



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DORA SPV SRL



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE



CUSTODE:

AVV. FRANCESCO LUIGI ANTONIO PARROTTA



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/09/2025



TECNICO INCARICATO:

Ing. Antonio Arci

CF:RCANTN73B10H579R

con studio in ROSSANO (CS) VIA SEMPIONE,26

telefono: 3343498947

email: antonio.arci@yahoo.it

PEC: antonio.arci.e386a@ingpec.eu





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 90/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a CORIGLIANO-ROSSANO, della superficie commerciale di **97,95** mq per la quota di

- 1/2 piena proprietà in regime di separazione dei beni (** DATO OSCURATO **)
- 1/2 piena proprietà (** DATO OSCURATO **)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra di un edificio a 5 piani fuori terra, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

Foglio 32 particella 1735 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/1 (negozio), sezione urbana A, zona censuaria 2, classe 6, consistenza 71 mq, rendita 557,67 Euro, indirizzo catastale: Via Michelangelo Buonarroti snc, piano: T, intestato a ** DATO OSCURATO ** per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/2, e ** DATO OSCURATO ** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, derivante dall'originario sub.3 per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO del 05/01/2021 Pratica n. CS0000461 in atti dal 07/01/2021 STUDIO PRIVATO-NEGOZIO (n. 178.1/2021). Il sub. 3 a sua volta è derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 35/2020). In precedenza il sub.3 era stato oggetto di ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 12/07/2018 Pratica n. CS0091997 in atti dal 13/07/2018 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 15813.1/2018) e originariamente derivante da COSTITUZIONE del 10/02/2010 Pratica n. CS0046705 in atti dal 10/02/2010 COSTITUZIONE (n. 1207.1/2010).

Coerenze: confina a nord con area di corte comune, a est con strada statale n.106 jonica, a sud con strada interna traversa della ss106 e a ovest in parte con il subalterno 4 (LOTTO 2) e in parte con il vano scala del fabbricato

L'intero edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra. Immobile costruito: dalla documentazione edilizia presente in atti si evince certificato di collaudo e fine lavori avvenuto in data 14/06/2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

97,95 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€. 94.450,00

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

€. 94.450,00

Data della valutazione:

07/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 24/07/2007 a firma del Notaio Stefano Camilleri ai nn. 32194/12572 di repertorio, iscritta il 26/07/2007 a Cosenza ai nn. 28835/7594, presentazione n.43, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., contro *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, e [REDACTED] SRL in qualità di debitore non datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritto sulla particella di terreno censita nel NCT al foglio 32, particella 1735 (su cui è stato successivamente realizzato in fabbricato di cui fa parte la presente unità immobiliare) unitamente ad altri terreni.
Importo ipoteca: €. 1.400.000,00.
Importo capitale: €. 2.520.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni
Annotazione: Erogazione a parziale Nrg. 12951, Nrp. 2000 del 28/04/2008.
Annotazione: Riduzione di somma Nrg. 16018, Nrp. 2035 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 16022, Nrp. 2039 del 03/06/2011.
Annotazione: Frazionamento in quota Nrg. 16026, Nrp. 2043 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 31661, Nrp. 3755 del 23/11/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 9475, Nrp. 1872 del 12/04/2013.
- ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/07/2007 a firma del Notaio Stefano Camilleri ai nn. 32194/12572 di repertorio, iscritta il 26/07/2007 a Cosenza ai nn. 28836/7595, presentazione n.44, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., contro [REDACTED] SRL per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritto sulla particella di terreno censita nel NCT al foglio 32, particella 1735 (su cui è stato successivamente realizzato in fabbricato di cui fa parte la presente unità immobiliare) unitamente ad altri terreni.
Importo ipoteca: €. 1.400.000,00.
Importo capitale: €. 2.520.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni
Annotazione: Erogazione a parziale Nrg. 12952, Nrp. 2001 del 28/04/2008.
Annotazione: Riduzione di somma Nrg. 16019, Nrp. 2036 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 16023, Nrp. 2040 del 03/06/2011.
Annotazione: Frazionamento in quota Nrg. 16027, Nrp. 2044 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 31662, Nrp. 3756 del 23/11/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 9476, Nrp. 1873 del 12/04/2013.
- ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/09/2009 a firma del Notaio Stefano Camilleri ai nn. 35457/14893 di repertorio, iscritta il 14/09/2009 a Cosenza ai nn. 27848/5201, presentazione n.132, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., contro *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, e [REDACTED] SRL in qualità di debitore non datore di ipoteca, derivante da costituzione di ipoteca a seguito di ratifica di concessione di finanziamento, iscritto sulla particella di terreno censita nel NCT al foglio 32, particella 1735 (su cui è stato successivamente realizzato in fabbricato di cui fa parte la presente unità immobiliare) unitamente ad altri terreni.

immobiliare) unitamente ad altri terreni.

Importo ipoteca: €. 1.400.000,00.

Importo capitale: €. 2.520.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

Annotazione: Riduzione di somma Nrg. 16020, Nrp. 2037 del 03/06/2011.

Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 16024, Nrp. 2041 del 03/06/2011.

Annotazione: Frazionamento in quota Nrg. 16028, Nrp. 2045 del 03/06/2011.

Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 31662, Nrp. 3756 del 23/11/2011.

Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 9477, Nrp. 1874 del 12/04/2013.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **pignoramento**, stipulato il 02/08/2024 a firma del TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1597/2024 di repertorio, trascritto il 10/09/2024 a Cosenza ai nn. 27177/22620, a favore di DORA SPV S.R.L., contro *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Castrovillari.

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

Trattasi di fabbricato non avente condominio costituito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, in forza di atto di identificazione catastale stipulato il 29/10/2014 a firma del Notaio Borromeo Antonio ai nn. 70114/27730 di repertorio, trascritto il 27/11/2014 a Cosenza ai nn. 27774/22527, con il quale la società [REDACTED] SRL ha consegnato ai suddetti signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** l'originario subalterno 3 (ora subalterno 13) oggetto di contratto di permuta di bene presente con bene futuro del 11/08/2006, Rep. 60521, trascritto il 06/09/2006 a Cosenza ai nn. 29867/20015.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società [REDACTED] SRL il terreno (censito nel NCT al foglio 32, particella 1144) su cui venne successivamente costruito l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, pervenne per atto di permuta a firma Notaio Antonio Borromeo stipulato il 11/08/2006 ai nn. 60521 di repertorio, trascritto il 06/09/2006 a Cosenza ai nn. 29867/20015. Il suddetto terreno (censito nel NCT al foglio 32, particella 1144) pervenne ai signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** in forza di atto di donazione stipulato il 21/01/1997 a firma del Notaio Antonio Borromeo ai nn. 38336 di repertorio, trascritto il 13/02/1997 a Cosenza ai nn. 3625/3217, per il diritto di proprietà e la quota di 17/192 ciascuno da *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** e per Dichiarazione di Successione trascritto il 19/11/1970 a Cosenza ai nn. 17436/161683, per il diritto di proprietà e la quota di 79/192 ciascuno dal padre *** DATO OSCURATO ***. Successivamente ha fatto seguito atto di accettazione tacita eredità del 11/08/2006 a firma Notaio Antonio Borromeo ai numeri di repertorio 60521, trascritta a Cosenza 07/10/2006 ai nn. 29810/24672 per i soli fini della continuità delle trascrizioni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- PRATICA EDILIZIA PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE N.47/2005 rilasciata il 06/05/2005, intestata a *** DATO OSCURATO *** E *** DATO OSCURATO *** per lavori di “REALIZZAZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE TORRI”, presentata il 07/12/1998 con Numero PRAT. ED. 232/1998 e Numero di protocollo 3915.
- ATTESTAZIONE DI DEPOSITO del 05/08/2005, Prot. 5730, Pratica 2005/0474/A, presso Regione Calabria ex Genio Civile di Cosenza, di “VARIANTE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE TORRI”
- PRATICA EDILIZIA PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.16/2010 rilasciata il 22/02/2010, intestata a [REDACTED] SRL, in sanatoria per DIFFORMITA' RELATIVI AI FABBRICATI “B” e “C” e VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL FABBRICATO “A”, realizzati con il PERMESSO DI COSTRUIRE N.47/2005.
- COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI, Prot. N. 28016 del 15/06/2011.
- COMUNICAZIONE DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA Prot. 53334 del 15.11.2011 per lavori di tinteggiatura esterna dei fabbricati e sistemazione aree esterne.
- Per 'unità immobiliare in oggetto non risulta richiesta di rilascio di agibilità. Non sussistono motivi ostativi al suddetto rilascio. Nella pratica edilizia risulta presente certificato di agibilità del fabbricato “B”.
- l'unità immobiliare oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva in epigrafe, non è stato realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata ed agevolata e non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade nel centro edificato, vigente all'epoca di realizzazione del fabbricato.

PSA – piano strutturale associato vigente attualmente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA': MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie:

Dal confronto visivo tra gli elaborati progettuali autorizzativi reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Corigliano-Rossano, e gli elaborati planimetrici redatti in seguito a rilievo nei sopralluoghi effettuati, si è accertato che l'unità immobiliare oggetto di procedura di esecuzione risulta difforme rispetto all'ultimo progetto assentito (P. di C. 16/2010).

In particolare si è verificato che l'immobile in oggetto risulta conforme sia per quanto riguarda la sagoma che il perimetro del suo contorno e di conseguenza anche relativamente alla realizzazione di superfici utili e volumetria racchiusi. Anche le aperture esterne risultano conformi. Le difformità riguardano invece la presenza di una distribuzione degli spazi interni poiché risulta completamente finito e suddiviso in vari ambienti mentre nelle planimetrie dell'ultimo progetto assentito l'immobile presenta un unico grande locale con la presenza del solo bagno e privo di partizioni interne. La divisione attuale è tipica di destinazione uffici per cui occorre effettuare un cambio di destinazione edilizia e catastale. Inoltre occorre presentare la richiesta per il rilascio del certificato di agibilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- La diversa distribuzione degli ambienti interni e il cambio di destinazione d'uso da negozio a ufficio può essere regolarizzata tramite la redazione di un Permesso di

Costruire in Sanatoria a fronte del pagamento della sanzione pecuniaria e dei diritti di istruttoria, oltre alla presentazione di una SCA per l'acquisizione del certificato di agibilità, con costi complessivi quantificabili in circa € 3.000,00.

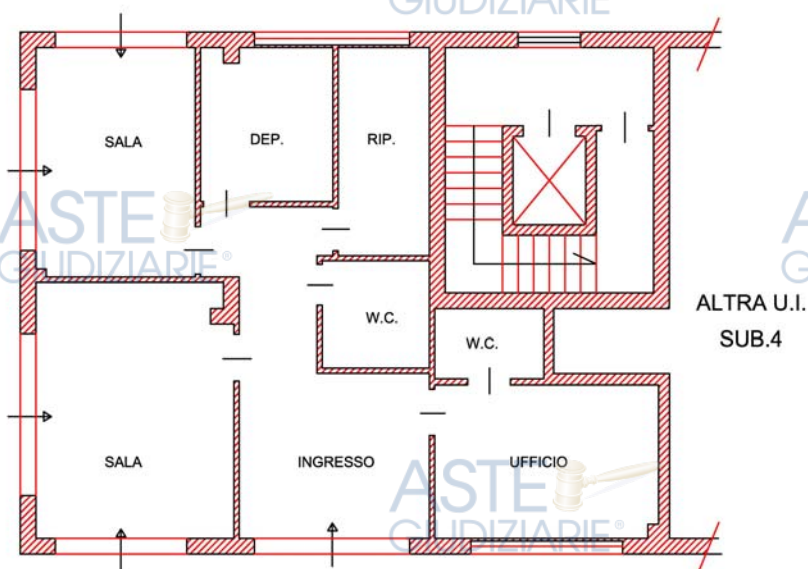
Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO
Area Urbana Corigliano

SS106 JONICA

UNITA' IMMOBILIARE: FOGLIO 32 - PART. 1735 - SUB. 13

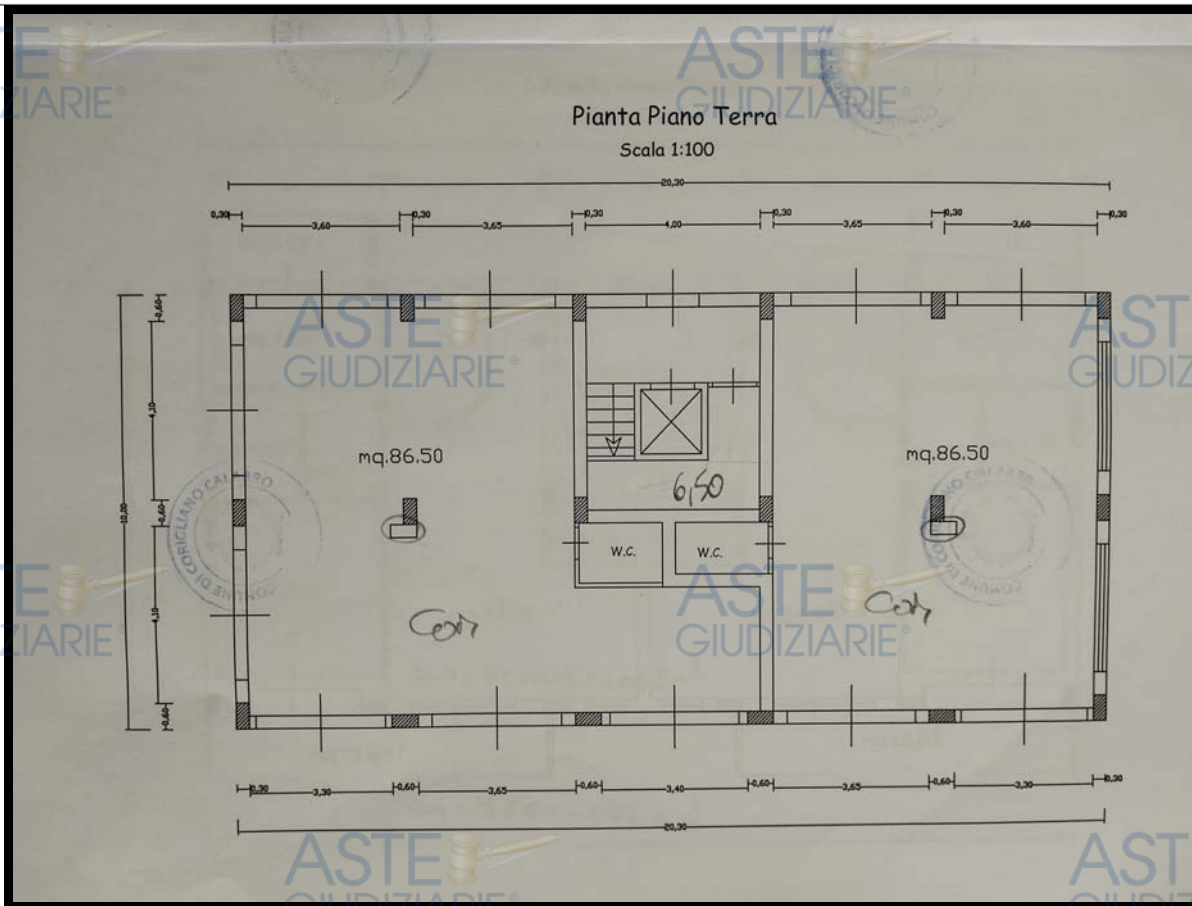
PLANIMETRIA RILEVATA PIANO TERRA



SUPERFICIE LORDA TOTALE = 97,95 MQ

SCALA 1:100

PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO 1



PLANIMETRIA DI PROGETTO P.T.- LOTTO 1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA': LIEVE

Sono state rilevate difformità catastali: dal confronto tra la planimetria rilevata durante i sopralluoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – Sezione N.C.E.U. si è accertato che l'unità immobiliare in questione risulta conforme a quanto depositato in Catasto ma risulta difforme la categoria catastale essendo dichiarata come C1 (negozi) mentre si tratta di un A10 (ufficio). Inoltre la consistenza e la superficie catastale riportate in visura risulta inferiore a quella reale. Occorre perciò presentare presso l'Agenzia del Territorio **“DOCFA” per cambio di destinazione d'uso e rettifica superfici**, preventivamente valutabile in €.500,00.

(normativa di riferimento: RDL N.652/1939 E SMI).

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

Data: 27/11/2024 - n. T410162 - Richiedente: RCANTN73B10H579R	
Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cosenza	
Dichiarazione protocollo n. CS0000461 del 07/01/2021	
Comune di Corigliano-rossano Corigliano	
Via Michelangelo Buonarroti civ. SNC	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Manfredi Vincenzo
Foglio: 32	Iscritto all'albo: Ingegneri
Particella: 1735	Prov. Cosenza N. 3117
Subalterno: 13	

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA H=2.90 mt

PART. 1894

Ultima planimetria in atti

Data: 27/11/2024 - n. T410162 - Richiedente: RCANTN73B10H579R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2024 - Comune di CORIGLIANO-ROSSANO(M403A) - < Foglio 32 - Particella 1735 - Subalterno 13 >
VIA MICHELANGELO BUONARROTI n. SNC Piano T

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI - FOGLIO 32 - PARTICELLA 1735 - SUB.13

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITA': NESSUNA

L'immobile risulta **conforme** al PRG - piano regolatore generale e PSA - piano strutturale associato vigente attualmente.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO, A.U. CORIGLIANO, S.S. N.106 IONICA

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO

A

Ufficio a Corigliano-Rossano, della superficie commerciale di **97,95** mq in testa a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra di un fabbricato a cinque piani fuori terra, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1735 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/1 (negozio), Sezione urbana A, classe 6, consistenza 71 mq, superficie totale 81 mq, rendita 557,36 Euro, indirizzo catastale: Via Michelangelo Buonarroti snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno, derivante dall'originario sub.3 per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO del 05/01/2021 Pratica n. CS0000461 in atti dal 07/01/2021 STUDIO PRIVATO-NEGOZIO (n. 178.1/2021). Il sub. 3 a sua volta è derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 35/2020). In precedenza il sub.3 era stato oggetto di ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 12/07/2018 Pratica n. CS0091997 in atti dal 13/07/2018 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 15813.1/2018) e originariamente derivante da COSTITUZIONE del 10/02/2010 Pratica n. CS0046705 in atti dal 10/02/2010 COSTITUZIONE (n. 1207.1/2010).

Coerenze: confina a nord con area di corte comune, a est con strada statale n.106 jonica, a sud con strada interna traversa della ss106 e a ovest in parte con il subalterno 4 (LOTTO 2) e in parte con il vano scala del fabbricato

L'intero edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra. Immobile costruito: dalla documentazione edilizia presente in atti si evince certificato di collaudo e fine lavori avvenuto in data 14/06/2011.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene in oggetto è ubicato in zona semi-centrale in Località Cantinella, in un'area a carattere residenziale e commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono CORIGLIANO SCALO E SCHIAVONEA, collegati tra loro dalla SS N.106). Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO - LOTTO 1

SERVIZI

Sono presenti i servizi principali

nella media

COLLEGAMENTI

Strada Statale SS 106

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano

buono

esposizione

buono (esposta sui 3 lati)

luminosità

buono

panoramicità

nella media

impianti tecnici

nella media

stato di manutenzione generale

nella media

servizi

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

Il **lotto 1** in oggetto consiste in una unità immobiliare adibita ad ufficio posta al piano terra di un fabbricato a cinque piani fuori terra, ubicato nel comune di Corigliano-Rossano, Area Urbana Corigliano in Località Cantinella adiacente la strada statale ionica n.106, della superficie commerciale di mq. 97,95, in piena proprietà a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno. Risulta censito nel NCEU di Corigliano-Rossano,

Sezione A (Corigliano) al foglio 32, particella 1735, sub. 13, categoria C/1 (negozio), classe 6, consistenza 71 mq, superficie catastale mq. 81, Rendita €. 557,36. Il bene in oggetto è ubicato area semi-periferica, raggiungibile dalla strada statale SS 106 – E90 dal centro di Corigliano a circa 6 chilometri di distanza. Precisamente risulta collocata in un'area residenziale mista ad attività commerciali, dove sono ubicati soprattutto immobili composti da fabbricati simili sia per caratteristiche architettoniche che per epoca di realizzazione, con presenza dei principali servizi ed attività come negozi, scuole, farmacie, uffici ma anche attività terziarie. Il fabbricato presenta in pianta una forma compatta rettangolare avente dimensioni massime di 20,30 x 10,00 metri. La struttura portante è composta da un graticcio di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai orizzontali in latero-cemento, mentre il tetto è inclinato a due falde e composto da travi in acciaio sormontato da manto di prefabbricato coibentato. Le facciate sono intonacate al frattazzo e tinteggiate al quarzo di colore bianco mentre le porzioni di parapetti in muratura sono tinteggiate di rosso, gli infissi esterni sono del tipo a persiana in alluminio di color legno ad elementi regolabili. Allo stato attuale si osserva un buono stato di manutenzione esterno. Attualmente non risulta installato l'ascensore nel vano corsa predisposto. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene in modo indipendente dal cortile comune essendo posto a piano terra e risulta essere composta da una sala ingresso, un ufficio con bagno personale, due sale, un w.c., un ripostiglio e un vano deposito. Per come dichiarato dal sig. *** DATO OSCURATO *** tale unità immobiliare è stata realizzata per ospitare un ufficio da destinare a terze persone ma poi non è stata mai utilizzata. Complessivamente presenta un normale stato qualitativo in termini di rifiniture e di manutenzione e conservazione. Le partizioni interne sono realizzate in pareti di cartongesso sovrastato da idropittura murale lavabile di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres effetto legno, il rivestimento dei bagni in piastrelle di ceramica smaltata ad altezza di 1,40 metri, i bagni sono dotati di lavabo e tazze in porcellana e rubinetteria in acciaio. Le porte interne sono tutte in legno laccati di colore bianco opaco, gli infissi di tutte le vetrine esterne sono in alluminio color grigio scuro con vetro-camera e all'esterno sono del tipo a serranda avvolgibile in acciaio di cui solo alcune con attrezzature di apertura automatica. L'illuminazione interna consiste in lampade a soffitta tipo neon. L'impianto elettrico è sottotraccia così come lo è l'impianto idrico. Non è presente un impianto termico riscaldamento/raffrescamento e neanche boiler per la produzione di acqua calda sanitaria ma è presente predisposizione per installazione condizionatori.

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*

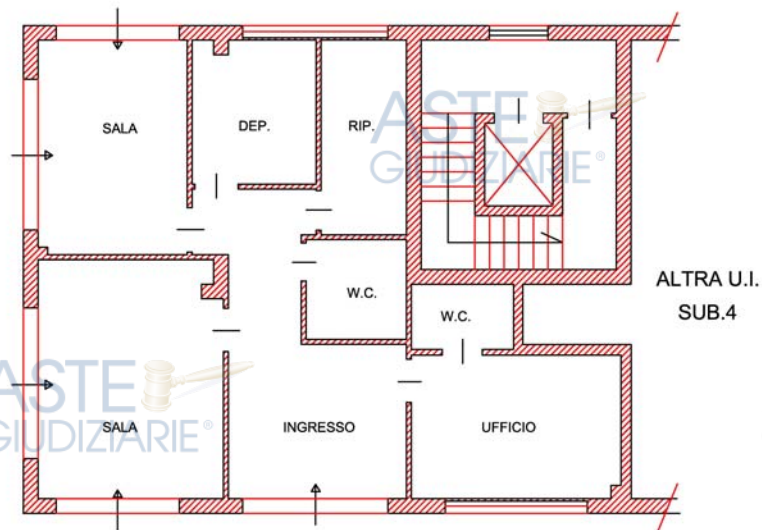
Descrizione LOTTO 1		consistenza		indice		commerciale
UFFICIO	F.32-P.1735-SUB.13	97,95	x	100 %	=	97,95
Totale:						97,95

COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO
Area Urbana Corigliano

SS106 JONICA

UNITA' IMMOBILIARE: FOGLIO 32 - PART. 1735 - SUB. 13

PLANIMETRIA RILEVATA PIANO TERRA



SUPERFICIE LORDA TOTALE = 97,95 MQ

SCALA 1:100

PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO 1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto è finalizzato alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"*.

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. Secondo gli standard IVS *"International Valuation Standard"* riportato nel Codice delle Valutazioni immobiliari, Tecnoborsa – Roma, 5° edizione 2017, *"il valore di mercato di un bene è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. La differenza concettuale tra il *"prezzo"* ed il *"valore di stima"* è che mentre il prezzo è un dato definitivo, una realtà storica e con ciò deterministica, che si determina nel momento stesso della compravendita, il valore di stima è un giudizio, una presa di posizione logica che muove da certe premesse e che non necessariamente coincide col prezzo del bene medesimo.

Nella fattispecie viene utilizzato il procedimento di stima sintetica-comparativa monoparametrico che consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni simili ad un prezzo noto, sulla base del parametro della superficie commerciale, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi, mentre eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti. La stima si svolge sinteticamente a partire dal *valore unitario ordinario (Vu)* derivante dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi pagati per gli immobili simili e la sommatoria delle loro superfici: $Vu = \sum Vm / \sum sup$

Tale dato viene acquisito da fonti attendibili, dopodiché il valore di mercato del bene si ottiene moltiplicando il valore unitario, *Vu*, per la superficie dell'immobile, *sup*, mentre le differenze saranno computate mediante *coefficienti di differenziazione (c)*, o con *aggiunte e detrazioni (A/D)*: $Vm = Vu \times c \pm A/D$

Allo scopo di determinare il più plausibile *valore unitario ordinario Vu* dei vari immobili si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Le quotazioni del *Vu* sono state rilevate da indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili, oltre che presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata. Infine, le quotazioni ottenute sono state confrontate con i valori ricavati tramite la localizzazione territoriale con sistema *"GEOPOI"* dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2024, con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale e con il sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali *"NOMISMA"*.

Gli immobili campioni e gli immobili oggetto di stima sono stati confrontati attraverso tutte quelle caratteristiche ritenute responsabili della variazione del *Vu*. Si è proceduto alla correzione dei rispettivi prezzi unitari di mercato per tener conto delle differenze tra le caratteristiche di ognuno rispetto ai beni oggetto di stima: una differenza in positivo su un parametro posseduta dal campione comporta una decurtazione dal suo prezzo unitario di mercato (noto il prezzo marginale del parametro stesso) e viceversa per una differenza in negativo; con questa operazione si tende ad ottenere il *valore unitario ordinario Vu* che si sarebbe pagato per l'immobile campione con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione. I valori unitari degli immobili sopra individuati sono stati omogeneizzati attraverso coefficienti di ponderazione in considerazione delle effettive caratteristiche rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima, posto 1,00 il valore d'indifferenza, dove le caratteristiche risultano essere:



- *ubicazione,*
- *tipologia edificio/epoca di costruzione,*
- *consistenza,*
- *livello di piano,*
- *esposizione,*
- *luminosità,*
- *panoramicità,*
- *impianti,*
- *stato di manutenzione generale,*
- *servizi.*



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 97,95 x 1.000,00 = **97.950,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 97.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 97.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazioni consultate sono:

- indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili:

Valore minimo=€ 850,00 - Valore massimo=€ 1.100,00

- quotazioni ottenute con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2024:

Valore minimo=€ 600,00 - Valore Massimo=€ 850,00

- sistema di rilevazione dei prezzi da prezziari locali "NOMISMA":

Valore minimo=€ 773,95 - Valore massimo=€ 1.091,10

- quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale (prima fascia):

Valore minimo=€ 544,00 - Valore massimo=€ 831,00

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	ufficio	97,95	0,00	97.950,00	97.950,00
				97.950,00 €	97.950,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Da un attenta analisi dello studio di alienabilità dell'unità immobiliare in oggetto, a parere del sottoscritto non risulta funzionale suddividere l'immobile allo scopo di formare lotti vendibili indipendenti in quanto si genererebbero lotti privi di appetibilità. In generale risulta economicamente conveniente e tecnicamente funzionale la divisione di compendi immobiliari di notevole consistenza, con ampie dimensioni e dall'elevato valore commerciale, in quanto l'attuale situazione del mercato immobiliare spinge verso l'attuazione di compravendite di lotti più piccoli e quindi dal valore commerciale più contenuto. In particolare si ritiene che un eventuale frazionamento genererebbe locali di modeste dimensioni, non funzionali allo svolgimento delle attività, con conseguente riduzione del valore dei beni, anche a fronte dei costi necessari per la realizzazione delle opere edilizie e impiantistiche per adeguarli e renderli autonomi, indipendenti e funzionali, nonché delle spese tecniche per redigere i frazionamenti. Ciò doverosamente premesso, avendo valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nelle zone circostanti l'immobile suddetto, lo scrivente ha ritenuto appropriato e conveniente la messa in vendita dello stesso così come si trova allo stato attuale, indiviso.

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

€. 3.500,00

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

€. 94.450,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€0,00

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

€0,00

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

€. 94.450,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 90/2024

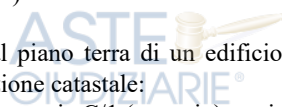
LOTTO 2



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CORIGLIANO-ROSSANO, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di

- 1/2 piena proprietà in regime di separazione dei beni (** DATO OSCURATO **)
- 1/2 piena proprietà (** DATO OSCURATO **)



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra di un edificio a 5 piani fuori terra, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

Foglio 32 particella 1735 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1 (negozi), sezione urbana A, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 73 mq, rendita 422,26 Euro, indirizzo catastale: Via Michelangelo Buonarroti snc, piano: T, intestato a ** DATO OSCURATO ** per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/2, e ** DATO OSCURATO ** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 35/2020). In precedenza il sub.4 era stato oggetto di ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 17/07/2018 Pratica n. CS0094326 in atti dal 18/07/2018 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 16096.1/2018) e originariamente derivante da COSTITUZIONE del 10/02/2010 Pratica n. CS0046705 in atti dal 10/02/2010 COSTITUZIONE (n. 1207.1/2010).

Coerenze: confina a ovest e a nord con area di corte comune, a est in parte con il subalterno 13 (LOTTO 1) e in parte con il vano scala del fabbricato, e a sud con strada interna traversa della ss106.



L'intero edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra. Immobile costruito, dalla documentazione edilizia presente in atti si evince certificato di collaudo e fine lavori avvenuto in data 14/06/2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

83,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€. **83.000,00**

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

€. **83.000,00**

Data della valutazione:

07/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

tecnico incaricato: Antonio Arci
Pagina 17 di 93



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 24/07/2007 a firma del Notaio Stefano Camilleri ai nn. 32194/12572 di repertorio, iscritta il 26/07/2007 a Cosenza ai nn. 28835/7594, presentazione n.43, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., contro *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, e [REDACTED] SRL in qualità di debitore non datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritto sulla particella di terreno censita nel NCT al foglio 32, particella 1735 (su cui è stato successivamente realizzato in fabbricato di cui fa parte la presente unità immobiliare) unitamente ad altri terreni.
Importo ipoteca: €. 1.400.000,00.
Importo capitale: €. 2.520.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni
Annotazione: Erogazione a parziale Nrg. 12951, Nrp. 2000 del 28/04/2008.
Annotazione: Riduzione di somma Nrg. 16018, Nrp. 2035 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 16022, Nrp. 2039 del 03/06/2011.
Annotazione: Frazionamento in quota Nrg. 16026, Nrp. 2043 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 31661, Nrp. 3755 del 23/11/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 9475, Nrp. 1872 del 12/04/2013.
- ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/07/2007 a firma del Notaio Stefano Camilleri ai nn. 32194/12572 di repertorio, iscritta il 26/07/2007 a Cosenza ai nn. 28836/7595, presentazione n.44, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., contro [REDACTED] SRL per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritto sulla particella di terreno censita nel NCT al foglio 32, particella 1735 (su cui è stato successivamente realizzato in fabbricato di cui fa parte la presente unità immobiliare) unitamente ad altri terreni.
Importo ipoteca: €. 1.400.000,00.
Importo capitale: €. 2.520.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni
Annotazione: Erogazione a parziale Nrg. 12952, Nrp. 2001 del 28/04/2008.
Annotazione: Riduzione di somma Nrg. 16019, Nrp. 2036 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 16023, Nrp. 2040 del 03/06/2011.
Annotazione: Frazionamento in quota Nrg. 16027, Nrp. 2044 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 31662, Nrp. 3756 del 23/11/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 9476, Nrp. 1873 del 12/04/2013.
- ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/09/2009 a firma del Notaio Stefano Camilleri ai nn. 35457/14893 di repertorio, iscritta il 14/09/2009 a Cosenza ai nn. 27848/5201, presentazione n.132, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., contro *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, e [REDACTED] SRL in qualità di debitore non datore di ipoteca, derivante da costituzione di ipoteca a seguito di ratifica di concessione di finanziamento, iscritto sulla particella di terreno censita nel NCT al foglio 32, particella 1735 (su cui è stato successivamente realizzato in fabbricato di cui fa parte la presente unità immobiliare) unitamente ad altri terreni.
Importo ipoteca: €. 1.400.000,00.

Importo capitale: € 2.520.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni
Annotazione: Riduzione di somma Nrg. 16020, Nrp. 2037 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 16024, Nrp. 2041 del 03/06/2011.
Annotazione: Frazionamento in quota Nrg. 16028, Nrp. 2045 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 31662, Nrp. 3756 del 23/11/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 9477, Nrp. 1874 del 12/04/2013.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **pignoramento**, stipulato il 02/08/2024 a firma del TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1597/2024 di repertorio, trascritto il 10/09/2024 a Cosenza ai nn. 27177/22620, a favore di DORA SPV S.R.L., contro *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Castrovillari.

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
Trattasi di fabbricato non avente condominio costituito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, in forza di atto di identificazione catastale stipulato il 29/10/2014 a firma del Notaio Borromeo Antonio ai nn. 70114/27730 di repertorio, trascritto il 27/11/2014 a Cosenza ai nn. 27774/22527, con il quale la società [REDACTED] SRL ha consegnato ai suddetti signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** l'originario subalterno 3 (ora subalterno 13) oggetto di contratto di permuta di bene presente con bene futuro del 11/08/2006, Rep. 60521, trascritto il 06/09/2006 a Cosenza ai nn. 29867/20015.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società [REDACTED] SRL il terreno (censito nel NCT al foglio 32, particella 1144) su cui venne successivamente costruito l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, pervenne per atto di permuta a firma Notaio Antonio Borromeo stipulato il 11/08/2006 ai nn. 60521 di repertorio, trascritto il 06/09/2006 a Cosenza ai nn. 29867/20015. Il suddetto terreno (censito nel NCT al foglio 32, particella 1144) pervenne ai signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** in forza di atto di donazione stipulato il 21/01/1997 a firma del Notaio Antonio Borromeo ai nn. 38336 di repertorio, trascritto il 13/02/1997 a Cosenza ai nn. 3625/3217, per il diritto di proprietà e la quota di 17/192 ciascuno da *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***; e per Dichiarazione di Successione trascritto il 19/11/1970 a Cosenza ai nn. 17436/161683, per il diritto di proprietà e la quota di 79/192 ciascuno dal padre *** DATO OSCURATO ***. Successivamente ha fatto seguito atto di accettazione tacita eredità del 11/08/2006 a firma Notaio Antonio Borromeo ai numeri di repertorio 60521, trascritto a Cosenza 07/10/2006 ai nn. 29810/24672 per i soli fini della continuità delle trascrizioni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- PRATICA EDILIZIA PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE N.47/2005 rilasciata il 06/05/2005, intestata a *** DATO OSCURATO *** E *** DATO OSCURATO *** per lavori di “REALIZZAZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALELE TORRI”, presentata il 07/12/1998 con Numero PRAT. ED. 232/1998 e Numero di protocollo 3915.
- ATTESTAZIONE DI DEPOSITO del 05/08/2005, Prot. 5730, Pratica 2005/0474/A, presso Regione Calabria ex Genio Civile di Cosenza, di “VARIANTE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALELE TORRI”
- PRATICA EDILIZIA PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.16/2010 rilasciata il 22/02/2010, intestata a [REDACTED] SRL, in sanatoria per DIFFORMITA' RELATIVI AI FABBRICATI “B” e “C” e VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL FABBRICATO “A”, realizzati con il PERMESSO DI COSTRUIRE N.47/2005.
- COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI, Prot. N. 28016 del 15/06/2011.
- COMUNICAZIONE DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA Prot. 53334 del 15.11.2011 per lavori di tinteggiatura esterna dei fabbricati e sistemazione aree esterne.
- Per 'unità immobiliare in oggetto non risulta richiesta di rilascio di agibilità. Non sussistono motivi ostativi al suddetto rilascio. Nella pratica edilizia risulta presente certificato di agibilità del fabbricato “B”.
- l'unità immobiliare oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva in epigrafe, non è stato realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata ed agevolata e non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade nel centro edificato, vigente all'epoca di realizzazione del fabbricato.

PSA – piano strutturale associato vigente attualmente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA': NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: nessuna.

Dal confronto visivo tra gli elaborati progettuali autorizzativi reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Corigliano-Rossano, e gli elaborati planimetrici redatti in seguito a rilievo nei sopralluoghi effettuati, si è accertato la piena conformità del bene in oggetto con l'ultimo progetto assentito (P. di C. 16/2010).

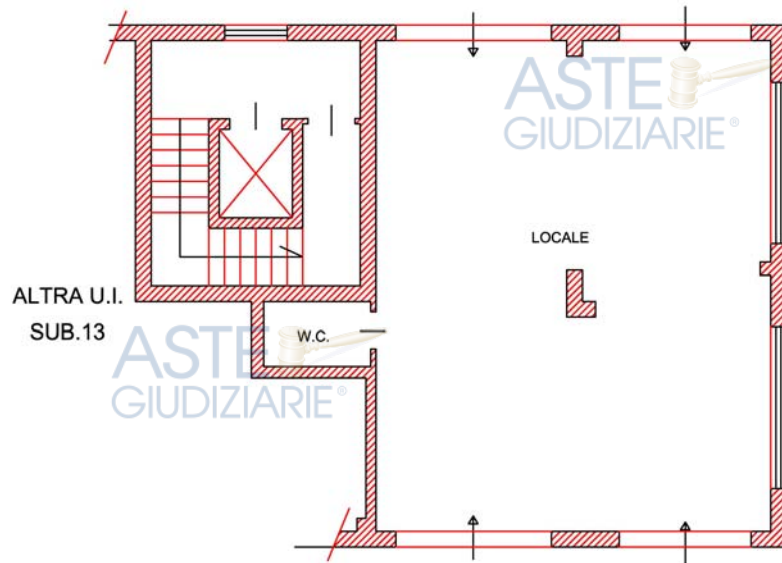
L'immobile risulta **conforme**.

COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO
Area Urbana Corigliano

SS106 JONICA

UNITA' IMMOBILIARE: FOGLIO 32 - PART. 1735 - SUB. 4

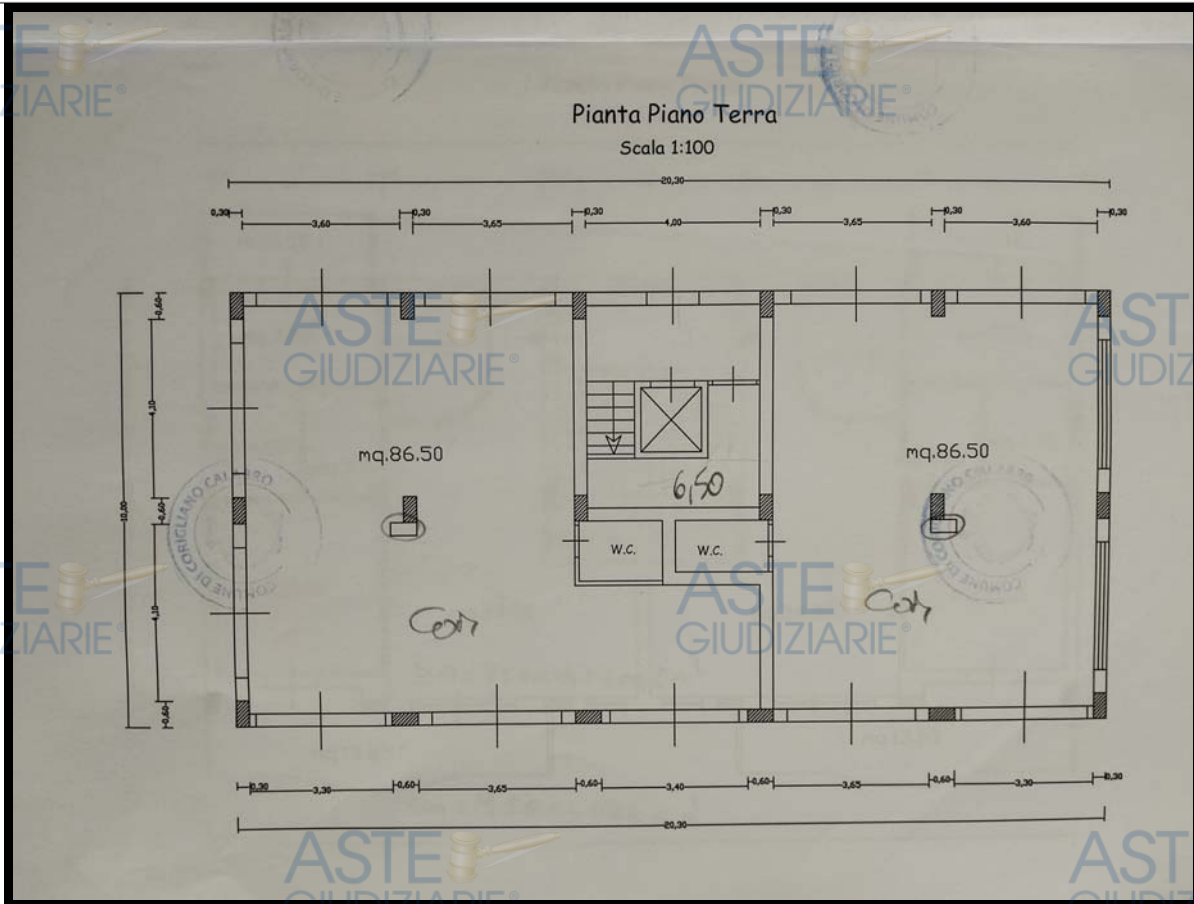
PLANIMETRIA RILEVATA PIANO TERRA



SUPERFICIE LORDA TOTALE = 83,00 MQ

SCALA 1:100

PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO 2



PLANIMETRIA DI PROGETTO P.T.- LOTTO 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA': NESSUNA

Data: 27/11/2024 - n. T410159 - Richiedente: RCANTN73B10H579R

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cosenza	Dichiarazione protocollata n. CS0094326 del 18/07/2018 Planimetria di u.i.u. in Comune di Corigliano Calabro Via Michelangelo Buonarroti (Corigliano) civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 32 Particella: 1735 Subalterno: 4	Compilata da: Manfredi Pietro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cosenza N. 01819

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA H=2.90 mt

PART. 1894

SUB. 1

SUB. 3

WC

PART. 1894

PART. 1732-1894

N

Ultima planimetria in atti
Data: 27/11/2024 - n. T410159 - Richiedente: RCANTN73B10H579R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

48944-41
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2024 - Comune di CORIGLIANO-ROSSANO(403A) - Foglio 32 - Particella 1735 - Subalterno 4 -
VIA MICHELANGELO BUONARROTI n. SNC Piano T

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI - FOGLIO 32 - PARTICELLA 1735 - SUB.4

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITA': NESSUNA

L'immobile risulta **conforme** al PRG - piano regolatore generale e PSA - piano strutturale associato vigente attualmente.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO, A.U. CORIGLIANO, S.S. N.106 IONICA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO
A

Negozi a Corigliano-Rossano, della superficie commerciale di **83,00** mq in testa a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra di un fabbricato a cinque piani fuori terra, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- Foglio 32 particella 1735 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1 (negozi), sezione urbana A, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 73 mq, rendita 422,26 Euro, indirizzo catastale: Via Michelangelo Buonarroti snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/2, e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 35/2020). In precedenza il sub.4 era stato oggetto di ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 17/07/2018 Pratica n. CS0094326 in atti dal 18/07/2018 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 16096.1/2018) e originariamente derivante da COSTITUZIONE del 10/02/2010 Pratica n. CS0046705 in atti dal 10/02/2010 COSTITUZIONE (n. 1207.1/2010).

Coerenze: confina a ovest e a nord con area di corte comune, a est in parte con il subalterno 13 (LOTTO 1) e in parte con il vano scala del fabbricato, e a sud con strada interna traversa della ss106.

L'intero edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra. Immobile costruito: dalla documentazione edilizia presente in atti si evince certificato di collaudo e fine lavori avvenuto in data 14/06/2011.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene in oggetto è ubicato in zona semi-centrale in Località Cantinella, in un'area a carattere residenziale e commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono CORIGLIANO SCALO E SCHIAVONEA, collegati tra loro dalla SS N.106). Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO - LOTTO 2

SERVIZI

Sono presenti i servizi principali

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano	buono
esposizione	buono (esposta sui 3 lati)
luminosità	buono
panoramicità	nella media
impianti tecnici	nella media
stato di manutenzione generale	nella media
servizi	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

Il **lotto 2** in oggetto consiste in una unità immobiliare adibita ad negozio posta al piano terra di un fabbricato a cinque piani fuori terra, ubicato nel comune di Corigliano-Rossano, Area Urbana Corigliano in Località Cantinella adiacente la strada statale ionica n.106, della superficie commerciale di mq. 83,00, in piena proprietà a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno. Risulta censito nel NCEU di Corigliano-Rossano, Sezione A (Corigliano) al foglio 32, particella 1735, sub. 4, categoria C/1 (negozio), classe 4, consistenza 73 mq, superficie catastale mq. 82, Rendita €. 422,26. Il bene in oggetto è ubicato area semi-periferica, raggiungibile dalla strada statale SS 106 – E90 dal centro di Corigliano a circa 6 chilometri di distanza. Precisamente risulta collocata in un'area residenziale mista ad attività commerciali, dove sono ubicati soprattutto immobili composti da fabbricati simili sia per caratteristiche architettoniche che per epoca di realizzazione, con presenza dei principali servizi ed attività come negozi, scuole, farmacie, uffici ma anche attività terziarie. Il fabbricato presenta in pianta una forma compatta rettangolare avente dimensioni massime di 20,30 x 10,00 metri. La struttura portante è composta da un graticcio di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai orizzontali in latero-cemento, mentre il tetto è inclinato a due falde e composto da travi in acciaio sormontato da manto di prefabbricato coibentato. Le facciate sono intonacate al frattazzo e tinteggiate al quarzo di colore bianco mentre le porzioni di parapetti in muratura sono tinteggiate di rosso, gli infissi esterni sono del tipo a persiana in alluminio di color legno ad elementi regolabili. Allo stato attuale si osserva un buono stato di manutenzione esterno. Attualmente non risulta installato l'ascensore nel vano corsa predisposto. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene in modo indipendente dal cortile comune essendo posto a piano terra e risulta essere composta da un'unica ampia sala e dal servizio igienico. Per come dichiarato dal sig. *** DATO OSCURATO *** tale unità immobiliare non è stata realizzata mai utilizzata. Complessivamente presenta un normale stato qualitativo in termini di rifiniture e di manutenzione e conservazione a parte la presenza di alcune macchie di umidità su porzioni di pareti ad altezza pavimento ed estese fino a circa un metro di altezza, dovuta a infiltrazioni da risalita capillare provocando muffa e distacco della tinteggiatura. Le pareti sono sovrastate da idropittura murale lavabile di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres effetto legno, il rivestimento del servizio igienico in piastrelle di ceramica smaltata ad altezza di 1,40 metri e dotati di lavabo e tazza in porcellana e rubinetteria in acciaio. Sono presenti 4 infissi con vetrine esterne e telaio in alluminio color grigio scuro con vetro-camera e all'esterno sono del tipo a serranda avvolgibile in acciaio dotate di

apertura automatica. Sono presenti sulla facciata ovest 2 finestre a nastro con telaio in alluminio color grigio scuro e vetro-camera ed esternamente con grate anti-intrusione in acciaio. L'illuminazione interna consiste in lampadine a led. L'impianto elettrico è sottotraccia così come lo è l'impianto idrico. Non è presente un impianto termico riscaldamento/raffrescamento e neanche boiler per la produzione di acqua calda sanitaria ma è presente predisposizione per installazione condizionatori.

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*

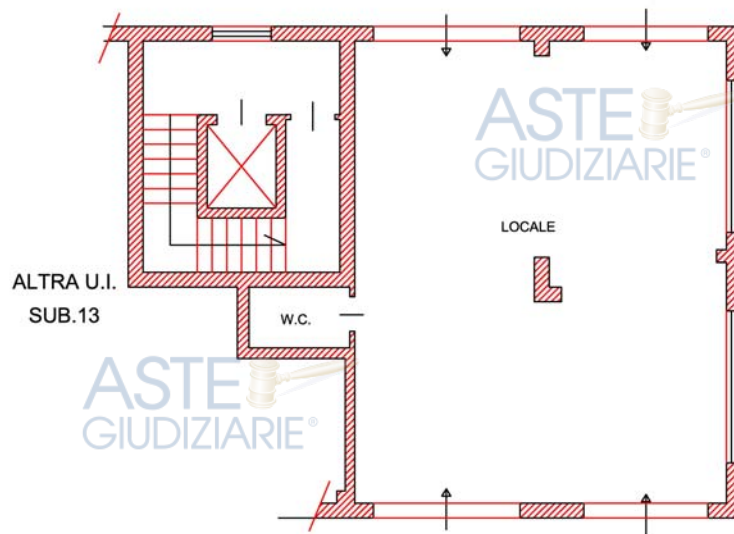
Descrizione LOTTO 2		consistenza		indice		commerciale
NEGOZIO	F.32-P.1735-SUB.4	83,00	x	100 %	=	83,00
Totale:						83,00

COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO
Area Urbana Corigliano

SS106 JONICA

UNITA' IMMOBILIARE: FOGLIO 32 - PART. 1735 - SUB. 4

PLANIMETRIA RILEVATA PIANO TERRA



SUPERFICIE LORDA TOTALE = 83,00 MQ

SCALA 1:100

PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto è finalizzato alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"*.

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. Secondo gli standard IVS *"International Valuation Standard"* riportato nel Codice delle Valutazioni immobiliari, Tecnoborsa – Roma, 5° edizione 2017, *"il valore di mercato di un bene è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. La differenza concettuale tra il *"prezzo"* ed il *"valore di stima"* è che mentre il prezzo è un dato definitivo, una realtà storica e con ciò deterministica, che si determina nel momento stesso della compravendita, il valore di stima è un giudizio, una presa di posizione logica che muove da certe premesse e che non necessariamente coincide col prezzo del bene medesimo.

Nella fattispecie viene utilizzato il procedimento di stima sintetica-comparativa monoparametrico che consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni simili ad un prezzo noto, sulla base del parametro della superficie commerciale, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi, mentre eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti. La stima si svolge sinteticamente a partire dal *valore unitario ordinario (Vu)* derivante dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi pagati per gli immobili simili e la sommatoria delle loro superfici: $Vu = \sum Vm / \sum sup$

Tale dato viene acquisito da fonti attendibili, dopodiché il valore di mercato del bene si ottiene moltiplicando il valore unitario, *Vu*, per la superficie dell'immobile, *sup*, mentre le differenze saranno computate mediante *coefficienti di differenziazione (c)*, o con *aggiunte e detrazioni (A/D)*: $Vm = Vu \times c \pm A/D$

Allo scopo di determinare il più plausibile *valore unitario ordinario Vu* dei vari immobili si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Le quotazioni del *Vu* sono state rilevate da indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili, oltre che presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata. Infine, le quotazioni ottenute sono state confrontate con i valori ricavati tramite la localizzazione territoriale con sistema *"GEOPOI"* dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2024, con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale e con il sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali *"NOMISMA"*.

Gli immobili campioni e gli immobili oggetto di stima sono stati confrontati attraverso tutte quelle caratteristiche ritenute responsabili della variazione del *Vu*. Si è proceduto alla correzione dei rispettivi prezzi unitari di mercato per tener conto delle differenze tra le caratteristiche di ognuno rispetto ai beni oggetto di stima: una differenza in positivo su un parametro posseduta dal campione comporta una decurtazione dal suo prezzo unitario di mercato (noto il prezzo marginale del parametro stesso) e viceversa per una differenza in negativo; con questa operazione si tende ad ottenere il *valore unitario ordinario Vu* che si sarebbe pagato per l'immobile campione con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione. I valori unitari degli immobili sopra individuati sono stati omogeneizzati attraverso coefficienti di ponderazione in considerazione delle effettive caratteristiche rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima, posto 1,00 il valore d'indifferenza, dove le caratteristiche risultano essere:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- *ubicazione,*
- *tipologia edificio/epoca di costruzione,*
- *consistenza,*
- *livello di piano,*
- *esposizione,*
- *luminosità,*
- *panoramicità,*
- *impianti,*
- *stato di manutenzione generale,*
- *servizi.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore superficie principale: 83,00 x 1.000,00 = 83.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 83.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 83.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazioni consultate sono:

- indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili:

Valore minimo=€ 950,00 - Valore massimo=€ 1.250,00

- quotazioni ottenute con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2024:

Valore minimo=€ 740,00 - Valore Massimo=€ 1.100,00

- sistema di rilevazione dei prezzi da prezziari locali "NOMISMA":

Valore minimo=€ 893,40 - Valore massimo=€ 1.272,88

- quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale (prima fascia):

Valore minimo=€ 687,00 - Valore massimo=€ 1.113,00

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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	negozio	83,00	0,00	83.000,00	83.000,00
				83.000,00 €	83.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Da un attenta analisi dello studio di alienabilità dell'unità immobiliare in oggetto, a parere del sottoscritto non risulta funzionale suddividere l'immobile allo scopo di formare lotti vendibili indipendenti in quanto si genererebbero lotti privi di appetibilità. In generale risulta economicamente conveniente e tecnicamente funzionale la divisione di compendi immobiliari di notevole consistenza, con ampie dimensioni e dall'elevato valore commerciale, in quanto l'attuale situazione del mercato immobiliare spinge verso l'attuazione di compravendite di lotti più piccoli e quindi dal valore commerciale più contenuto. In particolare si ritiene che un eventuale frazionamento genererebbe locali di modeste dimensioni, non funzionali allo svolgimento delle attività, con conseguente riduzione del valore dei beni, anche a fronte dei costi necessari per la realizzazione delle opere edilizie e impiantistiche per adeguarli e renderli autonomi, indipendenti e funzionali, nonché delle spese tecniche per redigere i frazionamenti. Ciò doverosamente premesso, avendo valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nelle zone circostanti l'immobile suddetto, lo scrivente ha ritenuto appropriato e conveniente la messa in vendita dello stesso così come si trova allo stato attuale, indiviso.

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

€.

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

€. 83.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€0,00

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

€0,00

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

€. 83.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 90/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO, della superficie commerciale di **94,60** mq per la quota di

- 1/2 piena proprietà in regime di separazione dei beni (** DATO OSCURATO **)
- 1/2 piena proprietà (** DATO OSCURATO **)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo di un edificio a 5 piani fuori terra, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

Foglio 32 particella 1735 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3 (abitazione), sezione urbana A, zona censuaria 2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 221,56 Euro, indirizzo catastale: Via Michelangelo Buonarroti snc, piano: 1, intestato a ** DATO OSCURATO ** per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/2, e ** DATO OSCURATO ** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 35/2020). In precedenza il sub.5 era stato oggetto di ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 09/06/2023 Pratica n. CS0097195 in atti dal 09/06/2023 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 97195.1/2023) e originariamente derivante da COSTITUZIONE del 10/02/2010 Pratica n. CS0046705 in atti dal 10/02/2010 COSTITUZIONE (n. 1207.1/2010).

Coerenze: confina a nord con area di corte comune, a est con strada statale n.106 jonica, a sud con strada interna traversa della ss106 e a ovest in parte con il subalterno 6 (LOTTO 4) e in parte con il vano scala del fabbricato.

L'intero edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra. Immobile costruito: dalla documentazione edilizia presente in atti si evince certificato di collaudo e fine lavori avvenuto in data 14/06/2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

94,60 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€ 91.100,00

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

€ 91.100,00

Data della valutazione:

07/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED] c.f. [REDACTED] con contratto di locazione abitativa stipulato il 10/7/2023 della durata di 3 anni, prorogato di diritto di 2 anni, con canone annuo di €. 3.600,00 da corrispondere in 12 rate mensili anticipate di €. 300,00, registrato presso l'ufficio territoriale di Rossano al n. 001054-serie 3T e codice identificativo [REDACTED]

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 24/07/2007 a firma del Notaio Stefano Camilleri ai nn. 32194/12572 di repertorio, iscritta il 26/07/2007 a Cosenza ai nn. 28835/7594, presentazione n.43, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., contro *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, e [REDACTED] SRL in qualità di debitore non datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritto sulla particella di terreno censita nel NCT al foglio 32, particella 1735 (su cui è stato successivamente realizzato in fabbricato di cui fa parte la presente unità immobiliare) unitamente ad altri terreni.
Importo ipoteca: €. 1.400.000,00.
Importo capitale: €. 2.520.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni
Annotazione: Erogazione a parziale Nrg. 12951, Nrp. 2000 del 28/04/2008.
Annotazione: Riduzione di somma Nrg. 16018, Nrp. 2035 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 16022, Nrp. 2039 del 03/06/2011.
Annotazione: Frazionamento in quota Nrg. 16026, Nrp. 2043 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 31661, Nrp. 3755 del 23/11/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 9475, Nrp. 1872 del 12/04/2013.
- ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/07/2007 a firma del Notaio Stefano Camilleri ai nn. 32194/12572 di repertorio, iscritta il 26/07/2007 a Cosenza ai nn. 28836/7595, presentazione n.44, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., contro [REDACTED] SRL per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritto sulla particella di terreno censita nel NCT al foglio 32, particella 1735 (su cui è stato successivamente realizzato in fabbricato di cui fa parte la presente unità immobiliare) unitamente ad altri terreni.
Importo ipoteca: €. 1.400.000,00.
Importo capitale: €. 2.520.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni
Annotazione: Erogazione a parziale Nrg. 12952, Nrp. 2001 del 28/04/2008.
Annotazione: Riduzione di somma Nrg. 16019, Nrp. 2036 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 16023, Nrp. 2040 del 03/06/2011.
Annotazione: Frazionamento in quota Nrg. 16027, Nrp. 2044 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 31662, Nrp. 3756 del 23/11/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 9476, Nrp. 1873 del 12/04/2013.
- ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/09/2009 a firma del Notaio Stefano Camilleri ai nn. 35457/14893 di repertorio, iscritta il 14/09/2009 a Cosenza ai nn. 27848/5201, presentazione n.132, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., contro *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, e [REDACTED] SRL in qualità di debitore non datore di ipoteca, derivante da costituzione di ipoteca a seguito di ratifica di concessione di

finanziamento, iscritto sulla particella di terreno censita nel NCT al foglio 32, particella 1735 (su cui è stato successivamente realizzato in fabbricato di cui fa parte la presente unità immobiliare) unitamente ad altri terreni.

Importo ipoteca: €. 1.400.000,00.

Importo capitale: €. 2.520.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

Annotazione: Riduzione di somma Nrg. 16020, Nrp. 2037 del 03/06/2011.

Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 16024, Nrp. 2041 del 03/06/2011.

Annotazione: Frazionamento in quota Nrg. 16028, Nrp. 2045 del 03/06/2011.

Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 31662, Nrp. 3756 del 23/11/2011.

Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 9477, Nrp. 1874 del 12/04/2013.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **pignoramento**, stipulato il 02/08/2024 a firma del TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1597/2024 di repertorio, trascritto il 10/09/2024 a Cosenza ai nn. 27177/22620, a favore di DORA SPV S.R.L., contro *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Castrovillari.

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**

Trattasi di fabbricato non avente condominio costituito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita stipulato il 23/07/2019 a firma del Notaio Giovanni Fino ai nn. 68419/11516 di repertorio, trascritto il 06/08/2019 a Cosenza ai nn. 20894/16315, per averlo acquistato dalla società [REDACTED] SRL, con immobile ancora in corso di costruzione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società [REDACTED] SRL il terreno (censito nel NCT al foglio 32, particella 1144) su cui venne successivamente costruito l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, pervenne per atto di permuta a firma Notaio Antonio Borromeo stipulato il 11/08/2006 ai nn. 60521 di repertorio, trascritto il 06/09/2006 a Cosenza ai nn. 29867/20015. Il suddetto terreno (censito nel NCT al foglio 32, particella 1144) pervenne ai signori *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** in forza di atto di donazione stipulato il 21/01/1997 a firma del Notaio Antonio Borromeo ai nn. 38336 di repertorio, trascritto il 13/02/1997 a Cosenza ai nn. 3625/3217, per il diritto di proprietà e la quota di 17/192 ciascuno da *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** e per Dichiarazione di Successione trascritto il 19/11/1970 a Cosenza ai nn. 17436/161683, per il diritto di proprietà e la quota di 79/192 ciascuno dal padre *** DATO OSCURATO ***. Successivamente ha fatto seguito atto di accettazione tacita eredità del 11/08/2006 a firma Notaio Antonio Borromeo ai numeri di repertorio 60521, trascritta a Cosenza 07/10/2006 ai nn. 29810/24672 per i soli fini della continuità delle trascrizioni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- PRATICA EDILIZIA PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE N.47/2005 rilasciata il 06/05/2005, intestata a *** DATO OSCURATO *** E *** DATO OSCURATO *** per lavori di “REALIZZAZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE TORRI”, presentata il 07/12/1998 con Numero PRAT. ED. 232/1998 e Numero di protocollo 3915.
- ATTESTAZIONE DI DEPOSITO del 05/08/2005, Prot. 5730, Pratica 2005/0474/A, presso Regione Calabria ex Genio Civile di Cosenza, di “VARIANTE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE TORRI”
- PRATICA EDILIZIA PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.16/2010 rilasciata il 22/02/2010, intestata a [REDACTED] SRL, in sanatoria per DIFFORMITA' RELATIVI AI FABBRICATI “B” e “C” e VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL FABBRICATO “A”, realizzati con il PERMESSO DI COSTRUIRE N.47/2005.
- COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI, Prot. N. 28016 del 15/06/2011.
- COMUNICAZIONE DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA Prot. 53334 del 15.11.2011 per lavori di tinteggiatura esterna dei fabbricati e sistemazione aree esterne.
- Per 'unità immobiliare in oggetto non risulta richiesta di rilascio di agibilità. Non sussistono motivi ostativi al suddetto rilascio. Nella pratica edilizia risulta presente certificato di agibilità del fabbricato “B”.
- l'unità immobiliare oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva in epigrafe, non è stato realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata ed agevolata e non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade nel centro edificato, vigente all'epoca di realizzazione del fabbricato.

PSA – piano strutturale associato vigente attualmente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA': LIEVE

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie:

Dal confronto visivo tra gli elaborati progettuali autorizzativi reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Corigliano-Rossano, e gli elaborati planimetrici redatti in seguito a rilievo nei sopralluoghi effettuati, si è accertato la piena conformità del bene in oggetto con l'ultimo progetto assentito (P. di C. 16/2010), a parte l'altezza utile interna che risulta di mt. 2,90 anziché 2,80 ma che può essere regolarizzata con il Decreto Salva Casa DL. 69/2024 che ha introdotto le tolleranze sugli scostamenti rispetto ai requisiti igienico-sanitari e edilizi, comprese le altezze interne basate su una percentuale del 2% che per abitazioni realizzate entro il 24 maggio 2024 possono arrivare fino al 6%.

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

Costi di regolarizzazione:

- La diversa interna può essere regolarizzata tramite la redazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria a fronte del pagamento della sanzione pecuniaria e dei diritti di istruttoria, oltre alla presentazione di una SCA per l'acquisizione del certificato di agibilità, con costi complessivi quantificabili in circa € 3.000,00.

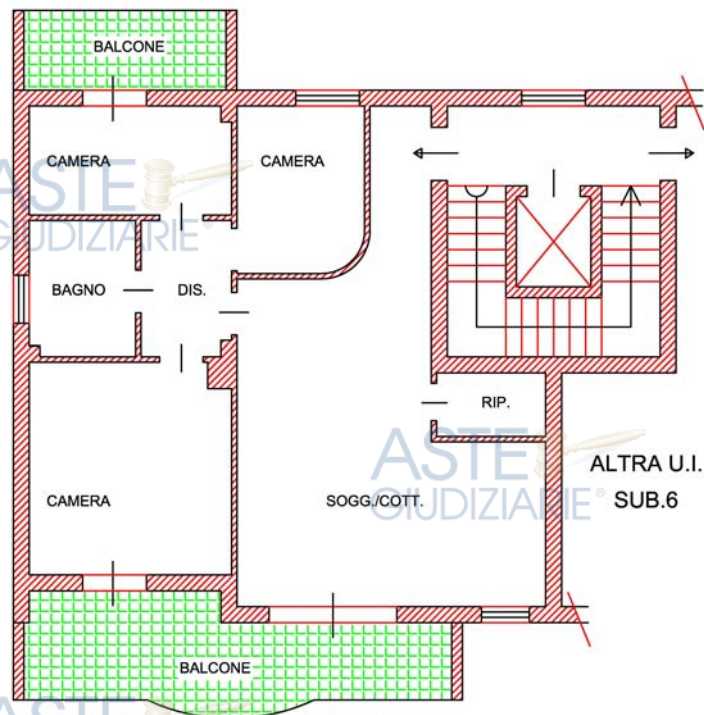
Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO
Area Urbana Corigliano

SS106 JONICA

UNITA' IMMOBILIARE: FOGLIO 32 - PART. 1735 - SUB. 5

PLANIMETRIA RILEVATA PIANO PRIMO



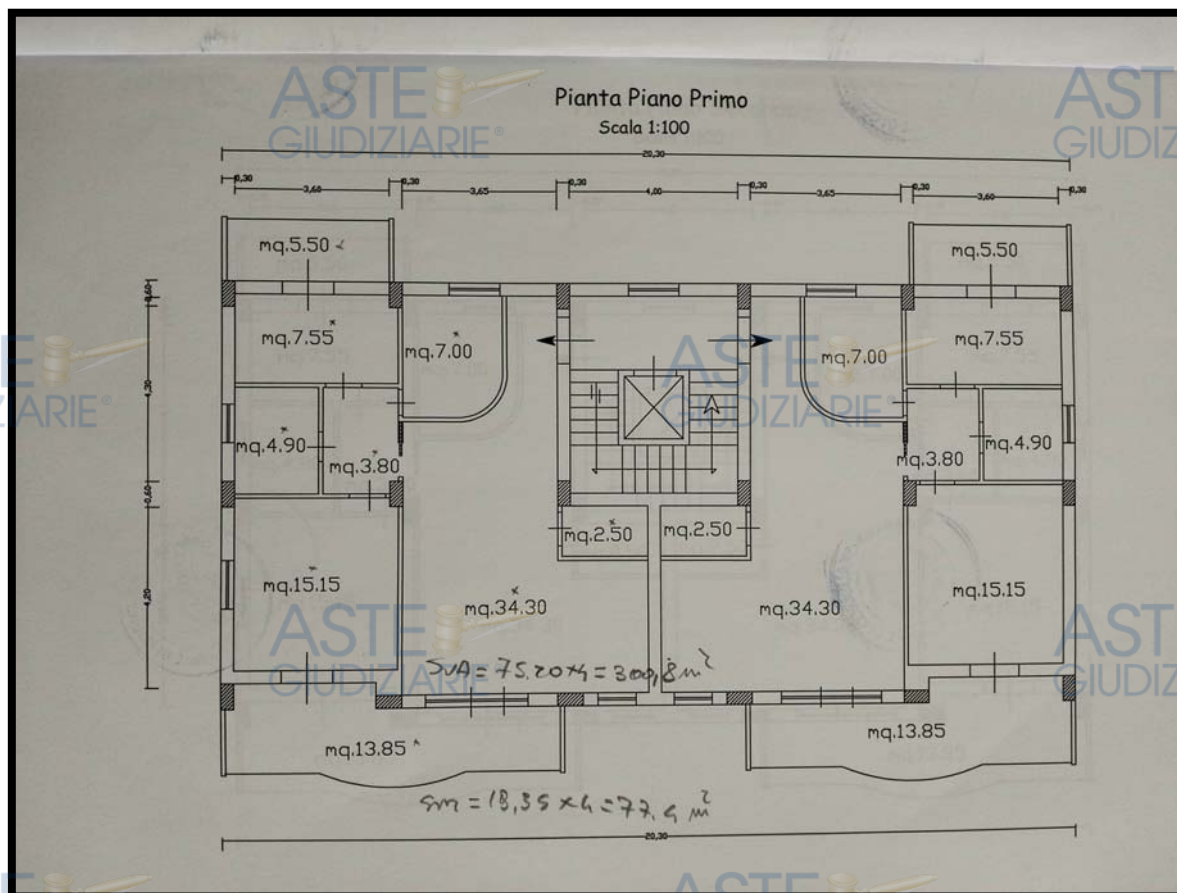
SUPERFICIE LORDA TOTALE = 88,10 MQ

SUPERFICIE BALCONI = 21,65 MQ

SCALA 1:100

PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO 3

tecnico incaricato: Antonio Arci
Pagina 37 di 93



PLANIMETRIA DI PROGETTO P.1°.- LOTTO 3

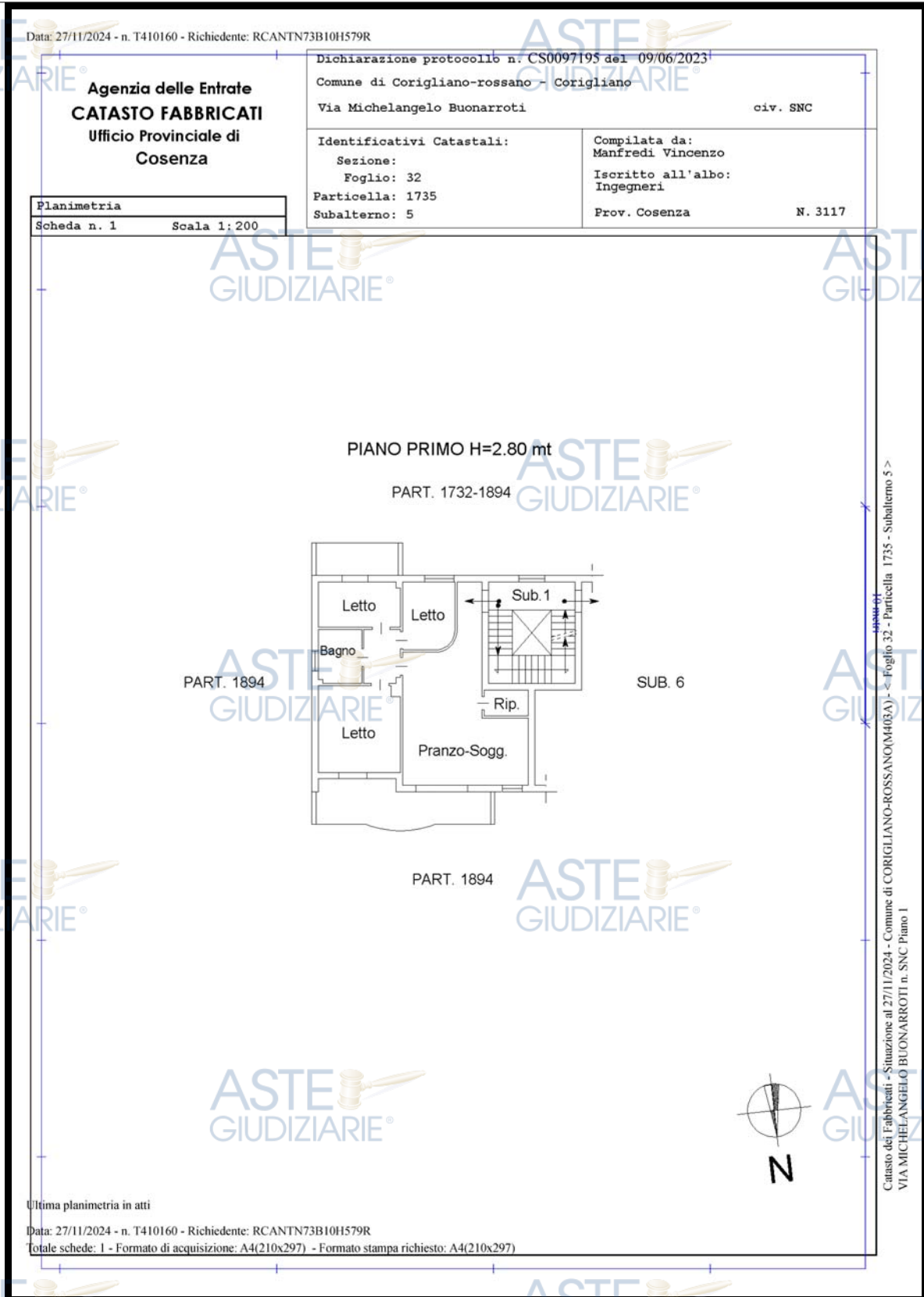
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA': LIEVE

Sono state rilevate difformità catastali: dal confronto tra la planimetria rilevata durante i sopralluoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – Sezione N.C.E.U. si è accertato che l'unità immobiliare in questione risulta conforme a quanto depositato in Catasto a parte l'altezza utile interna che risulta di mt. 2,90 anziché 2,80. Occorre perciò presentare presso l'Agenzia del Territorio **“DOCFA” per rettifica altezza**, preventivamente valutabile in €.500,00.

(normativa di riferimento: RDL N.652/1939 E SMI).

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



CRITICITA': NESSUNA

L'immobile risulta **conforme** al PRG - piano regolatore generale e PSA - piano strutturale associato vigente attualmente.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO, A.U. CORIGLIANO, S.S. N.106 IONICA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO
A

Appartamento a Corigliano-Rossano, della superficie commerciale di **94,60** mq in testa a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo di un fabbricato a cinque piani fuori terra, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- Foglio 32 particella 1735 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3 (abitazione), sezione urbana A, zona censuaria 2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 221,56 Euro, indirizzo catastale: Via Michelangelo Buonarroti snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/2, e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Corigliano M403A, (n. 35/2020). In precedenza il sub.5 era stato oggetto di ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 09/06/2023 Pratica n. CS0097195 in atti dal 09/06/2023 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 97195.1/2023) e originariamente derivante da COSTITUZIONE del 10/02/2010 Pratica n. CS0046705 in atti dal 10/02/2010 COSTITUZIONE (n. 1207.1/2010).

Coerenze: confina a nord con area di corte comune, a est con strada statale n.106 jonica, a sud con strada interna traversa della ss106 e a ovest in parte con il subalterno 6 (LOTTO 4) e in parte con il vano scala del fabbricato.

L'intero edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra. Immobile costruito: dalla documentazione edilizia presente in atti si evince certificato di collaudo e fine lavori avvenuto in data 14/06/2011.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene in oggetto è ubicato in zona semi-centrale in Località Cantinella, in un'area a carattere residenziale e commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono CORIGLIANO SCALO E SCHIAVONEA, collegati tra loro dalla SS N.106). Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO - LOTTO 3

SERVIZI

Sono presenti i servizi principali

nella media

COLLEGAMENTI

Strada Statale SS 106

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano

buono

esposizione

buono (esposta sui 3 lati)

luminosità

buono

panoramicità

nella media

impianti tecnici

nella media

stato di manutenzione generale

buono

servizi

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

Il **lotto 3** in oggetto consiste in un appartamento posto al piano primo di un fabbricato a cinque piani fuori terra, ubicato nel comune di Corigliano-Rossano, Area Urbana Corigliano in Località Cantinella adiacente la strada statale ionica n.106, della superficie commerciale di mq. 94,60, in piena proprietà a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno. Risulta censito nel NCEU di Corigliano-Rossano, Sezione A (Corigliano) al foglio 32,

particella 1735, sub. 5, categoria A/3 (appartamento), classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 94, Rendita €. 221,56. Il bene in oggetto è ubicato area semi-periferica, raggiungibile dalla strada statale SS 106 – E90 dal centro di Corigliano a circa 6 chilometri di distanza. Precisamente risulta collocata in un'area residenziale mista ad attività commerciali, dove sono ubicati soprattutto immobili composti da fabbricati simili sia per caratteristiche architettoniche che per epoca di realizzazione, con presenza dei principali servizi ed attività come negozi, scuole, farmacie, uffici ma anche attività terziarie. Il fabbricato presenta in pianta una forma compatta rettangolare avente dimensioni massime di 20,30 x 10,00 metri. La struttura portante è composta da un graticcio di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai orizzontali in latero-cemento, mentre il tetto è inclinato a due falde e composto da travi in acciaio sormontato da manto di prefabbricato coibentato. Le facciate sono intonacate al frattazzo e tinteggiate al quarzo di colore bianco mentre le porzioni di parapetti in muratura sono tinteggiate di rosso, gli infissi esterni sono del tipo a persiana in alluminio di color legno ad elementi regolabili. Allo stato attuale si osserva un buono stato di manutenzione esterno.

L'immobile in esame è composto da un soggiorno con angolo cottura, dal quale avviene l'ingresso, da cui si accede verso il ripostiglio e di rimpetto verso un disimpegno da cui a sua volta si accede a tre camere e un w.c. Dal soggiorno e da una camera si accede rispettivamente ad un unico balcone in comune mentre è presente un secondo balcone accessibile da un'altra stanza. L'unità immobiliare in questione presenta un discreto stato qualitativo in termini di rifiniture e una adeguata condizione di manutenzione. Il pavimento è composto da piastrelle in monocottura, il rivestimento del bagno e della cucina in ceramica tipologia effetto legno, l'impianto idrico è funzionante e completo di sanitari e rubinetterie. Le pareti sono intonacate in liscio di cemento sovrastato da idropittura murale lavabile. Gli infissi interni sono con telaio in alluminio colore grigio scuro e doppi vetri mentre le porte sono in legno tamburato impiallacciato in palissandro di colore bianco e portoncino il legno blindato. E' presente un impianto termico con termosifoni in alluminio alimentati da caldaia a gas metano collocata nel balcone che alimenta anche l'acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è sottotraccia e l'impianto idrico funzionante. Il balcone è pavimentato con piastrelle in ceramica, i parapetti composti in parte da muretti in calcestruzzo armato e in parte da ringhiera in metallo.

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*

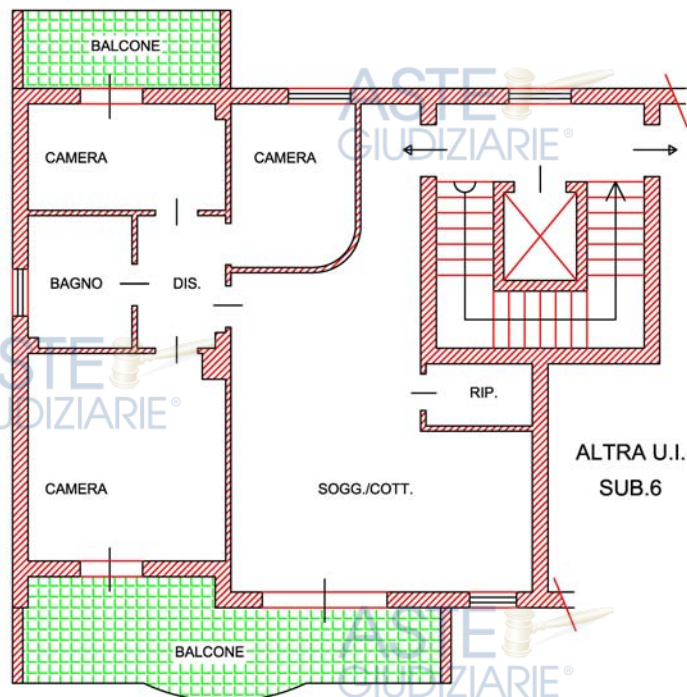
Descrizione LOTTO 3		consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	F.32-P.1735-SUB.5	88,10	x	100 %	=	88,10
BALCONE	//	21,65	x	30%	=	6,50
Totale:						94,60

COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO
Area Urbana Corigliano

SS106 JONICA

UNITA' IMMOBILIARE: FOGLIO 32 - PART. 1735 - SUB. 5

PLANIMETRIA RILEVATA PIANO PRIMO



SUPERFICIE LORDA TOTALE = 88,10 MQ

SUPERFICIE BALCONI = 21,65 MQ

SCALA 1:100

PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO 3

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto è finalizzato alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"*.

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. Secondo gli standard IVS *"International Valuation Standard"* riportato nel Codice delle Valutazioni immobiliari, Tecnoborsa – Roma, 5° edizione 2017, *"il valore di mercato di un bene è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. La differenza concettuale tra il *"prezzo"* ed il *"valore di stima"* è che mentre il prezzo è un dato definitivo, una realtà storica e con ciò deterministica, che si determina nel momento stesso della compravendita, il valore di stima è un giudizio, una presa di posizione logica che muove da certe premesse e che non necessariamente coincide col prezzo del bene medesimo.

Nella fattispecie viene utilizzato il procedimento di stima sintetica-comparativa monoparametrico che consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni simili ad un prezzo noto, sulla base del parametro della superficie commerciale, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi, mentre eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti. La stima si svolge sinteticamente a partire dal *valore unitario ordinario (Vu)* derivante dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi pagati per gli immobili simili e la sommatoria delle loro superfici: $Vu = \sum Vm / \sum sup$

Tale dato viene acquisito da fonti attendibili, dopodiché il valore di mercato del bene si ottiene moltiplicando il valore unitario, *Vu*, per la superficie dell'immobile, *sup*, mentre le differenze saranno computate mediante *coefficienti di differenziazione (c)*, o con *aggiunte e detrazioni (A/D)*: $Vm = Vu \times c \pm A/D$

Allo scopo di determinare il più plausibile *valore unitario ordinario Vu* dei vari immobili si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Le quotazioni del *Vu* sono state rilevate da indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili, oltre che presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata. Infine, le quotazioni ottenute sono state confrontate con i valori ricavati tramite la localizzazione territoriale con sistema *"GEOPOI"* dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2024, con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale e con il sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali *"NOMISMA"*.

Gli immobili campioni e gli immobili oggetto di stima sono stati confrontati attraverso tutte quelle caratteristiche ritenute responsabili della variazione del *Vu*. Si è proceduto alla correzione dei rispettivi prezzi unitari di mercato per tener conto delle differenze tra le caratteristiche di ognuno rispetto ai beni oggetto di stima: una differenza in positivo su un parametro posseduta dal campione comporta una decurtazione dal suo prezzo unitario di mercato (noto il prezzo marginale del parametro stesso) e viceversa per una differenza in negativo; con questa operazione si tende ad ottenere il *valore unitario ordinario Vu* che si sarebbe pagato per l'immobile campione con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione. I valori unitari degli immobili sopra individuati sono stati omogeneizzati attraverso coefficienti di ponderazione in considerazione delle effettive caratteristiche rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima, posto 1,00 il valore d'indifferenza, dove le caratteristiche risultano essere:



- ubicazione,
- tipologia edificio/epoca di costruzione,
- consistenza,
- livello di piano,
- esposizione,
- luminosità,
- panoramicità,
- impianti,
- stato di manutenzione generale,
- servizi.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 94,60 x 1.000,00 = 94.600,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 94.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 94.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazioni consultate sono:

- indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili:

Valore minimo=€ 900,00 - Valore massimo=€ 1.150,00

- quotazioni ottenute con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2024:

Valore minimo=€ 600,00 - Valore Massimo=€ 850,00

- sistema di rilevazione dei prezzi da prezziari locali "NOMISMA":

Valore minimo=€ 773,95 - Valore massimo=€ 1.091,10

- quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale (prima fascia):

Valore minimo=€ 545,00 - Valore massimo=€ 811,00

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	94,60	0,00	94.600,00	94.600,00
				94.600,00 €	94.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Da un attenta analisi dello studio di alienabilità dell'unità immobiliare in oggetto, a parere del sottoscritto non risulta funzionale suddividere l'immobile allo scopo di formare lotti vendibili indipendenti in quanto si genererebbero lotti privi di appetibilità. In generale risulta economicamente conveniente e tecnicamente funzionale la divisione di compendi immobiliari di notevole consistenza, con ampie dimensioni e dall'elevato valore commerciale, in quanto l'attuale situazione del mercato immobiliare spinge verso l'attuazione di compravendite di lotti più piccoli e quindi dal valore commerciale più contenuto. In particolare si ritiene che un eventuale frazionamento genererebbe locali di modeste dimensioni, non funzionali allo svolgimento delle attività, con conseguente riduzione del valore dei beni, anche a fronte dei costi necessari per la realizzazione delle opere edilizie e impiantistiche per adeguarli e renderli autonomi, indipendenti e funzionali, nonché delle spese tecniche per redigere i frazionamenti. Ciò doverosamente premesso, avendo valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nelle zone circostanti l'immobile suddetto, lo scrivente ha ritenuto appropriato e conveniente la messa in vendita dello stesso così come si trova allo stato attuale, indiviso.

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

€. 3.500,00

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

€. 91.100,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€0,00

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

€0,00

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

€. 91.100,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 90/2024

LOTTO 4



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO, della superficie commerciale di **94,60** mq per la quota di

- 1/2 piena proprietà in regime di separazione dei beni (** DATO OSCURATO **)
- 1/2 piena proprietà (** DATO OSCURATO **)



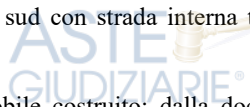
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo di un edificio a 5 piani fuori terra, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

Foglio 32 particella 1735 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3 (abitazione), sezione urbana A, zona censuaria 2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 221,56 Euro, indirizzo catastale: Via Michelangelo Buonarroti snc, piano: 1, intestato a ** DATO OSCURATO ** per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/2, e ** DATO OSCURATO ** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 35/2020). In precedenza il sub.6 era stato oggetto di ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 07/06/2021 Pratica n. CS0072735 in atti dal 08/06/2021 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 19268.1/2021) e originariamente derivante da COSTITUZIONE del 10/02/2010 Pratica n. CS0046705 in atti dal 10/02/2010 COSTITUZIONE (n. 1207.1/2010).



Coerenze: confina a ovest e a nord con area di corte comune, a ovest in parte con il subalterno 5 (LOTTO 6) e in parte con il vano scala del fabbricato, a sud con strada interna traversa della ss106.

L'intero edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra. Immobile costruito: dalla documentazione edilizia presente in atti si evince certificato di collaudo e fine lavori avvenuto in data 14/06/2011.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

94,60 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€ 91.100,00

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

€ 91.100,00

Data della valutazione:

07/09/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai sig. [REDACTED] c.f. [REDACTED] con contratto di locazione stipulato il 08/07/2024 della durata di 4 anni con canone mensile anticipato di €. 300,00, registrato presso l'ufficio territoriale di Rossano il 11/07/2024 al n. 996-serie 3T.



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 24/07/2007 a firma del Notaio Stefano Camilleri ai nn. 32194/12572 di repertorio, iscritta il 26/07/2007 a Cosenza ai nn. 28835/7594, presentazione n.43, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., contro *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, e [REDACTED] SRL in qualità di debitore non datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritto sulla particella di terreno censita nel NCT al foglio 32, particella 1735 (su cui è stato successivamente realizzato in fabbricato di cui fa parte la presente unità immobiliare) unitamente ad altri terreni.
Importo ipoteca: €. 1.400.000,00.
Importo capitale: €. 2.520.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni
Annotazione: Erogazione a parziale Nrg. 12951, Nrp. 2000 del 28/04/2008.
Annotazione: Riduzione di somma Nrg. 16018, Nrp. 2035 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 16022, Nrp. 2039 del 03/06/2011.
Annotazione: Frazionamento in quota Nrg. 16026, Nrp. 2043 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 31661, Nrp. 3755 del 23/11/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 9475, Nrp. 1872 del 12/04/2013.
- ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/07/2007 a firma del Notaio Stefano Camilleri ai nn. 32194/12572 di repertorio, iscritta il 26/07/2007 a Cosenza ai nn. 28836/7595, presentazione n.44, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., contro [REDACTED] SRL per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritto sulla particella di terreno censita nel NCT al foglio 32, particella 1735 (su cui è stato successivamente realizzato in fabbricato di cui fa parte la presente unità immobiliare) unitamente ad altri terreni.
Importo ipoteca: €. 1.400.000,00.
Importo capitale: €. 2.520.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni
Annotazione: Erogazione a parziale Nrg. 12952, Nrp. 2001 del 28/04/2008.
Annotazione: Riduzione di somma Nrg. 16019, Nrp. 2036 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 16023, Nrp. 2040 del 03/06/2011.
Annotazione: Frazionamento in quota Nrg. 16027, Nrp. 2044 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 31662, Nrp. 3756 del 23/11/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 9476, Nrp. 1873 del 12/04/2013.
- ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/09/2009 a firma del Notaio Stefano Camilleri ai nn. 35457/14893 di repertorio, iscritta il 14/09/2009 a Cosenza ai nn. 27848/5201, presentazione n.132, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., contro *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, e [REDACTED] SRL in qualità di debitore non datore di ipoteca, derivante da costituzione di ipoteca a seguito di ratifica di concessione di finanziamento, iscritto sulla particella di terreno censita nel NCT al foglio 32, particella 1735

(su cui è stato successivamente realizzato in fabbricato di cui fa parte la presente unità immobiliare) unitamente ad altri terreni.

Importo ipoteca: €. 1.400.000,00.

Importo capitale: €. 2.520.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

Annotazione: Riduzione di somma Nrg. 16020, Nrp. 2037 del 03/06/2011.

Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 16024, Nrp. 2041 del 03/06/2011.

Annotazione: Frazionamento in quota Nrg. 16028, Nrp. 2045 del 03/06/2011.

Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 31662, Nrp. 3756 del 23/11/2011.

Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 9477, Nrp. 1874 del 12/04/2013.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **pignoramento**, stipulato il 02/08/2024 a firma del TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1597/2024 di repertorio, trascritto il 10/09/2024 a Cosenza ai nn. 27177/22620, a favore di DORA SPV S.R.L., contro *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Castrovillari.

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

Trattasi di fabbricato non avente condominio costituito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita stipulato il 23/07/2019 a firma del Notaio Giovanni Fino ai nn. 68419/11516 di repertorio, trascritto il 06/08/2019 a Cosenza ai nn. 20894/16315, per averlo acquistato dalla società [REDACTED] SRL, con immobile ancora in corso di costruzione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società [REDACTED] SRL il terreno (censito nel NCT al foglio 32, particella 1144) su cui venne successivamente costruito l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, pervenne per atto di permuta a firma Notaio Antonio Borromeo stipulato il 11/08/2006 ai nn. 60521 di repertorio, trascritto il 06/09/2006 a Cosenza ai nn. 29867/20015. Il suddetto terreno (censito nel NCT al foglio 32, particella 1144) pervenne ai signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** in forza di atto di donazione stipulato il 21/01/1997 a firma del Notaio Antonio Borromeo ai nn. 38336 di repertorio, trascritto il 13/02/1997 a Cosenza ai nn. 3625/3217, per il diritto di proprietà e la quota di 17/192 ciascuno da *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***; e per Dichiarazione di Successione trascritto il 19/11/1970 a Cosenza ai nn. 17436/161683, per il diritto di proprietà e la quota di 79/192 ciascuno dal padre *** DATO OSCURATO ***. Successivamente ha fatto seguito atto di accettazione tacita eredità del 11/08/2006 a firma Notaio Antonio Borromeo ai numeri di repertorio 60521, trascritta a Cosenza 07/10/2006 ai nn. 29810/24672 per i soli fini della continuità delle trascrizioni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- PRATICA EDILIZIA PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE N.47/2005 rilasciata il 06/05/2005, intestata a *** DATO OSCURATO *** E *** DATO OSCURATO *** per lavori di “REALIZZAZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALELE TORRI”, presentata il 07/12/1998 con Numero PRAT. ED. 232/1998 e Numero di protocollo 3915.
- ATTESTAZIONE DI DEPOSITO del 05/08/2005, Prot. 5730, Pratica 2005/0474/A, presso Regione Calabria ex Genio Civile di Cosenza, di “VARIANTE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALELE TORRI”
- PRATICA EDILIZIA PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.16/2010 rilasciata il 22/02/2010, intestata a [REDACTED] SRL, in sanatoria per DIFFORMITA' RELATIVI AI FABBRICATI “B” e “C” e VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL FABBRICATO “A”, realizzati con il PERMESSO DI COSTRUIRE N.47/2005.
- COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI, Prot. N. 28016 del 15/06/2011.
- COMUNICAZIONE DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA Prot. 53334 del 15.11.2011 per lavori di tinteggiatura esterna dei fabbricati e sistemazione aree esterne.
- Per 'unità immobiliare in oggetto non risulta richiesta di rilascio di agibilità. Non sussistono motivi ostativi al suddetto rilascio. Nella pratica edilizia risulta presente certificato di agibilità del fabbricato “B”.
- l'unità immobiliare oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva in epigrafe, non è stato realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata ed agevolata e non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade nel centro edificato, vigente all'epoca di realizzazione del fabbricato.

PSA – piano strutturale associato vigente attualmente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA': LIEVE

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: nessuna.

Dal confronto visivo tra gli elaborati progettuali autorizzativi reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Corigliano-Rossano, e gli elaborati planimetrici redatti in seguito a rilievo nei sopralluoghi effettuati, si è accertato la piena conformità del bene in oggetto con l'ultimo progetto assentito (P. di C. 16/2010), a parte l'altezza utile interna che risulta di mt. 2,90 anziché 2,80 ma che può essere regolarizzata con il Decreto Salva Casa DL. 69/2024 che ha introdotto le tolleranze sugli scostamenti rispetto ai requisiti igienico-sanitari e edilizi, comprese le altezze interne basate su una percentuale del 2% che per abitazioni realizzate entro il 24 maggio 2024 possono arrivare fino al 6%.

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

Costi di regolarizzazione:

- La diversa interna può essere regolarizzata tramite la redazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria a fronte del pagamento della sanzione pecuniaria e dei diritti di istruttoria, oltre alla presentazione di una SCA per l'acquisizione del certificato di agibilità, con costi complessivi quantificabili in circa € 3.000,00.

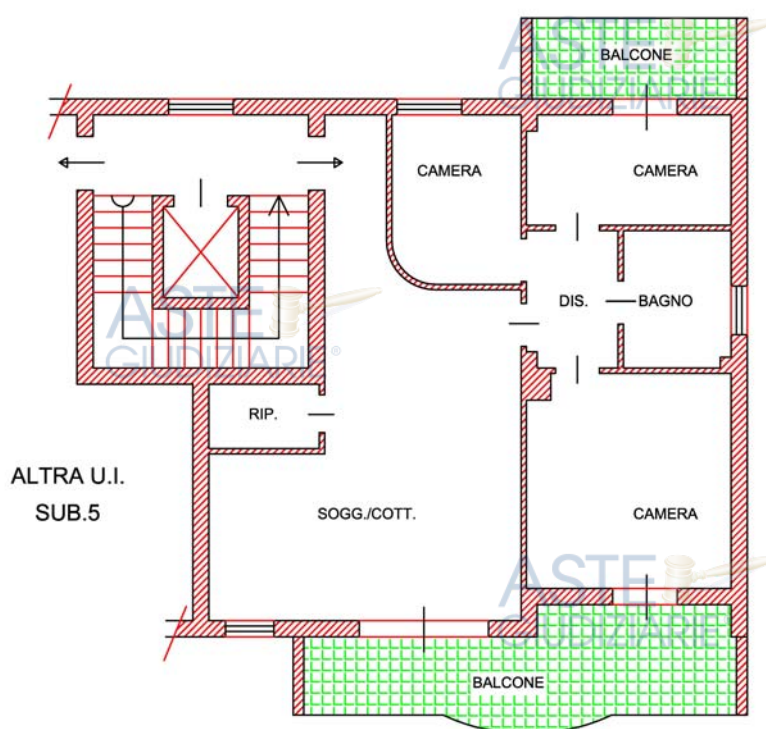
Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO
Area Urbana Corigliano

SS106 JONICA

UNITA' IMMOBILIARE: FOGLIO 32 - PART. 1735 - SUB. 6

PLANIMETRIA RILEVATA PIANO PRIMO

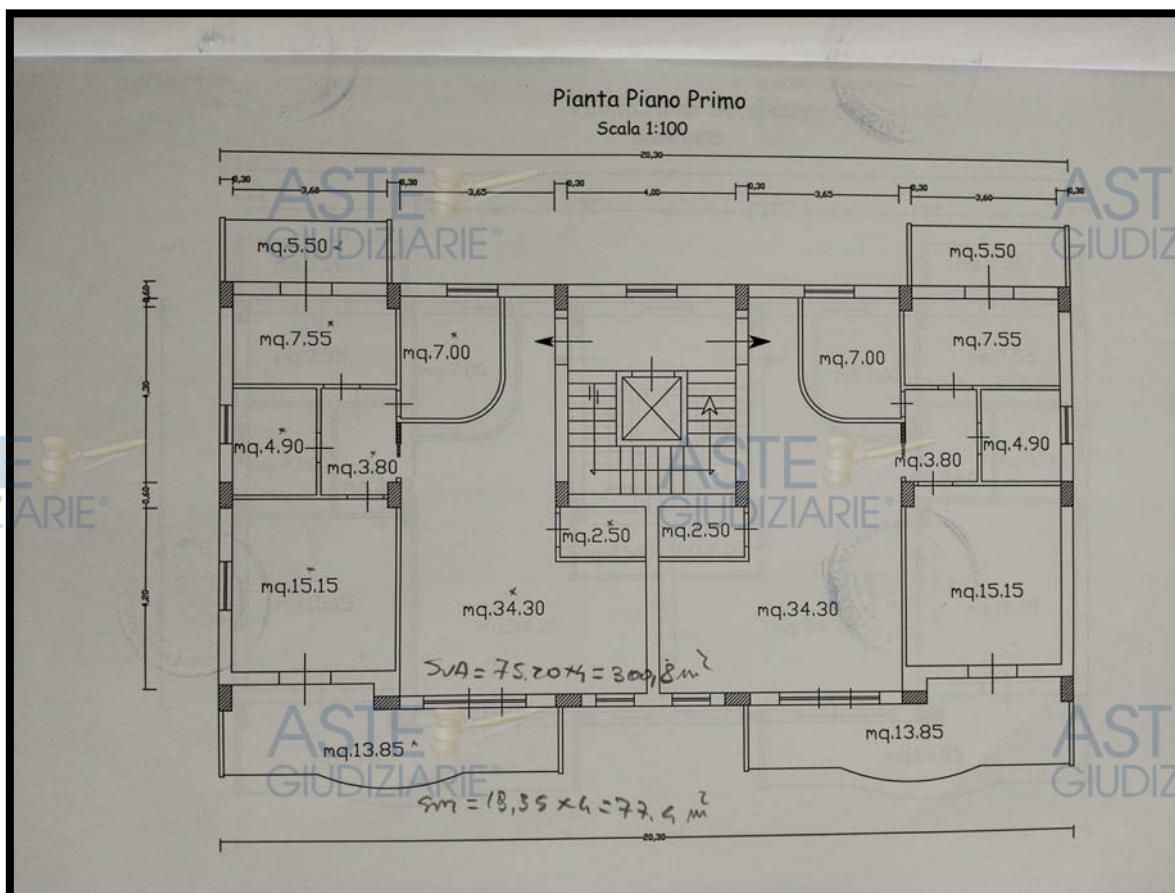


SUPERFICIE LORDA TOTALE = 88,10 MQ

SUPERFICIE BALCONI = 21,65 MQ

SCALA 1:100

PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO 4



PLANIMETRIA DI PROGETTO P.1°.- LOTTO 4

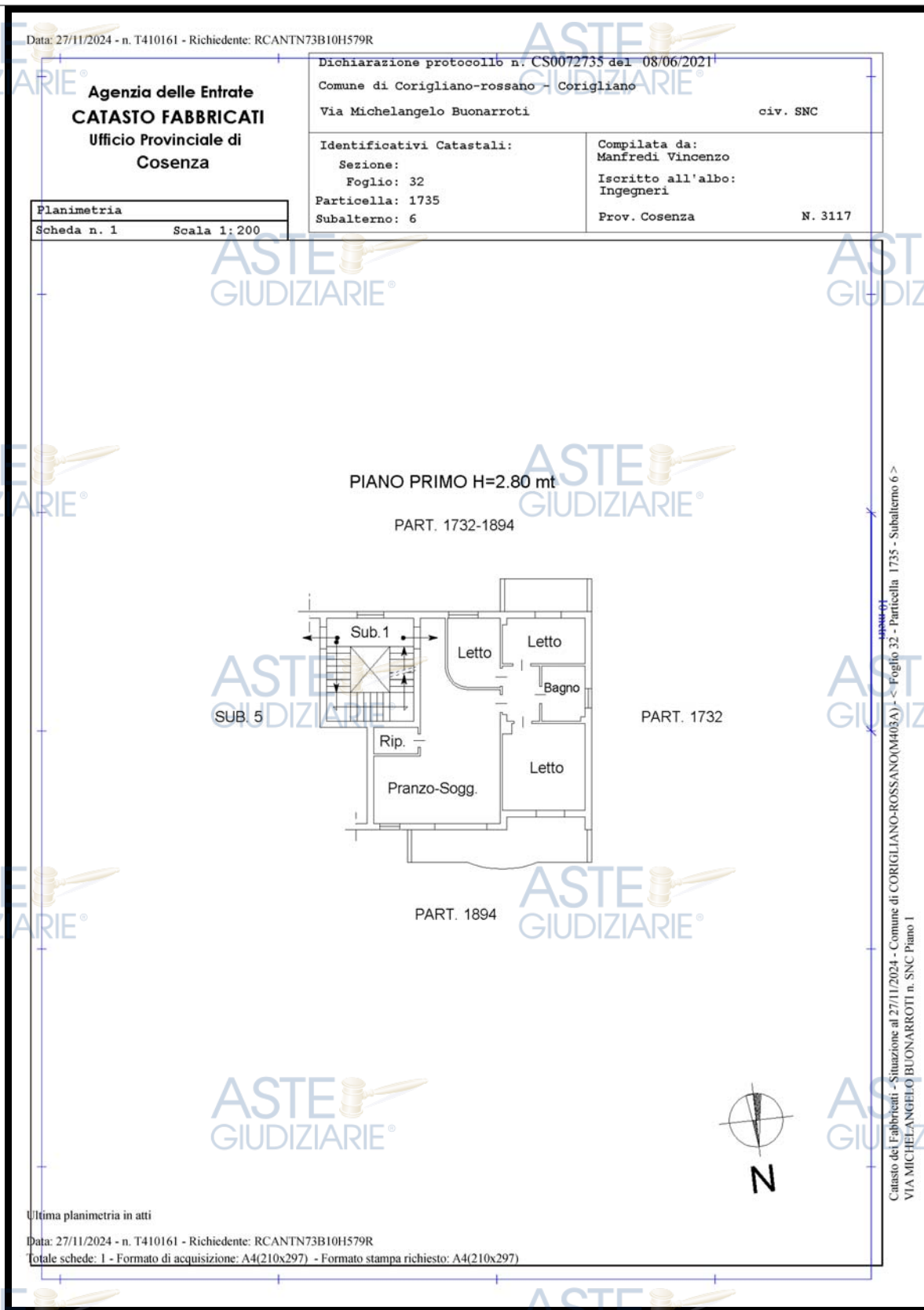
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA': LIEVE

Sono state rilevate difformità catastali: dal confronto tra la planimetria rilevata durante i sopralluoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – Sezione N.C.E.U. si è accertato che l'unità immobiliare in questione risulta conforme a quanto depositato in Catasto a parte l'altezza utile interna che risulta di mt. 2,90 anziché 2,80. Occorre perciò presentare presso l'Agenzia del Territorio **“DOCFA” per rettifica altezza**, preventivamente valutabile in €.500,00.

(normativa di riferimento: RDL N.652/1939 E SMI).

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzale**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITA': NESSUNA

L'immobile risulta **conforme** al PRG - piano regolatore generale e PSA – piano strutturale associato vigente attualmente.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO, A.U. CORIGLIANO, S.S. N.106 IONICA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO
A

Appartamento a Corigliano-Rossano, della superficie commerciale di **94,60** mq in testa a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo di un fabbricato a cinque piani fuori terra, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- Foglio 32 particella 1735 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3 (abitazione), sezione urbana A, zona censuaria 2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 221,56 Euro, indirizzo catastale: Via Michelangelo Buonarroti snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/2, e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Corigliano M403A, (n. 35/2020). In precedenza il sub.6 era stato oggetto di ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 07/06/2021 Pratica n. CS0072735 in atti dal 08/06/2021 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 19268.1/2021) e originariamente derivante da COSTITUZIONE del 10/02/2010 Pratica n. CS0046705 in atti dal 10/02/2010 COSTITUZIONE (n. 1207.1/2010).

Coerenze: confina a ovest e a nord con area di corte comune, a ovest in parte con il subalterno 5 (LOTTO 6) e in parte con il vano scala del fabbricato, a sud con strada interna traversa della ss106.

L'intero edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra. Immobile costruito: dalla documentazione edilizia presente in atti si evince certificato di collaudo e fine lavori avvenuto in data 14/06/2011.





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene in oggetto è ubicato in zona semi-centrale in Località Cantinella, in un'area a carattere residenziale e commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono CORIGLIANO SCALO E SCHIAVONEA, collegati tra loro dalla SS N.106). Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO - LOTTO 4

SERVIZI

Sono presenti i servizi principali

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano

buono

esposizione

buono (esposta sui 3 lati)

luminosità

buono

panoramicità

nella media

impianti tecnici

nella media

stato di manutenzione generale

buono

servizi

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

Il **lotto 4** in oggetto consiste in un appartamento posto al piano primo di un fabbricato a cinque piani fuori terra, ubicato nel comune di Corigliano-Rossano, Area Urbana Corigliano in Località Cantinella adiacente la strada statale ionica n.106, della superficie commerciale di mq. 94,60, in piena proprietà a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno. Risulta censito nel NCEU di Corigliano-Rossano, Sezione A (Corigliano) al foglio 32, particella 1735, sub. 6, categoria A/3 (appartamento), classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 94, Rendita €. 221,56. Il bene in oggetto è ubicato area semi-periferica, raggiungibile dalla strada statale SS 106 – E90 dal centro di Corigliano a circa 6 chilometri di distanza. Precisamente risulta collocata in un'area residenziale mista ad attività commerciali, dove sono ubicati soprattutto immobili composti da fabbricati simili sia per caratteristiche architettoniche che per epoca di realizzazione, con presenza dei principali servizi ed attività come negozi, scuole, farmacie, uffici ma anche attività terziarie. Il fabbricato presenta in pianta una forma compatta rettangolare avente dimensioni massime di 20,30 x 10,00 metri. La struttura portante è composta da un graticcio di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai orizzontali in latero-cemento, mentre il tetto è inclinato a due falde e composto da travi in acciaio sormontato da manto di prefabbricato coibentato. Le facciate sono intonacate al frattazzo e tinteggiate al quarzo di colore bianco mentre le porzioni di parapetti in muratura sono tinteggiate di rosso, gli infissi esterni sono del tipo a persiana in alluminio di color legno ad elementi regolabili. Allo stato attuale si osserva un buono stato di manutenzione esterno.

L'immobile in esame è composto da un soggiorno con angolo cottura, dal quale avviene l'ingresso, da cui si accede verso il ripostiglio e di rimpetto verso un disimpegno da cui a sua volta si accede a tre camere e un w.c. Dal soggiorno e da una camera si accede rispettivamente ad un unico balcone in comune mentre è presente un secondo balcone accessibile da un'altra stanza. L'unità immobiliare in questione presenta un discreto stato qualitativo in termini di rifiniture e una adeguata condizione di manutenzione. Il pavimento è composto da piastrelle in monocottura, il rivestimento del bagno in ceramica opaca, quelli della cucina in ceramica tipologia effetto legno, l'impianto idrico è funzionante e completo di sanitari e rubinetterie. Le pareti sono intonacate in liscio di cemento sovrastato da idropittura murale lavabile con vari colorazioni. Gli infissi interni sono con telaio in alluminio colore grigio scuro e doppi vetri mentre le porte sono in legno tamburato impiallacciato in palissandro di cole beige e portoncino il legno blindato. Non è presente un impianto termico ma sono

presenti condizionatori caldo/freddo, è presente un boiler elettrico per l'alimentazione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è sottotraccia e l'impianto idrico funzionante. Il balcone è pavimentato con piastrelle in ceramica, i parapetti composti in parte da muretti in calcestruzzo armato e in parte da ringhiera in metallo.

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*

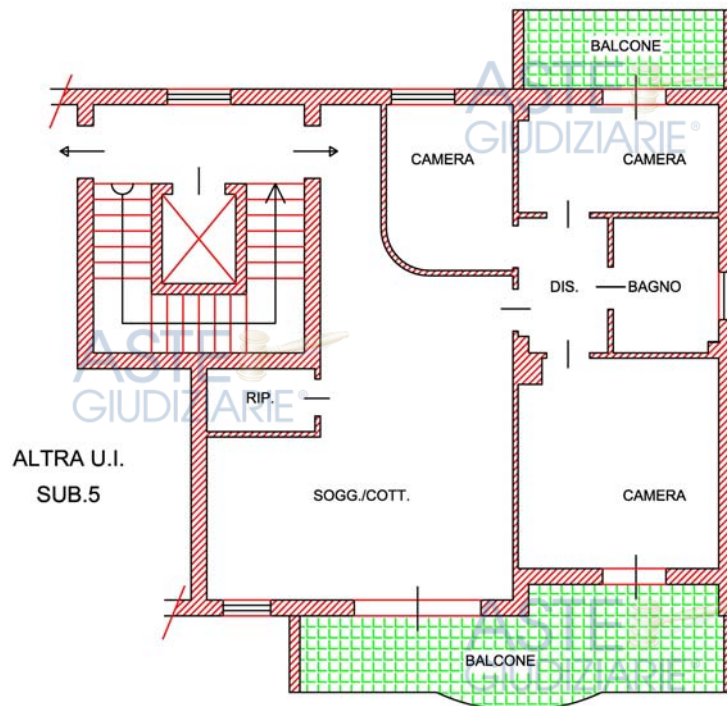
Descrizione LOTTO 4		consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	F.32-P.1735-SUB.6	88,10	x	100 %	=	88,10
BALCONE	//	21,65	x	30%	=	6,50
Totale:						94,60

COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO
Area Urbana Corigliano

SS106 JONICA

UNITA' IMMOBILIARE: FOGLIO 32 - PART. 1735 - SUB. 6

PLANIMETRIA RILEVATA PIANO PRIMO



SUPERFICIE LORDA TOTALE = 88,10 MQ

SUPERFICIE BALCONI = 21,65 MQ

SCALA 1:100

PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO 4

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto è finalizzato alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"*.

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. Secondo gli standard IVS *"International Valuation Standard"* riportato nel Codice delle Valutazioni immobiliari, Tecnoborsa – Roma, 5° edizione 2017, *"il valore di mercato di un bene è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. La differenza concettuale tra il *"prezzo"* ed il *"valore di stima"* è che mentre il prezzo è un dato definitivo, una realtà storica e con ciò deterministica, che si determina nel momento stesso della compravendita, il valore di stima è un giudizio, una presa di posizione logica che muove da certe premesse e che non necessariamente coincide col prezzo del bene medesimo.

Nella fattispecie viene utilizzato il procedimento di stima sintetica-comparativa monoparametrico che consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni simili ad un prezzo noto, sulla base del parametro della superficie commerciale, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi, mentre eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti. La stima si svolge sinteticamente a partire dal *valore unitario ordinario (Vu)* derivante dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi pagati per gli immobili simili e la sommatoria delle loro superfici: $Vu = \sum Vm / \sum sup$

Tale dato viene acquisito da fonti attendibili, dopodiché il valore di mercato del bene si ottiene moltiplicando il valore unitario, *Vu*, per la superficie dell'immobile, *sup*, mentre le differenze saranno computate mediante *coefficienti di differenziazione (c)*, o con *aggiunte e detrazioni (A/D)*: $Vm = Vu \times sup \times c \pm A/D$

Allo scopo di determinare il più plausibile *valore unitario ordinario Vu* dei vari immobili si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Le quotazioni del *Vu* sono state rilevate da indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili, oltre che presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata. Infine, le quotazioni ottenute sono state confrontate con i valori ricavati tramite la localizzazione territoriale con sistema *"GEOPOI"* dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2024, con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale e con il sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali *"NOMISMA"*.

Gli immobili campioni e gli immobili oggetto di stima sono stati confrontati attraverso tutte quelle caratteristiche ritenute responsabili della variazione del *Vu*. Si è proceduto alla correzione dei rispettivi prezzi unitari di mercato per tener conto delle differenze tra le caratteristiche di ognuno rispetto ai beni oggetto di stima: una differenza in positivo su un parametro posseduta dal campione comporta una decurtazione dal suo prezzo unitario di mercato (noto il prezzo marginale del parametro stesso) e viceversa per una differenza in negativo; con questa operazione si tende ad ottenere il *valore unitario ordinario Vu* che si sarebbe pagato per l'immobile campione con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione. I valori unitari degli immobili sopra individuati sono stati omogeneizzati attraverso coefficienti di ponderazione in considerazione delle effettive caratteristiche rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima, posto 1,00 il valore d'indifferenza, dove le caratteristiche risultano essere:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ubicazione,
- tipologia edificio/epoca di costruzione,
- consistenza,
- livello di piano,
- esposizione,
- luminosità,
- panoramicità,
- impianti,
- stato di manutenzione generale,
- servizi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore superficie principale: 94,60 x 1.000,00 = 94.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 94.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 94.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazioni consultate sono:

- indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili:

Valore minimo=€ 900,00 - Valore massimo=€ 1.150,00

- quotazioni ottenute con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2024:

Valore minimo=€ 600,00 - Valore Massimo=€ 850,00

- sistema di rilevazione dei prezzi da prezziari locali "NOMISMA":

Valore minimo=€ 773,95 - Valore massimo=€ 1.091,10

- quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale (prima fascia):

Valore minimo=€ 545,00 - Valore massimo=€ 811,00

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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	94,60	0,00	94.600,00	94.600,00
				94.600,00 €	94.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Da un attenta analisi dello studio di alienabilità dell'unità immobiliare in oggetto, a parere del sottoscritto non risulta funzionale suddividere l'immobile allo scopo di formare lotti vendibili indipendenti in quanto si genererebbero lotti privi di appetibilità. In generale risulta economicamente conveniente e tecnicamente funzionale la divisione di compendi immobiliari di notevole consistenza, con ampie dimensioni e dall'elevato valore commerciale, in quanto l'attuale situazione del mercato immobiliare spinge verso l'attuazione di compravendite di lotti più piccoli e quindi dal valore commerciale più contenuto. In particolare si ritiene che un eventuale frazionamento genererebbe locali di modeste dimensioni, non funzionali allo svolgimento delle attività, con conseguente riduzione del valore dei beni, anche a fronte dei costi necessari per la realizzazione delle opere edilizie e impiantistiche per adeguarli e renderli autonomi, indipendenti e funzionali, nonché delle spese tecniche per redigere i frazionamenti. Ciò doverosamente premesso, avendo valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nelle zone circostanti l'immobile suddetto, lo scrivente ha ritenuto appropriato e conveniente la messa in vendita dello stesso così come si trova allo stato attuale, indiviso.

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

€. 3.500,00

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

€. 91.100,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€0,00

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

€0,00

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

€. 91.100,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 90/2024

LOTTO 5



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

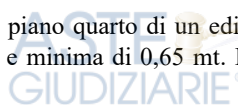
A sottotetto a CORIGLIANO-ROSSANO, della superficie commerciale di **47,30** mq per la quota di

- 1/2 piena proprietà in regime di separazione dei beni (***) DATO OSCURATO (***)
- 1/2 piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)



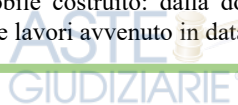
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto di un edificio a 5 piani fuori terra, ha un'altezza interna massima di 2,90 mt. e minima di 0,65 mt. Identificazione catastale:

Foglio 32 particella 1735 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3 (in corso di costruzione), sezione urbana A, indirizzo catastale: C.da Della Rocca snc, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/2, e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 35/2020). In precedenza il sub.11 era stato originato da COSTITUZIONE del 10/02/2010 Pratica n. CS0046705 in atti dal 10/02/2010 COSTITUZIONE (n. 1207.1/2010).



Coerenze: confina a nord con area di corte comune, a est con strada statale n.106 jonica, a sud con strada interna traversa della ss106 e a ovest in parte con il subalterno 12 (LOTTO 6) e in parte con il vano scala del fabbricato.

L'intero edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra. Immobile costruito: dalla documentazione edilizia presente in atti si evince certificato di collaudo e fine lavori avvenuto in data 14/06/2011.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.650,00
Data della valutazione:	07/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



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 24/07/2007 a firma del Notaio Stefano Camilleri ai nn. 32194/12572 di repertorio, iscritta il 26/07/2007 a Cosenza ai nn. 28835/7594, presentazione n.43, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., contro *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, e [REDACTED] SRL in qualità di debitore non datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritto sulla particella di terreno censita nel NCT al foglio 32, particella 1735 (su cui è stato successivamente realizzato in fabbricato di cui fa parte la presente unità immobiliare) unitamente ad altri terreni.
Importo ipoteca: €. 1.400.000,00.
Importo capitale: €. 2.520.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni
Annotazione: Erogazione a parziale Nrg. 12951, Nrp. 2000 del 28/04/2008.
Annotazione: Riduzione di somma Nrg. 16018, Nrp. 2035 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 16022, Nrp. 2039 del 03/06/2011.
Annotazione: Frazionamento in quota Nrg. 16026, Nrp. 2043 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 31661, Nrp. 3755 del 23/11/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 9475, Nrp. 1872 del 12/04/2013.
- ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/07/2007 a firma del Notaio Stefano Camilleri ai nn. 32194/12572 di repertorio, iscritta il 26/07/2007 a Cosenza ai nn. 28836/7595, presentazione n.44, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., contro [REDACTED] SRL per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritto sulla particella di terreno censita nel NCT al foglio 32, particella 1735 (su cui è stato successivamente realizzato in fabbricato di cui fa parte la presente unità immobiliare) unitamente ad altri terreni.
Importo ipoteca: €. 1.400.000,00.
Importo capitale: €. 2.520.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni
Annotazione: Erogazione a parziale Nrg. 12952, Nrp. 2001 del 28/04/2008.
Annotazione: Riduzione di somma Nrg. 16019, Nrp. 2036 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 16023, Nrp. 2040 del 03/06/2011.
Annotazione: Frazionamento in quota Nrg. 16027, Nrp. 2044 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 31662, Nrp. 3756 del 23/11/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 9476, Nrp. 1873 del 12/04/2013.
- ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/09/2009 a firma del Notaio Stefano Camilleri ai nn. 35457/14893 di repertorio, iscritta il 14/09/2009 a Cosenza ai nn. 27848/5201, presentazione n.132, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., contro *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, e [REDACTED] SRL in qualità di debitore non datore di ipoteca, derivante da costituzione di ipoteca a seguito di ratifica di concessione di finanziamento, iscritto sulla particella di terreno censita nel NCT al foglio 32, particella 1735 (su cui è stato successivamente realizzato in fabbricato di cui fa parte la presente unità immobiliare) unitamente ad altri terreni.
Importo ipoteca: €. 1.400.000,00.
Importo capitale: €. 2.520.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni
Annotazione: Riduzione di somma Nrg. 16020, Nrp. 2037 del 03/06/2011.

Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 16024, Nrp. 2041 del 03/06/2011.
Annotazione: Frazionamento in quota Nrg. 16028, Nrp. 2045 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 31662, Nrp. 3756 del 23/11/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 9477, Nrp. 1874 del 12/04/2013.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **pignoramento**, stipulato il 02/08/2024 a firma del TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1597/2024 di repertorio, trascritto il 10/09/2024 a Cosenza ai nn. 27177/22620, a favore di DORA SPV S.R.L., contro *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Castrovillari.

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**

Trattasi di fabbricato non avente condominio costituito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita stipulato il 23/07/2019 a firma del Notaio Giovanni Fino ai nn. 68419/11516 di repertorio, trascritto il 06/08/2019 a Cosenza ai nn. 20894/16315, per averlo acquistato dalla società [REDACTED] SRL.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società [REDACTED] SRL il terreno (censito nel NCT al foglio 32, particella 1144) su cui venne successivamente costruito l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, pervenne per atto di permuta a firma Notaio Antonio Borromeo stipulato il 11/08/2006 ai nn. 60521 di repertorio, trascritto il 06/09/2006 a Cosenza ai nn. 29867/20015. Il suddetto terreno (censito nel NCT al foglio 32, particella 1144) pervenne ai signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** in forza di atto di donazione stipulato il 21/01/1997 a firma del Notaio Antonio Borromeo ai nn. 38336 di repertorio, trascritto il 13/02/1997 a Cosenza ai nn. 3625/3217, per il diritto di proprietà e la quota di 17/192 ciascuno da *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***; e per Dichiarazione di Successione trascritto il 19/11/1970 a Cosenza ai nn. 17436/161683, per il diritto di proprietà e la quota di 79/192 ciascuno dal padre *** DATO OSCURATO ***. Successivamente ha fatto seguito atto di accettazione tacita eredità del 11/08/2006 a firma Notaio Antonio Borromeo ai numeri di repertorio 60521, trascritta a Cosenza 07/10/2006 ai nn. 29810/24672 per i soli fini della continuità delle trascrizioni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- PRATICA EDILIZIA PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE N.47/2005 rilasciata il 06/05/2005, intestata a *** DATO OSCURATO *** E *** DATO

OSCURATO *** per lavori di “REALIZZAZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE TORRI”, presentata il 07/12/1998 con Numero PRAT. ED. 232/1998 e Numero di protocollo 3915.

- ATTESTAZIONE DI DEPOSITO del 05/08/2005, Prot. 5730, Pratica 2005/0474/A, presso Regione Calabria ex Genio Civile di Cosenza, di “VARIANTE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE TORRI”
- PRATICA EDILIZIA PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.16/2010 rilasciata il 22/02/2010, intestata a [REDACTED] SRL, in sanatoria per DIFFORMITA' RELATIVI AI FABBRICATI “B” e “C” e VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL FABBRICATO “A”, realizzati con il PERMESSO DI COSTRUIRE N.47/2005.
- COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI, Prot. N. 28016 del 15/06/2011.
- COMUNICAZIONE DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA Prot. 53334 del 15.11.2011 per lavori di tinteggiatura esterna dei fabbricati e sistemazione aree esterne.
- Per 'unità immobiliare in oggetto non risulta richiesta di rilascio di agibilità. Non sussistono motivi ostativi al suddetto rilascio. Nella pratica edilizia risulta presente certificato di agibilità del fabbricato “B”.
- l'unità immobiliare oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva in epigrafe, non è stato realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata ed agevolata e non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade nel centro edificato, vigente all'epoca di realizzazione del fabbricato.

PSA – piano strutturale associato vigente attualmente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA': MODERATA

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie:

Dal confronto visivo tra gli elaborati progettuali autorizzativi reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Corigliano-Rossano, e gli elaborati planimetrici redatti in seguito a rilievo nei sopralluoghi effettuati, si è accertato che l'unità immobiliare oggetto di procedura di esecuzione risulta difforme rispetto all'ultimo progetto assentito (P. di C. 16/2010).

In particolare si è riscontrato che l'altezza massima al colmo risulta di mt.2,90 anziché mt. 2,70 mentre l'altezza minima risulta di mt. 0,65 anziché mt. 0,50, mentre l'intera superficie risulta accessibile, oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni. Le altezze interne possono essere ripristinate mediante la realizzazione di controsoffitti interni, mentre dovranno essere realizzate le pareti alla quota di mt. 1,50 con lo scopo di creare superfici non accessibili. La diversa distribuzione degli spazi interni può essere regolarizzata con la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino con realizzazione opere interne: €. 2.000,00
- Permesso di costruire in sanatoria-diritti di segreteria e sanzione pecuniaria: €. 1.000,00
- SCA per l'acquisizione del certificato di agibilità: diritti di segreteria e sanzione pecuniaria: €. € 1.500,00.

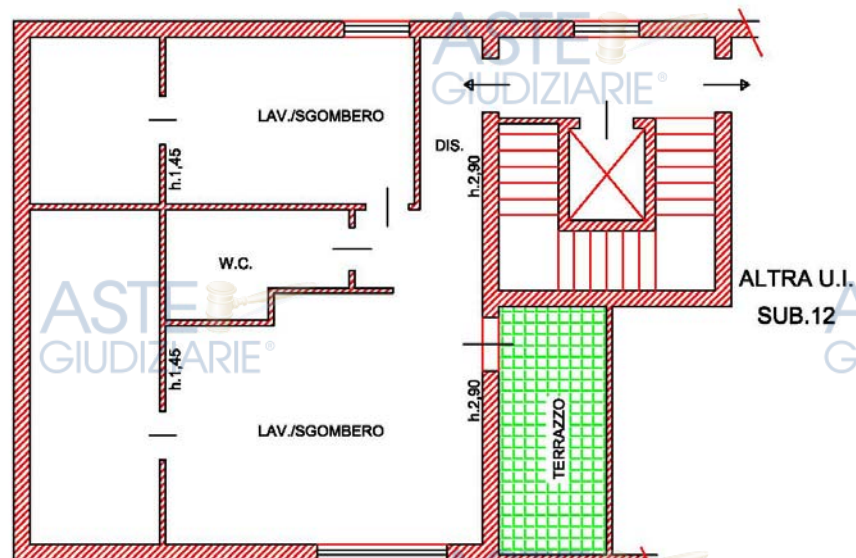
Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO
Area Urbana Corigliano

SS106 JONICA

UNITA' IMMOBILIARE: FOGLIO 32 - PART. 1735 - SUB. 11

PLANIMETRIA RILEVATA PIANO QUARTO (SOTTOTETTO)

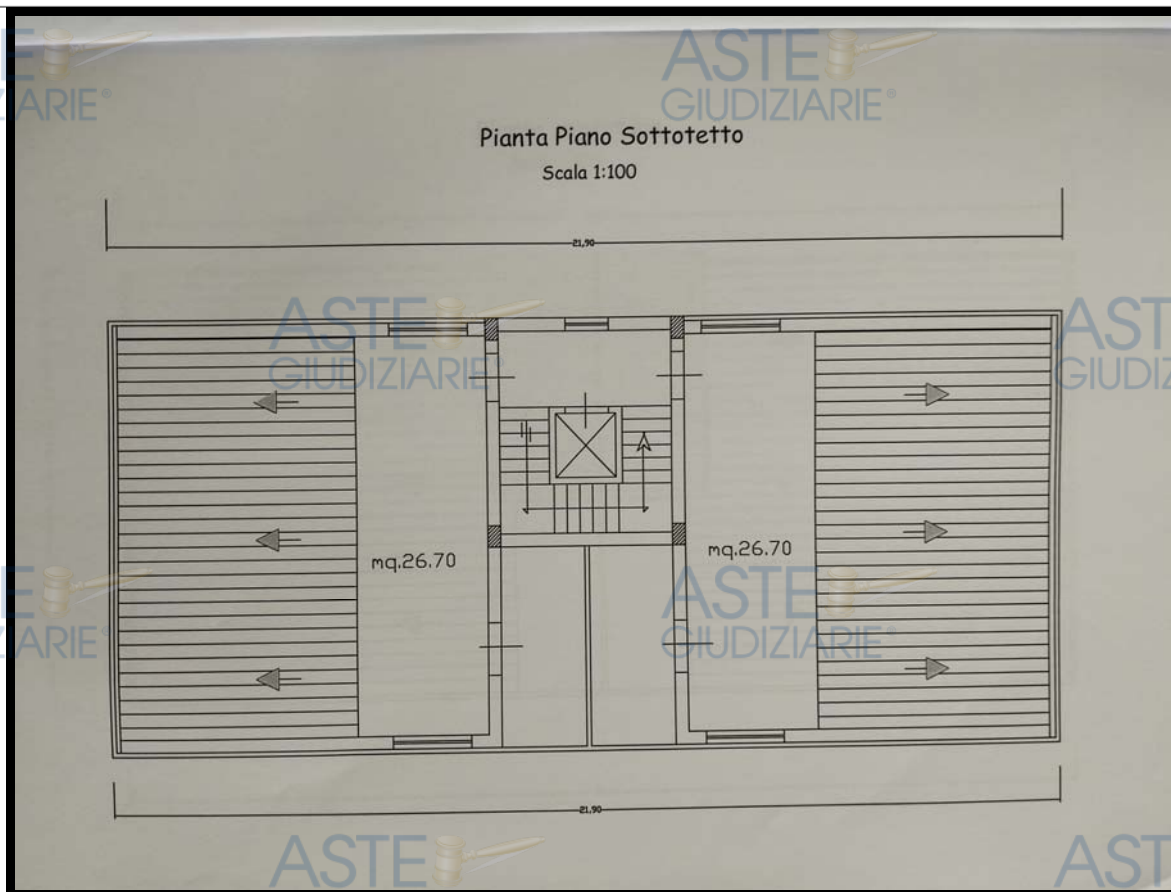


SUPERFICIE LORDA TOTALE = 88,85 MQ

SUPERFICIE TERRAZZO = 9,60 MQ

SCALA 1:100

PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO 5



PLANIMETRIA DI PROGETTO P.4° - LOTTO 5

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA': LIEVE

Sono state rilevate difformità catastali: dal confronto tra la planimetria rilevata durante i sopralluoghi e i dati catastali censiti presso l'Agenzia del Territorio - Sezione N.C.E.U. si è accertato che l'unità immobiliare in questione risulta difforme a quanto depositato in Catasto in quanto l'immobile in questione si presenta ultimato e con suddivisione degli spazi interni. Le altezze interne dovranno essere ripristinate come descritto al punto 8.1. Attualmente l'immobile risulta censito in corso di costruzione (F3) ma è necessario procedere alla ultimazione di fabbricato e assegnazione della categoria catastale C2 coerentemente con la destinazione d'uso autorizzata con l'ultimo progetto assentito (P. di C. 16/2010). Occorre perciò presentare presso l'Agenzia del Territorio **“DOCFA” per ultimazione di fabbricato urbano**, preventivamente valutabile in €.500,00.

(normativa di riferimento: RDL N.652/1939 E SMI).

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzale**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITA': NESSUNA

L'immobile risulta **conforme** al PRG - piano regolatore generale e PSA - piano strutturale associato vigente attualmente.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO, A.U. CORIGLIANO, S.S. N.106 IONICA

SOTTOTETTO

DI CUI AL PUNTO
A

Sottotetto a Corigliano-Rossano, della superficie commerciale di **47,30** mq in testa a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto di un fabbricato a cinque piani fuori terra, ha un'altezza interna variabile da 2,90 a 0,65. Identificazione catastale:

- Foglio 32 particella 1735 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3 (in corso di costruzione), sezione urbana A, indirizzo catastale: C.da Della Rocca snc, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/2, e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 35/2020). In precedenza il sub.11 era stato originato da COSTITUZIONE del 10/02/2010 Pratica n. CS0046705 in atti dal 10/02/2010 COSTITUZIONE (n. 1207.1/2010).

Coerenze: confina a nord con area di corte comune, a est con strada statale n.106 jonica, a sud con strada interna traversa della ss106 e a ovest in parte con il subalterno 12 (LOTTO 6) e in parte con il vano scala del fabbricato.

L'intero edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra. Immobile costruito: dalla documentazione edilizia presente in atti si evince certificato di collaudo e fine lavori avvenuto in data 14/06/2011.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene in oggetto è ubicato in zona semi-centrale in Località Cantinella, in un'area a carattere residenziale e commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono CORIGLIANO SCALO E SCHIAVONEA, collegati tra loro dalla SS N.106). Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO - LOTTO 5

SERVIZI

Sono presenti i servizi principali

nella media

COLLEGAMENTI

Strada Statale SS 106

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano

nella media

esposizione

nella media

luminosità

nella media

panoramicità

nella media

impianti tecnici

nella media

stato di manutenzione generale

nella media

servizi

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

Il **lotto 5** in oggetto consiste in un sottotetto posto al piano quarto di un fabbricato a cinque piani fuori terra, ubicato nel comune di Corigliano-Rossano, Area Urbana Corigliano in Località Cantinella adiacente la strada statale ionica n.106, della superficie commerciale di mq. 47,30, in piena proprietà a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno. Risulta censito nel NCEU di Corigliano-Rossano, Sezione A (Corigliano) al foglio 32,

particella 1735, sub. 11, categoria F/3 (in corso di costruzione). Il bene in oggetto è ubicato area semi-periferica, raggiungibile dalla strada statale SS 106 – E90 dal centro di Corigliano a circa 6 chilometri di distanza. Precisamente risulta collocata in un'area residenziale mista ad attività commerciali, dove sono ubicati soprattutto immobili composti da fabbricati simili sia per caratteristiche architettoniche che per epoca di realizzazione, con presenza dei principali servizi ed attività come negozi, scuole, farmacie, uffici ma anche attività terziarie. Il fabbricato presenta in pianta una forma compatta rettangolare avente dimensioni massime di 20,30 x 10,00 metri. La struttura portante è composta da un graticcio di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai orizzontali in latero-cemento, mentre il tetto è inclinato a due falde e composto da travi in acciaio sormontato da manto di prefabbricato coibentato. Le facciate sono intonacate al frattazzo e tinteggiate al quarzo di colore bianco mentre le porzioni di parapetti in muratura sono tinteggiate di rosso, gli infissi esterni sono del tipo a persiana in alluminio di color legno ad elementi regolabili. Allo stato attuale si osserva un buono stato di manutenzione esterno.

L'immobile in esame è composto da un ingresso/disimpegno, due locali di sgombero e un servizio igienico, oltre ad un terrazzo accessibile dal soggiorno. Dai suddetti locali si accede rispettivamente a due vani con altezza massima inferiore a mt. 1,45. L'unità immobiliare non è utilizzata e al momento presenta uno stato di manutenzione da ultimare. Alcune travi in acciaio del tetto a vista mostrano segni di ossidazione, palesemente causate da infiltrazioni di acqua piovana avvenute in passato poiché attualmente non vi sono tracce di umidità. Il tetto risulta composto dalle suddette travi in acciaio e soprastante pannelli coibentati. Il pavimento è composto da piastrelle quadrate in ceramica, il rivestimento del bagno e dell'angolo cottura cucina in ceramica opaca, è presente l'impianto idrico ma nel bagno è presente solo il piatto doccia senza gli altri sanitari e senza rubinetterie. Le pareti sono intonacate in liscio di cemento ma non sono tinteggiate. Mancano le porte interne mentre il portoncino di ingresso è in legno blindato. Gli infissi interni sono con telaio in alluminio colore grigio scuro e doppi vetri ma non sono presenti infissi esterni. Non è presente un impianto termico e neanche altri sistemi per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è sottotraccia ma mancano i frutti di prese e luci. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle in ceramica e il parapetto è composto da muretti.

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*

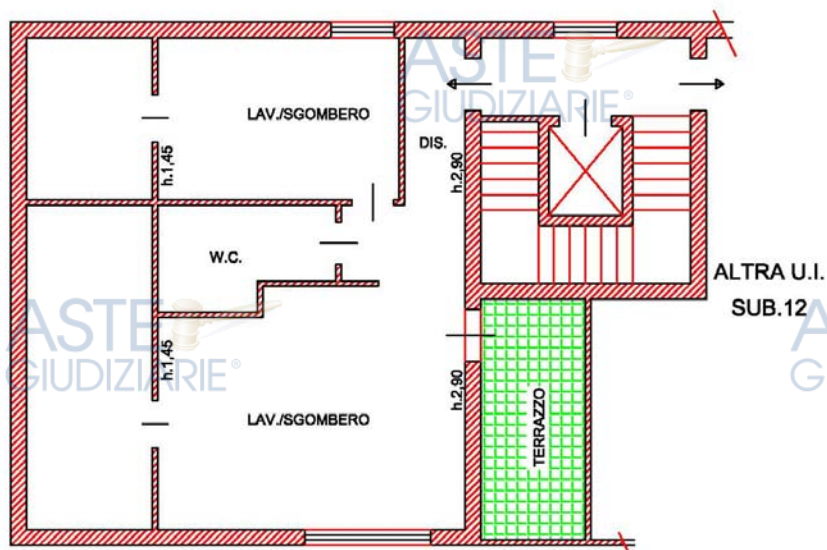
Descrizione LOTTO 5		consistenza		indice		commerciale
SOTTOTETTO	F.32-P.1735-SUB.11	88,85	x	50 %	=	44,425
TERRAZZO	//	9,60	x	30%	=	2,88
Totale:						47,30

COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO
Area Urbana Corigliano

SS106 JONICA

UNITA' IMMOBILIARE: FOGLIO 32 - PART. 1735 - SUB. 11

PLANIMETRIA RILEVATA PIANO QUARTO (SOTTOTETTO)



SUPERFICIE LORDA TOTALE = 88,85 MQ

SUPERFICIE TERRAZZO = 9,60 MQ

SCALA 1:100

PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO 5

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto è finalizzato alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"*.

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. Secondo gli standard IVS *"International Valuation Standard"* riportato nel Codice delle Valutazioni immobiliari, Tecnoborsa – Roma, 5° edizione 2017, *"il valore di mercato di un bene è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. La differenza concettuale tra il *"prezzo"* ed il *"valore di stima"* è che mentre il prezzo è un dato definitivo, una realtà storica e con ciò deterministica, che si determina nel momento stesso della compravendita, il valore di stima è un giudizio, una presa di posizione logica che muove da certe premesse e che non necessariamente coincide col prezzo del bene medesimo.

Nella fattispecie viene utilizzato il procedimento di stima sintetica-comparativa monoparametrico che consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni simili ad un prezzo noto, sulla base del parametro della superficie commerciale, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi, mentre eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti. La stima si svolge sinteticamente a partire dal *valore unitario ordinario (Vu)* derivante dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi pagati per gli immobili simili e la sommatoria delle loro superfici: $Vu = \sum Vm / \sum sup$

Tale dato viene acquisito da fonti attendibili, dopodiché il valore di mercato del bene si ottiene moltiplicando il valore unitario, *Vu*, per la superficie dell'immobile, *sup*, mentre le differenze saranno computate mediante *coefficienti di differenziazione (c)*, o con *aggiunte e detrazioni (A/D)*: $Vm = Vu \times sup \times c \pm A/D$

Allo scopo di determinare il più plausibile *valore unitario ordinario Vu* dei vari immobili si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Le quotazioni del *Vu* sono state rilevate da indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili, oltre che presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata. Infine, le quotazioni ottenute sono state confrontate con i valori ricavati tramite la localizzazione territoriale con sistema *"GEOPOI"* dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2024, con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale e con il sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali *"NOMISMA"*.

Gli immobili campioni e gli immobili oggetto di stima sono stati confrontati attraverso tutte quelle caratteristiche ritenute responsabili della variazione del *Vu*. Si è proceduto alla correzione dei rispettivi prezzi unitari di mercato per tener conto delle differenze tra le caratteristiche di ognuno rispetto ai beni oggetto di stima: una differenza in positivo su un parametro posseduta dal campione comporta una decurtazione dal suo prezzo unitario di mercato (noto il prezzo marginale del parametro stesso) e viceversa per una differenza in negativo; con questa operazione si tende ad ottenere il *valore unitario ordinario Vu* che si sarebbe pagato per l'immobile campione con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione. I valori unitari degli immobili sopra individuati sono stati omogeneizzati attraverso coefficienti di ponderazione in considerazione delle effettive caratteristiche rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima, posto 1,00 il valore d'indifferenza, dove le caratteristiche risultano essere:



- ubicazione,
- tipologia edificio/epoca di costruzione,
- consistenza,
- livello di piano,
- esposizione,
- luminosità,
- panoramicità,
- impianti,
- stato di manutenzione generale,
- servizi.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 47,30 x 500,00 = 23.650,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 23.650,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 23.650,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazioni consultate sono:

- indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili:

Valore minimo=€ 500,00 - Valore massimo=€ 900,00

- quotazioni ottenute con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2024:



Valore minimo=€ 310,00 - Valore Massimo=€ 450,00



- sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali "NOMISMA":

Valore minimo=€ 359,54 - Valore massimo=€ 509,15

- quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale (prima fascia):

Valore minimo=€ 208,00 - Valore massimo=€ 307,00

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	sottotetto	47,30	0,00	23.650,00	23.650,00
				23.650,00 €	23.650,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Da un attenta analisi dello studio di alienabilità dell'unità immobiliare in oggetto, a parere del sottoscritto non risulta funzionale suddividere l'immobile allo scopo di formare lotti vendibili indipendenti in quanto si genererebbero lotti privi di appetibilità. In generale risulta economicamente conveniente e tecnicamente funzionale la divisione di compendi immobiliari di notevole consistenza, con ampie dimensioni e dall'elevato valore commerciale, in quanto l'attuale situazione del mercato immobiliare spinge verso l'attuazione di compravendite di lotti più piccoli e quindi dal valore commerciale più contenuto. In particolare si ritiene che un eventuale frazionamento genererebbe locali di modeste dimensioni, non funzionali allo svolgimento delle attività, con conseguente riduzione del valore dei beni, anche a fronte dei costi necessari per la realizzazione delle opere edilizie e impiantistiche per adeguarli e renderli autonomi, indipendenti e funzionali, nonché delle spese tecniche per redigere i frazionamenti. Ciò doverosamente premesso, avendo valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nelle zone circostanti l'immobile suddetto, lo scrivente ha ritenuto appropriato e conveniente la messa in vendita dello stesso così come si trova allo stato attuale, indiviso.

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:

€. 18.650,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€0,00

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

€0,00

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

€. 18.650,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 90/2024

LOTTO 6



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A sottotetto a CORIGLIANO-ROSSANO, della superficie commerciale di **47,30** mq per la quota di

- 1/2 piena proprietà in regime di separazione dei beni (** DATO OSCURATO **)
- 1/2 piena proprietà (** DATO OSCURATO **)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto di un edificio a 5 piani fuori terra, ha un'altezza interna massima di 2,90 mt. e minima di 0,65 mt. Identificazione catastale:

Foglio 32 particella 1735 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/3 (in corso di costruzione), sezione urbana A, indirizzo catastale: C.da Della Rocca snc, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/2, e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 35/2020). In precedenza il sub.11 era stato originato da COSTITUZIONE del 10/02/2010 Pratica n. CS0046705 in atti dal 10/02/2010 COSTITUZIONE (n. 1207.1/2010).

Coerenze: confina a ovest e a nord con area di corte comune, a est in parte con il subalterno 11 (LOTTO 5) e in parte con il vano scala del fabbricato, e a sud con strada interna traversa della ss106.

L'intero edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra. Immobile costruito: dalla documentazione edilizia presente in atti si evince certificato di collaudo e fine lavori avvenuto in data 14/06/2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

47,30 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€. **18.650,00**

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

€. **18.650,00**

Data della valutazione:

07/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 24/07/2007 a firma del Notaio Stefano Camilleri ai nn. 32194/12572 di repertorio, iscritta il 26/07/2007 a Cosenza ai nn. 28835/7594, presentazione n.43, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., contro *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, e [REDACTED] SRL in qualità di debitore non datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritto sulla particella di terreno censita nel NCT al foglio 32, particella 1735 (su cui è stato successivamente realizzato in fabbricato di cui fa parte la presente unità immobiliare) unitamente ad altri terreni.
Importo ipoteca: €. 1.400.000,00.
Importo capitale: €. 2.520.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni
Annotazione: Erogazione a parziale Nrg. 12951, Nrp. 2000 del 28/04/2008.
Annotazione: Riduzione di somma Nrg. 16018, Nrp. 2035 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 16022, Nrp. 2039 del 03/06/2011.
Annotazione: Frazionamento in quota Nrg. 16026, Nrp. 2043 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 31661, Nrp. 3755 del 23/11/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 9475, Nrp. 1872 del 12/04/2013.
- ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/07/2007 a firma del Notaio Stefano Camilleri ai nn. 32194/12572 di repertorio, iscritta il 26/07/2007 a Cosenza ai nn. 28836/7595, presentazione n.44, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., contro [REDACTED] SRL per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritto sulla particella di terreno censita nel NCT al foglio 32, particella 1735 (su cui è stato successivamente realizzato in fabbricato di cui fa parte la presente unità immobiliare) unitamente ad altri terreni.
Importo ipoteca: €. 1.400.000,00.
Importo capitale: €. 2.520.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni
Annotazione: Erogazione a parziale Nrg. 12952, Nrp. 2001 del 28/04/2008.
Annotazione: Riduzione di somma Nrg. 16019, Nrp. 2036 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 16023, Nrp. 2040 del 03/06/2011.
Annotazione: Frazionamento in quota Nrg. 16027, Nrp. 2044 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 31662, Nrp. 3756 del 23/11/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 9476, Nrp. 1873 del 12/04/2013.
- ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/09/2009 a firma del Notaio Stefano Camilleri ai nn. 35457/14893 di repertorio, iscritta il 14/09/2009 a Cosenza ai nn. 27848/5201, presentazione n.132, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., contro *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e in qualità di terzo datore di ipoteca, e [REDACTED] SRL in qualità di debitore non datore di ipoteca, derivante da costituzione di ipoteca a seguito di ratifica di concessione di finanziamento, iscritto sulla particella di terreno censita nel NCT al foglio 32, particella 1735 (su cui è stato successivamente realizzato in fabbricato di cui fa parte la presente unità immobiliare) unitamente ad altri terreni.
Importo ipoteca: €. 1.400.000,00.

Importo capitale: € 2.520.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni
Annotazione: Riduzione di somma Nrg. 16020, Nrp. 2037 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 16024, Nrp. 2041 del 03/06/2011.
Annotazione: Frazionamento in quota Nrg. 16028, Nrp. 2045 del 03/06/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 31662, Nrp. 3756 del 23/11/2011.
Annotazione: Restrizione di beni Nrg. 9477, Nrp. 1874 del 12/04/2013.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **pignoramento**, stipulato il 02/08/2024 a firma del TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1597/2024 di repertorio, trascritto il 10/09/2024 a Cosenza ai nn. 27177/22620, a favore di DORA SPV S.R.L., contro *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Castrovillari.

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
Trattasi di fabbricato non avente condominio costituito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita stipulato il 23/07/2019 a firma del Notaio Giovanni Fino ai nn. 68419/11516 di repertorio, trascritto il 06/08/2019 a Cosenza ai nn. 20894/16315, per averlo acquistato dalla società [REDACTED] SRL.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società [REDACTED] SRL il terreno (censito nel NCT al foglio 32, particella 1144) su cui venne successivamente costruito l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, pervenne per atto di permuta a firma Notaio Antonio Borromeo stipulato il 11/08/2006 ai nn. 60521 di repertorio, trascritto il 06/09/2006 a Cosenza ai nn. 29867/20015. Il suddetto terreno (censito nel NCT al foglio 32, particella 1144) pervenne ai signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** in forza di atto di donazione stipulato il 21/01/1997 a firma del Notaio Antonio Borromeo ai nn. 38336 di repertorio, trascritto il 13/02/1997 a Cosenza ai nn. 3625/3217, per il diritto di proprietà e la quota di 17/192 ciascuno da *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , e per Dichiarazione di Successione trascritto il 19/11/1970 a Cosenza ai nn. 17436/161683, per il diritto di proprietà e la quota di 79/192 ciascuno dal padre *** DATO OSCURATO ***. Successivamente ha fatto seguito atto di accettazione tacita eredità del 11/08/2006 a firma Notaio Antonio Borromeo ai numeri di repertorio 60521, trascritta a Cosenza 07/10/2006 ai nn. 29810/24672 per i soli fini della continuità delle trascrizioni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- PRATICA EDILIZIA PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE N.47/2005 rilasciata il 06/05/2005, intestata a *** DATO OSCURATO *** E *** DATO OSCURATO *** per lavori di “REALIZZAZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE TORRI”, presentata il 07/12/1998 con Numero PRAT. ED. 232/1998 e Numero di protocollo 3915.
- ATTESTAZIONE DI DEPOSITO del 05/08/2005, Prot. 5730, Pratica 2005/0474/A, presso Regione Calabria ex Genio Civile di Cosenza, di “VARIANTE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE TORRI”
- PRATICA EDILIZIA PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.16/2010 rilasciata il 22/02/2010, intestata a [REDACTED] SRL, in sanatoria per DIFFORMITA' RELATIVI AI FABBRICATI “B” e “C” e VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL FABBRICATO “A”, realizzati con il PERMESSO DI COSTRUIRE N.47/2005.
- COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI, Prot. N. 28016 del 15/06/2011.
- COMUNICAZIONE DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA Prot. 53334 del 15.11.2011 per lavori di tinteggiatura esterna dei fabbricati e sistemazione aree esterne.
- Per 'unità immobiliare in oggetto non risulta richiesta di rilascio di agibilità. Non sussistono motivi ostativi al suddetto rilascio. Nella pratica edilizia risulta presente certificato di agibilità del fabbricato “B”.
- l'unità immobiliare oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva in epigrafe, non è stato realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata ed agevolata e non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade nel centro edificato, vigente all'epoca di realizzazione del fabbricato.

PSA – piano strutturale associato vigente attualmente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA': MODERATA

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie:

Dal confronto visivo tra gli elaborati progettuali autorizzativi reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Corigliano-Rossano, e gli elaborati planimetrici redatti in seguito a rilievo nei sopralluoghi effettuati, si è accertato che l'unità immobiliare oggetto di procedura di esecuzione risulta difforme rispetto all'ultimo progetto assentito (P. di C. 16/2010).

In particolare si è riscontrato che l'altezza massima al colmo risulta di mt.2,90 anziché mt. 2,70 mentre l'altezza minima risulta di mt. 0,65 anziché mt. 0,50, mentre l'intera superficie risulta accessibile, oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni. Le altezze interne possono essere ripristinate mediante la realizzazione di controsoffitti interni, mentre dovranno essere realizzate le pareti alla quota di mt. 1,50 con lo scopo di creare superfici non accessibili. La diversa distribuzione degli spazi interni può essere regolarizzata con la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino con realizzazione opere interne: €. 2.000,00
- Permesso di costruire in sanatoria-diritti di segreteria e sanzione pecuniaria: €. 1.000,00
- SCA per l'acquisizione del certificato di agibilità: diritti di segreteria e sanzione pecuniaria: €. € 1.500,00.

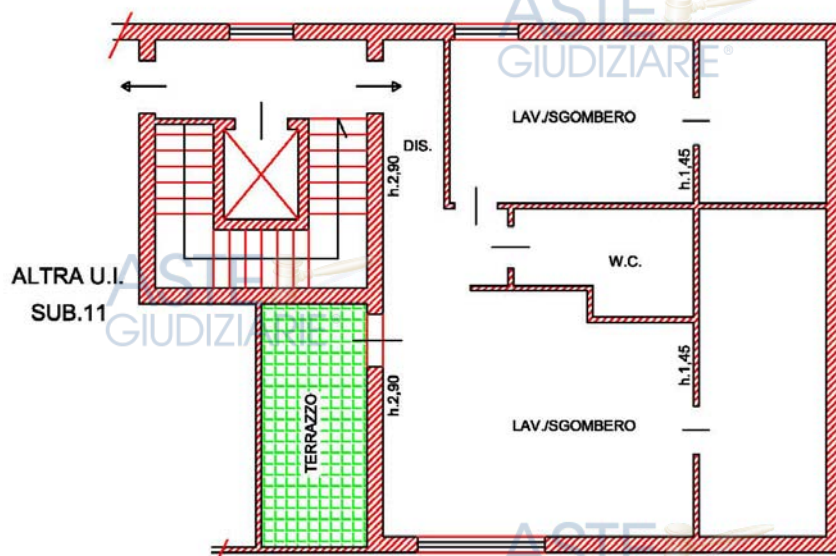
Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO
Area Urbana Corigliano

SS106 JONICA

UNITA' IMMOBILIARE: FOGLIO 32 - PART. 1735 - SUB. 12

PLANIMETRIA RILEVATA PIANO QUARTO (SOTTOTETTO)

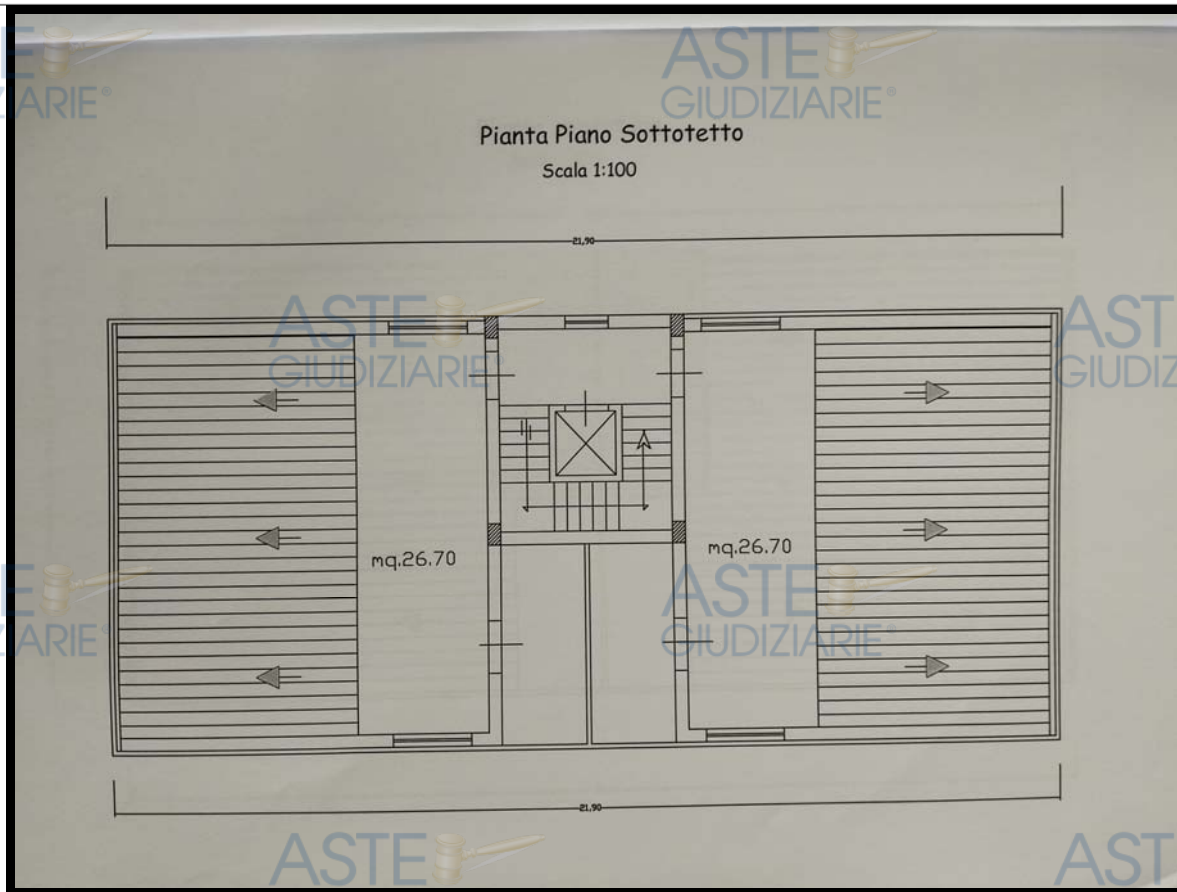


SUPERFICIE LORDA TOTALE = 88,85 MQ

SUPERFICIE TERRAZZO = 9,60 MQ

SCALA 1:100

PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO 6



PLANIMETRIA DI PROGETTO P.4° - LOTTO 6

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA': LIEVE

Sono state rilevate difformità catastali: dal confronto tra la planimetria rilevata durante i sopralluoghi e i dati catastali censiti presso l'Agenzia del Territorio - Sezione N.C.E.U. si è accertato che l'unità immobiliare in questione risulta difforme a quanto depositato in Catasto in quanto l'immobile in questione si presenta ultimato e con suddivisione degli spazi interni. Le altezze interne dovranno essere ripristinate come descritto al punto 8.1. Attualmente l'immobile risulta censito in corso di costruzione (F3) ma è necessario procedere alla ultimazione di fabbricato e assegnazione della categoria catastale C2 coerentemente con la destinazione d'uso autorizzata con l'ultimo progetto assentito (P. di C. 16/2010). Occorre perciò presentare presso l'Agenzia del Territorio **“DOCFA” per ultimazione di fabbricato urbano**, preventivamente valutabile in €.500,00.

(normativa di riferimento: RDL N.652/1939 E SMI).

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzale**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITA': NESSUNA

L'immobile risulta **conforme** al PRG - piano regolatore generale e PSA - piano strutturale associato vigente attualmente.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO, A.U. CORIGLIANO, S.S. N.106 IONICA

SOTTOTETTO

DI CUI AL PUNTO

A

Sottotetto a Corigliano-Rossano, della superficie commerciale di **47,30** mq in testa a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto di un fabbricato a cinque piani fuori terra, ha un'altezza interna variabile da 2,90 a 0,65. Identificazione catastale:

- Foglio 32 particella 1735 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/3 (in corso di costruzione), sezione urbana A, indirizzo catastale: C.da Della Rocca snc, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/2, e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 35/2020). In precedenza il sub.11 era stato originato da COSTITUZIONE del 10/02/2010 Pratica n. CS0046705 in atti dal 10/02/2010 COSTITUZIONE (n. 1207.1/2010).

Coerenze: confina a ovest e a nord con area di corte comune, a est in parte con il subalterno 11 (LOTTO 5) e in parte con il vano scala del fabbricato, e a sud con strada interna traversa della ss106.

L'intero edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra. Immobile costruito: dalla documentazione edilizia presente in atti si evince certificato di collaudo e fine lavori avvenuto in data 14/06/2011.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene in oggetto è ubicato in zona semi-centrale in Località Cantinella, in un'area a carattere residenziale e commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono CORIGLIANO SCALO E SCHIAVONEA, collegati tra loro dalla SS N.106). Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

tecnico incaricato: Antonio Arci
Pagina 85 di 93

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO - LOTTO 6

SERVIZI

Sono presenti i servizi principali

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano	nella media
esposizione	nella media
luminosità	nella media
panoramicità	nella media
impianti tecnici	nella media
stato di manutenzione generale	nella media
servizi	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

Il **lotto 6** in oggetto consiste in un sottotetto posto al piano quarto di un fabbricato a cinque piani fuori terra, ubicato nel comune di Corigliano-Rossano, Area Urbana Corigliano in Località Cantinella adiacente la strada statale ionica n.106, della superficie commerciale di mq. 47,30, in piena proprietà a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno. Risulta censito nel NCEU di Corigliano-Rossano, Sezione A (Corigliano) al foglio 32, particella 1735, sub. 12, categoria F/3 (in corso di costruzione). Il bene in oggetto è ubicato area semi-periferica, raggiungibile dalla strada statale SS 106 – E90 dal centro di Corigliano a circa 6 chilometri di distanza. Precisamente risulta collocata in un'area residenziale mista ad attività commerciali, dove sono ubicati soprattutto immobili composti da fabbricati simili sia per caratteristiche architettoniche che per epoca di realizzazione, con presenza dei principali servizi ed attività come negozi, scuole, farmacie, uffici ma anche attività terziarie. Il fabbricato presenta in pianta una forma compatta rettangolare avente dimensioni massime di 20,30 x 10,00 metri. La struttura portante è composta da un graticcio di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai orizzontali in latero-cemento, mentre il tetto è inclinato a due falde e composto da travi in acciaio sormontato da manto di prefabbricato coibentato. Le facciate sono intonacate al frattazzo e tinteggiate al quarzo di colore bianco mentre le porzioni di parapetti in muratura sono tinteggiate di rosso, gli infissi esterni sono del tipo a persiana in alluminio di color legno ad elementi regolabili. Allo stato attuale si osserva un buono stato di manutenzione esterno.

L'immobile in esame è composto da un ingresso/disimpegno, due locali di sgombero e un servizio igienico, oltre ad un terrazzo accessibile dal soggiorno. Dai suddetti locali si accede rispettivamente a due vani con altezza massima inferiore a mt. 1,45. L'unità immobiliare non è utilizzata e al momento presenta uno stato di manutenzione da ultimare. Il tetto a vista risulta composto da struttura portante in acciaio composta da travi a doppia orditura di sezione rettangolare e misure variabili, sulle quali sono montati pannelli prefabbricati coibentati. Il pavimento è composto da piastrelle quadrate in ceramica, il rivestimento del servizio igienico in ceramica opaca, è presente l'impianto idrico ma nel bagno è presente solo il piatto doccia senza gli altri sanitari e senza rubinetterie. Le pareti sono intonacate in liscio di cemento ma non sono tinteggiate. Mancano le porte interne mentre il portoncino di ingresso è in legno blindato. Gli infissi interni sono con telaio in alluminio colore grigio scuro e doppi vetri ma non sono presenti infissi esterni. Non è presente un impianto termico e neanche altri sistemi per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è

sottotraccia ma mancano i frutti di prese e luci. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle in ceramica e il parapetto è composto da muretti.

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*

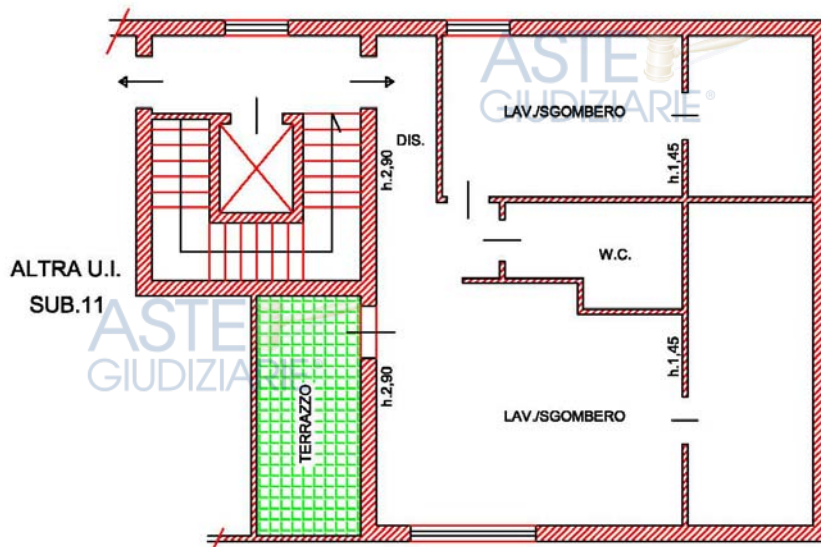
Descrizione LOTTO 6		consistenza		indice		commerciale
SOTTOTETTO	F.32-P.1735-SUB.12	88,85	x	50 %	=	44,425
TERRAZZO	//	9,60	x	30%	=	2,88
Totale:						47,30

COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO
Area Urbana Corigliano

SS106 JONICA

UNITA' IMMOBILIARE: FOGLIO 32 - PART. 1735 - SUB. 12

PLANIMETRIA RILEVATA PIANO QUARTO (SOTTOTETTO)



SUPERFICIE LORDA TOTALE = 88,85 MQ

SUPERFICIE TERRAZZO = 9,60 MQ

SCALA 1:100

PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO 6

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto è finalizzato alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"*.

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. Secondo gli standard IVS *"International Valuation Standard"* riportato nel Codice delle Valutazioni immobiliari, Tecnoborsa – Roma, 5° edizione 2017, *"il valore di mercato di un bene è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. La differenza concettuale tra il *"prezzo"* ed il *"valore di stima"* è che mentre il prezzo è un dato definitivo, una realtà storica e con ciò deterministica, che si determina nel momento stesso della compravendita, il valore di stima è un giudizio, una presa di posizione logica che muove da certe premesse e che non necessariamente coincide col prezzo del bene medesimo.

Nella fattispecie viene utilizzato il procedimento di stima sintetica-comparativa monoparametrico che consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni simili ad un prezzo noto, sulla base del parametro della superficie commerciale, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi, mentre eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti. La stima si svolge sinteticamente a partire dal *valore unitario ordinario (Vu)* derivante dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi pagati per gli immobili simili e la sommatoria delle loro superfici: $Vu = \sum Vm / \sum sup$

Tale dato viene acquisito da fonti attendibili, dopodiché il valore di mercato del bene si ottiene moltiplicando il valore unitario, *Vu*, per la superficie dell'immobile, *sup*, mentre le differenze saranno computate mediante *coefficienti di differenziazione (c)*, o con *aggiunte e detrazioni (A/D)*: $Vm = Vu \times c \pm A/D$

Allo scopo di determinare il più plausibile *valore unitario ordinario Vu* dei vari immobili si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Le quotazioni del *Vu* sono state rilevate da indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili, oltre che presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata. Infine, le quotazioni ottenute sono state confrontate con i valori ricavati tramite la localizzazione territoriale con sistema *"GEOPOL"* dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2024, con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale e con il sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali *"NOMISMA"*.

Gli immobili campioni e gli immobili oggetto di stima sono stati confrontati attraverso tutte quelle caratteristiche ritenute responsabili della variazione del *Vu*. Si è proceduto alla correzione dei rispettivi prezzi unitari di mercato per tener conto delle differenze tra le caratteristiche di ognuno rispetto ai beni oggetto di stima: una differenza in positivo su un parametro posseduta dal campione comporta una decurtazione dal suo prezzo unitario di mercato (noto il prezzo marginale del parametro stesso) e viceversa per una differenza in negativo; con questa operazione si tende ad ottenere il *valore unitario ordinario Vu* che si sarebbe pagato per l'immobile campione con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione. I valori unitari degli immobili sopra individuati sono stati omogeneizzati attraverso coefficienti di ponderazione in considerazione delle effettive caratteristiche rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima, posto 1,00 il valore d'indifferenza, dove le caratteristiche risultano essere:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- *ubicazione,*
- *tipologia edificio/epoca di costruzione,*
- *consistenza,*
- *livello di piano,*
- *esposizione,*
- *luminosità,*
- *panoramicità,*
- *impianti,*
- *stato di manutenzione generale,*
- *servizi.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore superficie principale: 47,30 x 500,00 = 23.650,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 23.650,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 23.650,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazioni consultate sono:

- indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili:

Valore minimo=€ 500,00 - Valore massimo=€ 900,00

- quotazioni ottenute con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2024:

Valore minimo=€ 310,00 - Valore Massimo=€ 450,00

- sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali "NOMISMA":

Valore minimo=€ 359,54 - Valore massimo=€ 509,15

- quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale (prima fascia):

Valore minimo=€ 208,00 - Valore massimo=€ 307,00

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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	sottotetto	47,30	0,00	23.650,00	23.650,00
				23.650,00 €	23.650,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Da un attenta analisi dello studio di alienabilità dell'unità immobiliare in oggetto, a parere del sottoscritto non risulta funzionale suddividere l'immobile allo scopo di formare lotti vendibili indipendenti in quanto si genererebbero lotti privi di appetibilità. In generale risulta economicamente conveniente e tecnicamente funzionale la divisione di compendi immobiliari di notevole consistenza, con ampie dimensioni e dall'elevato valore commerciale, in quanto l'attuale situazione del mercato immobiliare spinge verso l'attuazione di compravendite di lotti più piccoli e quindi dal valore commerciale più contenuto. In particolare si ritiene che un eventuale frazionamento genererebbe locali di modeste dimensioni, non funzionali allo svolgimento delle attività, con conseguente riduzione del valore dei beni, anche a fronte dei costi necessari per la realizzazione delle opere edilizie e impiantistiche per adeguarli e renderli autonomi, indipendenti e funzionali, nonché delle spese tecniche per redigere i frazionamenti. Ciò doverosamente premesso, avendo valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nelle zone circostanti l'immobile suddetto, lo scrivente ha ritenuto appropriato e conveniente la messa in vendita dello stesso così come si trova allo stato attuale, indiviso.

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:

€. 18.650,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€0,00

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

€0,00

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

€. 18.650,00

data 17/09/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

il tecnico incaricato
Antonio Arci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®