



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2024



DEBITORE:

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



GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone



CUSTODE:

Avv. Luigi Salerni



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 08/01/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Francesco Antonio Petrone**

CF:PTRFNC72B07D005G

con studio in CORIGLIANO-ROSSANO (CS) LARGO DELEDDA, 20 - LOCALITA' CORIGLIANO

telefono: 3389289561

email: petrofra@libero.it

PEC: francescoantonio.petrone.1972@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
51/2024**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**1** **Appartamento con ingresso indipendente** a CORIGLIANO-ROSSANO Via San Biagio - Area Urbana di Rossano 96, della superficie commerciale di **160,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione ha ingresso indipendente, si sviluppa su tre livelli fuori terra, piano terra, piano primo e piano secondo, ed è sito nel Comune di Corigliano Rossano (CS) nell'Area Urbana di Rossano in Via San Biagio n. 96. L'immobile è individuato catastalmente al Foglio 63 - Particella 1398 - sub 3 (Vedi Allegato 6 - visura catastale storica).

Per l'immobile in oggetto, che si trova nel centro storico dell'Area Urbana di Rossano, non risultano provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico. Dalle ricerche svolte, tenuto conto delle informazioni desumibili dagli atti di compravendita del 18.02.2009 (Vedi Allegato 3), del 15.10.1983 (Vedi Allegato 4) e del 04.07.1961 (Vedi Allegato 5), considerata l'ubicazione dell'immobile nel centro storico dell'Area Urbana di Rossano e la tipologia costruttiva (Vedi Allegato 11 - piante attuale stato di fatto, Allegato 12 - documentazione fotografica, Allegato 13 - ortofoto) si può concludere affermando che l'immobile in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967.

L'immobile presenta una struttura portante in muratura e una copertura piana a terrazzo. L'accesso all'immobile avviene dal portone d'ingresso ubicato a livello strada in Via San Biagio n. 96. Al piano terra c'è un androne attraverso il quale si accede alla scala che porta al pianerottolo del primo piano dove si trova la porta d'ingresso all'appartamento. L'appartamento, che si sviluppa al piano primo, presenta un ingresso, una camera (probabilmente utilizzata in passato come cucina), un soggiorno, due stanze da letto, un corridoio, un disimpegno, un bagno e due balconi. Dal pianerottolo al primo piano, che risulta essere quasi completamente scoperto, si accede ad una scala (scoperta) che porta al secondo piano dove troviamo un terrazzo di copertura praticabile (Vedi Allegato 12 - documentazione fotografica, Allegato 11 - piante attuale stato di fatto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2, ha un'altezza interna di variabile (min 2,70 - max 3,65). Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 1398 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana Rossano, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: Via San Biagio n. 96, piano: T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da foglio 72 - particella 1398 - sub 3 (Variazione Modifica Identificativo del 14.11.2024 - Pratica n. CS0245951)

L'intero edificio sviluppa 2 (oltre copertura a terrazzo) piano, 2 (oltre copertura a terrazzo) piano fuori terra, .





## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,06 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:	€. 35.013,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.700,00
Data della valutazione:	08/01/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'appartamento in oggetto è comunicante con un altro appartamento di altra proprietà, adiacente a quello in oggetto, già in uso dal debitore. L'appartamento in oggetto viene quindi utilizzato dal debitore come ampliamento dell'adiacente appartamento già in uso.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/02/2009 a firma di Notaio Romanello Pasquale di Rossano (CS) ai nn. 56046/11469 di repertorio, iscritta il 25/02/2009 a Cosenza ai nn. 4854/714, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 75.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00.

Durata ipoteca: 20.

Attualmente l'immobile è individuato catastalmente al Foglio 63 (invece di Foglio 72) - Particella 1398 - sub 3 - Comune Corigliano Rossano - Sezione Rossano, dopo rettifica identificativo catastale. Vedi Allegato 10 - ispezione ipotecaria e Allegato 6 - visura catastale storica.

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

pignoramento, stipulata il 06/05/2024 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 919/2024 di





repertorio, trascritta il 11/06/2024 a Cosenza ai nn. 17748/14688, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario.

Attualmente l'immobile è individuato catastalmente al Foglio 63 (invece di Foglio 72) - Particella 1398 - sub 3 - Comune Corigliano Rossano - Sezione Rossano, dopo rettifica identificativo catastale. Vedi Allegato 10 - ispezione ipotecaria e Allegato 6 - visura catastale storica.

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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2009), con atto stipulato il 18/02/2009 a firma di Notaio Romanello Pasquale di Rossano (CS) ai nn. 56045/11468 di repertorio, trascritto il 25/02/2009 a Cosenza ai nn. 4853/3428.

Attualmente l'immobile è individuato catastalmente al Foglio 63 (invece di Foglio 72) - Particella 1398 - sub 3 - Comune Corigliano Rossano - Sezione Rossano, dopo rettifica identificativo catastale. Vedi Allegato 3 - copia atto di compravendita del 18.02.2009 e Allegato 6 - visura catastale storica.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 04/07/1961 fino al 15/10/1983), con atto stipulato il 04/07/1961 a firma di Notaio Longo Vittorio di Rossano (CS) ai nn. 7574/5518 di repertorio, trascritto il 07/07/1961 a Cosenza ai nn. 8989/141799.

Attualmente l'immobile è individuato catastalmente al Foglio 63 (invece di Foglio 72) - Particella 1398 - sub 3 - Comune Corigliano Rossano - Sezione Rossano, dopo rettifica identificativo catastale. Vedi Allegato 5 - copia atto di compravendita del 04.07.1961 e Allegato 6 - visura catastale storica.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 15/10/1983 fino al 18/02/2009), con atto stipulato il 15/10/1983 a firma di Notaio Novello Alberto di Castrovillari (CS) ai nn. 8728/1279 di repertorio, trascritto il 15/11/1983 a Cosenza ai nn. 25655/70281.

Attualmente l'immobile è individuato catastalmente al Foglio 63 (invece di Foglio 72) - Particella 1398 - sub 3 - Comune Corigliano Rossano - Sezione Rossano, dopo rettifica identificativo catastale. Vedi Allegato 4 - copia atto di compravendita del 15.10.1983 e Allegato 6 - visura catastale storica.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



Per l'immobile in oggetto, che si trova nel centro storico dell'Area Urbana di Rossano del Comune di Corigliano Rossano (CS), non risultano provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico. Dalle ricerche svolte, tenuto conto delle informazioni desumibili dagli atti di compravendita del 18.02.2009 (Vedi Allegato 3), del 15.10.1983 (Vedi Allegato 4) e del 04.07.1961 (Vedi Allegato 5), considerata l'ubicazione dell'immobile nel centro storico dell'Area Urbana di Rossano e la tipologia costruttiva (Vedi Allegato 11 - piante attuale stato di fatto, Allegato 12 - documentazione fotografica, Allegato 13 - ortofoto) si può concludere affermando che l'immobile in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Strutturale Associato (PSA) della Sibaritide adottato, in forza di delibera del 09.10.2023, l'immobile ricade in zona "Centri Storici"

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile in oggetto fino al 14.11.2024 era individuato catastalmente nel Comune di Corigliano Rossano - Sezione Rossano - Foglio 72 - Particella 1398 - sub 3. Dalle ricerche svolte è emerso che il numero del foglio catastale era errato e che quello esatto è Foglio 63. Il CTU ha quindi richiesto la rettifica dell'identificativo catastale all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio, ottenendo in data 14.11.2024 la relativa correzione (Vedi Allegato 7 - istanza per rettifica identificativo catastale e relativo esito).

Per l'immobile in oggetto si ha quindi che nell'atto di pignoramento del 06.05.2024 compare nell'identificativo catastale il Foglio 72 (foglio errato) mentre dal 14/11/2024 nell'identificativo catastale dell'immobile viene indicato il Foglio 63 (foglio esatto).

Vedi Allegato 6 - visura catastale storica, Allegato 10 - ispezione ipotecaria.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile in oggetto presenta due aperture verso altre proprietà adiacenti, in particolare al piano terra nell'androne è presente un'apertura verso altra proprietà con porta sbarrata da blocchi in pietra (Vedi Allegato 12 - documentazione fotografica - foto n. 4 e 5) ed al piano primo nel soggiorno è presente un'apertura munita di tenda verso appartamento di altra proprietà già in uso dal debitore.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia (SCIA) per chiusura delle due aperture verso altre proprietà e ripristino come da planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

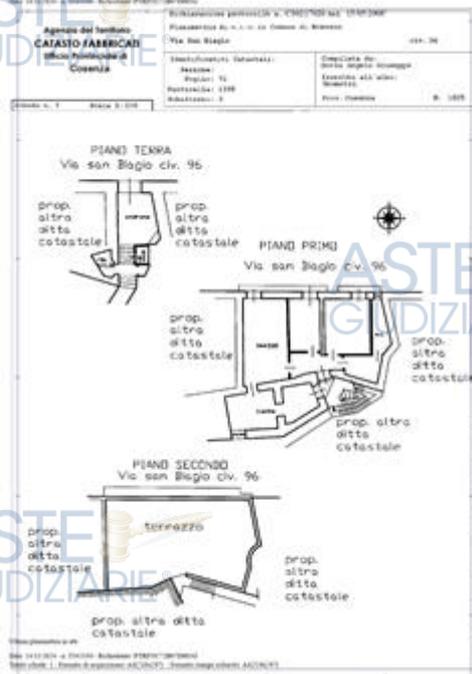
- Chiusura delle due aperture verso altre proprietà e ripristino come da planimetria catastale; compreso di lavori edili, di spese tecniche e dei versamenti al Comune per la pratica edilizia (SCIA): €1.300,00



Piano Terra - Androne - Apertura, con porta sbarrata, verso altra proprietà



Piano Primo - Soggiorno - Apertura, munita di tenda, verso appartamento di altra proprietà già in uso dal debitore



Planimetria Catastale (a margine identificativo catastale corretto in data 14.11.2024)



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile in oggetto presenta : 1) due aperture verso altre proprietà adiacenti, in particolare al piano terra nell'androne è presente un'apertura verso altra proprietà con porta sbarrata da blocchi in pietra (Vedi Allegato 12 - documentazione fotografica - foto n. 4 e 5) ed al piano primo nel soggiorno è presente un'apertura munita di tenda verso appartamento



ASTE  
GIUDIZIARIE®

di altra proprietà già in uso dal debitore; 2) una delle due aperture nel vano scala, per accedere al primo piano, presente nella planimetria catastale è stata murata lasciando solo una piccola finestra nella parte alta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1) pratica edilizia (SCIA) per chiusura delle due aperture verso altre proprietà e ripristino come da planimetria catastale; 2) nuova scheda catastale riportante una sola apertura al primo piano dal vano scala.

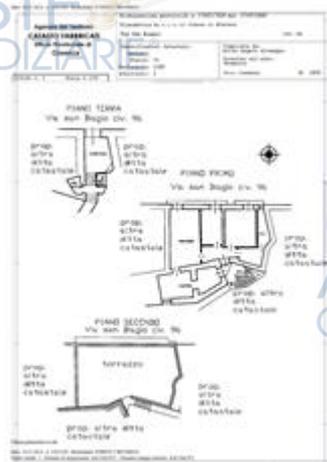
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Chiusura delle due aperture verso altre proprietà e ripristino come da planimetria catastale; compreso di lavori edili, di spese tecniche e dei versamenti al Comune per la pratica edilizia (SCIA)
- Costo per nuova scheda catastale che riporti una sola apertura al primo piano dal vano scala; incluso versamenti e competenze tecniche: €500,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Primo Piano - Vano Scala - Apertura murata (a destra rispetto a quella rimasta)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Planimetria Catastale - Riportante due aperture al primo piano dal vano scala

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA SAN BIAGIO - AREA URBANA DI ROSSANO  
96

**APPARTAMENTO CON INGRESSO INDIPENDENTE**

DI CUI AL PUNTO 1

**Appartamento con ingresso indipendente** a CORIGLIANO-ROSSANO Via San Biagio - Area Urbana di Rossano 96, della superficie commerciale di **160,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



L'immobile oggetto di valutazione ha ingresso indipendente, si sviluppa su tre livelli fuori terra, piano terra, piano primo e piano secondo, ed è sito nel Comune di Corigliano Rossano (CS) nell'Area Urbana di Rossano in Via San Biagio n. 96. L'immobile è individuato catastalmente al Foglio 63 - Particella 1398 - sub 3 (Vedi Allegato 6 - visura catastale storica).

Per l'immobile in oggetto, che si trova nel centro storico dell'Area Urbana di Rossano, non risultano provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico. Dalle ricerche svolte, tenuto conto delle informazioni desumibili dagli atti di compravendita del 18.02.2009 (Vedi Allegato 3), del 15.10.1983 (Vedi Allegato 4) e del 04.07.1961 (Vedi Allegato 5), considerata l'ubicazione dell'immobile nel centro storico dell'Area Urbana di Rossano e la tipologia costruttiva (Vedi Allegato 11 - piante attuale stato di fatto, Allegato 12 - documentazione fotografica, Allegato 13 - ortofoto) si può concludere affermando che l'immobile in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967.

L'immobile presenta una struttura portante in muratura e una copertura piana a terrazzo. L'accesso all'immobile avviene dal portone d'ingresso ubicato a livello strada in Via San Biagio n. 96. Al piano terra c'è un androne attraverso il quale si accede alla scala che porta al pianerottolo del primo piano dove si trova la porta d'ingresso all'appartamento. L'appartamento, che si sviluppa al piano primo, presenta un ingresso, una camera (probabilmente utilizzata in passato come cucina), un soggiorno, due stanze da letto, un corridoio, un disimpegno, un bagno e due balconi. Dal pianerottolo al primo piano, che risulta essere quasi completamente scoperto, si accede ad una scala (scoperta) che porta al secondo piano dove troviamo un terrazzo di copertura praticabile (Vedi Allegato 12 - documentazione fotografica, Allegato 11 - piante attuale stato di fatto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2, ha un'altezza interna di variabile (min 2,70 - max 3,65). Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 1398 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana Rossano, zona censuaria I, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: Via San Biagio n. 96, piano: T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da foglio 72 - particella 1398 - sub 3 (Variazione Modifica Identificativo del 14.11.2024 - Pratica n. CS0245951)

L'intero edificio sviluppa 2 (oltre copertura a terrazzo) piano, 2 (oltre copertura a terrazzo) piano fuori terra, .



Piano Terra - Androne - Scala



Piano Primo - Pianerottolo





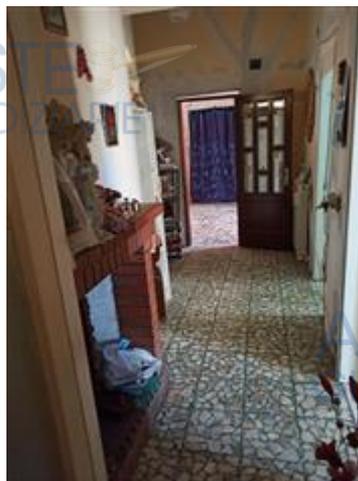
Piano Primo - Ingresso



Piano Primo - Camera



Piano Primo - Soggiorno



Piano Primo - Corridoio



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Esterno - Via S. Biagio



Esterno - Via S. Biagio





Esterno - Portone d'ingresso



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione ha ingresso indipendente, si sviluppa su tre livelli fuori terra, piano terra, piano primo e piano secondo, ed è sito nel Comune di Corigliano Rossano (CS) nell'Area Urbana di Rossano in Via San Biagio n. 96. L'immobile è individuato catastalmente al Foglio 63 - Particella 1398 - sub 3 (Vedi Allegato 6 - visura catastale storica).

Per l'immobile in oggetto, che si trova nel centro storico dell'Area Urbana di Rossano, non risultano provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico. Dalle ricerche svolte, tenuto conto delle informazioni desumibili dagli atti di compravendita del 18.02.2009 (Vedi Allegato 3), del 15.10.1983 (Vedi Allegato 4) e del 04.07.1961 (Vedi Allegato 5), considerata l'ubicazione dell'immobile nel centro storico dell'Area Urbana di Rossano e la tipologia costruttiva (Vedi Allegato 11 - piante attuale stato di fatto, Allegato 12 - documentazione fotografica, Allegato 13 - ortofoto) si può concludere affermando che l'immobile in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967.

L'immobile presenta una struttura portante in muratura e una copertura piana a terrazzo. L'accesso all'immobile avviene dal portone d'ingresso ubicato a livello strada in Via San Biagio n. 96. Al piano terra c'è un androne attraverso il quale si accede alla scala che porta al pianerottolo del primo piano dove si trova la porta d'ingresso all'appartamento. L'appartamento, che si sviluppa al piano primo, presenta un ingresso, una camera (probabilmente utilizzata in passato come cucina), un soggiorno, due stanze da letto, un corridoio, un disimpegno, un bagno e due balconi. Dal pianerottolo al primo piano, che risulta essere quasi completamente scoperto, si accede ad una scala (scoperta) che porta al secondo piano dove troviamo un terrazzo di copertura praticabile (Vedi Allegato 12 - documentazione fotografica, Allegato 11 - piante attuale stato di fatto).

L'immobile che si sviluppa su tre livelli, piano terra, piano primo e piano secondo, ha una superficie lorda complessiva di 140,55 mq, di cui 19,00 mq al piano terra e 121,55 mq al piano primo, escluso scale, pianerottoli, balconi, terrazzo di copertura, e computando i muri esterni ed interni per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm e i muri in comunione con altre proprietà al 50% fino allo spessore massimo di 25 cm. La superficie netta calpestabile interna complessiva è di 106,00 mq, di cui 13,45 mq al piano terra e 92,55 mq al piano primo. La superficie delle scale e dei pianerottoli, per la maggior parte scoperti, è di circa 15,00 mq, la superficie dei due balconi è di 5,35 mq e la





superficie del terrazzo di copertura praticabile è di circa 84,00 mq. L'altezza interna al piano terra è di 3,65 m, invece al piano primo l'ingresso e la camera subito dopo l'ingresso hanno altezza di 2,70 m, il disimpegno e il bagno hanno altezza di 3,55 m, mentre il corridoio e le restanti stanze hanno altezze variabili in quanto sono state tutte controsoffittate, anche se si presume che la loro altezza senza controsoffittatura sia uguale a quella del disimpegno e del bagno (Vedi Allegato 12 - documentazione fotografica, Allegato 11 - piante attuale stato di fatto).

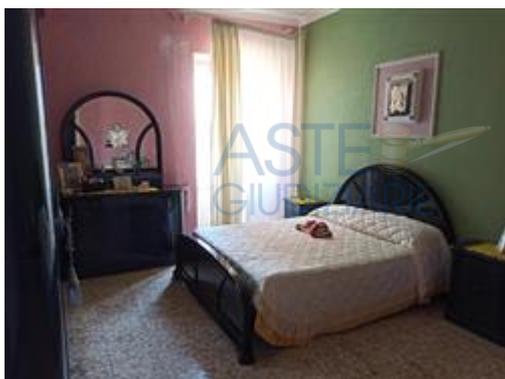
L'immobile presenta l'androne al piano terra con pavimentazione in marmette di cemento e graniglia e le pareti ed i soffitti ad intonaco civile rustico con vaste zone ammalorate ed in fase di distacco a causa dell'umidità. Al piano primo la pavimentazione per l'ingresso e la camera dopo l'ingresso è con piastrelle di ceramica, invece per le restanti stanze è con marmette di cemento e graniglia, le pareti sono rifinite ad intonaco civile del tipo liscio, anche se in alcune stanze come disimpegno e bagno l'intonaco si presenta ammalorato con vaste zone in fase di distacco a causa dell'umidità, i soffitti sono in gran parte controsoffittati. Al piano primo è presente un bagno fatiscente con vecchi sanitari (lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno) che sono allo stato attuale inutilizzabili. Al secondo piano il terrazzo di copertura praticabile presenta pavimentazione con marmette di cemento e graniglia e parapetto in muratura. Per quanto riguarda le porte interne queste sono di varie tipologie, alcune più vecchie sono in legno con vetro, altre più recenti (zona stanze da letto) sono in legno tamburato; anche gli infissi esterni sono di varie tipologie, alcuni più vecchi sono in legno o in ferro, altri più recenti (zona stanze da letto e soggiorno) sono in alluminio con doppio vetro e persiane.

L'immobile in oggetto è collegato alla rete idrica e alla rete fognante, invece per quanto riguarda la rete elettrica e la rete del gas/metano al momento per esso è stato effettuato il distacco. Una parte dell'immobile (soggiorno, stanze da letto, bagno) presenta un impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio, nel corridoio inoltre è presente un caminetto; la caldaia a gas, che si trova lungo le scale scoperte che portano al terrazzo di copertura, dalle informazioni ricevute è al momento non funzionante.

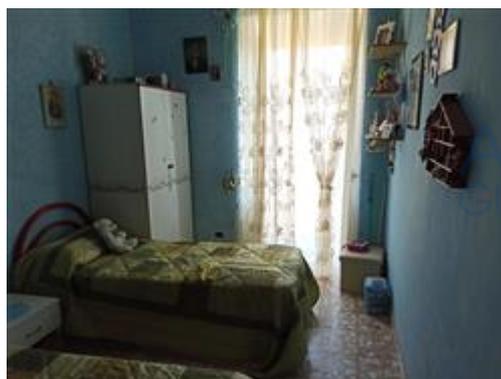
L'immobile in oggetto è comunicante con l'adiacente appartamento già in uso dal debitore e viene utilizzato come ampliamento di quest'ultimo.

Dell'immobile in oggetto il debitore utilizza in particolare le due stanze da letto, che sono quelle che si presentano in discrete condizioni, mentre le restanti parti sono utilizzate come deposito e si presentano in un pessimo stato di conservazione e di manutenzione.

L'immobile in oggetto presenta un impianto elettrico non a norma, con zone servite dall'energia elettrica proveniente dall'appartamento adiacente e comunicante già in uso dal debitore; sia l'impianto elettrico e sia l'impianto idrico-sanitario necessitano di lavori di manutenzione, di revisione e di adeguamento.

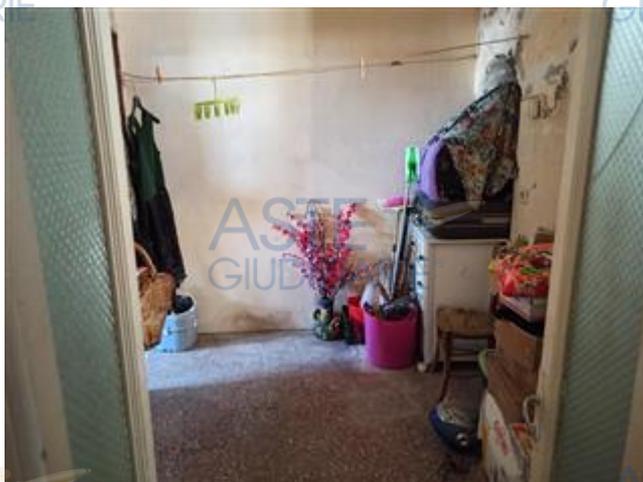


Piano Primo - Stanza da Letto



Primo Piano - Stanza da Letto





Piano Primo - Disimpegno



Piano Primo - Bagno



Scala (scoperta) per accedere a terrazzo



Piano Secondo - Terrazzo di Copertura



CONSISTENZA:

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

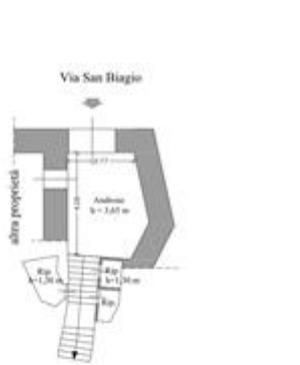
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Immobile con ingresso indipendente - piano terra e piano primo - superficie lorda	140,55	x	100 %	=	140,55
Scale e pianerottoli (maggior parte scoperti)	15,00	x	30 %	=	4,50
Balconi	5,35	x	30 %	=	1,61
Terrazzi (al 30% fino a 25,00 mq e al 10% per la quota eccedente)	25,00	x	30 %	=	7,50





Terrazzi (al 30% fino a 25,00 mq e al 10% per la quota eccedente)	59,00	x	10 %	=	5,90
<b>Totale:</b>	<b>244,90</b>				<b>160,06</b>

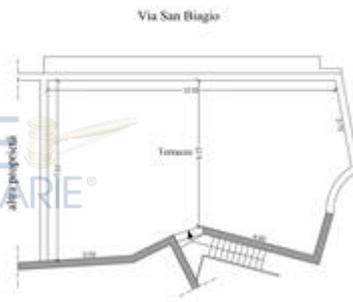


Piano Terra

Piano Primo



PIANTA PIANO SECONDO  
SCALA 1:100



Piano Secondo





**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Casa in vendita - Centro storico di Rossano

Indirizzo: Via San Biagio - Area Urbana di Rossano - Corigliano Rossano

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 236,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Casa in vendita - Centro storico di Rossano

Indirizzo: Via Prigioni - Area Urbana di Rossano - Corigliano Rossano

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 284,62 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Casa in vendita - Centro storico di Rossano

Indirizzo: Via Cairoli - Area Urbana di Rossano - Corigliano Rossano

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 385,71 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione ha ingresso indipendente, si sviluppa su tre livelli fuori terra, piano terra, piano primo e piano secondo (terrazzo di copertura praticabile), ed è sito nel Comune di Corigliano Rossano (CS) nell'Area Urbana di Rossano in Via San Biagio n. 96. L'immobile è individuato catastalmente al Foglio 63 - Particella 1398 - sub 3.

Per l'immobile in oggetto, che si trova nel centro storico dell'Area Urbana di Rossano, non risultano provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico. Dalle ricerche svolte, tenuto conto delle informazioni desumibili dagli atti di compravendita del 18.02.2009, del 15.10.1983 e del





04.07.1961, considerata l'ubicazione dell'immobile nel centro storico dell'Area Urbana di Rossano e la tipologia costruttiva si conclude che l'immobile in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967, pertanto la tipologia edilizia è assimilabile al segmento di mercato dell'usato non recente.

Dalle ricerche ed osservazioni di mercato svolte risulta che il prezzo di mercato dell'usato nella zona di riferimento, per immobili con caratteristiche simili, oscilla tra i 230,00 €/mq e i 380,00 €/mq.

Si ritiene pertanto equo attribuire all'immobile in oggetto, considerato anche il suo stato scadente di conservazione, un valore di mercato unitario di 230,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 160,06 x 230,00 = **36.813,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.813,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.813,80**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione ritenuto il più adeguato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della stima sintetica per confronto. Con questa metodologia, il più probabile valore di mercato di un bene si determina mediante il confronto con beni simili a quello da stimare, per caratteristiche oggettive e soggettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, riferiti a parametri unitari, all'epoca cui è riportata la stima. Con i prezzi unitari di beni analoghi a quello da stimare, si forma una scala di merito. Il valore unitario del bene in questione si determina attraverso l'inserimento di esso nel gradino di merito della scala di valore che presenta maggiori analogie. Infine si moltiplica la consistenza del bene da stimare per il prezzo unitario prima individuato. Il principio su cui si fonda tale procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato determinerà il prezzo del bene oggetto di stima nello stesso modo in cui ha determinato i prezzi dei beni di confronto. Un compratore infatti non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro o di altri immobili con le stesse caratteristiche nello stesso mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Comune Corigliano Rossano, agenzie: portale immobiliare.it, portale idealista.it, ed inoltre: indagini e ricerche su compravendite di immobili simili

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
1	Appartamento con ingresso indipendente	160,06	0,00	36.813,80	36.813,80
				<b>36.813,80 €</b>	<b>36.813,80 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.013,80**

**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: **€. 5.252,07**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 61,73**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.700,00**

data 08/01/2025



il tecnico incaricato  
Ing. Francesco Antonio Petrone

