

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**TRIBUNALE ORDINARIO -  
CASTROVILLARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**28/2023**

DEBITORE:



ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

Avv. Sonia Gabellone

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 31/12/2023

**ASTAlegale.net**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

**ing. ANDREA ANDREASSI**

CF: NDRNDR80A06C349H

con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA delle Querce snc

telefono: 349.5288468

email: andreassi.andrea@alice.it

PEC: andrea.andreassi.f71641@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2019

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a CORIGLIANO CALABRO Contrada Cantinella, frazione Comune di Corigliano - Rossano frazione urbana di Corigliano Calabro per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)  
Si tratta di stimare il bene in Contrada Cantinella nel Comune di Corigliano-Rossano, identificato al N.C.E.U nel seguente modo:

- , riportato nel NCEU al foglio 55, particella 105, sub 16, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita Euro 286,63 euro

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di circa 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 105 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 286.63 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cantinella, piano: Piano Primo, intestato a ██████████, derivante da Foglio 55 Particella 105 sub 7

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€ . 57.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 48.790,00
Data della valutazione:	31/12/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal ██████████ con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 20/12/2018, con scadenza il 20/12/2022, rinnovatosi in data 19/12/2022 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 1.200 euro/anno. L'accesso a tale immobile, avvenuto in data 17 novembre 2023 è stato reso possibile previo appuntamento concordato dall'avv. Sonia Gabellone, nella sua qualità di Custode Giudiziario e ██████████, il quale presenza ai rilievi tecnici svolti.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla relazione Notarile del 17/04/2023 della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, nel ventennio preso in esame, e fino alla data del 16/03/2023, e dal raffronto con le visure ipocatastali eseguite dal sottoscritto in data 29/12/2023 (ALLEGATO 11), risultano le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** - Pubblico ufficiale PERROTTA ADRIANA Repertorio 17352/6877 del 22/01/2007 a favore di Banca Per La Casa s.p.a. con sede in Milano, codice fiscale 13263030150. [REDACTED]

Capitale € 70.000,00 - Ipoteca € 140.000,00, durata anni 30.

ISCRIZIONE del 25/01/2007 - Registro Particolare 544 Registro Generale 3517

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE DETTA SOMMA DI EURO 70.000,00 (SETTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) ENTRO ANNI 30 (TRENTA) DALLA DECORRENZA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, MEDIANTE MENSILITA' POSTICIPATE, DA PAGARSI SENZA INTERRUZIONE, SENZA NECESSITA' DI ESPRESSA RICHIESTA DA PARTE DELLA BANCA. DETTE MENSILITA' COMPRENDONO QUOTA DI CAPITALE PREDETERMINATA IN MISURA CRESCENTE - NECESSARIA PER COMPIERE GRADUALMENTE LA RESTITUZIONE DELL'INTERASOMMA FINANZIATA NEL PERIODO CONVENUTO DI ANNI 30 (TRENTA), OLTRE AD INTERESSI. DAL GIORNO SUCCESSIVO AL 22/01/2007 DECORRERA' IL PIANO DI AMMORTAMENTO. SINO A TALE DATA LA PARTE MUTUATARIA FARA' LUOGO AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, CALCOLATI AL TASSO INDICATO ALL'ART.3. IL TASSO DI INTERESSE E' STABILITO NELLA MISURA FISSA DEL 5,700% (CINQUE VIRGOLA SETTECENTO PER CENTO) IN RAGIONE D ANNO, PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO, CORRISPONDENTE ALL IRS A TRENTAANNI PUBBLICATO SU IL SOLE 24 ORE COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE 2 GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI) ARROTONDATO ALLO 0,05 SUCCESSIVO, IN ESSERE PER VALUTA IL 01-12-2006, PRIMO GIORNO DEL MESE DI DELIBERA DEL MUTUO, PARI A 4,100 PUNTI PERCENTUALI, MAGGIORATO DI 1,600 PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D ANNO. IN DIFETTO DI TALI PUBBLICAZIONI SU "IL SOLE 24 ORE", SI FARA' RIFERIMENTO ALL ULTIMA PUBBLICAZIONE DISPONIBILE SUL MEDESIMO QUOTIDIANO. NEL CASO IN CUI DOVESSE CESSAREO MANCARE LA RILEVAZIONE E PUBBLICAZIONE DEL SUDETTO PARAMETRO DA PARTE DEL QUOTIDIANO MEDESIMO, OVVERO VENISSE OMESSO IL SUDETTO PARAMETRO O RISULTASSE MANIFESTATAMENTE SBAGLIATO (PER ESEMPIO A SEGUITO DI UN ERRORE TIPOGRAFICO), VARRA' IL TASSO RILEVATO AUTONOMAMENTE DALLA BANCA SULLE PAGINE DELLA REUTERS ED IDENTIFICATO COME EUR-ISDA-EURIBOR SWAP RATE DELLE ORE 11.00, PER LA DATA SOPRA INDICATA.

LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO ED ACCETTA CHE L I.S.C.(INDICATORE SINTETICO DI COSTO) PER IL MUTUO IN OGGETTO E PARI AL 6,06926% ANNUO. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI

IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO, IN DIPENDENZA DEL MUTUO, ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, A PARTIRE DAL GIORNO DI SCADENZA, INTERESSI DI MORA A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE MAGGIORATO DI 2,00000 PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE DANNO. SU DETTI INTERESSI

NON VERRA' APPLICATA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. L'IPOTECA E' STATA CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 140.000,00 (CENTOQUARANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) CHE COMPRENDE IN VIA PRESUNTIVA: EURO 70.000,00 (SETTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) PER CAPITALE FINANZIATO E EURO 70.000,00 (SETTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) PER INTERESSI, ANCHE DI MORA, NELLA MISURA SOPRA DETERMINATA, SPESE ANCHE GIUDIZIALI, PREMI DI ASSICURAZIONE, TASSE, IMPOSTE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POTESSE RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, DELL'ALLEGATO CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI O DI LEGGE ANCHE PER I CASI DI RISOLUZIONE O DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39 COMMA TERZO DEL D. LGS N. 385/93, IL CREDITO DELLA BANCA E' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO. PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, ANCHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE 20144 MILANO, VIA TORTONA, 33. LA PARTE MUTUATARIA, LA PARTE DATRICE DI IPOTECA E LA PARTE FIDEJUBENTE COME IN COMPARSA O, SE QUI IRREPERIBILI, PRESSO LA CASA COMUNALE DI CORIGLIANO CALABRO.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Repertorio Repertorio 128 del 23/01/2019 a favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma, codice fiscale 00348170101, [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 05/03/2019 - Registro Particolare 4684 Registro Generale 5807

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Repertorio Repertorio 90 del 07/02/2023 a favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma, codice fiscale 0528250263, [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 16/03/2023 - Registro Particolare 6748 Registro Generale 8636

#### 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**, iscritta il 25/01/2007 ai nn. 544 R.P. e 3517 R.G., a favore di Banca Per La Casa s.p.a. con sede in Milano, codice fiscale 13263030150, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 140.000,00 euro.

Importo capitale: 70.000,00 euro.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, trascritto il 05/03/2019 ai nn. 4684 R.P. e 5807 R.G., a favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma, codice fiscale 00348170101, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, trascritto il 16/03/2023 ai nn. 6748 R.P. e 8636 R.G., a favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma, codice fiscale 05028250263, [REDACTED]

[REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ASTE  
GIUDIZIARIE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

ASTE  
GIUDIZIARIE®**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:**

Dalla relazione Notarile del 17/04/2023 della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare, nel ventennio preso in esame, e fino alla data del 16/03/2023, e dal raffronto con le visure ipocatastali eseguite dal sottoscritto in data 29/12/2023 (ALLEGATO 11), è emerso che l'immobile in oggetto, risulta essere in piena proprietà, di:

██████████  
– Quota 1/1

Il Notaio continua specificando, che al ventennio l'immobile oggetto della presente procedura:

- ██████████ l'immobile è pervenuto per acquisto fattone con atto del 22/01/2007, notaio Perrotta Adriana di Cassano Allo Ionio, rep. 17351/6876, trascritto il 25/01/2007 ai nn. 3516/2733, da potere della ██████████ con sede in Corigliano Calabro, codice fiscale ██████████.
- Alla società venditrice ██████████ l'intera proprietà dell'originale immobile in Corigliano Calabro Foglio 55 Particella 105 sub 7 era pervenuto per atto di compravendita del 04/02/2005, notaio Giuseppe Spezzano di Corigliano Calabro, rep. 83946/13973, trascritto il 14/02/2005 ai nn. 6636/3554, da potere di ██████████ nato a San Demetrio Corone il 18/09/1942 codice fiscale ██████████, nata a ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/2 ciascuno in regime di bene personale.
- Ai venditori ██████████ l'originario immobile ex p.lla 105/3 era pervenuto per successione, in morte di ██████████ che era nato a ██████████ e ██████████ giusta denuncia registra al Numero di repertorio 136 vol. 133 presso L'Ufficio Registro di Corigliano Calabro e trascritta il 15/12/1990 ai NN. 28075/238797 devoluta per legge.
  - Il Notaio segnala che nella suddetta trascrizione l'immobile risulta devoluto per legge a favore dei chiamati ██████████ germani e ██████████ genitori del de-cuis, tuttavia, dalla lettura del titolo repertorio 83946/13973 del 04/02/2005 si rileva che i sig. ██████████ e ██████████ hanno rinunciato all'eredità relitta da ██████████ con atto del 12/10/1990 rep. 24849 Notaio Spezzano, non trascritto.
  - Il Notaio segnala inoltre, che risulta trascritta in data 18/04/2019 ai nn. 10176/8090 accettazione tacita dell'eredità in morte di ██████████ nato il ██████████ (CS), Codice fiscale ██████████ da parte degli eredi signori ██████████ nascente da atto Notaio Spezzano Giuseppe Sede Corigliano Calabro (CS) del 04/02/2005.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2007), con atto stipulato il 22/01/2007 a firma di Perrotta Adriana di Cassano Allo Ionio ai nn. rep. 17351/6876 di repertorio, trascritto il 25/01/2007 ai nn. nn. 3516/2733

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Dalla richiesta effettuata dal sottoscritto perito estimatore presso il comune di Corigliano - Rossano è emerso che l'unità abitativa oggetto della presente perizia fa parte di un fabbricato residenziale, e che su di esso insistono le seguenti autorizzazioni:

1. **Permesso di Costruire in Sanatoria n°2043 del 28/07/2003 (ALLEGATO 8)** (Tale autorizzazione è relativa all'abuso ad un appartamento al piano primo sito in Corigliano Calabro alla Contrada Cantinella definito al C.F. al Foglio n°55 Particella n°105 sub 8, da cui non deriva l'appartamento oggetto di perizia ed identificato con il sub 16);
2. **Permesso di Costruire in Sanatoria n°2044 del 28/07/2003 (ALLEGATO 9)** (Tale autorizzazione è relativa all'abuso ad un appartamento al piano primo sito in Corigliano Calabro alla Contrada Cantinella definito al C.F. al Foglio n°55 Particella n°105 sub 7, da cui deriva l'appartamento oggetto di perizia ed identificato con il sub 16);
3. **Agibilità n°210 del 30/08/2007 (ALLEGATO 7)** (che certifica agibile il sub 16 sulla base del Permesso di Costruire in Sanatoria n°2043 del 28/07/2003)

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso in Sanatoria N. **2043**, intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente alla [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per lavori di Abuso relativo ad un appartamento a piano primo sito in Corigliano Calabro alla C/da Cantinella, definito al C.F. al Foglio n°55 Particella n. 105 sub 8, presentata il 30/09/1986 con il n. Prot. n 26330 di protocollo, rilasciata il 28/07/2004 con il n. 2043 di protocollo, agibilità del 30/08/2007 con il n. 210 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Appartamenti posti al primo e secondo piano facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito alla C/da Cantinella, definito al C.F. al Foglio n°55 Particella n°105 Subalterni 16/17-20-22

Permesso in Sanatoria N. **2044**, intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente alla [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per lavori di Abuso relativo ad un appartamento a piano primo sito in Corigliano Calabro alla C/da Cantinella, definito al C.F. al Foglio n°55 Particella n. 105 sub 7, presentata il 30/09/1986 con il n. Prot. n 26331/1 di protocollo, rilasciata il 28/07/2004 con il n. 2044 di protocollo, agibilità del 30/08/2007 con il n. 210 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Appartamenti posti al primo e secondo piano facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito alla C/da Cantinella, definito al C.F. al Foglio n°55 Particella n°105 Subalterni 16/17-20-22

Certificato di Agibilità N. **210**, intestata a [REDACTED] per lavori di Abuso relativo ad un appartamento a piano primo Appartamenti posti al primo e secondo piano facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito alla C/da Cantinella, definito al C.F. al Foglio n°55 Particella n°105 Subalterni 16/17-20-22, presentata il 03/07/2020, rilasciata il 03/07/2020, agibilità del 30/08/2007 con il n. 210 di protocollo

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

DIFFORMITÀ RILEVATE

L'appartamento allo stato attuale risulta conforme alla **planimetria catastale** (elaborata il 22/01/2007) presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (**ALLEGATO 6**), ma non agli allegati grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n°2043 del 28/07/2003 (**ALLEGATO 8**), a cui fa riferimento **L'Agibilità n°210 del 30/08/2007**, e nemmeno agli allegati grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n°2044 del 28/07/2003 (**ALLEGATO 9**).

Sono stati visionati gli elaborati grafici allegati ai Permessi di Costruire in Sanatoria n°2043 e n°2044, il primo dei quali citato nell'Agibilità n°210 del 30/08/2007. Dallo studio della pratica n°2043 si evince che è "relativo all'abuso ad un appartamento al piano primo sito in Corigliano Calabro alla Contrada Cantinella definito al C.F. al Foglio n°55 Particella n°105 sub 8 (da cui non deriva l'appartamento oggetto di perizia ed identificato con il sub 16)"; mentre dalla visione della pratica n°2044 si evince che è "relativo all'abuso ad un appartamento al piano primo sito in Corigliano Calabro alla Contrada Cantinella definito al C.F. al Foglio n°55 Particella n°105 sub 7 (da cui deriva l'appartamento oggetto di perizia ed identificato con il sub 16).

Ma, ponendo l'attenzione sulle date del rilascio dei Permessi di Costruire in Sanatoria n°2043 e n°2044 del **28/07/2003**, sulla planimetria catastale che individua il bene oggetto di pignoramento al NCEU al Foglio 55 Particella 105 sub 16 elaborata il **22/01/2007**, e sull'Agibilità n°210 del **30/08/2007** che certifica agibile il sub 16 sulla base del Permesso di Costruire in Sanatoria n°2043 del 28/07/2003, si riscontra un'incongruenza da parte del Comune di Corigliano Calabro, in quanto la planimetria catastale del sub 16 è difforme rispetto al Progetto Condonato.

Le difformità riscontrate, vengono evidenziate nella planimetria di confronto tra lo stato attuale e lo stato di progetto autorizzato con pratica n° 2044 (**ALLEGATO 10**), dalla quale si evince:

1. Distribuzione interna totalmente diversa;
2. Diversa disposizione delle aperture verso l'esterno;
3. Diversa dimensione dei balconi;
4. Una stanza e una porzione di balcone ad est rientrano nell'appartamento posto a sud;
5. Chiusura di parte del balcone posto a nord, creando di fatto una volumetria non assentita.

Dalla visione degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n°2044 del 28/07/2003 (**ALLEGATO 9**), confrontati con la planimetria catastale coincidente con lo stato attuale (**ALLEGATO 6**), è possibile verificare che esistono **due diversi tipi di abusi**, trattati separatamente a seconda del grado di complessità:

**1. Difformità individuate nei primi quattro punti dell'elenco sopra riportato**

La diversa distribuzione interna, unita a una differente disposizione delle aperture verso l'esterno, alla dimensione dei balconi, nonché aver associato una stanza e una porzione di balcone ad est all'appartamento posto a sud, sono difformità che risultano sanabili, tramite richiesta di sanatoria ai sensi art. 37 del DPR 380.2001 (le modifiche realizzate risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda) con una sanzione pecuniaria, spese tecniche e pratica comunale quantificabile in **circa euro 2.000,00**

**2. Chiusura di parte del balcone posto a nord, creando di fatto una volumetria non assentita.**

La chiusura del balcone post a nord del fabbricato, crea di fatto una volumetria non assentita di circa 19,00 mc, in parte compensata dall'arretramento della parete posta ad est, in corrispondenza del balcone, per creare un terrazzino, per un volume di circa 11,30 mc; per cui si avrà una volumetria non autorizzata di circa 7,70 mc.

Per sanare tale situazione, l'eventuale acquirente potrà seguire due strade, alternative tra loro, ma equivalenti a livello economico:

- **Pratica Comunale**, se esiste della volumetria non sfruttata dal progetto approvato è possibile sanare la chiusura del balcone;

- Se non fosse possibile sanare la chiusura del balcone, si dovrà ripristinare allo stato di progetto gli ambienti, per cui si dovrà arretrare la parete che ha creato la volumetria non assentita.

Tale prestazione risulta essere quantificata in CIRCA € 3.000,00 comprensivo di onorario per le redazioni delle pratiche Comunali e Catastali, pagamento delle sanzioni comunali per le difformità esistenti e per la redazione dell'atto di aggiornamento della planimetria catastale, per la realizzazione di opere edili.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La diversa distribuzione interna, unita a una differente disposizione delle aperture verso l'esterno, alla dimensione dei balconi, nonché aver associato una stanza e una porzione di balcone ad est all'appartamento posto a sud (normativa di riferimento: art. 37 del DPR 380.2001 )

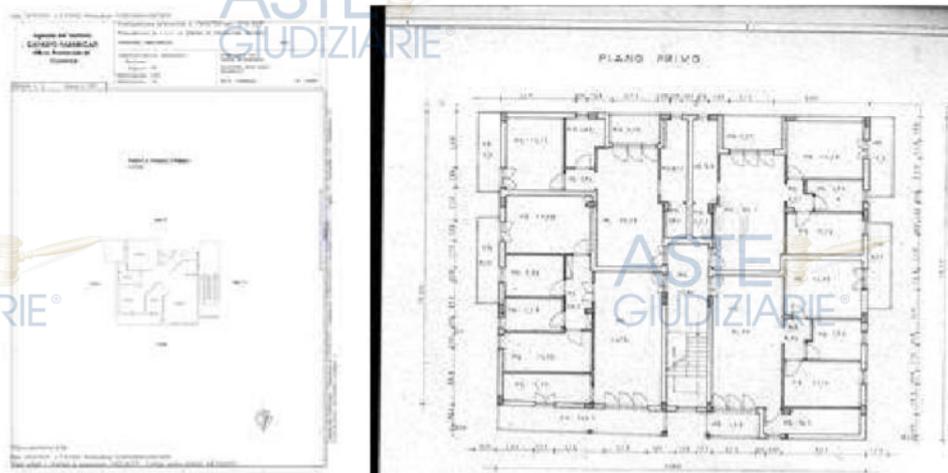
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria ai sensi art. 37 del DPR 380.2001 (le modifiche realizzate risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda) con una sanzione pecuniaria, spese tecniche e pratica comunale quantificabile in circa euro 2.000,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria, spese tecniche e pratica comunale quantificabile: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Brevi



#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura di parte del balcone posto a nord, creando di fatto una volumetria non assentita.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sfruttare eventuale volumetria non sfruttata dal progetto originario - oppure ripristinando allo stato di progetto gli ambienti

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

Costi di regolarizzazione:

- Sfruttare eventuale volumetria residua - oppure ripristinando allo stato di progetto gli ambienti: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Medi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

BENI IN CORIGLIANO CALABRO CONTRADA CANTINELLA, FRAZIONE COMUNE DI CORIGLIANO - ROSSANO FRAZIONE URBANA DI CORIGLIANO CALABRO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORIGLIANO CALABRO Contrada Cantinella, frazione Comune di Corigliano - Rossano frazione urbana di Corigliano Calabro per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Si tratta di stimare il bene in Contrada Cantinella nel Comune di Corigliano-Rossano, identificato al N.C.E.U nel seguente modo:

- , riportato nel NCEU al foglio 55, particella 105, sub 16, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita Euro 286,63 euro

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di circa 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 105 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 286,63 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cantinella, piano: Piano Primo, intestato a ██████████, derivante da Foglio 55 Particella 105 sub 7

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Rossano - Cassano allo Ionio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

al di sotto della media

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero complesso immobiliare, **di cui fa parte l'appartamento in oggetto**, è stato realizzato nel Comune di Corigliano-Rossano, Frazione Urbana di Corigliano, Contrada cantinella, costituito da un piano seminterrato adibito a magazzini, un piano terra adibito ad esercizi commerciali, piani primo e secondo ospitanti ciascuno quattro unità abitative (FOTO 1-2-3-4-5-6).

I collegamenti verticali sono costituiti da una scala interna, mentre non è presente nessun ascensore.

Il fabbricato esternamente è colorato con tinta pastello sul giallo con alcune superfici sul rosso, con i parapetti dei balconi realizzati in ferro.

L'appartamento, oggetto della seguente procedura, risulta essere in discrete condizioni con altezza di circa 3,00 m, con una superficie di circa 91 mq, composto da due camere da letto, due bagni (di cui uno non funzionante al momento del sopralluogo), un grande soggiorno, una cucina e un piccolo ripostiglio. Sono presenti altresì un balcone a nord a servizio della zona giorno per una superficie di circa 7 mq, e un terrazzino ad est a servizio della camera da letto, per una superficie di circa 8 mq, dove è presente anche una caldaia murale alimentata con bombole di gas. La distribuzione dei vari ambienti è mostrata nella planimetria catastale (ALLEGATO 6).

Importante precisare che la camera matrimoniale è interessata da un principio di sfondellamento dell'intradosso del solaio, probabilmente dovuto a fenomeni di infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo dell'appartamento posto al piano superiore. Tali infiltrazioni d'acqua hanno anche danneggiato parti dell'impianto elettrico, che andrebbe revisionato, visto il non funzionamento di alcuni punti luce.

Le rifiniture interne ed esterne sono quelle comuni per civili abitazioni, con pavimenti in ceramica, e infissi in alluminio in buono stato di conservazione, è presente impianto idraulico ed elettrico sottotraccia.

La superficie commerciale risulta essere di **96,00 mq (circa)**, come da seguente calcolo:

**DESCRIZIONE:** Superfici coperte calpestabili al lordo delle murature esterne ed interne

**FORMULA DI CALCOLO:** 100 %

**SUPERFICIE LORDA:** 91,00 mq

**SUPERFICIE COMMERCIALE:** 91,00 mq

DESCRIZIONE: Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti

FORMULA DI CALCOLO: 30% fino a 25m<sup>2</sup>; 10% sulla quota eccedente

SUPERFICIE LORDA: 7+8 = 15

SUPERFICIE COMMERCIALE: 4,50 mq

TOTALE: 96,00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA: Per l'analisi dei beni si è provveduto quindi all'analisi dei valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima ottenendo i seguenti valori.

VALORI DI MERCATO

Valore MIN di Mercato: 550 €/m<sup>2</sup>

Valore MAX di Mercato: 750 €/m<sup>2</sup>

Valore MEDIO di Mercato: 650,00 €/m<sup>2</sup>

Superficie commerciale mq (circa): 96,00

Valore IMMOBILE di Mercato al NUOVO: 62.400,00 €

Costi per sanare le difformità rilevate: 5.000,00 €

VALORE immobile di vendita: 57.400,00 €

Valore di stima degli immobili (arrotondato): 57.400,00 € - 8.610,00 € (Abbattimento forfettario del valore del 15%) =

48.790,00 €

\*\*\*\*\*

Al valore di mercato dell'appartamento, bisogna sottrarre le spese per sanare le difformità riscontrate.

Tale prestazioni, risulta essere quantificata in CIRCA € 5.000,00 comprensivo di onorario per le redazioni della pratica Comunale, delle sanzioni Comunali per le difformità esistenti e per l'aggiornamento della planimetria catastale.

\*\*\*\*\*

Si considera un abbattimento forfettario del valore del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi (Come previsto nell'ordinanza di nomina).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

62.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ . 62.400,00

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

€ . 62.400,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito all'accesso presso l'unità immobiliare oggetto di perizia, si è proceduto ad acquisire tutta la documentazione necessaria alla ricostruzione delle provenienze degli stessi, oltre alla legittimità

dei titoli urbanistici e ad effettuare un dettagliato report fotografico.

Il criterio di stima, è stato quello di procedere ad utilizzare valutazioni sintetiche comparative, consultando le valutazioni di immobili simili elaborate dalle agenzie immobiliari della zona anche con pubblicazioni online, in modo tale da determinare un valore medio di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di stima.

Tale metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente, che conoscono ed utilizzano valori sicuramente congrui ai fini della giustificazione del loro giudizio estimativo, mettendo in conto molteplici fattori.

Tale modo permette anche al consulente estimatore di poter applicare ai beni dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche dell'immobile quali ad esempio i livelli di finitura, di materiale, di consistenza, di tipologia edilizia, ed altri.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano - Rossano, agenzie: Anche con pupplicazioni on - line

#### 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	0,00	0,00	62.400,00	62.400,00
				<b>62.400,00 €</b>	<b>62.400,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Visto le dimensioni dell'appartamento avente una superficie commerciale di 96 mq, e la disposizione delle camere non può essere in modo comodo divisa la quota.

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

**€ 5.000,00**



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

€ . 57.400,00

**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:

€ . 8.610,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ . 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ . 0,00

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

€ . 48.790,00



data 31/12/2023



il tecnico incaricato  
ANDREA ANDREASSI

