



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
54/2024



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

ASTE GIUDIZIARIE® DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:
Dott.ssa Giuliana GAUDIANO
CUSTODE:
Avv. Claudio PISANO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2025

ASTE GIUDIZIARIE®
crema con Tribù Office 6
ASTALEGAL.NET



TECNICO INCARICATO:
DOMENICO STELLA

CF STLDNC66E13H579Q
con studio in CROSIA (CS) VIA NAZIONALE, 15
telefono: 0983480101
fax: 0983480101
e-mail: ingdomenico.stella@inwind.it
PEC: domenico.stella.c.3744b@ingpec.eu



tecnico incaricato: DOMENICO STELLA
Pagina 1 di 26





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
54/2024

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO VIA Luigi CAPALBO 29A - 29B, frazione CORIGLIANO CALABRO , quartiere Centro storico , della superficie commerciale di **236,36 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di tipo economico, posto al piano secondo (3 p.f.t.) di un fabbricato di maggior consistenza di n°5 p.f.t, dal lato con accesso principale da via L. Capalbo e di n°2 p.f.t. dal lato opposto con accesso da via Francesco Pometti. E' composto da 7 vani così articolati: un ingresso con superficie utile di **(10m,45mq)**, un soggiorno, cosiddetto n°1 di superficie utile di **(15,20mq)**, una cucina dalla superficie calpestabile di **(9,60mq)**, un soggiorno n°2 di **(20.15mq)**, camera da letto 1 da **(25,30mq)**, camera letto 2 con superficie di **(14,65mq)**, camera da letto 3 con superficie di **18.90mq**, un salone dalla superficie utile di **45,50mq**, un piccolo locale - wc da **1,30mq**, un bagno principale da **4,50mq**. La superficie complessiva netta è dunque di **165,55mq**, con altezza utile di piano è di 3,80ml. Si completa con un balcone, che si sviluppa su tutta la facciata principale di via L. Capalbo, dalla superf. complessiva di **18.90mq** e con superficie del vano-scala di **7,95mq**. La superficie linda commerciale dell'appartamento, considerato un coefficiente riduttivo per la parte non residenziale: vano-scala e balcone pari a: 0,30, si ha dunque che l'appartamento ha una superficie commerciale complessiva di: **236,35mq**, comproprietari con quote di 1/2 cadauno, per i due esecutati: [REDACTED]

Sulla base della tipologia distributiva dei Beni Immobili, con il vano-scala, che collega, tramite un comodo androne, sia i locali accessori, al piano terra, che l'U.I.U. accessoria al piano primo e l'appartamento al piano secondo, si preferisce individuare un unico LOTTO 1, con appunto il CORPO principale, costituito appunto dall'appartamento al piano secondo, che si completa appunto con altri due accessori, di cui l'accessorio 1 al piano primo e l'accessorio 2 al piano terra.

Si fa presente che l'accessorio 1, come meglio descritto di seguito è composto da: un piccolo cucinotto, un piccolo locale wc, un corridoio e due vani finestrati, con altezza di 2,90ml, dalla superficie commerciale di **63,78mq**.

L'accessorio 2 è composto da un locale box-auto, l'androne, altri piccoli locali/grotta al piano terra con altezza di 3,00ml ed il vano-scala, con superficie commerciale linda di **45,13mq**. Pertanto la superficie complessiva dei due accessori è data da: $(63,78 + 45,13) \text{mq} = 108,91 \text{mq}$. In conclusione la superficie commerciale del LOTTO 1 è data da: $(236,36 + 108,91) \text{mq} = 345,27 \text{mq}$.

Coerenze e confini - L'appartamento principale al piano secondo, confina a nord con la facciata di via L. Capalbo, sui lati est ed ovest con altri fabbricati, costruiti in aderenza, sul lato sud con il terrapieno. Superiormente l'appartamento confina un altro appartamento al piano terzo di altra ditta, inferiormente con il locale accessorio al piano primo e con altra U.I.U. dello stesso fabbricato.

Epoca di Costruzione - Per quanto concerne l'anno di costruzione, si è accertato che trattasi di un immobile di maggior consistenza, costruito sicuramente prima del **01 settembre 1967**, verosimilmente tra il 1930 ed il 1935.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 , scala 1, ha un'altezza interna di





3,80.Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 1134 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CORIGLIANO, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via Luigi CAPALBO 29B - Comune di CORIGLIANO ROSSANO , piano: 2 (3° f.t.) , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di impianto pubblicata il 30.11.2020 dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01.01.2000 prot. 3030819 Coerenze: confina a Nord con via L. Capalbo da cui vi s'accede, ad est con il fabbricato, in aderenza, censito alla particella n°1137 e con il terrapieno superiore che individua le particelle n°93 e n°1140; a sud con terrapieno e con fabbricato p.lla 1130; ad ovest in parte con il fabbricato in aderenza, censito alla particella n°1131, il fabbricato censito alla particella n°910 ed infine con la via Francesco Pometti da cui si ha un accesso secondario al fabbricato di maggior consistenza.

Si fa rilevare che i B. I. sono individuati da n°3 (tre) diversi subalterni: sub. 1, sub. 3 e sub. 4, ma sono riportati sulla medesima scheda catastale. Delle due l'una: o dovremmo avere un unico subalterno ed un'unica scheda catastale, oppure al contrario avendo tre diversi subalterni, dovremmo avere tre diverse schede catastali. Avendo individuato un unico LOTTO, sarebbe preferibile procedere alla fusione dei tre subalterni in un'unica U.I.U.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 (seminterrati) piano interrato. Immobile costruito nel 1935.

A.1 appartamento, composto da 2,5 vani , identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 1134 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CORIGLIANO, categoria A/5, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 63,27 Euro, indirizzo catastale: via Luigi CAPALBO 29A - piano primo - Comune di CORIGLIANO ROSSANO , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 31.03.2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N°2 DEL 02 Febbraio 2018 proveniente dal Comune di Corigliano Calabro D005 - trasferito al Comune di Corigliano Rossano sezione Corigliano M403A (n°32/2020)

Coerenze: Confina a Nord con la via L. Capalbo da cui vi s'accede, all'androne dal civico n°29A; ad est con altro fabbricato in aderenza, censito alla particella n°1137 e con la parte libera del terrapieno delle particelle, riportate al n°93 e n°1140, a sud con terrapieno e con il fabbricato censito alla particella n°1130, ad ovest con altra U.I.U. del fabbricato di maggior consistenza. Superiormente confina con l'appartamento principale al subalterno n°4; inferiormente con il locale box-auto con il vano-scala + androne, individuato dal subalterno n°1.

Si fa rilevare che si ha un'unica scheda catastale, ma tre subalterni: andrebbe prodotta una fusione in modo tale da avere un'unica scheda ed un'unico subalterno

A.2 box singolo, composto da box-auto+ androne+ accessori , identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 1134 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CORIGLIANO, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 17,04 Euro, indirizzo catastale: via Luigi CAPALBO N°27 - Comune di CORIGLIANO ROSSANO, piano: Terra , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione territoriale del 31/03/2018 del 02 Febbraio 2018 proveniente da Corigliano Calabro D005 trasferito a Corigliano Rossano sez. Corigliano M403A - Superf. impianto pubbl. il 30.11.2020 dati planimetria: presentaz 01.01.20 prot. 3030819r

Coerenze: Confina a nord con la via L. Capalbo da cui s'accede, sia direttamente nel locale



box-auto, che nell'androne e vano-scala dell'appartamento ai piani superiori; ad ovest con un'altra U.I.U. del fabbricato di maggior consistenza, a sud con il terrapieno, ad est in parte con il terrapieno in parte con un altro fabbricato, di altra ditta, censito alla particella n°1137, costruito in aderenza

Dati di superficie - 22mq (riferiti al solo box-auto)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **236,36 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **108,91 m²**

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

€. 68.169,62

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

€. 68.169,62

Data di conclusione della relazione: **28/03/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Per quanto si è accertato nel corso dell'accesso, svolto in data 11 Febbraio 2025, presenti il Custode Giudiziario ed i due Esecutati, attualmente i Beni Immobili sono occupati dagli stessi coniugi Debitori, quale loro residenza primaria, per come dagli stessi dichiarato, concordemente a quanto risulta dai certificati di residenza storica di entrambi i coniugi che s'allegano alla presente. (alleg. n°1)



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*.

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/04/2008 a firma di dott. A. Borromeo ai nn. rep. 62792/22634 di repertorio, iscritta il 08/04/2008 a CONSERVATORIA COSENZA ai nn. R. G. 10687 - R. P. 1783 , a





favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO FONDIARIO .

Importo ipoteca: 61868,43.

Importo capitale: 41.245.62.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/07/2019 a firma di AVVISO di addebito esecutivo ai nn. rep. 3314/3419 di repertorio, iscritta il 08/07/2019 a CONSERVATORIA COSENZA ai nn. reg. g. 17760 Reg. P. n. 1696, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO .

Importo ipoteca: 58.737,24.

Importo capitale: 29.368,62

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/08/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CASTROVILLARI ai nn. 1327 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. reg. gen. 26847/Reg. P. n°21628, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

pignoramento, stipulata il 30/05/2024 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI N°9400110786 ai nn. Rep. n°1122 di repertorio, trascritta il 26/06/2024 a TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. reg. g. 19486 - Reg. P. n. 16102, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

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

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

Ulteriori avvertenze:

Nel corso del sopralluogo si è accertato che l'androne al piano terra ed il vano-scala ai piani: terra, primo e secondo, sono di pertinenza esclusiva dell'appartamento al piano secondo: in effetti l'appartamento ultrapopolare, (cat. A5) al piano primo è considerato un accessorio dell'appartamento principale al piano secondo. Inoltre agli altri appartamenti del fabbricato di maggior consistenza, s'accende dalla cosiddetta via Francesco Pometti, posta sul lato ovest dell'immobile.

Pertanto il LOTTO 1, presenta in pratica accesso indipendente da via L. Capalbo e non ha spese da gestire eventualmente in comune, con gli altri appartamenti: non esiste un condominio né di fatto, né legalmente costituito.

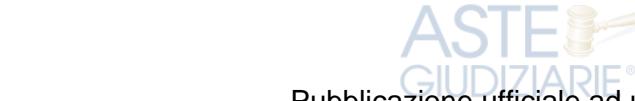


6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

tecnico incaricato: DOMENICO STELLA

Pagina 5 di 26





*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, in forza di COMPRAVENDITA , con atto stipulato il 29/07/2003 a firma di Notaio dott. A. Borromeo da Corigliano ai nn. rep. 52546 di repertorio, trascritto il 22/08/2003 a CONSERVATORIA DI COSENZA ai nn. R. G. 21242 - R. P. 15776

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni , con atto stipulato il 29/07/2003 a firma di notaio dott. A. Borromeo da Corigliano ai nn. rep. 52546 di repertorio, trascritto il 22/08/2003 a CONSERVATORIA COSENZA ai nn. R. G. 21242 - R. P. 15776

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (fino al 29/07/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (fino al 29/07/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (fino al 29/07/2003)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. fabbricato ANTE 01.09.1967, rilasciata non ancora rilasciata.

In seguito alla richiesta del sottoscritto CTU, a mezzo pec, prot. gen. n°14127 del 04.02.2025, il Dirigente dell'ufficio tecnico comunale, rispondeva con Nota scritta del 17.02.2025, allegata alla presente, in cui dichiarava l'assenza di pratiche edilizie/urbanistiche, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Corigliano Rossano ed in particolare di domande di condono relativamente a suddetta porzione del fabbricato di maggior consistenza, eventualmente intestate, a nome degli attuali proprietari: [REDACTED] Inoltre, per quanto è stato possibile accettare dal CTU, con accesso e consultazione degli archivi storici comunali, non è stato rinvenuto nessuno titolo autorizzativo alla realizzazione di suddetto fabbricato di maggior consistenza. Sull'epoca di edificazione - Visti gli atti custoditi presso l'ufficio tecnico comunale, la vetustà delle schede catastali, le caratteristiche costruttive e le caratteristiche architettoniche signorileggianti, del fabbricato di maggior consistenza, con facciate curate, presenza di un piano signorile, il secondo, ad altezza utile di 3,80ml; visto altresì il suo stato di manutenzione generale, la collocazione nel pieno storico di Corigliano Calabro, a soli 100ml, dal famoso Castello Ducale di origini Normanne, datate Anno 1073, intorno al quale successivamente si sviluppò il borgo antico, lo scrivente CTU, ing. Domenico Stella, può asseverare che certamente l'immobile di maggior consistente, è stato edificato, prima del 01.09.67. Peraltro la medesima datazione è dichiarata dai venditori nell'atto notarile di provenienza. Più precisamente è risalente verosimilmente agli anni compresi tra il 1930 ed il 1935. Dunque immobile verosimilmente antecedente al 1942, anno di promulgazione della Legge n°1150 - Legge Urbanistica Fondamentale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Strutturale Associato (PSA) adottato, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n°74 del 09.10.2023 , l'immobile ricade in zona Centro storico di Corigliano .
P.S.A. - Adottato ma non ancora approvato dalla Regione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da ricerca del CTU, presso l'archivio storico dell'Ufficio tecnico comunale non è stato possibile rinvenire alcun titolo autorizzativo e relati elaborati grafici di progetto. Per quanto già riferito, sulla base delle tipologia delle schede catastali acquisite, la collocazione nel pieno centro storico di Corigliano Calabro e la tipologia costruttiva, il CTU ha potuto stabilire che sicuramente trattasi di un fabbricato ad edificazione molto remota, sicuramente ante '1967. Pertanto anche per le difformità edilizie/urbanistiche si rimanda a quanto accertato con riferimento alle difformità catastali. (normativa di riferimento: Legge ponte del 1967- Legge condono edilizio n°47/1985 e s.m.i. - D.P.R. n°380 del 06.06.2001 -)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Con riferimento alle planimetrie catastali, il CTU può affermare che le difformità riscontrate sui Beni Immobili sono di tipo non sostanziale: riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni e/o, la collocazione delle aperture interne ed esterne, riscontrate all'appartamento al piano secondo che al locale accessorio al piano primo ed al box-auto al piano terra, sanabili con una pratica di SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. n°36 e n°37 del D.P.R. n°380. La presenza delle aperture realizzate abusivamente sulle murature portante implica la necessità di procedere a SCIA in sanatoria, oltre che urbanistica anche strutturale, con deposito delle verifiche statiche e ripristino statico delle stesse aperture all'ex ufficio del Genio civile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Contributo per costo di costruzione + diritti di segreteria si calcolo in modo forfettario : €.800,00
- Spese del tecnico incaricato di pratica SCIA urbanistica e strutturale con deposito all'ex ufficio del Genio civile di verifiche e calcolo cerchiature: €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si fa rilevare che i tre B. I. individuano n°3 subalterni sulla medesima scheda catastale. Visto che si è individuato un solo Lotto, andrebbe regolarizzata la situazione catastale, con fusione dei tre subalterni: sub. 1, sub. 3 e sub. 4; creando un'unica U.I.U. con una sola scheda catastale. 1) - Per quanto concerne l'appartamento al piano secondo si fa rilevare che l'accesso alla cucina ed alla camera attigua, sono indicati sulla scheda catastale, con due aperture sulle strutture portanti trasversali. In realtà s'accede alla cucina ed alla camera attigua da due diverse aperture, praticate nella muratura portante longitudinale. 2) - Per quanto concerne la facciata lato via Capalbo del piano secondo sono presenti sulla planimetria n°4 (quattro) aperture/balconi; nella realtà i balconi sono in numero di 5, per come rappresentato sulla planimetria dello stato di fatto. 3) - Sulla planimetria del piano secondo sono presenti n°4 piccoli aggetti a balcone, mentre nello stato di fatto è presente un unico balcone per tutta la facciata. 4) - Sul lato est della planimetria catastale del piano secondo è presente una sola apertura/finestra; nello stato di fatto sono presenti n°2 aperture a finestra. 5) - Altre piccole difformità da sanare sono concentrate tra il bagno e l'adiacente pozzo-luce, che sono erroneamente rappresentati sulla scheda catastale, rispetto allo stato di fatto dell'appartamento al piano secondo. (vedi allegato n°7) Per quanto concerne i locali accessori al piano primo si ha la seguente diversa distribuzione dei vani interni. Negli anni passati sono state realizzate le due tramezzature interne, che hanno individuato i nuovi vani: un corridoio e due camere da letto; quindi è stato aperto un varco nella muratura portante, che ha consentito di realizzare l'attuale piccolo bagno ed un'ulteriore piccola apertura nella muratura in corrispondenza del pozzo-luce, a mò di finestrella. Nel contempo si è chiusa l'apertura che appunto metteva in collegamento diretto il cucinotto con il bagno. Infine per quanto concerne l'attuale locale, destinato a box-auto al piano terra, va riferito che originariamente era destinato a stalla e presentava, oltre all'apertura esterna, un collegamento interno, costituito da un'apertura nella muratura portante di separazione con l'androne al piano terra, che allo stato attuale non è più presente. (normativa di riferimento: Art. 29, comma 1 bis, legge n°52/1985 e s.m.i. di cui al D. M. 78/2010 sulla conformità catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione in catasto di una pratica docfa di variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale tramite docfa per fusione dei tre subalterni in uno e per aggiornamento della diversa distribuzione dei vani interni e delle aperture esterne: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Carenza di manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico, privo di dichiarazione di conformità. Quello termico non è presente fatta eccezione per un classico camino a legna. Appartamento privo di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) ai sensi del Decreto 26 Giugno 2015 (Adeguamento del Ministro Sviluppo Economico del 26 Giugno 2005 - Linee Guida Nazionale per la Certificazione Energetica Edifici (normativa di riferimento: D. M.



N°37/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino impianti: temico - elettrico - idrico : €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA LUIGI CAPALBO 29A - 29B, FRAZIONE
CORIGLIANO CALABRO , QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO VIA Luigi CAPALBO 29A - 29B, frazione CORIGLIANO CALABRO , quartiere Centro storico , della superficie commerciale di **236,36 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di tipo economico, posto al piano secondo (3 p.f.t.) di un fabbricato di maggior consistenza di n°5 p.f.t., dal lato con accesso principale da via L. Capalbo e di n°2 p.f.t. dal lato opposto con accesso da via Francesco Pometti. E' composto da 7 vani così articolati: un ingresso con superficie utile di **(10m,45mq)**, un soggiorno, cosiddetto n°1 di superficie utile di **(15,20mq)**, una cucina dalla superficie calpestabile di **(9,60mq)**, un soggiorno n°2 di **(20.15mq)**, camera da letto 1 da **(25,30mq)**, camera letto 2 con superficie di **(14,65mq)**, camera da letto 3 con superficie di **18.90mq**, un salone dalla superficie utile di **45,50mq**, un piccolo locale - wc da **1,30mq**, un bagno principale da **4,50mq**. La superficie complessiva netta è dunque di **165,55mq**, con altezza utile di piano è di 3,80ml. Si completa con un balcone, che si sviluppa su tutta la facciata principale di via L. Capalbo, dalla superf. complessiva di **18.90mq** e con superficie del vano-scala di **7,95mq**. La superficie linda commerciale dell'appartamento, considerato un coefficiente riduttivo per la parte non residenziale: vano-scala e balcone pari a: 0,30, si ha dunque che l'appartamento ha una superficie commerciale complessiva di: **236,35mq**, comproprietari con quote di 1/2 cadauno, per i due esecutati: [REDACTED]

Sulla base della tipologia distributiva dei Beni Immobili, con il vano-scala, che collega, tramite un comodo androne, sia i locali accessori, al piano terra, che l'U.I.U. accessoria al piano primo e l'appartamento al piano secondo, si preferisce individuare un unico LOTTO 1, con appunto il CORPO principale, costituito appunto dall'appartamento al piano secondo, che si completa appunto con altri due accessori, di cui l'accessorio 1 al piano primo e l'accessorio 2 al piano terra.

Si fa presente che l'accessorio 1, come meglio descritto di seguito è composto da: un piccolo cucinotto, un piccolo locale wc, un corridoio e due vani finestrati, con altezza di 2,90ml, dalla superficie commerciale di **63,78mq**.

L'accessorio 2 è composto da un locale box-auto, l'androne, altri piccoli locali/grotta al piano terra con altezza di 3,00ml ed il vano-scala, con superficie commerciale linda di **45,13mq**. Pertanto la superficie complessiva dei due accessori è data da: $(63,78 + 45,13)mq = 108,91mq$. In conclusione la superficie commerciale del LOTTO 1 è data da: $(236,36 + 108,91)mq = 345,27mq$.

Coerenze e confini - L'appartamento principale al piano secondo, confina a nord con la facciata di via L. Capalbo, sui lati est ed ovest con altri fabbricati, costruiti in aderenza, sul lato sud con il terrapieno. Superiormente l'appartamento confina un altro appartamento al piano terzo di altra ditta, inferiormente con il locale accessorio al piano primo e con altra U.I.U. dello stesso fabbricato.





Epoca di Costruzione - Per quanto concerne l'anno di costruzione, si è accertato che trattasi di un immobile di maggior consistenza, costruito sicuramente prima del **01 settembre 1967**, verosimilmente tra il 1930 ed il 1935.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala 1, ha un'altezza interna di 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 1134 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CORIGLIANO, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via Luigi CAPALBO 29B - Comune di CORIGLIANO ROSSANO, piano: 2 (3° f.t.), intestato a **** DATO OSCURATO ***, derivante da Superficie di impianto pubblicata il 30.11.2020 dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01.01.2000 prot. 3030819

Coerenze: confina a Nord con via L. Capalbo da cui vi s'accede, ad est con il fabbricato, in aderenza, censito alla particella n°1137 e con il terrapieno superiore che individua le particelle n°93 e n°1140; a sud con terrapieno e con fabbricato p.la 1130; ad ovest in parte con il fabbricato in aderenza, censito alla particella n°1131, il fabbricato censito alla particella n°910 ed infine con la via Francesco Pometti da cui si ha un accesso secondario al fabbricato di maggior consistenza.

Si fa rilevare che i B.I. sono individuati da n°3 (tre) diversi subalterni: sub. 1, sub. 3 e sub. 4, ma sono riportati sulla medesima scheda catastale. Delle due l'una: o dovremmo avere un unico subalterno ed un'unica scheda catastale, oppure al contrario avendo tre diversi subalterni, dovremmo avere tre diverse schede catastali. Avendo individuato un unico LOTTO, sarebbe preferibile procedere alla fusione dei tre subalterni in un'unica U.I.U.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 (seminterrati) piano interrato. Immobile costruito nel 1935.



Foto interno appartamento al piano secondo . LOTTO 1

Foto interno appartamento al piano secondo - Lotto 1



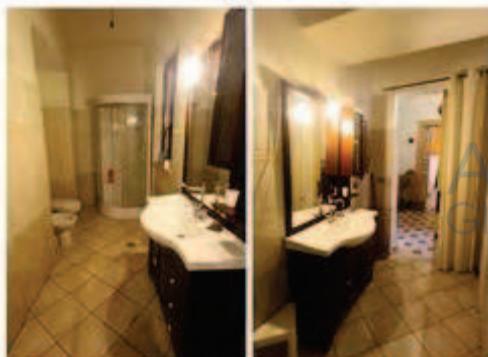


Foto interno appartamento al piano secondo - LOTTO I



Bagno appartamento al piano secondo



CIVI ESECUZIONE MARCHIARE N° 2024 R.G. TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
SCALA INCARICO PRINCIPALE - APPARTAMENTO PIANO SECONDO LAMPEDUSA



varo-scala e possiede ingresso appartamento al piano secondo



Sale interne appartamento al piano secondo



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CASSANO ALLO IONIO - TREBISACCE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione

tecnico incaricato: DOMENICO STELLA

Pagina 11 di 26



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





secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CASTELLO DI CORIGLIANO CALABRO - LUNGO MARE E SPIAGGIA DI SCHIAVONEA .



CASTELLO DI CORIGLIANO CENTRO STORICO



LUNGOMARE- SPIAGGIA A U. DI SCHIAVONEA

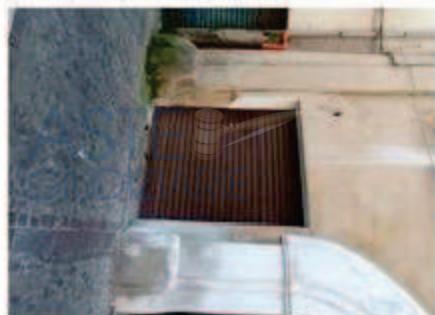


CENTRO STORICO CORIGLIANO CALABRO - Notare posizione
Castello Ducale rispetto Lotto 1



vista Bari Immobili da via L. Capalbo





Altre occasioni late via Francesco Pometti

SERVIZI

- municipio
scuola per l'infanzia
farmacie
ospedale
negozi al dettaglio
scuola elementare
vigili del fuoco
cinema
spazi verde
supermercato

COLLEGAMENTI

- autostrada distante 15
ferrovia distante 4km
super strada distante 71
porto distante 91km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

tecnico incaricato: DOMENICO STELLA

Pagina 13 di 26



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento di tipo economico, posto al piano secondo (3 p.f.t.) di un fabbricato di maggior consistenza di n°5 p.f.t. dal lato con accesso principale da via L. Capalbo e di n°2 p.f.t. dal lato opposto con accesso da via Francesco Pometti. E' composto da 7 vani così articolati: un ingresso con superficie utile di **(10,45mq)**, un soggiorno, cosiddetto 1 dalla superficie utile di **(15,20mq)**, un cucina dalla superficie calpestabile di **(9,60mq)**, un soggiorno 2 di **(20,15mq)**, camera da letto 1 da **(25,30mq)**, camera letto 2 con superficie di **(14,65mq)**, camera da letto 3 con superficie **18,90mq**, un salone dalla superficie di **45,50mq**, un locale wc da **1,30mq**, un bagno principale da **4,50mq**. La superficie complessiva netta è dunque di **165,55mq**, con altezza utile di piano è di 3,80ml. Si completa con un balcone, che si sviluppa su tutta la facciata principale di via L. Capalbo, del fabbricato dalla superficie complessiva di **18,90mq** e con superficie del vano-scala di **7,95mq**. La superficie linda commerciale dell'appartamento, considerato un coefficiente riduttivo per la parte non residenziale: vano-scala e balcone pari a: 0,30, si ha dunque che l'appartamento ha una superficie commercial complessiva di **236,35mq**, comproprietari con quote di 1/2 cadauno, per i due Esecutati: [REDACTED]

Sulla base della tipologia distributiva e funzionalità dei Beni Immobili, con il vano-scala, che collega, tramite un comodo androne i locali accessori, al piano terra, con l'U.I.U. accessoria al piano primo e l'appartamento al piano secondo, si preferisce individuare un unico Lotto 1, con appunto il CORPO principale, costituito dall'appartamento al piano secondo, che si completa appunto con altri due accessori, di cui l'accessorio 1 al piano primo e l'accessorio 2 al piano terra.

Si fa presente che l'accessorio 1, come meglio descritto di seguito è composto da: un piccolo cucinotto, un piccolo locale wc, un corridoio e due vani finestrati, con altezza di 2,90ml e dalla superficie commerciale di **63,78mq**.

L'accessorio 2 è composto da un box-auto, l'androne, altri piccolo locali/grotta al piano terra con altezza di 3,00ml ed il vano-scala, con superficie commerciale linda di **45,13mq**.

Si fa rilevare che suddetto CORPO principale 1, si completa con altri due accessori: di cui l'accessorio 1 al piano primo e l'accessorio 2 al piano terra. Pertanto la superficie complessiva dei due accessori è data da: $(63,78 + 45,13)mq = 108,91mq$. In conclusione la superficie commerciale del LOTTO 1 è data da: $(236,36 + 108,91)mq = 345,27mq$.

Coerenze/confini : - L'appartamento in questione confina a nord con la facciata di via L. Capalbo, sui lati est ed ovest con altri fabbricati, costruiti in aderenza, sul lato sud con il terrapieno.

Superiormente l'appartamento confina un altro appartamento al piano terzo di altra ditta, inferiormente con il locale accessorio al piano primo e con altra U.I.U. dello stesso fabbricato.

Epoca di Costruzione - Per quanto concerne l'anno di costruzione, si è accertato che trattasi di immobile di maggior consistenza, costruito sicuramente prima del **01 settembre 1967**, verosimilmente agli inizi del secolo scorso (1930-1935).

Caratteristiche costruttive: L'immobile di maggior consistenza, composto da n°5 piani fuori terra, visto dalla facciata Nord (via L. Capalbo) è stato realizzato con una struttura in muratura mista a pietrame, con i solai dei piani a doppie orditure ortogonali, di travi di tipo ligneo, con pavimenti in pietra naturale. Il vano-scala è di tipo a due rampe, con aperture/finestre in legno, pavimento in pietra naturale, ringhiera in ferro battuto, privo di ascensore.

Opere di finiture: Esternamente il fabbricato presenta le facciate intonacate e tinteggiate con Pitturazione paglierino di tipo antichizzato, che appare in condizioni di manutenzione generale mediocre.

Internamente sia l'appartamento principale al piano secondo che i locali accessori al piano primo, presentano pavimenti in pietra naturale, con porte interne in legno massello, portoncino d'ingresso in legno, pareti e soffitti sono completamente intonacati e successivamente tinteggiati con Pittura al quarzo in stato di manutenzione mediocre. Gli infissi interni sono del tipo in legno ad ante doppie con vetri semplici e persiane esterne, anch'esse a doppie ante. Le ringhiere dei balconi sono di tipo ferro



battuto, con disegni antichizzati, in mediocre condizioni di manutenzione. I due bagni e la cucina dell'appartamento al piano secondo, sono rivestiti con piastrelle in ceramica di tipo commerciale a mezza parete. Il locale box-auto al piano terra si presenta allo stato rustico, privo di pavimentazione con sottotetto con travi in legno a vista e con serramento esterno di tipo metallico, con apertura ad avvolgimento. L'androne ed il vano scala sono pavimentati con lastroni di pietra naturale; le pareti sono intonacate ma in mediocri condizioni di manutenzione generale.

Complessivamente sia l'appartamento principale al piano secondo che i locali accessori, al piano primo, che quelli dell'accessorio 2, al piano terra si presentano in pessime condizioni di manutenzione generale e necessitano di lavori di manutenzione straordinaria sia alla parte edile che a quella impiantistica.

Impianto idrico-sanitario: l'impianto idrico-sanitario e quello fognario sono regolarmente allacciati alla reti idriche e fognarie comunali.

Impianto elettrico: l'appartamento al piano secondo è dotato di un quadretto con a monte un interruttore differenziale, da 0,00A, seguito a cascata da altri interruttori magneto-termici a protezione delle singole linee, separate per l'illuminamento e la forza motrice con prese a spine, con condutture in pvc, montate a parete sottotraccia. L'impianto elettrico è funzionante, ma privo di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte, così come previsto dal D. M. n°37/2008. Per quanto concerne invece i locali accessori al piano primo, sono privi di impianto elettrico.

Impianto termico: L'appartamento al piano secondo, così come il locale accessorio al piano primo sono privi di impianto termico e relativi terminali. L'impianto non è funzionante, né allacciato alla rete del gas comunale.

La caldaia è assente. E' invece presente nell'appartamento al piano secondo un classico camino a legno a tiraggio naturale. E' altresì presente uno splitz a parete, ad inverter per il riscaldamento/raffrescamento.

L'appartamento è privo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ai sensi del D. L. n°63/2013 ed al D.M. 26.06.2015 e s.m.i.

L'appartamento presenta condizioni di aerazione ed illuminazione in grado di fornire un corretto ricambio d'aria naturale ed un adeguato grado d'illuminazione naturale. Tutti i vani sono dotati di aperture verso l'esterno e/o del pozzo luce come nel caso del bagno, tranne il piccolo locale wc.

Nel corso dell'accesso lo stato di manutenzione è apparso scarso; sono presenti diverse tracce di muffe miste ad infiltrazioni di umidità e/o d'acqua su alcune pareti/soffitti dell'appartamento al piano secondo, provenienti dai piani soprastanti. A seguito delle verifiche tecniche, compiute presso l'ufficio tecnico comunale, il CTU ha accertato, ai sensi della Legge n°178 del 30.12.2020, che il fabbricato di maggior consistenza, sicuramente non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata, né è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: legno realizzati in legno e vetro



pavimentazione interna: realizzata in pietra naturale



manto di copertura: realizzato in tegole romane



portone di ingresso: legno massiccio



portone di ingresso: legno stagionato



pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame



infissi esterni: a doppie ante realizzati in legno



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura in blocchi di cls mista a pietrame



scale interne: lastroni di pietra naturale





balconi: costruiti in misto acciaio-cemento

Degli Impianti:

idrico: conformità: Non conforme alla regola dell'arte

elettrico: , la tensione è di 230 V conformità: Non
conforme al D. M. N°37/2008



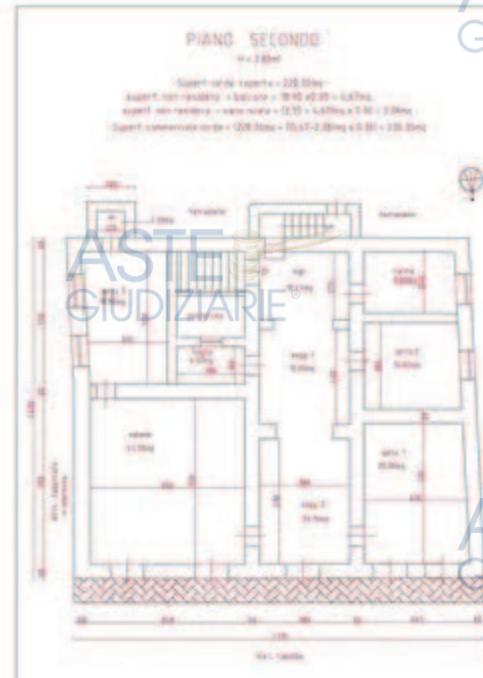
UDZIAKIE ★★★★☆

SC AIRSO 5

SCARSO ★★★★★★☆☆

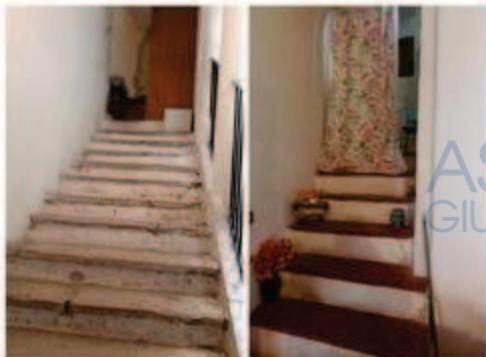


LOTTO 1 - APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO VIA 5, CAMPIBIO 26			
PIANO 2°	SUPERF. UTILE	SUPERF. LORDA	COEFF. KAGG. SUP. COMM.
ingresso	15,45mq	12,75mq	1 13,75mq
loggiotto 1	15,20mq	21,90mq	1 21,90mq
loggiotto 2	20,15mq	29,30mq	1 28,30mq
cucina	9,60mq	12,80mq	1 12,80mq
kitto 1	25,35mq	35,80mq	1 35,80mq
kitto 2	14,85mq	18,40mq	1 18,40mq
kitto 3	10,90mq	25,45mq	1 25,45mq
lavabo	45,50mq	60,10mq	1 60,10mq
bagno	4,35mq	8,65mq	1 8,65mq
tti	1,20mq	2,00mq	1 2,00mq
balcone	18,90mq	18,90mq	0,30 5,67mq
vano-ascensore	7,95mq	7,95mq	0,30 2,38mq
SUPERFICIE COMMERCIALE		TOTALE	246,95mq



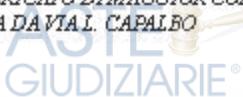
*CONSISTENZA METRICA APPARTAMENTO PIANO
SECONDO STATO DI FATTO*





FACCIADE NORD FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA
- VISTA DA VIA L. CAPALBO

VANO-SCALA



VEDO. MM. 100.000,00 TRIBUNALE DI CASTROVILLARI - FACCIA PRINCIPALE (ESTERNA)
INDIRETTO DA VIA L. CAPALBO 5/25

CTU ESECUZIONE, PROCESO N. 54/2024 R.G. TRIBUNALE DI CASTROVILLARI - INTERNO APPARTAMENTO
AL PARCO TIGLIO - INGRESSO - NOTARE INFILTRAZIONI MACCHIE D'ACQUA



PORTONE INGRESSO PRINCIPALE DA VIA L.
CAPALBO



CONSISTENZA:

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

INTERNO APPARTAMENTO PIANO SECONDO. NOTARE
MACCHIE DI INFILTRAZ D'ACQUA





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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
LOTTO 1 - CORPO A -			
Appartamento al piano secondo - superficie linda coperta	228,30	x 100 % =	228,30
superficie a balcone (non residenziale) appartamento al piano secondo	18,90	x 30 % =	5,67
superficie non residenziale (vano-scala)	7,95	x 30 % =	2,38
Totale:	255,15		236,36



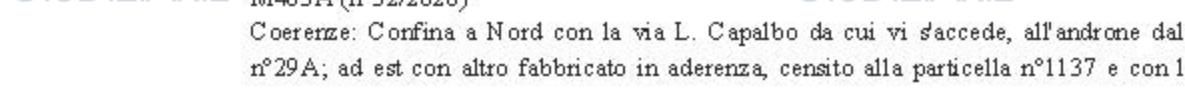
Notare che cambia il num. di sub. ma la scheda rimane la stessa

Notare che cambia il numero di subalterno ma la scheda rimane la stessa

ACCESSORI:

appartamento, composto da 2,5 vari, identificato con il numero 1.
Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 1134 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CORIGLIANO, categoria A/5, classe 3, consistenza 2,5 vari, rendita 63,27 Euro, indirizzo catastale: via Luigi CAPALBO 29A - piano primo - Comune di CORIGLIANO ROSSANO , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da variazione territoriale del 31.03.2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N°2 DEL 02 Febbraio 2018 proveniente dal Comune di Corigliano Calabro D005 - trasferito al Comune di Corigliano Rossano sezione Corigliano M403A (n°32/2020)
Coerenze: Confina a Nord con la via L. Capalbo da cui vi s'accede, all'androne dal civico n°29A; ad est con altro fabbricato in aderenza, censito alla particella n°1137 e con la parte





libera del terrapieno delle particelle, riportate al n°93 e n°1140, a sud con terrapieno e con il fabbricato censito alla particella n°1130, ad ovest con altra U.I.U. del fabbricato di maggior consistenza. Superiormente confina con l'appartamento principale al subalterno n°4; inferiormente con il locale box-auto con il vano-scala + androne, individuato dal subalterno n°1.

Si fa rilevare che si ha un'unica scheda catastale, ma tre subalterni: andrebbe prodotta una fusione in modo tale da avere un'unica scheda ed un'unico subalterno

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento ultrapopolare (A5) - Accessorio 1 al piano primo	71,00	x 80 % =	56,80
porzione vano-scala - Accessorio 1 del piano primo	23,26	x 30 % =	6,98
Totale:	94,26		63,78



interno accessorio 1 al piano primo

accessorio al piano primo





PIANO PRIMO
m x 2.10m

superficie coperta totale = 21.03m² x 0.90 = 18.92m²
superficie totale = 23.70m² x 0.90 = 21.33m²
superficie commerciale = 16.89 x 0.90m = 15.20m²



Planimetria stato di fatto - Accessorio piano primo

LOTTO 1 - LOCALI ACCESSORI AL PIANO PRIMO				
PIANO 1°	SUPERF. UTELE	SUPERF. LORDA	COEFF. RAGG.	SUP. COMM.
Garage	4.00m ²	8.30m ²	0.8	4.20m ²
corridoio	13.40m ²	19.90m ²	0.8	16.10m ²
salotto	16.20m ²	21.30m ²	0.8	17.44m ²
salotto	15.90m ²	20.80m ²	0.8	16.41m ²
WC	3.30m ²	4.44m ²	0.8	3.55m ²
Vano-scalinata	19.30m ²	23.20m ²	0.8	8.30m ²
TOT. SUPERF. COMMERCIALE LORDA ACCESSORI P. 1°				63.99m ²



vano-scala - accessorio p. 1°

Consistenza accessorio I - Piano primo



box singolo, composto da box-auto+ androne+ accessori , identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

* foglio 110 partecilla 1134 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CORIGLIANO, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m², rendita 17,04 Euro, indirizzo catastale: via Luigi CAPALBO N°27 - Comune di CORIGLIANO ROSSANO, piano: Terra ,





intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Variazione territoriale del 31/03/2018 del 02 Febbraio 2018 proveniente da Corigliano Calabro D005 trasferito a Corigliano Rossano sez. Corigliano M403A - Superf. impianto pubbl. il 30.11.2020 dati planimetria: presentaz 01.01.20 prot. 3030819r

Coerenze: Confina a nord con la via L. Capalbo da cui s'accede, sia direttamente nel locale box-auto, che nell'androne e vano-scala dell'appartamento ai piani superiori; ad ovest con un'altra U.I.U. del fabbricato di maggior consistenza, a sud con il terrapieno, ad est in parte con il terrapieno in parte con un altro fabbricato, di altra ditta, censito alla particella n°1137, costruito in aderenza

Dati di superficie - 22mq (riferiti al solo box-auto)

descrizione	consistenza	indice	commerciale
box-auto al piano terra - Accessorio 2	30,15	x 50 % =	15,08
androne + locali deposito-grotte piano terra - Accessorio 2	100,20	x 30 % =	30,06
Totale:	130,35		45,14



CTU SERVIZI IMMOBILIARI SPA 2018/2019 - TRIBUNALE DI CASTROVILLARI - RILIEVO FOTOGRAFICO LOCALI E DEPOSITO PIANO TERRA VIA CAPALBO



Box auto al piano terra - accesso da via Capalbo

androne piano terra





SOROLI - TORRE DELLA VILLETTA ATTIGUA AL G. E. DEL TRIBUNALE DI CASTELLAMMARE - Vista interno - Grotta al piano terra

grotta al piano terra



ESTATE - VILLETTA ATTIGUA AL G. E. DEL TRIBUNALE DI CASTELLAMMARE - VEDUTA ESTERNA - Box auto



LOTTO I - VIA L. CARBALO, 29 - A. II CENTRO STORICO DI CAGLIARI				
PIANO TERRA - NUOVE UTILE IMPRESA - LOCAZIONE: RADIO, SUPERF. COMMERCIO				
Rete auto	23,00mq	29,10mq	0,30	61,40mq
Impresario 1	15,00mq	24,80mq	0,30	7,40mq
Impresario 2	14,30mq	15,20mq	0,30	5,80mq
Grotta 1	14,70mq	10,30mq	0,30	5,30mq
Grotta 2	10,40mq	12,80mq	0,30	3,87mq
Grotta 3	9,30mq	12,10mq	0,30	3,60mq
				130,35mq TOT SUP. COM
				61,35mq

Box-auto al piano terra



Consistenza box-auto + androne vario-scala

planimetria box auto + androne depositi - vario-scala



DEFINIZIONI:

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



tecnico incaricato: DOMENICO STELLA

Pagina 22 di 26





OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/02/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento all'asta

Indirizzo: vico IV Rimembranze 20/a - CORIGLIANO CENTRO STORICO

Superfici principali e secondarie: 139

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.282,00 pari a 253,83 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/02/2025

Fonte di informazione: Idealista riferimento n°31715185

Descrizione: Appartamento al piano primo senza ascensore

Indirizzo: via Roma n°59 - Corigliano Centro Storico

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 388,89 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/02/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: QUADRILOCATE in vendita

Indirizzo: viale Rimembranze Vico VII° N 34 piano 6 con ascensore

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 361,11 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/02/2025

Fonte di informazione: Idealista cod. 2503C

Descrizione: Appartamento da ristrutturare in vendita - 6.5 vani al piano 2° senza ascensore - senza riscaldamento

Indirizzo: via Cinquecento n°5

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 222,22 Euro/mq





INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati quotazioni immobiliari - Anno 2024 - Semestre 1 ..

Domanda: bassa

Offerta: alta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 anno

Valore minimo: 370,00

Valore massimo: 520,00

Note: fascia/centro storico CORIGLIANO ed aree limitrofe - codice di zona B1 - Abitazione di tipo economico A/3



Sviluppo valutazione:

Applicando la metodologia valutativa comparativa: mono-parametrica, di seguito descritta, il CTU nel primo step dell'indagine di mercato, ha proceduto alla selezione di n°4 "comparabili", da cui si è determinato il seguente valore medio del prezzo di compravendita: $(253,83 + 388,89 + 361,11 + 222,22) \text{€}/\text{mq} / 4 = 306,51 \text{€}/\text{mq}$.

Con un secondo step d'indagine, si è riscontrato che l'Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, per il Comune di CORIGLIANO ROSSANO, periodo 2° Semestre - Anno 2024, nella fascia/zona: Centrale - CENTRO STORICO DI CORIGLIANO ED AREE LIMITROFE - Codice di zona: B1 - Destinazione: residenziale - Tipologia edilizia prevalente: (A/3) Abitazione di tipo economico, in condizioni normali, ha pubblicato i seguenti valori di mercato: **valore minimo 370€/mq e valore max: 520€/mq;** da cui scaturisce un valore medio pari a: $(370 + 520) \text{€}/\text{mq} / 2 = 445,00 \text{€}/\text{mq}$. (cfr: valori O.M.I. allegato n°7).

Procedendo all'interpolazione tra i dati O.M.I. con quelli ricavati dall'indagine del mercato immobiliare, si è determinato il seguente valore finale medio: $(306,51 + 445,00) \text{€}/\text{mq} / 2 = 375,75 \text{€}/\text{mq}$.

Infine applicando l'ulteriore "aggiustamento", per la tipologia edilizia prevalente categoria A/3, abitazione economica, con l'introduzione dei seguenti coefficienti adattivi, alle caratteristiche intrinseche dei B.I. si ha:

1)	- Coefficiente di panoramicità:	1,0;
2)	- Coefficiente tipologia costruttiva - in muratura:	0,95;
3)	- Coefficiente qualità di opere di finiture interne:	0,95;
4)	- Coefficiente di piano: 2° piano con vano-scala senza ascensore:	0,95;
5)	- Coefficiente livello impiantistica:	0,90;
6)	- vetustà:	0,84;
7)	- stato di manutenzione generale:	0,87;

In buona sostanza si è tenuto conto in particolare del suo stato di manutenzione generale e della sua vetustà, con giudizio sintetico: DA RISTRUTTURARE

Da cui si ottiene il seguente coefficiente globale: $1,0 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,84 \times 0,87 = 0,564$

$$0,564 \times 375,75 \text{€}/\text{mq} = 211,92 \text{€}/\text{mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	236,36	x	211,92	=	50.089,41
Valore superficie accessori:	108,91	x	211,92	=	23.080,21
					73.169,62

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 73.169,62**





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

€. 73.169,62



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del Bene Immobile è stata effettuata con il metodo comparativo mono-parametrico, ossia per confronto con altri beni, aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite, situate nella medesima zona, per addivenire al più probabile valore di mercato . La presente relazione tecnica è stata redatta in conformità alle Norme 11612/2015.

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, l'analisi comparativa è stata condotta in due fasi: un primo step, che ha riguardato l'indagine dei canali degli annunci pubblicitari, di riviste di aste giudiziarie e /o di siti internet specializzati in compravendite immobiliari. Sono state altresì acquisite informazioni dirette, presso agenzie immobiliari della zona, L'ampio range con cui è stato condotto il primo step dell'indagine di mercato, ha consentito di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da elementi non rappresentativi del bene immobile in trattazione. L'indagine di mercato è proseguita con un secondo step, che ha riguardato l'acquisizione delle quotazioni riportate dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, O.M.I. per il Comune di CORIGLIANO ROSSANO.

Il CTU ha quindi effettuato un'interpolazione tra i valori riscontrati nell'indagine di mercato della zona, di CORIGLIANO ROSSANO, con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

Infine si è provveduto con un'ulteriore "aggiustamento" della stima effettuata, con l'introduzione di alcuni coefficienti adattivi, delle caratteristiche intrinseche del Bene Immobile in trattazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA , ufficio del registro di CORIGLIANO ROSSANO, conservatoria dei registri immobiliari di COSENZA , ufficio tecnico di CORIGLIANO ROSSANO, agenzie: CORIGLIANO ROSSANO, osservatori del mercato immobiliare OMI , ed inoltre: Agenzie immobiliari di Corigliano Rossano

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	236,36	108,91	73.169,62	73.169,62



73.169,62 €

73.169,62 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In generale il concetto di comoda divisibilità di un immobile, richiamato dall'art.



n°720 del Codice Civile, postula che il frazionamento di un bene immobile è attuabile quando è possibile ottenere tante porzioni separate, ciascuna delle quali suscettibili di un autonomo godimento da parte di ciascun condividente, secondo l'ordinaria funzione dell'intero.

Nel caso in trattazione i due proprietari e coniugi, sono entrambi Debitori, con la quota (1/2 cadauno) dei B. I. in trattazione. Pertanto in linea di principio non si porrebbe il problema della disivisibilità dei B. I. In ogni caso, considerata la collocazione dell'ingresso rispetto al vano-scala, la distribuzione dei vani interni, la superficie e la sagoma stessa, il CTU può asseverare che i Beni Immobili, costituenti il LOTTO 1, non sono divisibili e non è possibile procedere alla vendita di una sola 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:

€. 68.169,62



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

€. 0,00

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfeentario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 68.169,62

data 28/03/2025

il tecnico incaricato
DOMENICO STELLA

