



# 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 50





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
115/2024

## LOTTO 14



### 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 **95,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

Il Lotto n.14 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.14 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 ripostiglio, un disimpegno, tre camere e un bagno oltre due balconi (Allegato n.19). 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. La superficie linda dell'alloggio è pari a mq 89, oltre i balconi di mq 20. La superficie netta è di mq 75.

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono.

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.14 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-18)

- **foglio 32 particella 1735 sub 7**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca, piano: secondo.

#### Coerenze:

Il Lotto n.14 confina per tre lati con colonna d'aria sovrastante lo spazio pubblico e per un lato con corpo scala condominiale e con il Lotto n.15.

#### 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.14 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 \*\*\* 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.14 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.



**NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.14 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.14 è conforme dal punto di vista catastale.

**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.659820

Longitudine 16.450590



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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>95,00 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>€. 42.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 36.380,00</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.14 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.14 (p.la 1735 sub 7) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 50.400,00

Importo capitale: € 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.14 (p.lla 1735 sub 7) è stato attribuito:

**Importo ipoteca: € 50.400,00**

**Importo capitale: € 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.lla 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.14 (p.lla 1735 sub 7) è stato attribuito:

**Importo ipoteca: € 50.400,00**

**Importo capitale: € 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.lla 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.14 (p.lla 1735 sub 7) è stato attribuito:

**Importo ipoteca: € 50.400,00**

**Importo capitale: € 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 insolute alla data della perizia:	€. 0,00



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli accertamenti effettuati e dall'certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.14 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.14 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.14 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 si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.14 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 \*\*\* 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.14 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

#### NOTA:

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.14 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 **95,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.14 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.14 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 ripostiglio, un disimpegno, tre camere e un bagno oltre due balconi (Allegato n.19). 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. La superficie linda dell'alloggio è pari a mq 89, oltre i balconi di mq 20. La superficie netta è di mq 75.

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono.

#### **Identificazione catastale:**

Il Lotto n.14 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-18)

- **foglio 32 particella 1735 sub 7**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca, piano: secondo.

#### **Coerenze:**

Il Lotto n.14 confina per tre lati con colonna d'aria sovrastante lo spazio pubblico e per un lato con corpo scala condominiale e con il Lotto n.15.

#### **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.14 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 \*\*\* 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.14 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.



**NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.14 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.14 è conforme dal punto di vista catastale.

**Coordinate geografiche:**



Latitudine 39.659820

Longitudine 16.450590



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**



Il Lotto n.14 è ubicato in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





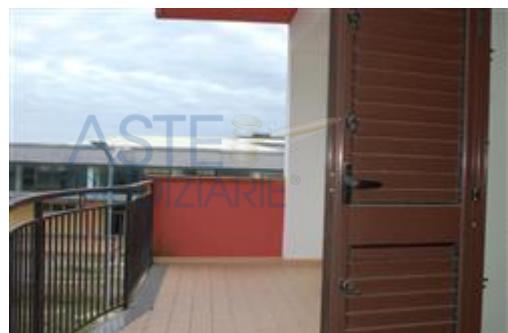
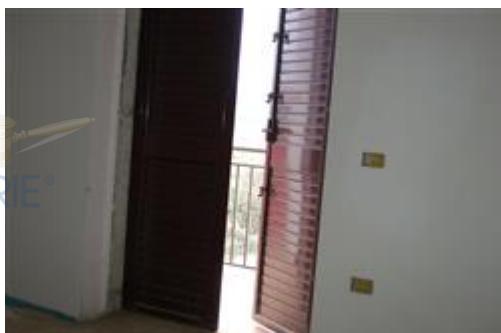
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.14 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.14 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 ripostiglio, un disimpegno, tre camere e un bagno oltre due balconi (Allegato n.19). 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. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 89, oltre i balconi di mq 20. La superficie netta è di mq 75 così distribuita: ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura mq 32,80, ripostiglio mq 2,50, disimpegno mq 4,20 camera mq 15,40, camera mq 7,90, camera mq 7,30, bagno mq 4,90.

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	89,00		100 %	=	89,00
balconi	20,00	x	30 %	=	6,00
<b>Total:</b>	<b>109,00</b>				<b>95,00</b>



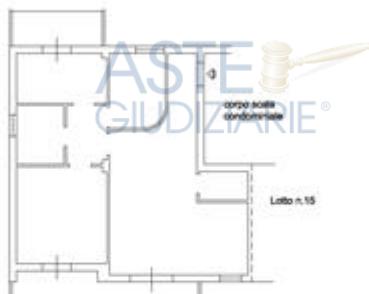
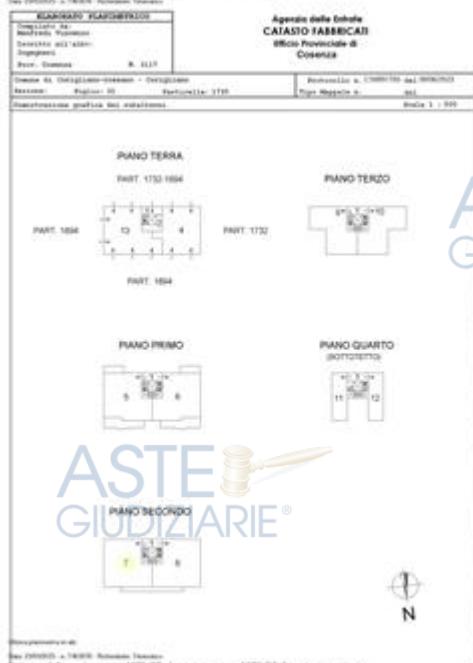


Figure 1-120



### *Rilievo planimetrico*



### *Elaborato planimetrico*



## **VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il Lotto n.14 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 95
  - valore unitario €/mq 450,00

$$V = mq \ 95 \times €/mq \ 450,00 = € \ 42.750,00$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.14 un valore di mercato in cifra tonda pari a € 42.800,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

42.800,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

**€. 42.800,00**

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

€, 42.800,00



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato del Lotto n.14 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	95,00	0,00	42.800,00	42.800,00
				<b>42.800,00 €</b>	<b>42.800,00 €</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:

**€. 42.800,00**

### 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.

**€. 6.420,00**

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:

**€. 36.380,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI  
115/2024

## LOTTO 15



### 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 **95,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.15 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.15 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 ripostiglio, un disimpegno, tre camere e un bagno oltre due balconi (Allegato n.20). 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. La superficie linda dell'alloggio è pari a mq 89, oltre i balconi di mq 20. La superficie netta è di mq 75.

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono.

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.15 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-18)

- **foglio 32 particella 1735 sub 8**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca, piano: secondo.

#### Coerenze:

Il Lotto n.15 confina per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio pubblico per due lati con colonna d'aria sovrastante lo spazio condominiale e per un lato con corpo scala condominiale e con il Lotto n.14.

#### 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.15 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 \*\*\* 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.15 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.



#### **NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.15 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.15 è conforme dal punto di vista catastale.

#### **Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.659820

Longitudine 16.450590



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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>95,00 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>€. 42.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 36.380,00</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.15 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.15 (p.la 1735 sub 8) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 50.400,00

Importo capitale: € 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.15 (p.lla 1735 sub 8) è stato attribuito:

**Importo ipoteca: € 50.400,00**

**Importo capitale: € 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.lla 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.15 (p.lla 1735 sub 8) è stato attribuito:

**Importo ipoteca: € 50.400,00**

**Importo capitale: € 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.lla 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.15 (p.lla 1735 sub 8) è stato attribuito:

**Importo ipoteca: € 50.400,00**

**Importo capitale: € 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 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.15 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.15 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.15 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 si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.15 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 \*\*\* 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.15 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

#### NOTA:

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.15 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 **95,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.15 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.15 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 ripostiglio, un disimpegno, tre camere e un bagno oltre due balconi (Allegato n.20). 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. La superficie linda dell'alloggio è pari a mq 89, oltre i balconi di mq 20. La superficie netta è di mq 75.

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono.

#### **Identificazione catastale:**

Il Lotto n.15 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-18)

- **foglio 32 particella 1735 sub 8**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca, piano: secondo.

#### **Coerenze:**

Il Lotto n.15 confina per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio pubblico per due lati con colonna d'aria sovrastante lo spazio condominiale e per un lato con corpo scala condominiale e con il Lotto n.14.

#### **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.15 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 \*\*\* 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.15 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.



**NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.15 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.15 è conforme dal punto di vista catastale.

**Coordinate geografiche:**



Latitudine 39.659820

Longitudine 16.450590



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**



Il Lotto n.15 è ubicato in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





ortofoto



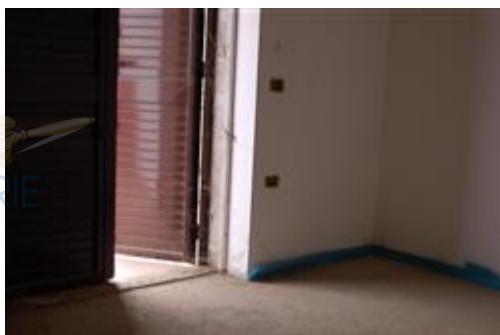
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.15 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.15 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 ripostiglio, un disimpegno, tre camere e un bagno oltre due balconi (Allegato n.20). 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. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 89, oltre i balconi di mq 20. La superficie netta è di mq 75 così distribuita: ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura mq 32,80, ripostiglio mq 2,50, disimpegno mq 4,20 camera mq 15,40, camera mq 7,90, camera mq 7,30, bagno mq 4,90.

Lo stato di manutenzione è conservazione è buono.





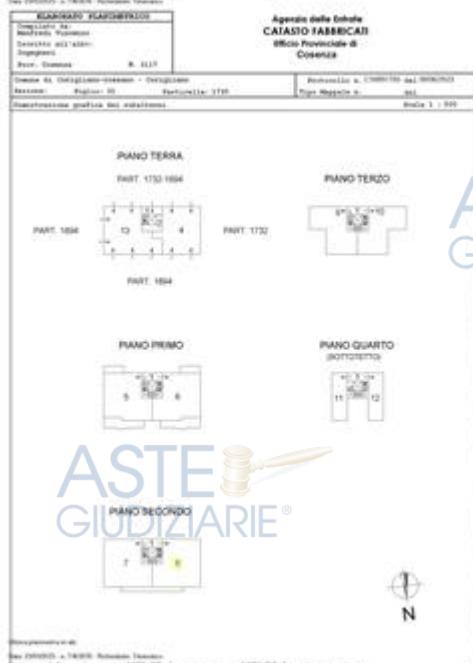
CONSISTENZA:

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	89,00		100 %	=	89,00
balconi	20,00	x	30 %	=	6,00
<b>Total:</b>	<b>109,00</b>				<b>95,00</b>





Rilievo planimetrico

Elaborato planimetrico

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

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per il Lotto n.15 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 95
- valore unitario €/mq 450,00

$$V = mq\ 95 \times €/mq\ 450,00 = €\ 42.750,00$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.15 un valore di mercato in cifra tonda pari a € 42.800,00

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **42.800,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

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

**€. 42.800,00**

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

**€. 42.800,00**





## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato del Lotto n.15 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	95,00	0,00	42.800,00	42.800,00
				<b>42.800,00 €</b>	<b>42.800,00 €</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:

**€. 42.800,00**

### 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.

**€. 6.420,00**

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:

**€. 36.380,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
115/2024

## LOTTO 16



### 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 **82,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

Il Lotto n.16 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.16 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 e un bagno oltre un terrazzo e un balcone (Allegato n.21). 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. Sul solaio sono visibili enormi macchie di umidità che hanno provocato il rigonfiamento dell'intonaco e conseguente distacco dello stesso. La superficie linda è pari a mq 72,60, oltre il terrazzo di mq 30 e il balcone di mq 5,80. La superficie netta è di mq 60.

Lo stato di manutenzione è conservazione è discreto.

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.16 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-18)

- **foglio 32 particella 1735 sub 9**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca, piano: terzo.

#### Coerenze:

Il Lotto n.16 confina per tre lati con colonna d'aria sovrastante lo spazio pubblico e per un lato con corpo scala condominiale e con il Lotto n.17.

#### 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.16 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 \*\*\* 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.16 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.



#### **NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.16 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.16 è conforme dal punto di vista catastale.

#### **Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.659820

Longitudine 16.450590



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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>82,34 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>€. 35.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 30.090,00</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.16 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.16 (p.la 1735 sub 9) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 50.400,00

Importo capitale: € 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.16 (p.la 1735 sub 9) è stato attribuito:

**Importo ipoteca: € 50.400,00**

**Importo capitale: € 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.16 (p.la 1735 sub 9) è stato attribuito:

**Importo ipoteca: € 50.400,00**

**Importo capitale: € 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.16 (p.la 1735 sub 9) è stato attribuito:

**Importo ipoteca: € 50.400,00**

**Importo capitale: € 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 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.16 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.16 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.16 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 si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.16 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 \*\*\* 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.16 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

#### NOTA:

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.16 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 **82,34 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.16 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.16 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 e un bagno oltre un terrazzo e un balcone (Allegato n.21). 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. Sul solaio sono visibili enormi macchie di umidità che hanno provocato il rigonfiamento dell'intonaco e conseguente distacco dello stesso. La superficie linda è pari a mq 72,60, oltre il terrazzo di mq 30 e il balcone di mq 5,80. La superficie netta è di mq 60.

Lo stato di manutenzione è conservazione è discreto.

#### **Identificazione catastale:**

Il Lotto n.16 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-18)

- **foglio 32 particella 1735 sub 9**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca, piano: terzo.

#### **Coerenze:**

Il Lotto n.16 confina per tre lati con colonna d'aria sovrastante lo spazio pubblico e per un lato con corpo scala condominiale e con il Lotto n.17.

#### **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.16 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 \*\*\* 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.16 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.



**NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.16 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.16 è conforme dal punto di vista catastale.

**Coordinate geografiche:**



Latitudine 39.659820

Longitudine 16.450590



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**



Il Lotto n.16 è ubicato in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.16 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.16 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 e un bagno oltre un terrazzo e un balcone (Allegato n.21). 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. Sul solaio sono visibili enormi macchie di umidità che hanno provocato il rigonfiamento dell'intonaco e conseguente distacco dello stesso. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 72,60, oltre il terrazzo di mq 30 e il balcone di mq 5,80. La superficie netta è di mq 60 così distribuita: ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura mq 32, disimpegno mq 2,50 camera mq 11,60, camera mq 9, bagno mq 4,90.

Lo stato di manutenzione è conservazione è discreto.





## CONSISTENZA:

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

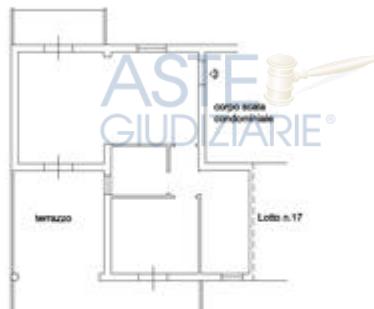
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	x	indice	=	commerciale
appartamento	72,60	x	100 %	=	72,60
terrazzo fino a 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazzo superficie eccedente i 25 mq	5,00	x	10 %	=	0,50
balcone	5,80	x	30 %	=	1,74
<b>Totale:</b>	<b>108,40</b>				<b>82,34</b>

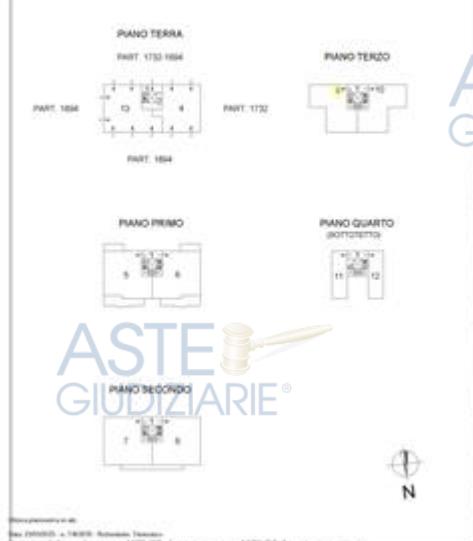




Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cosenza	
Per informazioni: +39 096 500000 - Roma 06 50000000	
Numero Verde: 147 147 147 - Numero Verde: 147 147 147	
Numero Verde: 147 147 147 - Numero Verde: 147 147 147	
Numero Verde: 147 147 147 - Numero Verde: 147 147 147	



Scala 1:100



Rilievo planimetrico

Elaborato planimetrico

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

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per il Lotto n.16 è possibile valutare in €/mq 370,00 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 430,00. Pertanto si ha:

- superficie commerciale complessiva mq 82,34
- valore unitario €/mq 430,00

$$V = \text{mq } 82,34 \times \text{€/mq } 430,00 = \text{€ } 35.406,20$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.16 un valore di mercato in cifra tonda pari a € 35.400,00

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **35.400,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.400,00**





## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato del Lotto n.16 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	82,34	0,00	35.400,00	35.400,00
				<b>35.400,00 €</b>	<b>35.400,00 €</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:

**€. 35.400,00**

### 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.

**€. 5.310,00**

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:

**€. 30.090,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
115/2024

## LOTTO 17



### 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 **82,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

Il Lotto n.17 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.17 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 e un bagno oltre un terrazzo e un balcone (Allegato n.22). 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. Sul solaio sono visibili enormi macchie di umidità che hanno provocato il rigonfiamento dell'intonaco e conseguente distacco dello stesso. La superficie linda è pari a mq 72,60, oltre il terrazzo di mq 30 e il balcone di mq 5,80. La superficie netta è di mq 60.

Lo stato di manutenzione è conservazione è discreto.

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.17 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-18)

- **foglio 32 particella 1735 sub 10**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca, piano: terzo.

#### Coerenze:

Il Lotto n.17 confina per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio pubblico, per due lati con colonna d'aria sovrastante lo spazio condominiale e per un lato con corpo scala condominiale e con il Lotto n.16.

#### 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.17 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 \*\*\* 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.17 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.



#### **NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.17 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.17 è conforme dal punto di vista catastale.

#### **Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.659820

Longitudine 16.450590



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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**82,34 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:

**€. 35.400,00**

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

**€. 30.090,00**

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.17 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.17 (p.la 1735 sub 10) è stato attribuito:

Importo ipoteca: € 50.400,00

Importo capitale: € 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 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.17 (p.la 1735 sub 10) è stato attribuito:

**Importo ipoteca: € 50.400,00**

**Importo capitale: € 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 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.17 (p.la 1735 sub 10) è stato attribuito:

**Importo ipoteca: € 50.400,00**

**Importo capitale: € 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 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.17 (p.la 1735 sub 10) è stato attribuito:

**Importo ipoteca: € 50.400,00**

**Importo capitale: € 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 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.17 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.17 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.17 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 si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.17 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 \*\*\* 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.17 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

#### NOTA:

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.17 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 **82,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.17 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.17 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 e un bagno oltre un terrazzo e un balcone (Allegato n.22). 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. Sul solaio sono visibili enormi macchie di umidità che hanno provocato il rigonfiamento dell'intonaco e conseguente distacco dello stesso. La superficie lorda è pari a mq 72,60, oltre il terrazzo di mq 30 e il balcone di mq 5,80. La superficie netta è di mq 60.

Lo stato di manutenzione è conservazione è discreto.

### Identificazione catastale:

Il Lotto n.17 è identificato in catasto urbano del Comune di Corigliano-Rossano area Corigliano in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-18)

- **foglio 32 particella 1735 sub 10**, categoria F/3, indirizzo catastale: c/da Torre della Rocca, piano: terzo.

### Coerenze:

Il Lotto n.17 confina per un lato con colonna d'aria sovrastante lo spazio pubblico, per due lati con colonna d'aria sovrastante lo spazio condominiale e per un lato con corpo scala condominiale e con il Lotto n.16.

### 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.17 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 \*\*\* 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.17 non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

**NOTA:**

**Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.17 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.17 è conforme dal punto di vista catastale.



**Coordinate geografiche:**

Latitudine 39.659820

Longitudine 16.450590



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il Lotto n.17 è ubicato in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.17 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, sito in Corigliano-Rossano alla località Cantinelle. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.17 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 e un bagno oltre un terrazzo e un balcone (Allegato n.22). 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. Sul solaio sono visibili enormi macchie di umidità che hanno provocato il rigonfiamento dell'intonaco e conseguente distacco dello stesso. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 72,60, oltre il terrazzo di mq 30 e il balcone di mq 5,80. La superficie netta è di mq 60 così distribuita: ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura mq 32, disimpegno mq 2,50 camera mq 11,60, camera mq 9, bagno mq 4,90.

Lo stato di manutenzione è conservazione è discreto.





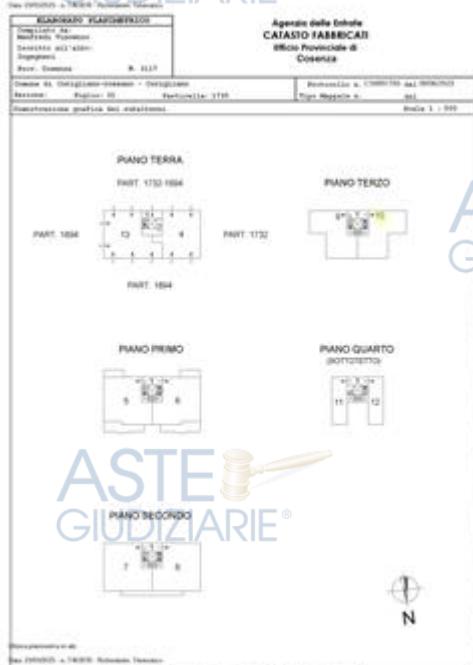
## CONSISTENZA:

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	72,60	x	100 %	=	72,60
terrazzo fino a 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazzo superficie eccedente i 25 mq	5,00	x	10 %	=	0,50
balcone	5,80	x	30 %	=	1,74
<b>Totale:</b>	<b>108,40</b>				<b>82,34</b>





Rilievo planimetrico

Elaborato planimetrico

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

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per il Lotto n.17 è possibile valutare in €/mq 370,00 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 430,00. Pertanto si ha:

- superficie commerciale complessiva mq 82,34
- valore unitario €/mq 430,00

$$V = \text{mq } 82,34 \times \text{€/mq } 430,00 = \text{€ } 35.406,20$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.16 un valore di mercato in cifra tonda pari a € 35.400,00

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **35.400,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 35.400,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 35.400,00</b>



tecnico incaricato: Ing. Fedele Maradei

Pagina 48 di 50





## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato del Lotto n.17 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	82,34	0,00	35.400,00	35.400,00
				<b>35.400,00 €</b>	<b>35.400,00 €</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:

**€. 35.400,00**

### 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.

**€. 5.310,00**

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:

**€. 30.090,00**



data 07/06/2025





il tecnico incaricato  
Ing. Fedele Maradei

