

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO DI CASTROVILLARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

67/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

DEL 26/03/2022

TECNICO INCARICATO:

ING. DANILO RICCIARDI

CF: RCC DNL 82R31 E041M

VIA DON MOTTOLA, 9 – 87064 CORIGLIANO-ROSSANO

TEL/FAX +39 0983 038858 – CELL. +39 3280686124

Pec: daniло.ricciardi.aed06@ingspec.eu e-mail: daniло.ricciardi82@libero.it

P.I. 02840340802

ASTE
GIUDIZIARIE
PREMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto *Ing. Danilo Ricciardi* iscritto *all'Albo degli Ingegneri* della provincia di Cosenza al n°5709 con studio in Via Don Mottola n°9, della Città di Corigliano-Rossano (Area urbana Corigliano), incluso nell'elenco dei *Consulenti Tecnici d'Ufficio*, nella categoria *Ingegneri*, presso il Tribunale di Castrovillari, in qualità di *esperto*, nominato dal Giudice dell'esecuzione, *Dott. Alessandro Paone*, in data 05/07/2021, in riferimento alla procedura esecutiva "*Proc. n. 67/2021 R.G.E.*", accettato l'incarico, in data 16/07/2021, si atteneva alle indicazioni ed ai quesiti contenuti all'interno dello stesso verbale d'incarico.

L'oggetto dell'incarico è la *stima dei beni immobili* mediante la *determinazione del Valore di mercato*, nonché tutto quanto riportato nei quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno contemplato, in un primo momento, la ricerca di tutta la documentazione catastale ed urbanistica inerente all'immobile in oggetto. Successivamente si è proceduto con il primo sopralluogo, congiuntamente al *custode Dott. Domenico Renda*, previa tempestiva comunicazione alle parti a mezzo PEC e, dove non possibile, a mezzo raccomandata A/R. Tale primo sopralluogo è avvenuto il giorno 25 del mese di *Gennaio* dell'anno 2022. Giunti sul posto alle *ore 15:00* si riscontrava l'assenza dell'esecutata che non rispondeva nemmeno in seguito ai diversi tentativi eseguiti sull'apparecchio citofonico presente. Alle *ore 15:55*, in procinto di chiudere il verbale delle operazioni peritali, dal viale interno all'immobile pignorato proveniva un'autovettura con a bordo la conducente, che successivamente si identificava nella sig.ra [REDACTED]. La stessa asseriva di non aver ricevuto alcuna raccomandata ed essendo impossibilitata a presenziare alle operazioni, in quanto dottoressa del servizio sanitario nazionale

con visite ambulatoriali già prenotate, chiedeva un breve rinvio delle operazioni stesse. Quindi, di concerto con il custode, veniva accordato tale rinvio.

Infatti, il giorno 01 del mese di *Febbraio* dell'anno 2022, si procedeva al secondo sopralluogo, previo avviso tempestivo all'esecutata, con realizzazione di misurazioni metriche e dettagliata documentazione fotografica dell'unità immobiliare in oggetto, il tutto opportunamente allegato alla presente (*Ved. All.06*).

Durante i sopralluoghi sono stati redatti regolari *Verbali* (*Ved. All.01 e 02*) di cui si è dato ampia lettura alla parte esecutata, che ha provveduto a firmare gli stessi.

Inoltre, come detto precedentemente, si è reso necessario eseguire *un accesso agli atti* presso l'*Ufficio Tecnico* del comune di *Corigliano Rossano*, nonché *un accesso agli atti* presenti nell'archivio dell'*Ufficio Agenzia delle Entrate - Territorio di Cosenza (Catasto)*.

TRIBUNALE ORDINARIO – CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. Abitazione in ville, situata nel comune di Corigliano Rossano (a.u.

Rossano) in *C/da Palazzetto*, in ditta

C.F. nato a ROSSANO (CS) il

(deceduto in data C.F.

nata a ROSSANO (CS) il e residente a

Corigliano Rossano (a.u. Rossano) in entrambi per la

quota pari a 1/6 cadauno in regime di comunione legale dei beni, ed il solo

per la quota pari a 4/6 a titolo personale.

Si fa rilevare che il sig. è deceduto in data

28/12/2017, ma la successione non risulta essere ancora stata trascritta.

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione risulta essere individuata, al N.C.E.U. del comune di Corigliano Rossano, alla Sez. B, Foglio di mappa n°24 Particella n°332, come si evince dalla visura catastale di cui si riporta uno stralcio di seguito e che si allega (*Ved. All.05*).

agenzia entrate

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2022

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/03/2022

Dati identificativi: Comune di CORIGLIANO-ROSSANO (M403B) (CS) Sezione ROSSANO
Foglio 24 Particella 329 Foglio 24 Particella 332 Foglio 24 Particella 334
Foglio 24 Particella 330 Foglio 24 Particella 333

Classamento:
Rendita: Euro 1.665,57
Zona censuaria 2,
Categoria A/8^{al}, Classe U, Consistenza 21,5 vani

Indirizzo: VIA PALAZZETTO n. SN Piano T - 1

Dati di superficie: Totale: 613 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 595 m²

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> 1. [REDACTED]
(C [REDACTED])
nato a ROSSANO (CS) [REDACTED]
Diritto di: Proprietà' (deriva dall'atto 1)

> 2. [REDACTED]
(C [REDACTED])
nata a ROSSANO (CS) [REDACTED]
Diritto di: Proprietà' (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 02/12/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Rossano H579; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Rossano M403B. (n. 58/2020)

Figura 1 Stralcio visura catastale



Figura 2 - Individuazione fabbricato in oggetto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	560,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	632,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 828.859,00
Spese di regolarizzazione delle difformità	€ 2.600,00
Spese di regolarizzazione situazione condominiale	€ 0,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<u>€ 826.259,00</u>

Data della valutazione: 26/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava ottimamente arredato e in buono stato di conservazione, così come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata. L'unità immobiliare risulta essere in uso all'esecutata [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1.1. Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE N. 13351/2605** del 09/05/2011 *ipoteca volontaria* a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 06/05/2011 Notaio GIOVANNI FINO di CORIGLIANO CALABRO rep 62490/7868 A favore di *Banca Popolare del Mezzogiorno SPA* con sede a CROTONE codice fiscale 02988480790 (Domicilio ipotecario eletto CROTONE VIA NAPOLI 60) quale creditore ipotecario Contro: [REDACTED] Nato a ROSSANO il [REDACTED] C.F. [REDACTED] CSN GTN 54A08 H579 F per 4 /6 in regime di bene personale e per 1/6 in regime di comunione legale in qualità di terzo datore di ipoteca [REDACTED] nata a ROSSANO il [REDACTED]

C.F. [REDACTED] per 1/6 in comunione legale in qualità di debitore ipotecario Capitale euro 600.000,00 ipoteca euro 1.080.000,00 durata 10 anni 25 giorni;

- ISCRIZIONE N. 28259/2473 del 02/12/2014 ipoteca legale derivante da ruolo art. 77 dpr 602 del 1973 del 27/11/2014 di EQUITALIA SUD SPA di ROMA rep 1392/3414 – A favore di EQUITALIA SUD S.P.A. con sede a ROMA Codice fiscale 11210661002 (Domicilio ipotecario eletto VIA XXIV MAGGIO PAL. K2000 - COSENZA) – Contro: [REDACTED] Nato a ROSSANO il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per 5/6 Capitale euro 192.258,55 ipoteca euro 384.517,10;

4.1.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- TRASCRIZIONE N. 15886/12607 del 16/06/2021 verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI in data 31/05/2021 rep. 771 A favore di AQUI SPV S.R.L. con sede a CONEGLIANO C.F. 04954010262 Contro: [REDACTED] nata a ROSSANO il [REDACTED] per 5/12 e [REDACTED] nata a ROSSANO il [REDACTED] per 7/12.

4.1.3. Altre limitazioni d'uso:

- COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE atto del 17/03/2009 notaio Giovanni Fino di CORIGLIANO CALABRO rep. 59898/6665 trascritto il 10/04/2009 ai n. 10031/7042, da parte dei coniugi [REDACTED] vincolando, così, gli immobili oggetto di esecuzione.

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 (al 31/12/2021): € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

Sig. [REDACTED] nato a ROSSANO (CS) il [REDACTED] (deceduto in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a ROSSANO (CS) il [REDACTED] e residente a Corigliano Rossano (a.u. Rossano) i [REDACTED] entrambi per la quota pari a 1/6 cadauno in regime di comunione legale dei beni, ed il solo [REDACTED] per la quota pari a 4/6 a titolo personale, fin dalla costituzione in atti risalente al 03/04/1996.

6.2. Precedenti proprietari

All'esecutata [REDACTED] l'immobile già comune di Rossano, è pervenuto:

- in parte (1/12 a [REDACTED] del 09/07/1993 notaio ROMANELLO trascritto il 06/08/1993 al n. 15749, per atto di permuta ROSSANO rep 22390

- in parte (1/12 a [REDACTED] per atto di divisione del 09/07/1993 notaio ROMANELLO di ROSSANO rep 22390 trascritto il 06/08/1993 al n. 15750

- in parte (5/12 ciascuno a [REDACTED]

[REDACTED] per la successione di [REDACTED] nato a ROSSANO
il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

Accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 18/04/2018 ai
n. 9634/7606 e trascritta il 10/10/2019 ai n. 26181/20514. trascritta in data
20/09/2021 ai nn.25827/20765 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in
Notar Fino Giovanni del 06/05/2011 rep.n.62490;

A [REDACTED] la quota di propria pertinenza dell'immobile
in oggetto era pervenuta:

- in parte per successione di [REDACTED] nata in USA il
08/01/1919 deceduta il 04/06/1973 giusta denuncia 227 vol 150 trascritta nel
1973 al n. 61905,

- in parte per la predetta nota trascritta il 06/08/1993 al n. 15749 e in parte
per il predetto atto di divisione trascritto il 06/08/1993 al n. 15750

7. DESCRIZIONE "LOTTO 1" E DETTAGLIO SUPERFICI

A. Abitazione in villa con annesse pertinenze esclusive

L'immobile oggetto della presente, è situato nel Comune di *Corigliano Rossano (a.u. Rossano)* in *C/da Palazzetto* ed è composto, nell'abitazione principale, *da un piano terra ed un piano primo*. Inoltre, all'interno dell'area di corte dell'abitazione, sono presenti *3 unità* che risultano di *pertinenza* della principale e ne costituiscono parte integrante e indivisibile dalla stessa, ricadendo nell'area di corte dell'abitazione principale.

Per una maggiore comprensione e facilità di lettura, nell'immagine seguente si riporta uno stralcio della mappa catastale in cui sono individuate le diverse unità ricadenti all'interno della particella in oggetto.

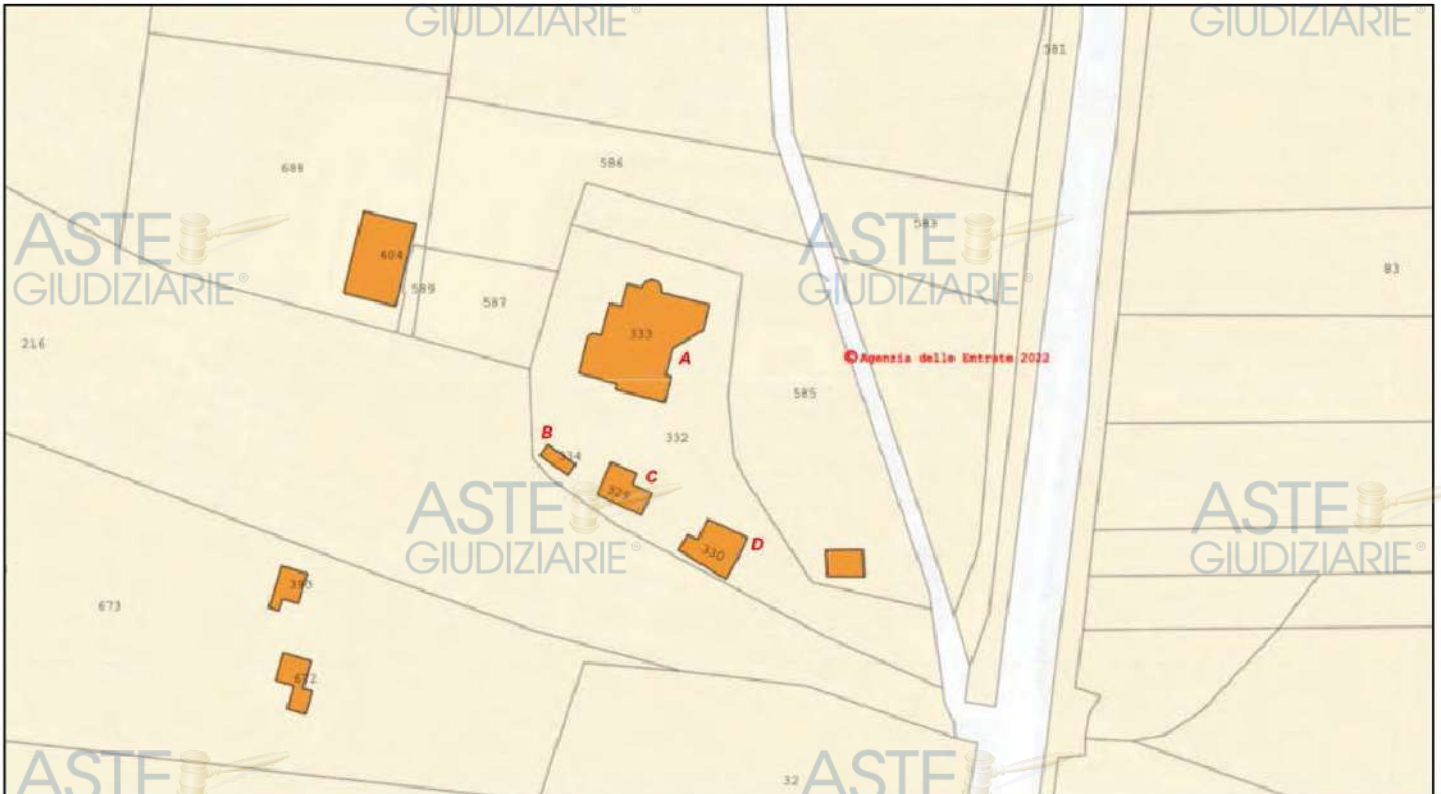


Figura 3 - Mappa catastale con individuazione immobili presenti

Nella descrizione seguente, per facilità di individuazione e comprensione, le diverse unità saranno indicate con la lettera riportata nell'immagine precedente:

➤ *Immobile A – Abitazione principale*

La struttura in oggetto è una villa con ampio giardino esterno, dislocata su due livelli al cui interno troviamo circa 21 vani, con le caratteristiche riportate nella tabella seguente.

• PIANO TERRA

<i>Descrizione vano</i>	<i>Superficie (mq)</i>
<i>Ingresso</i>	<i>20,00</i>
<i>Soggiorno</i>	<i>101,40</i>
<i>Cucina (con ripostiglio)</i>	<i>36,70</i>
<i>Wc_1</i>	<i>7,50</i>
<i>Letto_1</i>	<i>10,00</i>
<i>Stanza_1 (con wc e cab. arm.)</i>	<i>27,30</i>
<i>Corridoio</i>	<i>36,80</i>
<i>Letto_2</i>	<i>16,80</i>
<i>Bagno</i>	<i>10,80</i>
<i>Studio</i>	<i>17,00</i>
<i>Stanza_2</i>	<i>15,40</i>
<i>Box auto</i>	<i>27,50</i>
<i>Porticato</i>	<i>100,00</i>

Il piano terra, così diviso, presenta una superficie utile interna pari a circa 327,00 mq. ed un'area destinata a *porticato*, prospiciente il portone d'ingresso, con una superficie pari a circa 100,00 mq.

<i>Descrizione vano</i>	<i>Superficie (mq)</i>
<i>Stanza 3</i>	<i>47,50</i>
<i>Stanza 4</i>	<i>68,20</i>
<i>Letto</i>	<i>15,60</i>
<i>Bagno</i>	<i>7,30</i>
<i>Lavanderia</i>	<i>3,70</i>
<i>Corridoio</i>	<i>19,00</i>
<i>Terrazzo</i>	<i>110,00</i>

Il piano primo, invece, diviso come riportato nella tabella precedente, presenta una superficie utile interna pari a circa 161,00 mq, e due terrazzi della superficie complessiva di 110,00 mq.

La struttura portante del fabbricato, all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è realizzata in cemento armato completamente gettata in opera. I solai di interpiano sono del tipo in latero-cemento; la tamponatura esterna è realizzata mediante laterizi forati dello spessore di circa 30 cm. Le tramezzature sono realizzate in laterizi forati da 8 cm ed intonacate con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiatura di varie colorazioni.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso molto ben rifinita internamente con alcuni dettagli che danno valore ulteriore all'unità. Il portone di ingresso è costituito da portoncino blindato in legno a due ante. Le porte interne sono in legno massello di colore scuro, con alcune porte realizzate con vetrate colorate, mentre gli infissi esterni sono in PVC a taglio termico; i pavimenti sono in ceramica ed i rivestimenti della cucina e dei servizi igienici



sono in ceramica. Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono stati realizzati sottotraccia. L'appartamento, rilevato planimetricamente in fase di sopralluogo, ha un'altezza netta di mt. 3,15 circa.

Inoltre, si fa rilevare, che l'unità possiede *due piscine* ad uso esclusivo, realizzate in adiacenza alla villa. Nel dettaglio si tratta di una piscina di forma *rettangolare*, con dimensioni pari a circa *10,00 x 5,50 m*, ed un'altra piscina leggermente rialzata di forma semicircolare con raggio pari a circa *5,00 m*.



Figura 4 - Piscine

Per ciò che riguarda le 3 unità di pertinenza, individuate con le lettere B, C e D, nella figura 3, nel seguito si riportano le caratteristiche dimensionali e le relative destinazioni:

➤ *Immobile B – Locale deposito/Forno*

L'unità individuata alla *particella n°334*, graffata all'unità principale, risulta essere realizzata su di un solo livello, con struttura portante in muratura. Una porzione della stessa è adibita a forno, per come si evince dalle foto allegate. Dal punto di vista dimensionale, presenta una superficie netta pari a circa *15,00 mq.*

➤ *Immobile C – Locale deposito*

L'unità risulta essere individuata alla *particella n°329*, graffata sempre all'unità principale, e si presenta su di un solo livello con struttura portante in muratura. Il locale, in fase di sopralluogo, era utilizzato a deposito, infatti al suo interno è stato possibile riscontrare la presenza di diverse suppellettili. Dal punto di vista dimensionale, presenta una superficie netta pari a circa *60,00 mq.*

➤ *Immobile D – Dependance*

Questa unità risulta essere individuata dalla *particella n°330*, anch'essa graffata all'abitazione principale, e si presenta come una piccola abitazione (*dependance*) con struttura portante in muratura. L'unità, in fase di sopralluogo, si presentava in sufficiente stato di manutenzione, ma completamente arredata in tutte le sue camere. In fase di rilievo metrico si è riscontrata *un'altezza* pari a *2,40 m*, mentre la distribuzione spaziale dei vani risulta come dalla tabella seguente:

<i>Descrizione vano</i>	<i>Superficie (mq)</i>
<i>Cucina</i>	<i>18,40</i>
<i>Letto</i>	<i>18,60</i>
<i>wc</i>	<i>2,60</i>

Difatti, così divisa, l'unità presenta una superficie utile interna pari a circa 40,00 mq.

Di seguito sono riportate alcune delle immagini significative inerenti alle caratteristiche intrinseche dell'unità in oggetto, nonché delle sue pertinenze, facenti parte dell'intera documentazione fotografica che risulta allegata alla presene perizia.



FOTO 1 – Ingresso alla villa



FOTO 2 – Ingresso alla villa – Porticato



FOTO 3 - Vista esterna

Tecnico incaricato: Ing. Danilo Ricciardi
Pagina 16 di 36



FOTO 4 – Soggiorno-Vista_1



FOTO 5 – Soggiorno-Vista_2

Tecnico incaricato: Ing. Danilo Ricciardi
Pagina 17 di 36



FOTO 6 – Cucina_Vista_1



FOTO 7 – Cucina_Vista_2



FOTO 8 – Stanza_1 (con bagno in camera e cabina armadio)



FOTO 9 – Scala di accesso al piano superiore



FOTO 10 – Corridoio



FOTO 11 – Stanza_3 (1° piano)

Tecnico incaricato: Ing. Danilo Ricciardi
Pagina 21 di 36



FOTO 12 - Terrazzo



FOTO 13 - Stanza 3 (1° Piano)

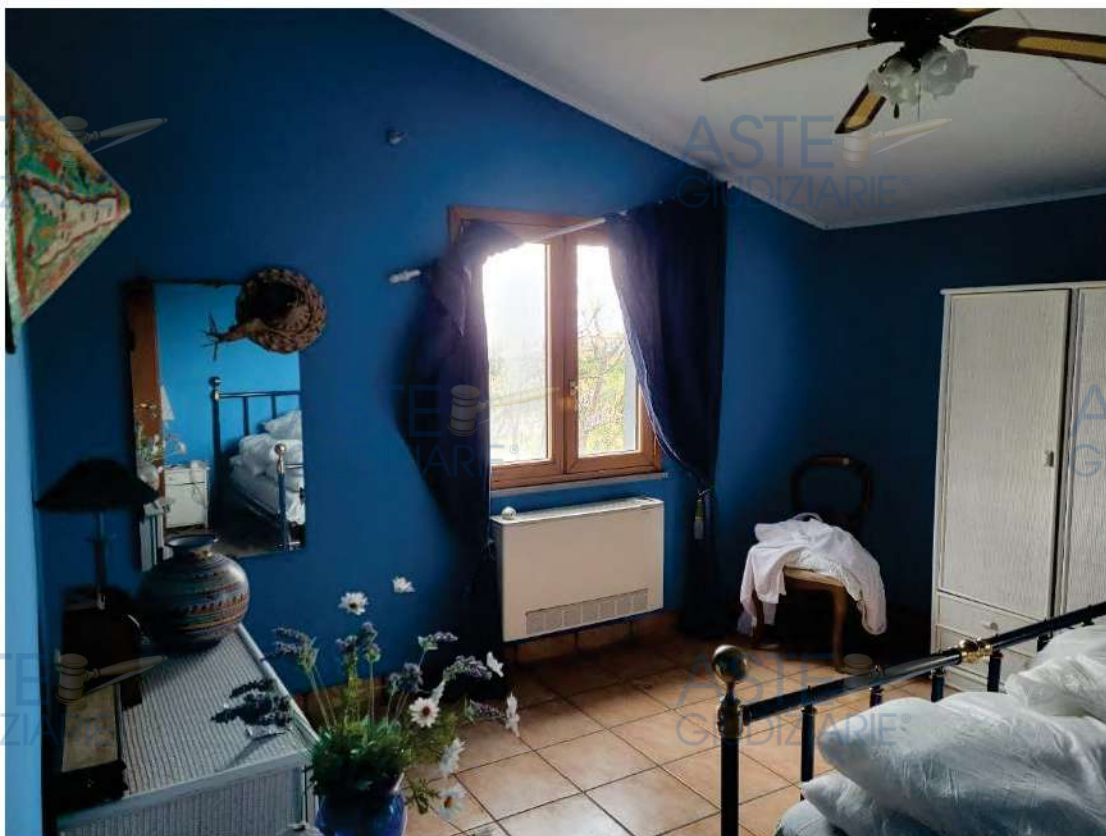


FOTO 14 - Letto (1° Piano)

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*

- *Superficie Esterna Lorda (SEL): 595,00 mq*
- *Superficie Interna Lorda (SIL): 535,00 mq*
- *Superficie netta calpestabile: 488,00 mq*

Di seguito è riportato lo schema per il calcolo della superficie commerciale:

Comune	Corigliano Rossano			Foglio	24	Particella	332	Subalterno	
UIU	DESCRIZIONE			Abitazione in villa, compreso di n°3 pertinenze					
	Categoria			A/8		Abitazioni in ville			
	Gruppo/Nuova categoria			R		R/2			
	Tipologia Poligoni			Descrizione e Superfici	Superficie Misurata (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Parziali (mq)	Superficie Catastale (mq)	Nota normativa sulle modalità di calcolo
Locali (A-A2-B-C)	A - principali			SEL Principale	560,00	100%	560,00	560,00	-
	accessori	A2 - diretti (es bagni, w.c., corridoi, ripostigli)				100%	-		-
		indiretti (es. cantine, soffitte, ecc.)	B -collegati ad (A)			50%	-	35,50	-
			C - NON collegati ad (A)	Pertinenze	142,00	25%	35,50		-
Balconi e terrazze (D-E)	D - al piano dei locali principali (A) comunicanti	fino a 25 mq	Terrazzo	110,00	30%	7,50	16,00	Si calcola sui primi 25 mq	
		oltre i 25 mq			10%	8,50		Si calcola sulla quota eccedente i primi 25 mq	
	E - NON al piano dei locali principali (A) non comunicanti	fino a 25 mq			15%	-		-	
		oltre i 25 mq			5%	-		-	
Aree esclusive scoperte (es. giardino) F	fino alla superficie principale (A+A2) dell'unità immobiliare		Corte esterna	3000,00	10%	20,00	20,00	Si calcola sulla superficie principale A+A2	
	oltre la superficie principale (A+A2) dell'unità immobiliare				2%	-		-	
	senza limite di superficie dell'unità immobiliare				0%	-		-	
Sommano mq di Superficie Catastale (arrotondata)								632,00	

Dai "criteri generali" del DPR 138/98

- 1 - Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2 - La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri, non entra nel computo della superficie catastale.
- 3 - La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- 4 - La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Allo stato attuale dei fatti, sulla base della documentazione che è stato possibile reperire in fase di accesso agli atti presso gli Uffici Comunali del Comune di *Corigliano Rossano*, si può affermare che:

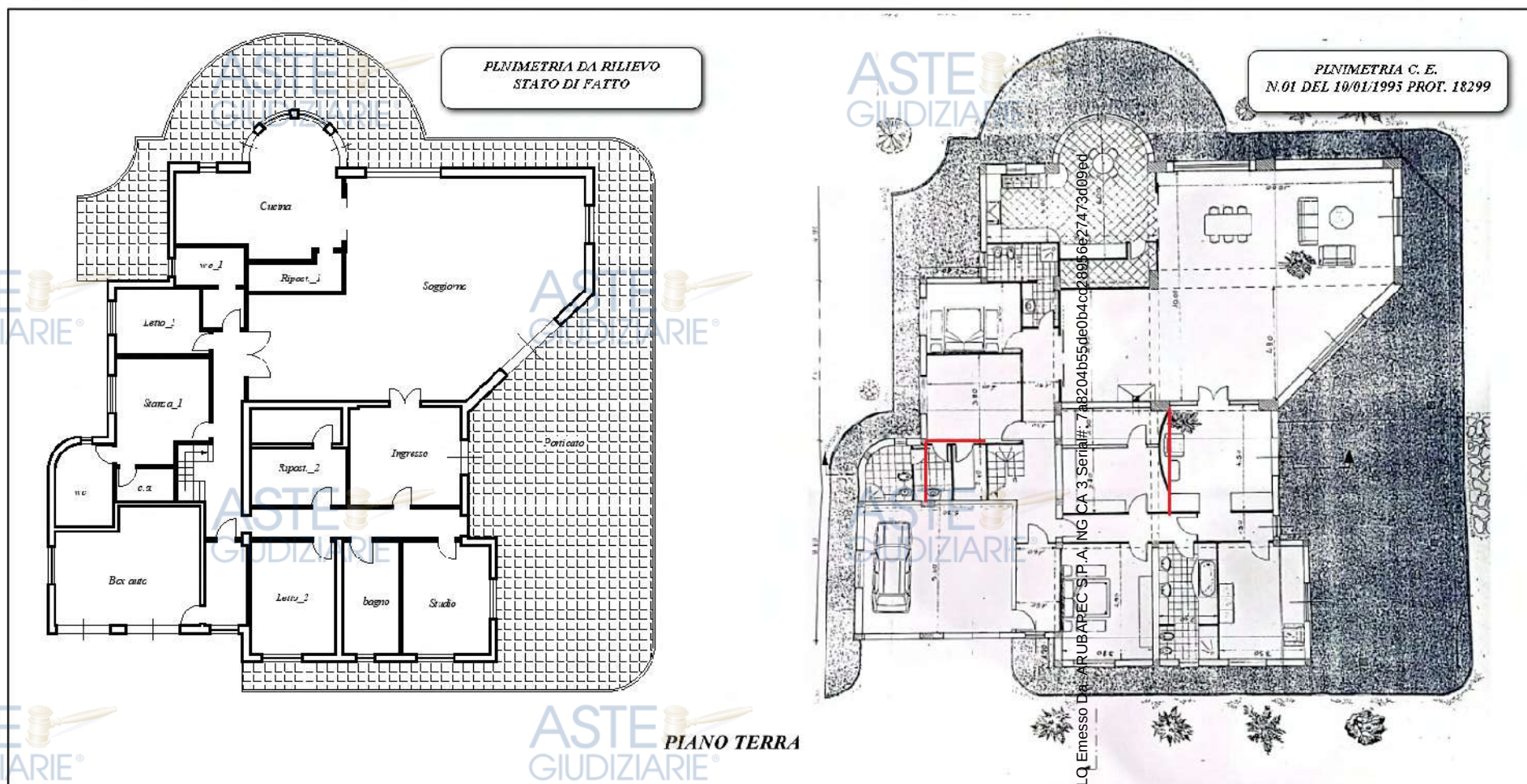
- Per la realizzazione dell'immobile è stato rilasciato regolare *“Nulla Osta del Genio Civile”* prot. n°18299 del 12/12/1994 (*Ved. All. 09*);
- Il fabbricato è stato realizzato con regolare *Concessione Edilizia Pratica* n°01 del 10/01/1995 Prot. n°23251, in ditta alla Sig.ra [REDACTED] (*Ved. All. 08*);
- Dall'accesso agli atti non è stato possibile reperire alcun *“Certificato di agibilità”* per la struttura in oggetto.

8.1. Regolarità Edilizia e Urbanistica (*Non Conforme*)

A seguito di sopralluogo effettuato all'interno dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione ed in funzione della documentazione e degli elaborati reperiti in fase di accesso agli atti, presso l'ufficio urbanistico del comune di Corigliano Rossano, si può affermare che, ad oggi, l'immobile risulta essere non conforme.

Tale non conformità, è data dalla presenza di una diversa distribuzione interna che interessa solo piccole porzioni dell'unità per come deducibile dalla planimetria allegata, in cui sono evidenziate in rosso. Per il resto, come evidenziato sempre dall'immagine successiva, in cui si raffronta l'elaborato presentato in fase di richiesta della *C.E. summenzionata*, con l'elaborato prodotto dal sottoscritto a seguito di sopralluogo, si nota la *conformità* dell'unità per la restante parte.

Immobile *Non conforme, ma regolarizzabile*



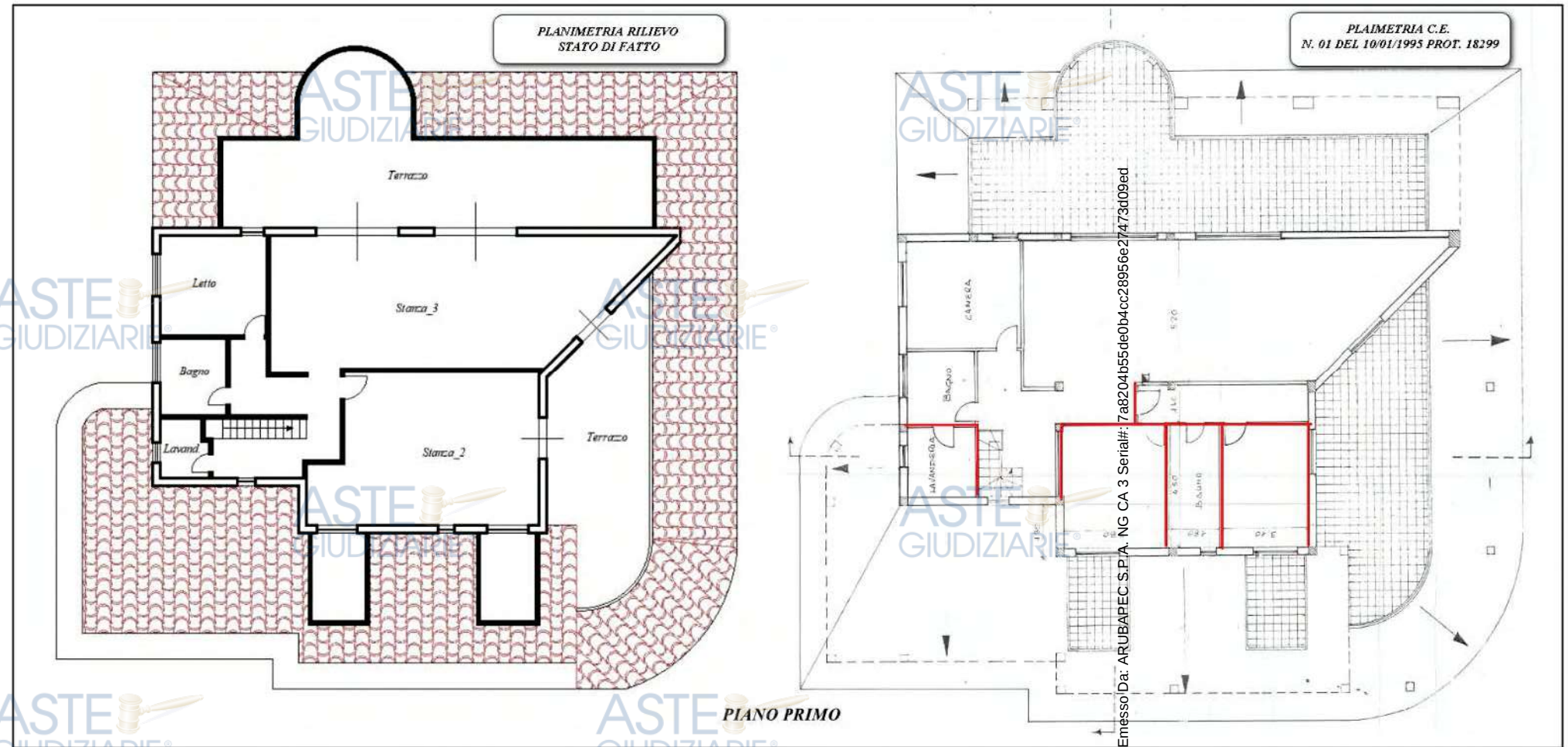
Confronto tra planimetria DA RILIEVO STATO DI FATTO e PLANIMETRIA C.E. n.01 DEL 10/01/1995 PROT. 18299 – PIANO TERRA

Tecnico incaricato: Ing. Danilo Ricciardi
Pagina 26 di 36



PLANIMETRIA RILIEVO
STATO DI FATTO

PLANIMETRIA C.E.
N. 01 DEL 10/01/1995 PROT. 18299



Confronto tra planimetria DA RILIEVO STATO DI FATTO e PLANIMETRIA C.E. n.01 DEL 10/01/1995 PROT. 18299 – PIANO PRIMO

Tecnico incaricato: Ing. Danilo Ricciardi
Pagina 27 di 36



8.2. Regolarità catastale (Conforme)

L'immobile in oggetto è situato nel comune di Corigliano Rossano, a.u. Rossano, catastalmente risulta essere così individuato:

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
24	332		VIA PALAZZETTO n. SN Piano T - 1	002	A08	U	21,5 vani	R.Euro:1655,57		SI

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **CORIGLIANO-ROSSANO** Codice: **M403**
Foglio: **24** Particella: **332** Subalterno
Immobili individuati: **5**

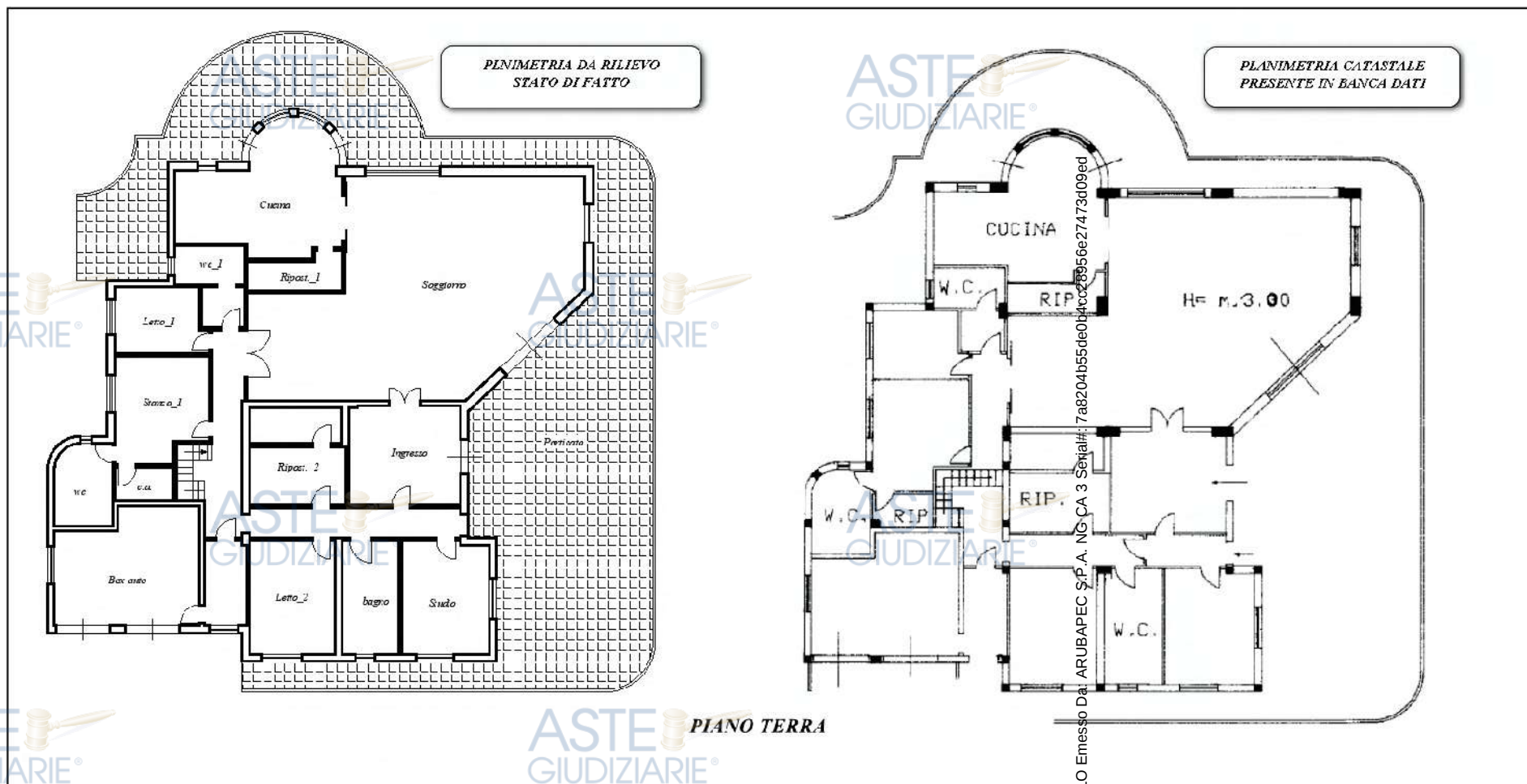
Elenco Immobili Graffiati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
24	334		VIA PALAZZETTO n. SN Piano T - 1	B		U		R.Euro 1655,57	
24	330								
24	333								
24	332								
24	329								

Analizzando la situazione, presente in banca dati catastali, si è potuto riscontrare, come ampiamente spiegato in precedenza, che all'immobile principale risultano *graffate* altre particelle che individuano le pertinenze già descritte ed individuate come *B, C e D alla figura 3*.

A questo punto, dal confronto tra la *planimetria in banca dati catastali* (Ved. *All. 05*) e quella *rilevata* dal sottoscritto si riscontra che l'immobile dal punto di vista catastale risulta essere conforme, così come le pertinenze presenti risultano riportate in planimetria.

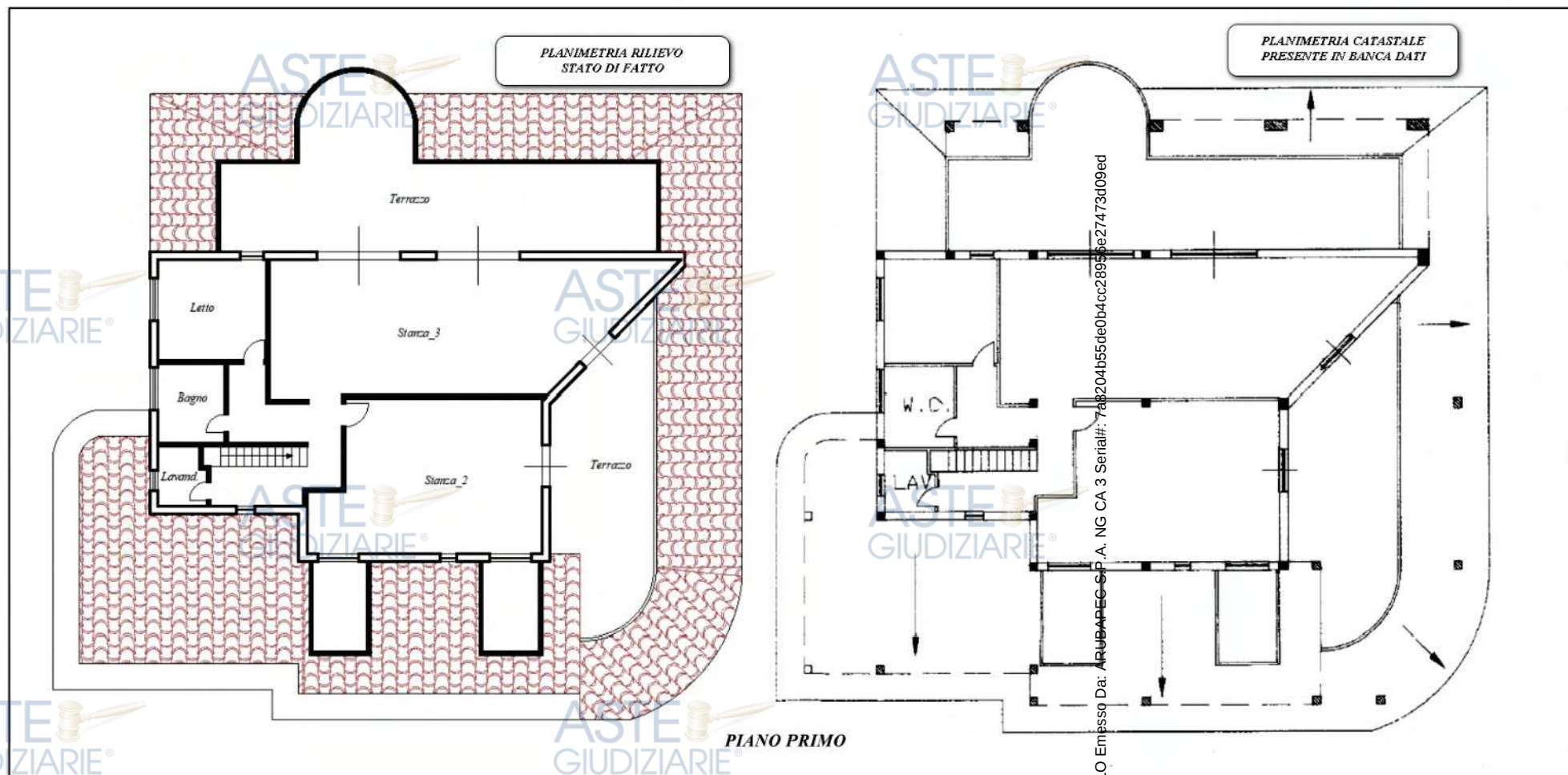
Immobile **conforme**



Confronto tra planimetria DA RILIEVO STATO DI FATTO e PLANIMETRIA CATASTALE PRESENTE IN BANCA DATI – PIANO PRIMO

Tecnico incaricato: Ing. Danilo Ricciardi
Pagina 29 di 36





Confronto tra planimetria DA RILIEVO STATO DI FATTO e PLANIMETRIA CATASTALE PRESENTE IN BANCA DATI – PIANO PRIMO

Costi di regolarizzazione:

- *Presentazione C.I.L.A. in Sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare, art.6 – bis comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 – Pagamento sanzione € 1.000,00, Diritti di segreteria pari ad € 100,00 – Onorari professionali € 500,00;*
- *Onorario professionale per la redazione degli adempimenti tecnici necessari alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) comprensivo di diritti di segreteria: € 1.000,00.*

Quindi, in definitiva, l'ammontare delle spese/onorari per la regolarizzazione dell'unità oggetto della presente stima risulta essere pari a € 2.600,00, che saranno detratte dal valore di stima finale.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La destinazione d'uso ed ubicazione dell'unità immobiliare in oggetto hanno fatto ricadere la scelta della metodologia di stima su quella sintetica effettuata confrontando l'immobile oggetto di stima con immobili che presentino caratteristiche simili e che siano recentemente oggetto di compravendita nel medesimo comune ed in quelli limitrofi.

Si è pertanto proceduto eseguendo una serie di accertamenti circa le compravendite di immobili simili a quello oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, richiedendo i prezzi in zona in qualità di possibile acquirente, nonché utilizzando i dati *dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*. I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza scelta, che per i fabbricati è il metro quadrato. Dopo aver acquisito tali dati, aver consultato i dati pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare sul sito dell'agenzia del territorio, ed in base alle conoscenze dirette dei mercati immobiliari, considerando inoltre la difficile situazione economica del momento, si è proceduto ad attribuire il valore unitario dell'immobile oggetto di stima confrontandone le caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quelle degli immobili di confronto.

Le fonti di informazione consultate sono: *Catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

9.1. VALORE DI MERCATO (OMV):

OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

(Corigliano Rossano, a.u. Rossano)

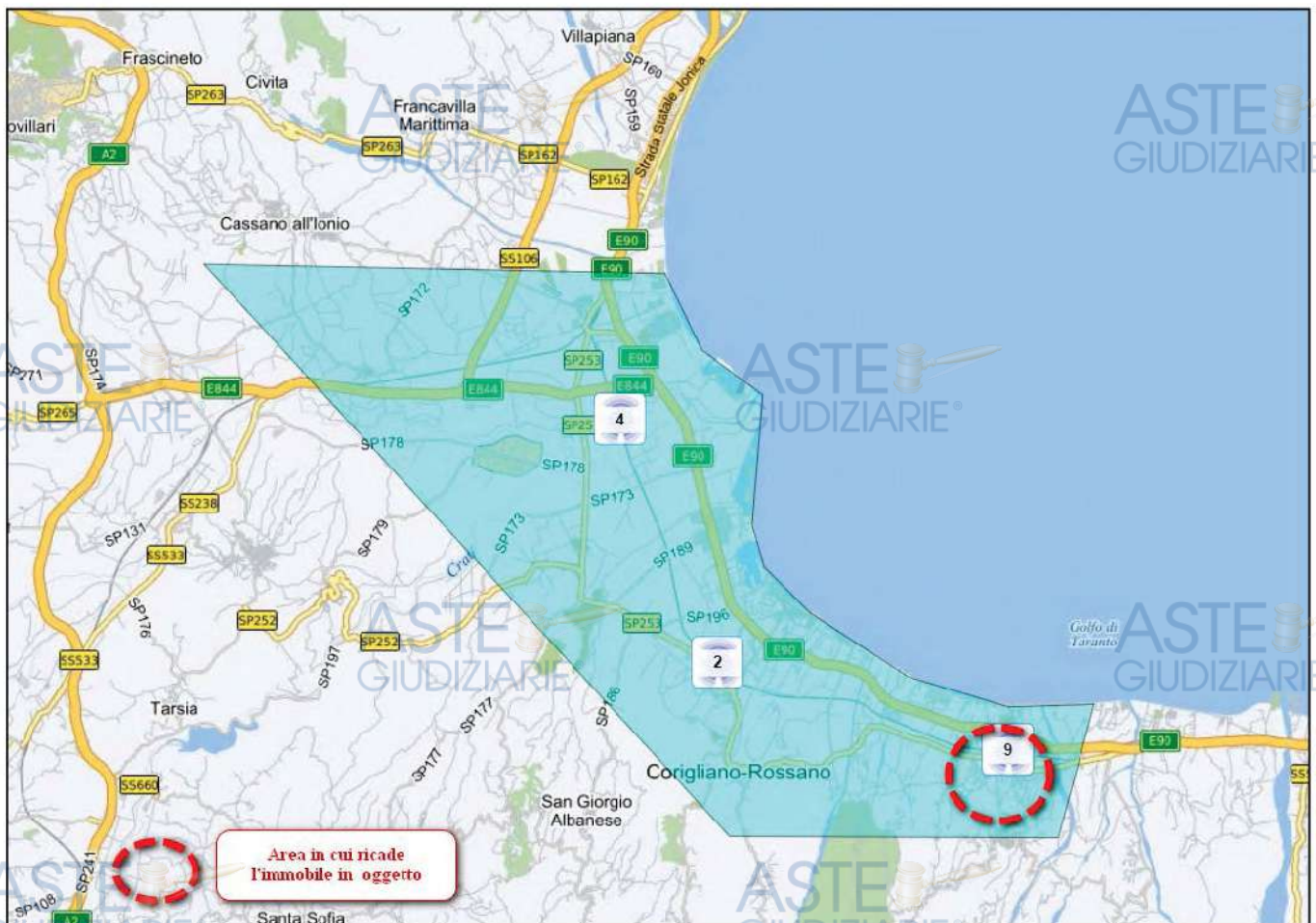


Figura 1 – Aree interrogata per la determinazione dei valori comparabili
<https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricercaSuMappa#>

Residenziale - Dicembre 2021	Residenziale - Dicembre 2021	Residenziale - Novembre 2021
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 240.000 €	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 214.000 €	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 215.000 €
Dettaglio scheda →	Dettaglio scheda →	Dettaglio scheda →
Comune di CASSANO ALLO IONIO Zona OMI: E2 Immobile: RES A02 206 m² Quota trasferita 100%	Comune di CORIGLIANO-ROSSANO Zona OMI: D4 Immobile: RES A02 278 m² Quota trasferita 100%	Comune di CORIGLIANO-ROSSANO Zona OMI: B3 Immobile: RES A02 197 m² Quota trasferita 100%

Figura 2 – Immobili utilizzati come comparabili

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

Data	25/03/2022			
Esecuzione Immobiliare	n. 67/2021			
Giudice Esecuzione	Dott. Alessandro Paone			
Contenzioso	PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. [REDACTED]			
MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)				
TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SUBJECT
PREZZO TOTALE	€ 240 000,00	€ 214 000,00	€ 215 000,00	Appartamento in villa sita in C/da Palazzetto (a.u. Rossano) - Corigliano Rossano (CS)
data (mesi)	3	3	3	0
superficie princip.	206	278	197	632
superficie giardino	0	0	0	3000
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	100
bagni n.	2	2	2	4
piano	1	1	1	0
ascensore	PRESENTE	PRESENTE	PRESENTE	NON PRESENTE
stato manutentivo	BUONO	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
panoramicità - particolarità	PRESENTE	PRESENTE	PRESENTE	PRESENTE
dotazione tecnologica	BUONA	BUONA	BUONA	OTTIMA
classe energetica	C - D	C - D	C - D	A+
epoca costruttiva	10 - 15 anni	10 - 15 anni	10 - 15 anni	oltre 20 anni
SUPERFICIE MARGINALE	206	278	197	812
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 1 165,05	€ 769,78	€ 1 091,37	€ 769,78

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 400,00	-€ 356,67	-€ 358,33	
superficie princip.	€ 1 165,05	€ 769,78	€ 1 091,37	
superficie giardino	€ 38,49	€ 38,49	€ 38,49	
superficie box	€ 384,89	€ 384,89	€ 384,89	
superficie p.auto coperto	€ 307,91	€ 7,70	€ 7,70	
superficie p.auto scoperto	€ 230,94	€ 38,49	€ 38,49	
bagni	€ 8 000,00	€ 8 000,00	€ 8 000,00	
piano	€ 2 400,00	€ 2 140,00	€ 2 150,00	
ascensore	€ 12 000,00	€ 10 700,00	€ 10 750,00	
stato manutentivo	€ 121 800,00	€ 121 800,00	€ 121 800,00	
panoramicità	€ 12 000,00	€ 10 700,00	€ 10 750,00	
dotazione tecnologica	€ 4 800,00	€ 4 280,00	€ 4 300,00	
classe energetica	€ 7 200,00	€ 6 420,00	€ 6 450,00	
epoca costruttiva	€ 7 200,00	€ 6 420,00	€ 6 450,00	

TABELLA di VALUTAZIONE

PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 240 000,00	€ 214 000,00	€ 215 000,00	€ 828 859,00
data	-€ 1 200,00	-€ 1 070,00	-€ 1 075,00	0
superficie princip.	€ 327 928,06	€ 272 503,60	€ 334 856,12	632
superficie giardino	€ 115 467,63	€ 115 467,63	€ 115 467,63	3000
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 23 093,53	€ 3 848,92	€ 3 848,92	100
bagni n.	€ 16 000,00	€ 16 000,00	€ 16 000,00	4
piano	-€ 2 400,00	-€ 2 140,00	-€ 2 150,00	0
ascensore	-€ 12 000,00	-€ 10 700,00	-€ 10 750,00	NON PRESENTE
stato manutentivo	€ 121 800,00	€ 243 600,00	€ 121 800,00	OTTIMO
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	PRESENTE
dotazione tecnologica	€ 4 800,00	€ 4 280,00	€ 4 300,00	OTTIMA
classe energetica	€ 14 400,00	€ 12 840,00	€ 12 900,00	A+
epoca costruttiva	-€ 14 400,00	-€ 12 840,00	-€ 12 900,00	oltre 20 anni
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 833 489,21	€ 855 790,14	€ 797 297,66	€ 828 859,00
valore minimo				€ 797 297,66
valore massimo				€ 855 790,14
Divergenza percentuale assoluta:	6,83%			
ATTENDIBILE:	VERO			

	EURO	EURO/MQ
COMPARABLE 1	€ 833 489,21	€ 1 026,46
COMPARABLE 2	€ 855 790,14	€ 1 053,93
COMPARABLE 3	€ 797 297,66	€ 981,89
SUBJECT	€ 828 859,00	€ 1 020,76

Alla Valutazione appena determinata, vanno detratte, le *spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate*, valutate in precedenza, quindi la valutazione finale risulta essere:

Valore di Mercato		€ 828 859,00
Deprezzamenti al VM stimato	Descrizione	Costo
Presentazione C.I.L.A. in Sanatoria	Presentazione C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione interna	€ 1 600,00
Segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.)	Diritti istruttori+certificazione+spese Tecniche	€ 1 000,00
Valore di Mercato Corretto		€ 826 259,00

Quindi si ottiene un *valore di mercato* pari a:

VALORE DI MERCATO

€ 826.259,00

(ottocentoventiseimiladuecentocinquantanove/00)