficio del Registro di Corigliano Calabro al N.75 Vol.113, trascritta il 19/11/1970 ai nn. 17436 RG e 161683 RP.

**Nota:**

segue atto di accettazione tacita di eredità redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep.60521, trascritto il 07/10/2024 ai nn. 29810 RG e 24672 RP.

Non è stato possibile risalire alla provenienza in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.8 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.8 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

**NOTA:**

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.8 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:





**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITA



BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO C/DA TORRE DELLA ROCCA SNC, FRAZIONE  
CANTINELLE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **62,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.8 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.8 ha accesso dal corpo scala condominiale a cui si arriva dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico che immette nello spazio condominiale. L'appartamento è ubicato al secondo piano ed è costituito da un ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno e un ripostiglio. L'immobile non è ancora finito, mancano gli impianti, la pavimentazione interna e la messa in opera delle porte interne. L'alloggio è dotato dei soli infissi esterni. I due balconi si presentano senza separazione con i balconi che fanno parte del Lotto n.9. La superficie linda dell'alloggio è pari a mq 60, oltre i balconi di mq 8,50. La superficie netta è di mq 51,30 (Allegato n.12).

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono

### Identificazione catastale:

Il Lotto n.8 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2)

- **foglio 32 particella 1734 sub 15**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca, piano: secondo.

### Coerenze:

Il Lotto n.8 confina per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio pubblico, per un lato con il Lotto n.9, per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio condominiale e per un lato con corpo scala condominiale e con il sub 14 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.8 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire





n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.8 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

**NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.8 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

**Situazione catastale:**

Il Lotto n.8 è conforme dal punto di vista catastale.

**Coordinate geografiche:**



Latitudine 39.6601360



Longitudine 16.450580



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il Lotto n.8 è ubicato in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria





Ortofoto

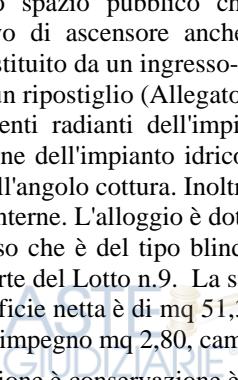


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.8 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.8 ha accesso dal corpo scala condominiale a cui si arriva dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico che immette nello spazio condominiale. Il corpo scala condominiale è privo di ascensore anche se è prevista l'eventuale sua futura messa in opera. L'appartamento è costituito da un ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno e un ripostiglio (Allegato n.12). L'immobile non è ancora finito, mancano la messa in opera degli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento, la messa in opera dell'impianto elettrico, la definizione dell'impianto idrico con la posa in opera dei sanitari e il rivestimento delle pareti del bagno e dell'angolo cottura. Inoltre manca da realizzare la pavimentazione interna e la messa in opera delle porte interne. L'alloggio è dotato dei soli infissi esterni in alluminio forniti di persiana e della porta di ingresso che è del tipo blindato. I due balconi si presentano senza separazione con i balconi che fanno parte del Lotto n.9. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 60, oltre i balconi di mq 8,50. La superficie netta è di mq 51,30 così distribuita: ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura mq 31,50, disimpegno mq 2,80, camera mq 10,50, bagno mq 5,30, ripostiglio mq 1,20.

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono.





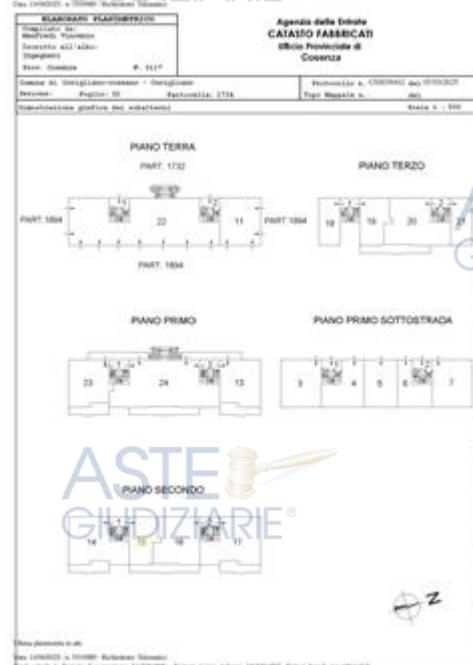
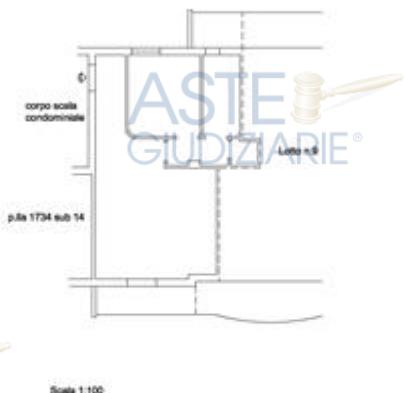
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	x	indice	=	commerciale
appartamento	60,00	x	100 %	=	60,00
balconi	8,50	x	30 %	=	2,55
<b>Total:</b>	<b>68,50</b>				<b>62,55</b>





Rilievo planimetrico

**VALUTAZIONE:**

Elaborato planimetrico

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per il Lotto n.8 è possibile valutare in €/mq 350,00 il costo da sostenere per rifinire l'immobile e renderlo agibile. In tale valore unitario sono comprese le spese tecniche e gli oneri vari. Valutando invece in €/mq 800,00 il valore medio con cui sarebbe possibile apprezzare l'unità immobiliare dopo i predetti lavori di rifinitura, tenuto conto dei valori di mercato similari in Corigliano-Rossano località Cantinelle, si ottiene un valore medio di €/mq 450,00. Pertanto si ha:

- superficie commerciale complessiva mq 62,55
- valore unitario €/mq 450,00

$$V = \text{mq } 62,55 \times \text{€/mq } 450,00 = \text{€ } 28.147,50$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.8 un valore di mercato in cifra tonda pari a € 28.000,00

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **28.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 28.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 28.000,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato del Lotto n.8 si utilizza il criterio di stima del valore di trasformazione, ovvero, il valore che l'immobile avrebbe una volta finito in condizioni ottimali, al netto di tutti i costi necessari per la sua trasformazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano-Rossano, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'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	62,55	0,00	28.000,00	28.000,00
				<b>28.000,00 €</b>	<b>28.000,00 €</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:

**€. 28.000,00**

### 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.

**€. 4.200,00**

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:

**€. 23.800,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI  
115/2024

## LOTTO 9



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

**A**

**Appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **96,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

Il Lotto n.9 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.9 ha accesso dal corpo scala condominiale a cui si arriva dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico che immette nello spazio condominiale. L'appartamento è ubicato al secondo piano ed è costituito da un ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, due camere, un bagno e un ripostiglio (Allegato n.13). L'immobile non è ancora finito, mancano gli impianti, la pavimentazione interna e la messa in opera delle porte interne. L'alloggio è dotato dei soli infissi esterni. I due balconi si presentano senza separazione con i balconi che fanno parte del Lotto n.8. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 90, oltre i balconi di mq 22. La superficie netta è di mq 78,90.

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono.

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.9 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2)

- **foglio 32 particella 1734 sub 16**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca, piano: secondo.

#### Coerenze:

Il Lotto n.9 confina con per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio pubblico, per un lato con il Lotto n.8, per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio condominiale e per un lato con corpo scala condominiale e con il sub 17 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

#### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.9 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.



Per il Lotto n.9 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.



#### **NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.9 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

#### **Situazione catastale:**

Il Lotto n.9 è conforme dal punto di vista catastale.

#### **Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580



## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>96,60 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>€. 43.500,00</b>
--	---------------------

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 36.975,00</b>
--	---------------------

Data di conclusione della relazione:	<b>07/06/2025</b>
--------------------------------------	-------------------

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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.9 insistono le seguenti formalità (Allegato n.29):

### **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** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28835 RG e 7594 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.9 (p.la 1734 sub 16) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 51.300,00

Importo capitale: € 28.500,00

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28836 RG e 7595 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di proprietà:

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.9 (p.la 1734 sub 16) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 51.300,00

Importo capitale: € 28.500,00

**Ipoteca volontaria** derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27848 RG e 5201 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà in qualità di terzi datori di ipoteca e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266,



annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.9 (p.la 1734 sub 16) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 51.300,00

Importo capitale: € 28.500,00

**Ipoteca volontaria** derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27849 RG e 5202 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.9 (p.la 1734 sub 16) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 51.300,00

Importo capitale: € 28.500,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento** del Tribunale di Castrovilli del 15/10/2024 rep.1950 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto il 05/11/2024 ai nn. 32742 RG e 27156 RP.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

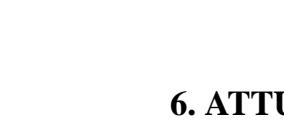


## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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:

Dagli accertamenti effettuati e dalla cerificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.9 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.30):

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.9 è pervenuto alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di permuta di bene presente con bene futuro redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep.60521 (Allegato n.30), trascritto il 06/09/2006 ai nn. 29867 RG e 20015 RP.





## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.9 è pervenuto come di seguito specificato:

- in parte da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di donazione redatto in data 21/01/1997 dal notaio Borromeo Antonio rep. 38336, trascritto il 13/02/1997 ai nn. 3625 RG e 3217 RP;
- in parte per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* aperta il 12/04/1970, giusta denuncia di successione registrata in data 23/07/1970 presso l'Ufficio del Registro di Corigliano Calabro al N.75 Vol.113, trascritta il 19/11/1970 ai nn. 17436 RG e 161683 RP.

### Nota:

segue atto di accettazione tacita di eredità redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep.60521, trascritto il 07/10/2024 ai nn. 29810 RG e 24672 RP.

Non è stato possibile risalire alla provenienza in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.9 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.9 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

### NOTA:

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.9 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**Appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **96,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\*).

Il Lotto n.9 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.9 ha accesso dal corpo scala condominiale a cui si arriva dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico che immette nello spazio condominiale. L'appartamento è ubicato al secondo piano ed è costituito da un ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, due camere, un bagno e un ripostiglio (Allegato n.13). L'immobile non è ancora finito, mancano gli impianti, la pavimentazione interna e la messa in opera delle porte interne. L'alloggio è dotato dei soli infissi esterni. I due balconi si presentano senza separazione con i balconi che fanno parte del Lotto n.8. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 90, oltre i balconi di mq 22. La superficie netta è di mq 78,90.

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono.

**Identificazione catastale:**

Il Lotto n.9 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2)

- **foglio 32 particella 1734 sub 16**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca, piano: secondo.

**Coerenze:**

Il Lotto n.9 confina con per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio pubblico, per un lato con il Lotto n.8, per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio condominiale e per un lato con corpo scala condominiale e con il sub 17 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

**Situazione urbanistica:**

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.9 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.





Per il Lotto n.9 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

**NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.9 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

**Situazione catastale:**

Il Lotto n.9 è conforme dal punto di vista catastale.

**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il Lotto n.9 è ubicato in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.9 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.9 ha accesso dal corpo scala condominiale a cui si arriva dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico che immette nello spazio condominiale. Il corpo scala condominiale è privo di ascensore anche se è prevista l'eventuale sua futura messa in opera. L'appartamento è ubicato al secondo piano ed è costituito da un ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, due camere, un bagno e un ripostiglio (Allegato n.13). L'immobile non è ancora finito, mancano la messa in opera degli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento, la messa in opera dell'impianto elettrico, la definizione dell'impianto idrico con la posa in opera dei sanitari e il rivestimento delle pareti del bagno e dell'angolo cottura. Inoltre manca da realizzare la pavimentazione interna e la messa in opera delle porte interne. L'alloggio è dotato dei soli infissi esterni in alluminio forniti di persiana e della porta di ingresso che è del tipo blindato. I due balconi si presentano senza separazione con i balconi che fanno parte del Lotto n.8. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 90, oltre i balconi di mq 22. La superficie netta è di mq 78,90 così distribuita: ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura mq 40, disimpegno mq 5, camera mq 16,80, camera mq 9,60, bagno mq 6, ripostiglio mq 1,50.

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono.





## CONSISTENZA:

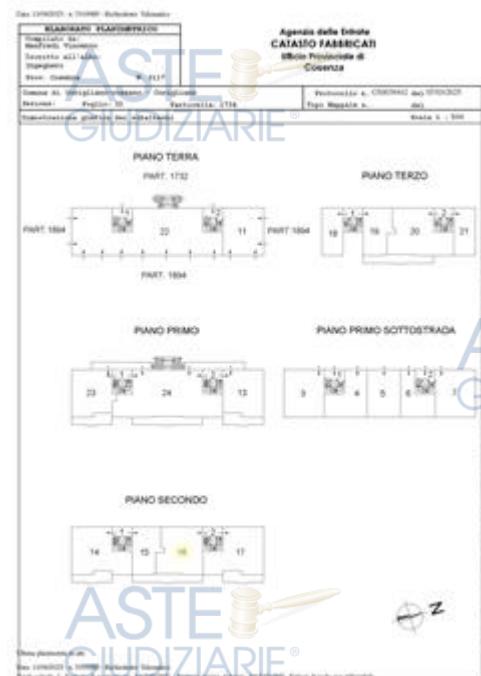
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento	90,00	x 100 % =	90,00
balconi	22,00	x 30 % =	6,60
<b>Totale:</b>	<b>112,00</b>		<b>96,60</b>



Rilievo planimetrico



Elaborato planimetrico

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il Lotto n.9 è possibile valutare in €/mq 350,00 il costo da sostenere per rifinire l'immobile e renderlo agibile. In tale valore unitario sono comprese le spese tecniche e gli oneri vari. Valutando invece in €/mq 800,00 il valore medio con cui sarebbe possibile apprezzare l'unità immobiliare dopo i predetti lavori di rifinitura, tenuto conto dei valori di mercato similari in Corigliano-Rossano località Cantinelle, si ottiene un valore medio di €/mq 450,00. Pertanto si ha:

- superficie commerciale complessiva mq 96,60
- valore unitario €/mq 450,00

$$V = \text{mq } 96,60 \times \text{€/mq } 450,00 = \text{€ } 43.470,00$$





In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.9 un valore di mercato in cifra tonda pari a € 43.500,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **43.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 43.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 43.500,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato del Lotto n.9 si utilizza il criterio di stima del valore di trasformazione, ovvero, il valore che l'immobile avrebbe una volta finito in condizioni ottimali, al netto di tutti i costi necessari per la sua trasformazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano-Rossano, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'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	96,60	0,00	43.500,00	43.500,00
				<b>43.500,00 €</b>	<b>43.500,00 €</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: **€. 43.500,00**



### 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

**€. 6.525,00**



tecnico incaricato: Ing. Fedele Maradei

Pagina 100 di 146





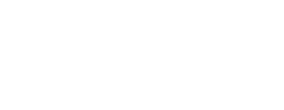
spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: **€. 36,975,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI  
115/2024

## LOTTO 10



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

**A**

**Appartamento del tipo mansardato** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **59,23 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.10 è costituito da un appartamento del tipo mansardato facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.10 ha accesso dal corpo scala condominiale a cui si arriva dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico che immette nello spazio condominiale. Il corpo scala condominiale è privo di ascensore anche se è prevista l'eventuale sua futura messa in opera. L'appartamento è ubicato al terzo piano ed è costituito da un ingresso, un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno oltre due vani con altezza media pari a m 1,20 oltre un terrazzo (Allegato n.14). L'immobile non è ancora finito, mancano gli impianti e la messa in opera delle porte interne. L'alloggio è dotato dei soli infissi esterni. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 64, oltre i due vani di altezza media di m 1,20 di complessivi mq 25 e il terrazzo di mq 17,80. La superficie netta è di mq 53,60.

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono.

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.10 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2)

- **foglio 32 particella 1734 sub 18**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca snc, piano: terzo.

#### Coerenze:

Il Lotto n.10 confina con per due lati con colonna d'aria sovrastante lo spazio condominiale, per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio pubblico, e per un lato con il Lotto n.11.

#### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.10 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.



Per il Lotto n.10 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.



**NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.10 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

**Situazione catastale:**

Il Lotto n.10 è conforme dal punto di vista catastale.



**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **59,23 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.700,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.145,00**

Data di conclusione della relazione: **07/06/2025**



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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione in atti si rileva che sul Lotto n.10 insistono le seguenti formalità (Allegato n.29):

**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 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28835 RG e 7594 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.10 (p.la 1734 sub 18) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 16.200,00

Importo capitale: € 9.000,00

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28836 RG e 7595 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di proprietà:

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.10 (p.la 1734 sub 18) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 16.200,00

Importo capitale: € 9.000,00

Ipoteca volontaria derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27848 RG e 5201 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà in qualità di terzi datori di ipoteca e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266,



annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.10 (p.la 1734 sub 18) è stato attribuito:

**Importo ipoteca: € 16.200,00**

**Importo capitale: € 9.000,00**

**Ipoteca volontaria** derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27849 RG e 5202 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

#### **NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.10 (p.la 1734 sub 18) è stato attribuito:

**Importo ipoteca: € 16.200,00**

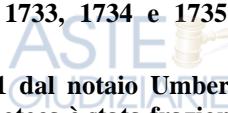
**Importo capitale: € 9.000,00**

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

**Pignoramento** del Tribunale di Castrovilli del 15/10/2024 rep.1950 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto il 05/11/2024 ai nn. 32742 RG e 27156 RP.

#### *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:**

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.10 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.30):

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.10 è pervenuto alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di permuta di bene presente con bene futuro redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep.60521 (Allegato n.30), trascritto il 06/09/2006 ai nn. 29867 RG e 20015 RP.





## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.10 è pervenuto come di seguito specificato:

- in parte da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di donazione redatto in data 21/01/1997 dal notaio Borromeo Antonio rep. 38336, trascritto il 13/02/1997 ai nn. 3625 RG e 3217 RP;
- in parte per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* aperta il 12/04/1970, giusta denuncia di successione registrata in data 23/07/1970 presso l'Ufficio del Registro di Corigliano Calabro al N.75 Vol.113, trascritta il 19/11/1970 ai nn. 17436 RG e 161683 RP.

### Nota:

segue atto di accettazione tacita di eredità redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep.60521, trascritto il 07/10/2024 ai nn. 29810 RG e 24672 RP.

Non è stato possibile risalire alla provenienza in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.10 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.10 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

### NOTA:

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.10 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO C/DA TORRE DELLA ROCCA SNC, FRAZIONE  
CANTINELLE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento del tipo mansardato** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **59,23 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.10 è costituito da un appartamento del tipo mansardato facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.10 ha accesso dal corpo scala condominiale a cui si arriva dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico che immette nello spazio condominiale. Il corpo scala condominiale è privo di ascensore anche se è prevista l'eventuale sua futura messa in opera. L'appartamento è ubicato al terzo piano ed è costituito da un ingresso, un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno oltre due vani con altezza media pari a m 1,20 oltre un terrazzo (Allegato n.14). L'immobile non è ancora finito, mancano gli impianti e la messa in opera delle porte interne. L'alloggio è dotato dei soli infissi esterni. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 64, oltre i due vani di altezza media di m 1,20 di complessivi mq 25 e il terrazzo di mq 17,80. La superficie netta è di mq 53,60.

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono.

**Identificazione catastale:**

Il Lotto n.10 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2)

- **foglio 32 particella 1734 sub 18**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca snc, piano: terzo.

**Coerenze:**

Il Lotto n.10 confina con per due lati con colonna d'aria sovrastante lo spazio condominiale, per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio pubblico, e per un lato con il Lotto n.11.

**Situazione urbanistica:**

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.10 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.



Per il Lotto n.10 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

**NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.10 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

**Situazione catastale:**

Il Lotto n.10 è conforme dal punto di vista catastale.

**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il Lotto n.10 è ubicato in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.10 è costituito da un appartamento del tipo mansardato facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.10 ha accesso dal corpo scala condominiale a cui si arriva dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico che immette nello spazio condominiale. Il corpo scala condominiale è privo di ascensore anche se è prevista l'eventuale sua futura messa in opera. L'appartamento è ubicato al terzo piano ed è costituito da un ingresso, un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno oltre due vani con altezza media pari a m 1,20 e il terrazzo (Allegato n.14). L'immobile non è ancora finito, mancano la messa in opera degli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento, la messa in opera dell'impianto elettrico, la definizione dell'impianto idrico con la posa in opera dei sanitari, in particolare il bagno è fornito della sola vasca. Inoltre manca la messa in opera delle porte interne. La pavimentazione è in monocottura, il bagno e l'angolo cottura hanno le pareti rivestite con piastrelle. Il solaio mansardato è in struttura leggera in ferro con sovrastante lamiera coibentata. L'alloggio è dotato dei soli infissi esterni in alluminio forniti di persiana e della porta di ingresso che è del tipo blindato. L'alloggio misura un'altezza media di mq 2,40, la superficie lorda è pari a mq 64, oltre i due vani di altezza media di m 1,20 di complessivi mq 25 e il terrazzo di mq 17,80. La superficie netta è di mq 53,60 così distribuita: ingresso mq 4,80, soggiorno-pranzo con angolo cottura mq 26,60, disimpegno mq 1,80, camera mq 15,20, bagno mq 5,20.

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono.





#### **CONSISTENZA:**

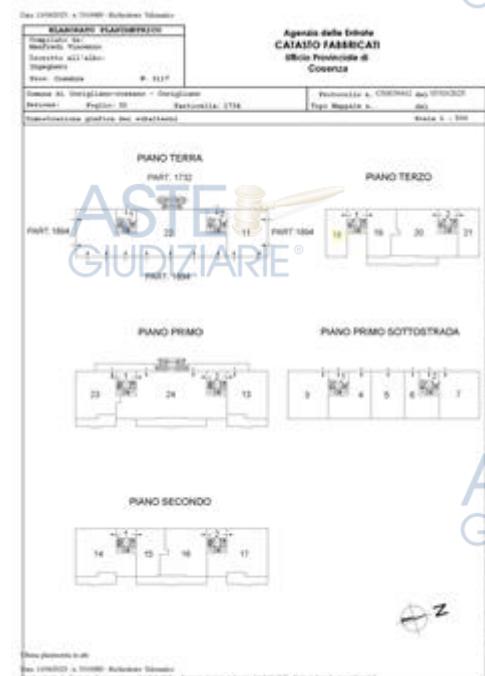
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
appartamento hmedia m 2,40	64,00	x	75 %	=	48,00
porzione con hmedia di m 1,20	25,00	x	20 %	=	5,00
terrazzo	17,80	x	35 %	=	6,23
<b>Totale:</b>	<b>106,80</b>				<b>59,23</b>



Bilico planimetrico



Elaborate planimetrico



#### **VALUTAZIONE:**

#### **DEFINIZIONI:**

tecnicò incaricato: Ing. Fedele Maradei  
Pagina 110 di 146



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.



#### Sviluppo Valutazione:

Per il Lotto n.10 è possibile valutare in €/mq 300,00 il costo da sostenere per rifinire l'immobile e renderlo agibile. In tale valore unitario sono comprese le spese tecniche e gli oneri vari. Valutando invece in €/mq 700,00 il valore medio con cui sarebbe possibile apprezzare l'unità immobiliare dopo i predetti lavori di rifinitura, tenuto conto dei valori di mercato simili in Corigliano-Rossano località Cantinelle, si ottiene un valore medio di €/mq 400,00. Pertanto si ha:

- superficie commerciale complessiva mq 59,23
- valore unitario €/mq 400,00

$$V = mq\ 59,23 \times €/mq\ 400,00 = €\ 23.692,00$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.10 un valore di mercato in cifra tonda pari a € 23.700,00



#### Calcolo del Valore di Mercato:

Valore a corpo:



**23.700,00**

#### Riepilogo Valori Corpo:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.700,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Per la ricerca del valore di mercato del Lotto n.10 si utilizza il criterio di stima del valore di trasformazione, ovvero, il valore che l'immobile avrebbe una volta finito in condizioni ottimali, al netto di tutti i costi necessari per la sua trasformazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano-Rossano, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'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	59,23	0,00	23.700,00	23.700,00
				<b>23.700,00 €</b>	<b>23.700,00 €</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:

**€. 23.700,00**

#### **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:

**€. 3.555,00**



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:

**€. 20.145,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI  
115/2024

## LOTTO 11



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

**A**

**appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **62,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

Il Lotto n.11 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.11 ha accesso dal corpo scala condominiale a cui si arriva dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico che immette nello spazio condominiale. L'appartamento è ubicato al terzo piano ed è costituito da un ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno e un ripostiglio (Allegato n.15). L'immobile non è ancora finito, mancano gli impianti, la pavimentazione interna e la messa in opera delle porte interne. L'alloggio è dotato dei soli infissi esterni. I due balconi si presentano senza separazione con i balconi che fanno parte del Lotto n.12. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 60, oltre i balconi di mq 8,50. La superficie netta è di mq 51,30.

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.11 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2)

- **foglio 32 particella 1734 sub 19**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca, piano: terzo.

#### Coerenze:

Il Lotto n.11 confina per un lato con corpo scala condominiale e con il Lotto n.10, per un lato con il Lotto n.12, per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio pubblico e per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio condominiale.

#### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.11 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.la 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.



Per il Lotto n.11 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

**NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.11 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

**Situazione catastale:**

Il Lotto n.11 è conforme dal punto di vista catastale.

**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>62,55 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>€. 28.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 23.800,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>07/06/2025</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.11 insistono le seguenti formalità (Allegato n.29):

### 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 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28835 RG e 7594 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

**L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.**

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.11 (p.la 1734 sub 19) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 31.500,00

Importo capitale: € 17.500,00

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28836 RG e 7595 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

**L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.**

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.11 (p.la 1734 sub 19) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 31.500,00

Importo capitale: € 17.500,00

Ipoteca volontaria derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27848 RG e 5201 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà in qualità di terzi datori di ipoteca e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

**L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.**



Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.11 (p.la 1734 sub 19) è stato attribuito:

**Importo ipoteca: € 31.500,00**

**Importo capitale: € 17.500,00**

**Ipoteca volontaria** derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27849 RG e 5202 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

#### **NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.12 (p.la 1734 sub 20) è stato attribuito:

**Importo ipoteca: € 31.500,00**

**Importo capitale: € 17.500,00**

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

**Pignoramento** del Tribunale di Castrovilli del 15/10/2024 rep.1950 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto il 05/11/2024 ai nn. 32742 RG e 27156 RP.

#### *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:**

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.11 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.30):

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.11 è pervenuto alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di permuta di bene presente con bene futuro redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep.60521 (Allegato n.30), trascritto il 06/09/2006 ai nn. 29867 RG e 20015 RP.



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.11 è pervenuto come di seguito specificato:

- in parte da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di donazione redatto in data 21/01/1997 dal notaio Borromeo Antonio rep. 38336, trascritto il 13/02/1997 ai nn. 3625 RG e 3217 RP;
- in parte per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* aperta il 12/04/1970, giusta denuncia di successione registrata in data 23/07/1970 presso l'Ufficio del Registro di Corigliano Calabro al N.75 Vol.113, trascritta il 19/11/1970 ai nn. 17436 RG e 161683 RP.

### Nota:

segue atto di accettazione tacita di eredità redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep.60521, trascritto il 07/10/2024 ai nn. 29810 RG e 24672 RP.

Non è stato possibile risalire alla provenienza in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.11 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.11 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

### NOTA:

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.11 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO C/DA TORRE DELLA ROCCA SNC, FRAZIONE  
CANTINELLE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **62,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

Il Lotto n.11 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.11 ha accesso dal corpo scala condominiale a cui si arriva dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico che immette nello spazio condominiale. L'appartamento è ubicato al terzo piano ed è costituito da un ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno e un ripostiglio (Allegato n.15). L'immobile non è ancora finito, mancano gli impianti, la pavimentazione interna e la messa in opera delle porte interne. L'alloggio è dotato dei soli infissi esterni. I due balconi si presentano senza separazione con i balconi che fanno parte del Lotto n.12. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 60, oltre i balconi di mq 8,50. La superficie netta è di mq 51,30.

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono

**Identificazione catastale:**

Il Lotto n.11 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2)

- **foglio 32 particella 1734 sub 19**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca, piano: terzo.

**Coerenze:**

Il Lotto n.11 confina per un lato con corpo scala condominiale e con il Lotto n.10, per un lato con il Lotto n.12, per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio pubblico e per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio condominiale.

**Situazione urbanistica:**

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.11 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.



Per il Lotto n.11 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

**NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.11 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

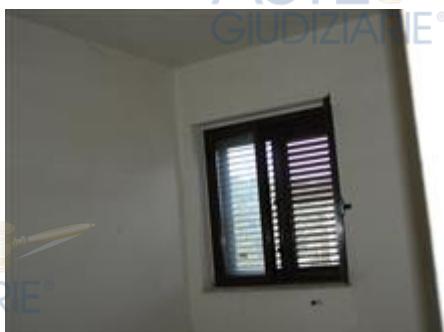
**Situazione catastale:**

Il Lotto n.11 è conforme dal punto di vista catastale.

**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.11 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.11 è situato al terzo piano ed ha accesso dal corpo scala condominiale a cui si arriva dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico che immette nello spazio condominiale. Il corpo scala condominiale è privo di ascensore anche se è prevista l'eventuale sua futura messa in opera. L'appartamento è costituito da un ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno e un ripostiglio (Allegato n.15). L'immobile non è ancora finito, mancano la messa in opera degli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento, la messa in opera dell'impianto elettrico, la definizione dell'impianto idrico con la posa in opera dei sanitari e il rivestimento delle pareti del bagno e dell'angolo cottura. Inoltre manca da realizzare la pavimentazione interna e la messa in opera delle porte interne. L'alloggio è dotato dei soli infissi esterni in alluminio forniti di persiana e della porta di ingresso che è del tipo blindato. I due balconi si presentano senza separazione con i balconi che fanno parte del Lotto n.9. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 60, oltre i balconi di mq 8,50. La superficie netta è di mq 51,30 così distribuita: ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura mq 31,50, disimpegno mq 2,80, camera mq 10,50, bagno mq 5,30, ripostiglio mq 1,20.

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono.



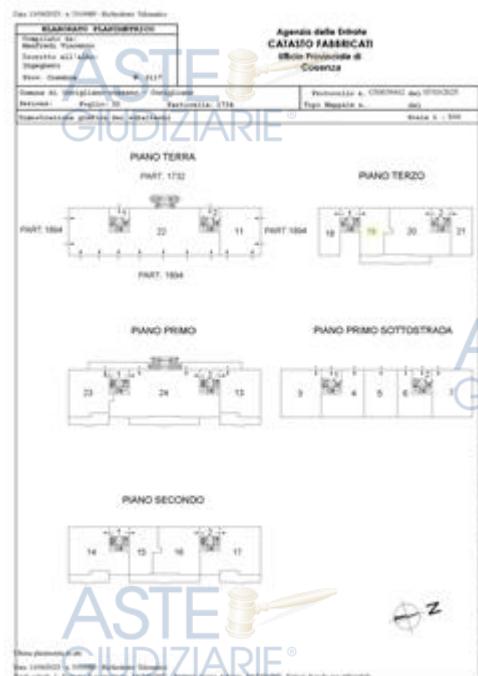
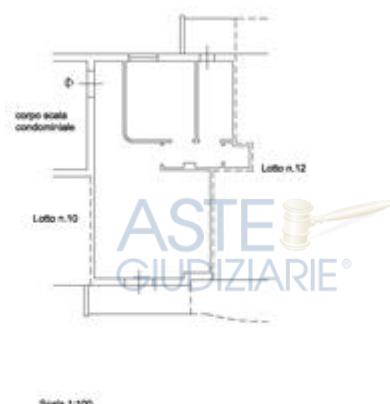


## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento	60,00	x 100 %	= 60,00
balconi	8,50	x 30 %	= 2,55
<b>Totale:</b>	<b>68,50</b>		<b>62,55</b>



Elaborato planimetrico

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il Lotto n.11 è possibile valutare in €/mq 350,00 il costo da sostenere per rifinire l'immobile e renderlo agibile. In tale valore unitario sono comprese le spese tecniche e gli oneri vari. Valutando invece in €/mq 800,00 il valore medio con cui sarebbe possibile apprezzare l'unità immobiliare dopo i predetti lavori di rifinitura, tenuto conto dei valori di mercato similari in Corigliano-Rossano località Cantinelle, si ottiene un valore medio di €/mq 450,00. Pertanto si ha:

- superficie commerciale complessiva mq 62,55
- valore unitario €/mq 450,00

$$V = \text{mq } 62,55 \times \text{€/mq } 450,00 = \text{€ } 28.147,50$$





In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.11 un valore di mercato in cifra tonda pari a € 28.000,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **28.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 28.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 28.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato del Lotto n.11 si utilizza il criterio di stima del valore di trasformazione, ovvero, il valore che l'immobile avrebbe una volta finito in condizioni ottimali, al netto di tutti i costi necessari per la sua trasformazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano-Rossano, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'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	62,55	0,00	28.000,00	28.000,00
				<b>28.000,00 €</b>	<b>28.000,00 €</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: **€. 28.000,00**

### 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

**€. 4.200,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: **€. 23,800,00**



tecnico incaricato: Ing. Fedele Maradei

Pagina 123 di 146



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI  
115/2024

## LOTTO 12



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

**A**

**Appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **96,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

Il Lotto n.12 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.12 ha accesso dal corpo scala condominiale a cui si arriva dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico che immette nello spazio condominiale. L'appartamento è ubicato al terzo piano ed è costituito da un ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, due camere, un bagno e un ripostiglio (Allegato n.16). L'immobile non è ancora finito, mancano gli impianti, la pavimentazione interna e la messa in opera delle porte interne. L'alloggio è dotato dei soli infissi esterni. I due balconi si presentano senza separazione con i balconi che fanno parte del Lotto n.11. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 90, oltre i balconi di mq 22. La superficie netta è di mq 78,90.

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono.

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.12 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2)

- **foglio 32 particella 1734 sub 20**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca, piano: terzo.

#### Coerenze:

Il Lotto n.20 confina per un lato con il Lotto n.11, per un lato con il corpo scala condominiale e con il Lotto n.13, per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio pubblico e per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio condominiale.

#### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.12 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.



Per il Lotto n.12 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

**NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.12 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

**Situazione catastale:**

Il Lotto n.12 è conforme dal punto di vista catastale.

**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>96,60 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>€. 43.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 36.975,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>07/06/2025</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.12 insistono le seguenti formalità (Allegato n.29):

### 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 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28835 RG e 7594 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

**L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.**

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.12 (p.la 1734 sub 20) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 51.300,00

Importo capitale: € 28.500,00

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28836 RG e 7595 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

**L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.**

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.12 (p.la 1734 sub 20) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 51.300,00

Importo capitale: € 28.500,00

Ipoteca volontaria derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27848 RG e 5201 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà in qualità di terzi datori di ipoteca e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

**NOTA:**

**L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.**



Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.12(p.la 1734 sub 20) è stato attribuito:

**Importo ipoteca: € 51.300,00**

**Importo capitale: € 28.500,00**

**Ipoteca volontaria** derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27849 RG e 5202 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

#### **NOTA:**

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.12 (p.la 1734 sub 20) è stato attribuito:

**Importo ipoteca: € 51.300,00**

**Importo capitale: € 28.500,00**

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

**Pignoramento** del Tribunale di Castrovilli del 15/10/2024 rep.1950 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto il 05/11/2024 ai nn. 32742 RG e 27156 RP.

#### *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:**

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.12 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.30):

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.12 è pervenuto alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di permuta di bene presente con bene futuro redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep.60521 (Allegato n.30), trascritto il 06/09/2006 ai nn. 29867 RG e 20015 RP.



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.12 è pervenuto come di seguito specificato:

- in parte da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di donazione redatto in data 21/01/1997 dal notaio Borromeo Antonio rep. 38336, trascritto il 13/02/1997 ai nn. 3625 RG e 3217 RP;
- in parte per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* aperta il 12/04/1970, giusta denuncia di successione registrata in data 23/07/1970 presso l'Ufficio del Registro di Corigliano Calabro al N.75 Vol.113, trascritta il 19/11/1970 ai nn. 17436 RG e 161683 RP.

### Nota:

segue atto di accettazione tacita di eredità redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep.60521, trascritto il 07/10/2024 ai nn. 29810 RG e 24672 RP.

Non è stato possibile risalire alla provenienza in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.12 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.12 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

### NOTA:

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.12 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**Appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **96,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

Il Lotto n.12 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.12 ha accesso dal corpo scala condominiale a cui si arriva dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico che immette nello spazio condominiale. L'appartamento è ubicato al terzo piano ed è costituito da un ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, due camere, un bagno e un ripostiglio (Allegato n.16). L'immobile non è ancora finito, mancano gli impianti, la pavimentazione interna e la messa in opera delle porte interne. L'alloggio è dotato dei soli infissi esterni. I due balconi si presentano senza separazione con i balconi che fanno parte del Lotto n.11. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 90, oltre i balconi di mq 22. La superficie netta è di mq 78,90.

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono.

**Identificazione catastale:**

Il Lotto n.12 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2)

- **foglio 32 particella 1734 sub 20**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca, piano: terzo.

**Coerenze:**

Il Lotto n.20 confina per un lato con il Lotto n.11, per un lato con il corpo scala condominiale e con il Lotto n.13, per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio pubblico e per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio condominiale.

**Situazione urbanistica:**

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.12 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.



Per il Lotto n.12 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

**NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.12 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

**Situazione catastale:**

Il Lotto n.12 è conforme dal punto di vista catastale.

**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il Lotto n.12 è ubicato in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



*Ortofoto*



tecnico incaricato: Ing. Fedele Maradei

Pagina 130 di 146





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.12è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.12 ha accesso dal corpo scala condominiale a cui si arriva dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico che immette nello spazio condominiale. Il corpo scala condominiale è privo di ascensore anche se è prevista l'eventuale sua futura messa in opera. L'appartamento è ubicato al terzo piano ed è costituito da un ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, due camere, un bagno e un ripostiglio (Allegato n.16). L'immobile non è ancora finito, mancano la messa in opera degli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento, la messa in opera dell'impianto elettrico, la definizione dell'impianto idrico con la posa in opera dei sanitari e il rivestimento delle pareti del bagno e dell'angolo cottura. Inoltre manca da realizzare la pavimentazione interna e la messa in opera delle porte interne. L'alloggio è dotato dei soli infissi esterni in alluminio forniti di persiana e della porta di ingresso che è del tipo blindato. I due balconi si presentano senza separazione con i balconi che fanno parte del Lotto n.11. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 90, oltre i balconi di mq 22. La superficie netta è di mq 78,90 così distribuita: ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura mq 40, disimpegno mq 5, camera mq 16.80, camera mq 9,60, bagno mq 6, ripostiglio mq 1.50.

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono.



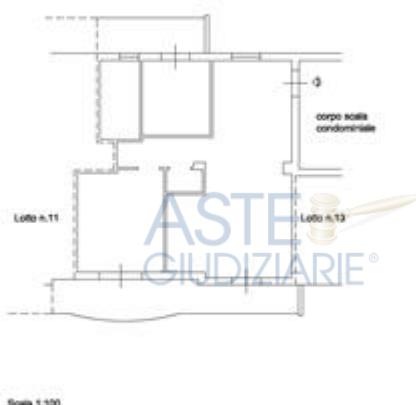


## CONSISTENZA:

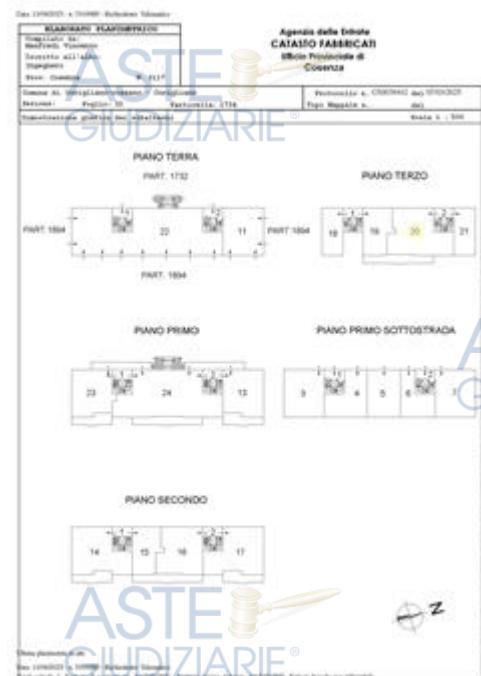
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento	90,00	x 100 % =	90,00
balconi	22,00	x 30 % =	6,60
<b>Totale:</b>	<b>112,00</b>		<b>96,60</b>



Rilievo planimetrico



Elaborato planimetrico

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

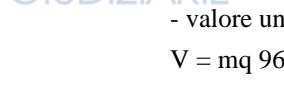


## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il Lotto n.12 è possibile valutare in €/mq 350,00 il costo da sostenere per rifinire l'immobile e renderlo agibile. In tale valore unitario sono comprese le spese tecniche e gli oneri vari. Valutando invece in €/mq 800,00 il valore medio con cui sarebbe possibile apprezzare l'unità immobiliare dopo i predetti lavori di rifinitura, tenuto conto dei valori di mercato simili in Corigliano-Rossano località Cantinelle, si ottiene un valore medio di €/mq 450,00. Pertanto si ha:

- superficie commerciale complessiva mq 96,60
- valore unitario €/mq 450,00

$$V = \text{mq } 96,60 \times \text{€/mq } 450,00 = \text{€ } 43.470,00$$





In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.9 un valore di mercato in cifra tonda pari a € 43.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **43.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 43.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 43.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato del Lotto n.12 si utilizza il criterio di stima del valore di trasformazione, ovvero, il valore che l'immobile avrebbe una volta finito in condizioni ottimali, al netto di tutti i costi necessari per la sua trasformazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano-Rossano, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'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	96,60	0,00	43.500,00	43.500,00
				<b>43.500,00 €</b>	<b>43.500,00 €</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: **€. 43.500,00**

### 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

**€. 6.525,00**



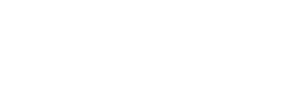
spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: **€. 36,975,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI  
115/2024

## LOTTO 13



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

**A**

**Appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **59,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

Il Lotto n.13 è costituito da un appartamento del tipo mansardato facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.13 ha accesso dal corpo scala condominiale a cui si arriva dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico che immette nello spazio condominiale. Il corpo scala condominiale è privo di ascensore anche se è prevista l'eventuale sua futura messa in opera. L'appartamento è ubicato al terzo piano ed è costituito da un ingresso, un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno oltre due vani con altezza media pari a m 1,20, oltre un terrazzo (Allegato n.17). L'immobile non è ancora finito, mancano gli impianti e la messa in opera delle porte interne. L'alloggio è dotato dei soli infissi esterni e versa in condizioni igieniche disastrate per la presenza in tutto l'immobile di escrementi di piccioni. La superficie linda dell'alloggio è pari a mq 64, oltre i due vani di altezza media di m 1,20 di complessivi mq 25 e il terrazzo di mq 17,80. La superficie netta è di mq 53,60.

Lo stato di manutenzione è conservazione è discreto.

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.13 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2)

- **foglio 32 particella 1734 sub 21**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca snc, piano: terzo.

#### Coerenze:

Il Lotto n.13 confina per un lato con corpo scala condominiale e con il Lotto n.12, per due lati con colonna d'aria sovrastante lo spazio pubblico e per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio condominiale.

#### Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.13 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai



fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.



Per il Lotto n.13 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

**NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.13 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

**Situazione catastale:**

Il Lotto n.13 è conforme dal punto di vista catastale.



**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580



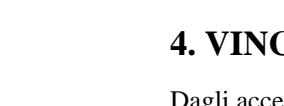
## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>59,23 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>€. 22.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 19.125,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>07/06/2025</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.12 insistono le seguenti formalità (Allegato n.29):



### 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 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28835 RG e 7594 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

##### NOTA:

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.13 (p.la 1734 sub 21) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 16.200,00

Importo capitale: € 9.000,00

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato redatto in data 24/07/2007 del notaio Stefano Camilleri rep. 32194, iscritta il 26/07/2007 ai nn. 28836 RG e 7595 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di proprietà:

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

##### NOTA:

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.la 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabrò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.13 (p.la 1734 sub 21) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 16.200,00

Importo capitale: € 9.000,00

Ipoteca volontaria derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27848 RG e 5201 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà in qualità di terzi datori di ipoteca e ancora contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

##### NOTA:

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla



originaria p.lла 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabрò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.13(p.lла 1734 sub 21) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 16.200,00

Importo capitale: € 9.000,00

**Ipoteca volontaria** derivante da ratifica di concessione di finanziamento redatto in data 10/09/2009 del notaio Stefano Camilleri rep. 34547, iscritta il 14/09/2009 ai nn. 27849 RG e 5202 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca: € 2.520.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

#### NOTA:

L'intera ipoteca grava sul terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione denominati "A", "B", "C". L'area su cui insistono i corpi di fabbrica sono identificati al foglio 32 del Comune di Corigliano Calabro con le p.lle 1723, 1733, 1734 e 1735 tutte derivate dalla originaria p.lла 1144.

Successivamente con atto redatto in data 21/04/2011 dal notaio Umberto Calabрò rep.3266, annotato il 03/06/2011 ai nn. 16026 RG e 2043 RP, l'ipoteca è stata frazionata in quote; al Lotto n.13 (p.lла 1734 sub 21) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 16.200,00

Importo capitale: € 9.000,00

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

**Pignoramento** del Tribunale di Castrovilli del 15/10/2024 rep.1950 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto il 05/11/2024 ai nn. 32742 RG e 27156 RP.

#### 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:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.12 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.30):

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.13 è pervenuto alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di





permuta di bene presente con bene futuro redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep.60521 (Allegato n.30), trascritto il 06/09/2006 ai nn. 29867 RG e 20015 RP.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.13 è pervenuto come di seguito specificato:

- in parte da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di donazione redatto in data 21/01/1997 dal notaio Borromeo Antonio rep. 38336, trascritto il 13/02/1997 ai nn. 3625 RG e 3217 RP;
- in parte per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* aperta il 12/04/1970, giusta denuncia di successione registrata in data 23/07/1970 presso l'Ufficio del Registro di Corigliano Calabro al N.75 Vol.113, trascritta il 19/11/1970 ai nn. 17436 RG e 161683 RP.

**Nota:**

segue atto di accettazione tacita di eredità redatto in data 11/08/2006 dal notaio Antonio Borromeo rep.60521, trascritto il 07/10/2024 ai nn. 29810 RG e 24672 RP.

Non è stato possibile risalire alla provenienza in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.13 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;
- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.13 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

**NOTA:**

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.13 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO C/DA TORRE DELLA ROCCA SNC, FRAZIONE  
CANTINELLE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Torre della Rocca snc, frazione Cantinelle, della superficie commerciale di **59,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.13 è costituito da un appartamento del tipo mansardato facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.13 ha accesso dal corpo scala condominiale a cui si arriva dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico che immette nello spazio condominiale. Il corpo scala condominiale è privo di ascensore anche se è prevista l'eventuale sua futura messa in opera. L'appartamento è ubicato al terzo piano ed è costituito da un ingresso, un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno oltre due vani con altezza media pari a m 1,20, oltre un terrazzo (Allegato n.17). L'immobile non è ancora finito, mancano gli impianti e la messa in opera delle porte interne. L'alloggio è dotato dei soli infissi esterni e versa in condizioni igieniche disastrate per la presenza in tutto l'immobile di escrementi di piccioni. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 64, oltre i due vani di altezza media di m 1,20 di complessivi mq 25 e il terrazzo di mq 17,80. La superficie netta è di mq 53,60.

Lo stato di manutenzione è conservazione è discreto.

**Identificazione catastale:**

Il Lotto n.13 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2)

- **foglio 32 particella 1734 sub 21**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca snc, piano: terzo.

**Coerenze:**

Il Lotto n.13 confina per un lato con corpo scala condominiale e con il Lotto n.12, per due lati con colonna d'aria sovrastante lo spazio pubblico e per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio condominiale.

**Situazione urbanistica:**

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Corigliano-Rossano (Allegato n.28) si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.13 è stato realizzato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.47 del 06/06/2005 rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione di "complesso residenziale e commerciale Le Torri" sull'area identificata al foglio 32 p.lla 1144;



- Voltura del Permesso di Costruire n.47 eseguita con trasferimento del Permesso di Costruire n.5 del 15/05/2008 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Permesso di Costruire n.16 del 22/02/2010 consistente nella sanatoria di difformità relative ai fabbricati B e C e variante in corso d'opera per il fabbricato A.

Per il Lotto n.13 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

**NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.13 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

**Situazione catastale:**

Il Lotto n.13 è conforme dal punto di vista catastale.

**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.6601360

Longitudine 16.450580



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il Lotto n.13 è ubicato in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria





Ortofoto



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.13 è costituito da un appartamento del tipo mansardato facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.13 ha accesso dal corpo scala condominiale a cui si arriva dalla strada statale 106 Jonica attraverso un ampio spazio pubblico che immette nello spazio condominiale. Il corpo scala condominiale è privo di ascensore anche se è prevista l'eventuale sua futura messa in opera. L'appartamento è ubicato al terzo piano ed è costituito da un ingresso, un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno oltre due vani con altezza media pari a m 1,20 e un terrazzo (Allegato n.17). L'immobile non è ancora finito, mancano la messa in opera degli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento, la messa in opera dell'impianto elettrico, la definizione dell'impianto idrico con la posa in opera dei sanitari, in particolare il bagno è fornito della sola vasca che allo stato versa in condizioni igieniche disastrate per la presenza di escrementi dei piccioni. In realtà tutto l'appartamento compreso il terrazzo è ricoperto di escrementi. Inoltre manca la messa in opera delle porte interne. La pavimentazione è in monocottura, il bagno e l'angolo cottura hanno le pareti rivestite con piastrelle. Il solaio mansardato è del tipo leggero in ferro con sovrastante lamiera coibentata. L'alloggio è dotato dei soli infissi esterni in alluminio forniti di persiana e della porta di ingresso che è del tipo blindato. L'alloggio ha un'altezza media di mt 2,40, la superficie lorda è pari a mq 64, oltre i due vani di altezza media di m 1,20 di complessivi mq 25 e il terrazzo di mq 17,80. La superficie netta è di mq 53,60 così distribuita: ingresso mq 4,80, soggiorno-pranzo con angolo cottura mq 26,60, disimpegno mq 1,80, camera mq 15,20, bagno mq 5,20.

Lo stato di manutenzione è conservazione è discreto.





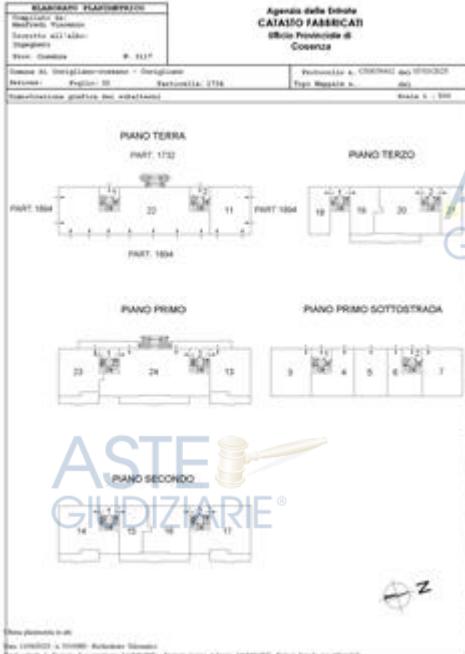
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	x	indice	=	commerciale
appartamento hmedia m 2,40	64,00	x	75 %	=	48,00
porzione con hmedia m 1,20	25,00	x	20 %	=	5,00
terrazzo	17,80	x	35 %	=	6,23
<b>Totale:</b>	<b>106,80</b>				<b>59,23</b>





Rilievo planimetrico

Elaborato planimetrico

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per il Lotto n.13 è possibile valutare in €/mq 320,00 il costo da sostenere per rifinire l'immobile e renderlo agibile. In tale valore unitario sono comprese le spese tecniche e gli oneri vari oltre che le spese per ripulire l'immobile dagli escrementi dei piccioni. Valutando invece in €/mq 700,00 il valore medio con cui sarebbe possibile apprezzare l'unità immobiliare dopo i predetti lavori di rifinitura, tenuto conto dei valori di mercato similari in Corigliano-Rossano località Cantinelle, si ottiene un valore medio di €/mq 380,00. Pertanto si ha:

- superficie commerciale complessiva mq 59,23

- valore unitario €/mq 380,00

$$V = \text{mq } 59,23 \times \text{€/mq } 380,00 = \text{€ } 22.507,40$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.13 un valore di mercato in cifra tonda pari a € 22.500,00

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo:

**22.500,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 22.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 22.500,00**





## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato del Lotto n.13 si utilizza il criterio di stima del valore di trasformazione, ovvero, il valore che l'immobile avrebbe una volta finito in condizioni ottimali, al netto di tutti i costi necessari per la sua trasformazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano-Rossano, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'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	59,23	0,00	22.500,00	22.500,00
				<b>22.500,00 €</b>	<b>22.500,00 €</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:

**€. 22.500,00**

### 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.

**€. 3.375,00**

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:

**€. 19.125,00**

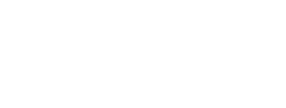


data 07/06/2025





il tecnico incaricato  
Ing. Fedele Maradei



tecnico incaricato: Ing. Fedele Maradei  
Pagina 146 di 146



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

