



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano



CUSTODE:

Avv. A. Massimo Tursi



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/09/2025



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Silvio Sommario

CF:SMMSLV90R09H579B

con studio in CORIGLIANO-ROSSANO (CS) Via Ugo Gigli n. 22

telefono: 3929824628

email: silvioingsommario@gmail.com



tecnico incaricato: Silvio Sommario

Pagina 1 di 21



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
95/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Reno 11, frazione Area Urbana Rossano, della superficie commerciale di **70,47** mq per la quota di:

- 7/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 11/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto del pignoramento è un immobile residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) in Via Reno n. 11, A. U. Rossano, registrato catastalmente come di seguito riportato:

Comune di CORIGLIANO-ROSSANO (M403B) (CS) Sezione ROSSANO

Foglio: 26

Particella: 262

Subalterno: 4

Categoria: A4 (abitazioni di tipo popolare)

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, si allega alla presente sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale.

Confini dell'immobile residenziale oggetto di pignoramento:

- Nord-est (facciata fabbricato con ingresso immobile): distacco con fabbricato per abitazioni (strada di accesso-Via Reno);
- sud-est: fabbricato altra ditta-particelle 263 e 400;
- sud-ovest: fabbricato altra ditta-particella 327;
- nord-ovest: fabbricato altra ditta-particella 262

L'accesso all'immobile avviene tramite portone sito in Via Reno n. 11, accesso comune a tutte le 4 unità immobiliari presenti nel fabbricato identificato con la particella n. 262; si rileva che la strada identificata da Via Reno è una strada comunale a doppio senso di circolazione.

Pertinenze

Il Piano 2-sottotetto dell'immobile residenziale in argomento, non rispettando i requisiti di abitabilità, rientra tra le pertinenze esclusive dell'immobile; il sottotetto, nello stato attuale dei luoghi, rappresenta una pertinenza comunicante costituita da locali accessori collegati, tramite scala interna, direttamente ai vani principali dell'immobile.

Caratteristiche e destinazione della zona:

area urbanizzata dell'Area Urbana di Rossano, frazione Rossano Scalo; l'area in cui è sito l'immobile in esame, ricade nella zona omogenea B1 completamento – zona satura di graduale sostituzione, per come definito nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale dell'ex Comune di Rossano, attuale Area Urbana del Comune di Corigliano-Rossano

servizi da essa offerti:

trattasi di zona dotata di sotto servizi comunali, raccolta fogne, impianto idrico, pubblica illuminazione. L'agglomerato urbano in cui è inserito l'immobile è a vocazione prettamente abitativa-residenziale, senza presenza di attività commerciali di vicinato; dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.): non sono presenti dotazioni condominiali comuni, ma si specifica che le aree in cui si sviluppano:

- il vano scala di collegamento tra il Piano Terra e il Piano Primo (scala che garantisce l'ingresso

nell'immobile in oggetto);

– il vano scala di collegamento tra il Piano Primo ed Piano 2-sottotetto,

sono aree comuni al subalterno 4 (unità immobiliare oggetto di pignoramento) ed al subalterno 5;

tipologia: l'immobile residenziale in oggetto ha sviluppo su Piano 1 e Piano 2-sottotetto, in fabbricato di maggiore consistenza costituito da 3 piani fuori terra, la struttura del fabbricato è stata realizzata in muratura tradizionale, con mattoni legati da malta cementizia.

L'ingresso al fabbricato in cui è sito l'immobile in oggetto avviene tramite portone localizzato su Via Reno n. 11, ingresso comune alle 4 unità immobiliari del fabbricato.

altezza interna utile: come riportato sulle piante, predisposte dallo scrivente C.T.U., i vani presentano le seguenti altezze utili interne:

– sul Piano 1 è stata registrata un'altezza media pari a 2.72 m (il dettaglio delle altezze dei vari vani è riportato nella planimetria dello stato attuale dei luoghi);

– sul Piano 2 è stata registrata un'altezza media inferiore a 2.70 m (il dettaglio delle altezze dei vari vani è riportato nella planimetria dello stato attuale dei luoghi);

la composizione interna:

l'immobile residenziale in oggetto è costituito dai seguenti vani:

– Piano 1: soggiorno, corridoio, bagno principale con annesso balcone, bagno di servizio, cucina;

– Piano 2-sottotetto: 2 camere da letto, bagno di servizio e terrazzo; altezza utile inferiore a m 2.70

condizioni di manutenzione: generalmente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione;

le caratteristiche strutturali

Struttura portante verticale: muratura;

solai: in latero cemento;

caratteristiche interne dell'immobile:

tipo di intonaco: liscio a tre strati, rinfazzo di cemento, intonaco grosso in malta bastarda e intonaco fino in grassello di calcio;

tipo di pavimento: gres porcellanato con battiscopa dello stesso materiale;

porte interne: in legno tamburato;

infissi: in alluminio con vetrocamera, dotati di persiane per gli infissi a Piano Primo, di scuretti a sportello per l'infisso del terrazzo di Piano 2-Sottotetto;

scala interna a chiocciola, in acciaio, di collegamento tra Piano Primo e Piano 2-sottotetto;

portoncino caposcala del tipo blindato con pannello di rivestimento in legno;

rivestimento bagni e cucina in gres porcellanato;

soglie degli infissi in pietra naturale del tipo granito.

impianti – rispondenza alla vigente normativa:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di scarico acque reflue, impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata esternamente al fabbricato, sul balcone cucina-Piano Primo, alimentata a gas metano tramite impianto di distribuzione urbano. Nell'immobile sono presenti n. 2 radiatori in alluminio, a parete (in cucina e nel soggiorno) e n. 2 termo-arredi nei bagni del Piano Primo. Nell'unità immobiliare residenziale in oggetto, sono stati installati n. 4 climatizzatori.

Per l'unità immobiliare in esame non risulta presente Dichiarazione di conformità degli impianti sopra descritti, ai sensi del Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37, recante il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

costi necessari al loro adeguamento:

si stima che i costi necessari per adeguare gli impianti presenti nell'immobile residenziale in oggetto, alla normativa attualmente vigente, ammontano a circa 2 600,00 Euro

presenza di attestato di prestazione energetica: non risulta predisposto Attestato di Prestazione Energetico (A.P.E.) per l'unità immobiliare in esame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2(sottotetto), ha un'altezza interna di P.1: 2.72 m; P. 2: altezza media < a 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 262 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana Rossano, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 104,58 Euro, indirizzo catastale: VIA RENO n. 9, piano: 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***



si segnala che sulla visura catastale dell'immobile in oggetto è riportato il seguente indirizzo:
VIA RENO n. 9, tale informazione deve essere rettificata, dato che l'indirizzo esatto
dell'immobile in oggetto è il seguente: Via Reno n. 11.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel
2007.

A.1 sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 262 sub. 4 (catasto fabbricati), piano: 2
Piano 2 (sottotetto): pertinenza comunicante costituita da locali accessori collegati, tramite
scala interna, direttamente ai vani principali dell'immobile. Altezza media inferiore a 2.70 m
(il dettaglio delle altezze dei vari vani è riportato nella planimetria dello stato attuale dei
luoghi).



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,47 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	36,81 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.422,36
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.422,36
Data di conclusione della relazione:	13/09/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile pignorato è attualmente occupato dal debitore esecutato Signora [REDACTED].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle indagini catastali svolte dallo scrivente C.T.U., sull'immobile residenziale in oggetto, non
risultano registrati pesi od oneri, oltre che il pignoramento promosso da GROGU SPV S.R.L.
RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A., trascritto con trascrizione del 17/09/2024 -registro
particolare 23110 registro generale 27763 Pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Castrovillari
repertorio 1413 del 20/07/2024, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

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: **Nessuna.**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: **Nessuno.**

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Dalle indagini catastali svolte sull'immobile residenziale oggetto della presente, non risultano registrate altre procedure esecutive.

L'immobile in oggetto è sito in fabbricato di maggiore consistenza, costituito da 4 unità immobiliari, ma non configurato in condominio, quindi la gestione dell'immobile non è soggetta al rispetto di specifico regolamento condominiale.

I vincoli gravanti sull'immobile residenziale in esame sono di natura ambientale e sono di seguito elencati:

- RISCHIO IDRAULICO PAI 2024

rispetto alla classificazione Rischio Idraulico PAI 2024, l'unità immobiliare di che trattasi rientra nell'area soggetta a rischio idraulico R4 – rischio molto elevato.

- PERICOLOSITÀ IDRAULICA PAI 2024

rispetto alla classificazione di Pericolosità Idraulica PAI 2024, l'unità immobiliare di che trattasi rientra nell'area con Pericolosità idraulica P3 – Alta Pericolosità Idraulica.

Inoltre, l'immobile in oggetto, vista la vicinanza al Torrente Citrea, è sito in area rientrante tra le aree di interesse paesaggistico, sottoposte alle disposizioni del Titolo I Parte Terza del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137. L'articolo 142 comma 1 lettera c prevede quanto segue:

“Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;”

l'immobile di che trattasi è incluso tra le aree di interesse paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 comma 1 lettera c del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Viste le indagini ipotecarie svolte dallo scrivente, risulta che l'immobile residenziale in oggetto è stato interessato dai seguenti passaggi di proprietà:

- atto registrato il 18/01/1974 al n. 144: al Sign. [REDACTED] è stata attribuita quota di fabbricato adibito ad abitazione riconducibile all'immobile oggetto della presente, proveniente da: [REDACTED] Trascrizione N. RP 67410 del 1974;
- Certificato di denunciata successione del 28/07/1994 al Numero del Repertorio 275/171, nel quadro B - immobili, risulta l'immobile oggetto della presente, soggetti a favore: [REDACTED] soggetti contro: [REDACTED] Trascrizione N. RP 564 del 1995;
- atto notarile pubblico per accettazione tacita di eredità, nella sezione B - immobili, risulta l'immobile oggetto della presente, soggetti a favore: [REDACTED]; soggetti contro: [REDACTED] Trascrizione N. RP 27760 del 2024;
- atto notarile pubblico, nella sezione B - immobili, risulta l'immobile oggetto della presente, soggetti a favore: [REDACTED] soggetti co [REDACTED] one N. RP 1202 del 2007;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto notarile pubblico, Trascrizione N. RP 1202 del 2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto registrato il 18/01/1974 al n. 144

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Certificato di denunciata successione del 28/07/1994 al Numero del Repertorio 275/171

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. prot. n. 1593 del 13/02/1963, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) N. prot. 6682 prat. 135/01, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione copertura fabbricato

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) N. prot. 130 prat. 01/07, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori edili di costruzioni di tramezzi divisorii con relative finiture, compreso impianti tecnologici (Piano Sottotetto); opere di sostituzione pavimenti, ecc. tinteggiatura (Piano Primo)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Strutturale Associato adottato

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito della richiesta trasmessa, sono state acquisite le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'immobile in esame: 1) Autorizzazione Edilizia prot. n. 1593 del 13/02/1963; 2) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 24/04/2001, prot. 6682 prat. 135/01; 3) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 03/01/2007, prot. 130 prat. 01/07; Le pratiche edilizie sopra identificate al punto 2 ed al punto 3, non riguardano modifiche planimetriche relative al Piano 1 dell'immobile in oggetto, quindi la valutazione di conformità edilizia per il Piano 1 dell'immobile, viene effettuata esclusivamente rispetto alla pratica edilizia sopra identificata al punto 1. Lo stato attuale dei luoghi presenta una distribuzione degli spazi interni notevolmente difforme rispetto allo stato legittimo definito tramite l'Autorizzazione Edilizia prot. n. 1593 del 13/02/1963. In particolare:

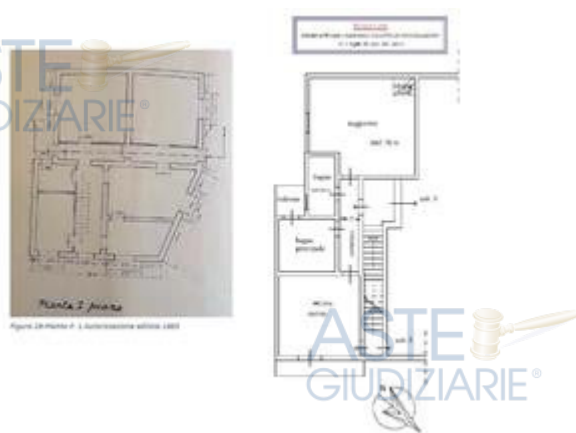
- il vano attualmente destinato a cucina, ha una dimensione in pianta maggiore rispetto a quanto rappresentato negli elaborati di progetto;
- nello stato attuale dei luoghi, il corridoio si estende da direzione nord a sud, mentre negli elaborati di progetto era previsto con sviluppo in direzione est – ovest;
- l'attuale distribuzione degli spazi interni, diversa rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto, presenta un vano utilizzato come bagno di servizio, non previsto negli elaborati di progetto;
- il balcone del bagno principale, lato sud-est, non è stato previsto negli elaborati di progetto;
- l'aggetto del balcone della cucina, lato nord-est, è difforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati di progetto.

Visto quanto sopra, si evince che, nello stato attuale dei luoghi, il Piano Primo dell'unità immobiliare residenziale in oggetto, ha superficie utile e volume utile maggiore rispetto a quanto previsto negli elaborati progettuali a suo tempo approvati. Rispetto alle valutazioni di conformità edilizia sul Piano 2-sottotetto, risulta importante sottolineare che nella Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 24/04/2001, prot. 6682 prat. 135/01 viene presentato l'elaborato Pianta Copertura-Stato Attuale, con la rappresentazione di copertura inclinata a due falde. Tale rappresentazione dello stato attuale riprodotto nella D.I.A. del 24/04/2001, prot. 6682 prat. 135/01 non coincide con lo stato legittimo dell'immobile: elaborati di progetto relativi alla Autorizzazione Edilizia prot. n. 1593 del 13/02/1963, in cui si prevedeva una copertura a tetto piano, sia nella relazione tecnica che nell'elaborato grafico-Prospetto principale. Visto quanto sopra, risulta che il Piano Secondo dell'immobile in esame, è stato realizzato senza titolo edilizio. Si evidenzia che la scala interna a chiocciola, attualmente presente nell'immobile in esame, di collegamento tra il Piano 1 ed il Piano 2-sottotetto (vedasi figura 8 della presente), non risulta prevista in nessuna delle pratiche edilizie acquisite e sopra identificate.

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

Costi di regolarizzazione:

- I costi sono riconducibili generalmente a 3 aliquote principali: 1) sanzioni e oneri concessori; 2) costi dovuti ai danni ambientali; 3) costi per competenze tecniche. Per un totale stimato compreso tra 13 000,00 e 16 000,00 Euro: €.15.000,00



Confronto tra stato legittimo e stato di fatto per Piano 1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale attualmente registrata negli archivi catastali non corrisponde allo stato reale dei luoghi. Inoltre, la scala interna che, dal portone di ingresso sito su Via Reno n. 11, consente l'accesso alle 2 unità immobiliari che si sviluppano tra Piano 1 e Piano 2 del fabbricato (unità immobiliari individuate da sub. 4 e da sub. 5) non è correttamente individuata negli archivi catastali: per una corretta rappresentazione catastale e il rispetto delle norme che regolano il censimento degli immobili ai fini catastali, è necessario costituire come Bene Comune Non Censibile (BCNC) le parti comuni del fabbricato, rappresentando tale area comune nell'Elaborato Planimetrico attualmente non presente negli archivi catastali, per la particella n. 262 in esame. Anche la scala interna di collegamento tra il Piano 1 e Piano 2-sottotetto, attualmente a servizio sia dell'immobile oggetto della presente (sub. 4) che del subalterno 5, deve essere rappresentata nell'Elaborato Planimetrico catastale e definita come Bene Comune Non Censibile (BCNC). Infine, si segnala che sulla visura catastale dell'immobile in oggetto è riportato il seguente indirizzo: VIA RENO n. 9, tale informazione, contestualmente alle altre modifiche catastali da effettuare come soprariportate, deve essere rettificata, dato che l'indirizzo esatto dell'immobile in oggetto è il seguente: Via Reno n. 11.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

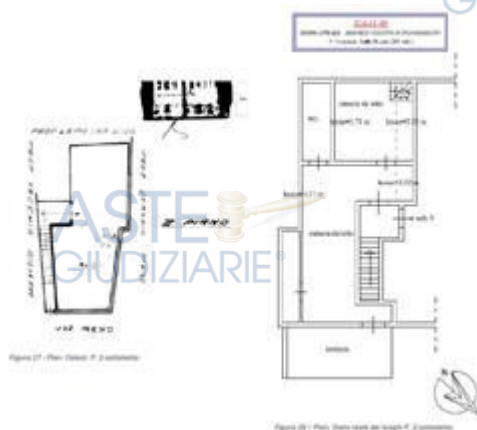
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Affidamento incarico a tecnico abilitato per Predisposizione e trasmissione pratica al catasto, costo: circa Euro 1.400,00 comprensivo delle spese di presentazioni al catasto.: €1.400,00



Corrisp. catast. Piano 1



Corrisp. catast. Piano 2-sottotetto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di vincoli paesaggistici e strutturali

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di scarico acque reflue, impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata esternamente al fabbricato, sul balcone cucina-Piano Primo, alimentata a gas metano tramite impianto di distribuzione urbano. Nell'immobile sono presenti n. 2 radiatori in alluminio, a parete (in cucina e nel soggiorno) e n. 2 termo-arredi nei bagni del Piano Primo. Nell'unità immobiliare residenziale in oggetto, sono stati installati n. 4 climatizzatori. Per l'unità immobiliare in esame non risulta presente Dichiarazione di conformità degli impianti sopra descritti, ai sensi del Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37, recante il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

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

Costi di regolarizzazione:

- si stima che i costi necessari per adeguare gli impianti presenti nell'immobile residenziale in oggetto, alla normativa attualmente vigente, ammontano a circa 2 600,00 Euro: €2.600,00

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA RENO 11, FRAZIONE AREA URBANA
ROSSANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Reno 11, frazione Area Urbana Rossano, della superficie commerciale di **70,47** mq per la quota di:

- 7/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 11/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto del pignoramento è un immobile residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) in Via Reno n. 11, A. U. Rossano, registrato catastalmente come di seguito riportato:

Comune di CORIGLIANO-ROSSANO (M403B) (CS) Sezione ROSSANO

Foglio: 26

Particella: 262

Subalterno: 4

Categoria: A4 (abitazioni di tipo popolare)

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, si allega alla presente sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale.

Confini dell'immobile residenziale oggetto di pignoramento:

- Nord-est (facciata fabbricato con ingresso immobile): distacco con fabbricato per abitazioni (strada di accesso-Via Reno);
- sud-est: fabbricato altra ditta-particelle 263 e 400;
- sud-ovest: fabbricato altra ditta-particella 327;
- nord-ovest: fabbricato altra ditta-particella 262

L'accesso all'immobile avviene tramite portone sito in Via Reno n. 11, accesso comune a tutte le 4 unità immobiliari presenti nel fabbricato identificato con la particella n. 262; si rileva che la strada identificata da Via Reno è una strada comunale a doppio senso di circolazione.

Pertinenze

Il Piano 2-sottotetto dell'immobile residenziale in argomento, non rispettando i requisiti di abitabilità, rientra tra le pertinenze esclusive dell'immobile; il sottotetto, nello stato attuale dei luoghi, rappresenta una pertinenza comunicante costituita da locali accessori collegati, tramite scala interna,

direttamente ai vani principali dell'immobile.

Caratteristiche e destinazione della zona:

area urbanizzata dell'Area Urbana di Rossano, frazione Rossano Scalo; l'area in cui è sito l'immobile in esame, ricade nella zona omogenea B1 completamento – zona saturata di graduale sostituzione, per come definito nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale dell'ex Comune di Rossano, attuale Area Urbana del Comune di Corigliano-Rossano

servizi da essa offerti:

trattasi di zona dotata di sotto servizi comunali, raccolta fogne, impianto idrico, pubblica illuminazione. L'agglomerato urbano in cui è inserito l'immobile è a vocazione prettamente abitativa-residenziale, senza presenza di attività commerciali di vicinato;

dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.): non sono presenti dotazioni condominiali comuni, ma si specifica che le aree in cui si sviluppano:

– il vano scala di collegamento tra il Piano Terra e il Piano Primo (scala che garantisce l'ingresso nell'immobile in oggetto);

– il vano scala di collegamento tra il Piano Primo ed Piano 2-sottotetto,

sono aree comuni al subalterno 4 (unità immobiliare oggetto di pignoramento) ed al subalterno 5;

tipologia: l'immobile residenziale in oggetto ha sviluppo su Piano 1 e Piano 2-sottotetto, in fabbricato di maggiore consistenza costituito da 3 piani fuori terra, la struttura del fabbricato è stata realizzata in muratura tradizionale, con mattoni legati da malta cementizia.

L'ingresso al fabbricato in cui è sito l'immobile in oggetto avviene tramite portone localizzato su Via Reno n. 11, ingresso comune alle 4 unità immobiliari del fabbricato.

altezza interna utile: come riportato sulle piante, predisposte dallo scrivente C.T.U., i vani presentano le seguenti altezze utili interne:

– sul Piano 1 è stata registrata un'altezza media pari a 2.72 m (il dettaglio delle altezze dei vari vani è riportato nella planimetria dello stato attuale dei luoghi);

– sul Piano 2 è stata registrata un'altezza media inferiore a 2.70 m (il dettaglio delle altezze dei vari vani è riportato nella planimetria dello stato attuale dei luoghi);

la composizione interna:

l'immobile residenziale in oggetto è costituito dai seguenti vani:

– Piano 1: soggiorno, corridoio, bagno principale con annesso balcone, bagno di servizio, cucina;

– Piano 2-sottotetto: 2 camere da letto, bagno di servizio e terrazzo; altezza utile inferiore a m 2.70

condizioni di manutenzione: generalmente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione;

le caratteristiche strutturali

Struttura portante verticale: muratura;

solai: in latero cemento;

caratteristiche interne dell'immobile:

tipo di intonaco: liscio a tre strati, rinfazzo di cemento, intonaco grosso in malta bastarda e intonaco fino in grassello di calcio;

tipo di pavimento: gres porcellanato con battiscopa dello stesso materiale;

porte interne: in legno tamburato;

infissi: in alluminio con vetrocamera, dotati di persiane per gli infissi a Piano Primo, di scuretti a sportello per l'infisso del terrazzo di Piano 2-Sottotetto;

scala interna a chiocciola, in acciaio, di collegamento tra Piano Primo e Piano 2-sottotetto;

portoncino caposcala del tipo blindato con pannello di rivestimento in legno;

rivestimento bagni e cucina in gres porcellanato;

soglie degli infissi in pietra naturale del tipo granito.

impianti – rispondenza alla vigente normativa:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di scarico acque reflue, impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata esternamente al fabbricato, sul balcone cucina-Piano Primo, alimentata a gas metano tramite impianto di distribuzione urbano. Nell'immobile sono presenti n. 2 radiatori in alluminio, a parete (in cucina e nel soggiorno) e n. 2 termo-arredi nei bagni del Piano Primo. Nell'unità immobiliare residenziale in oggetto, sono stati installati n. 4 climatizzatori.

Per l'unità immobiliare in esame non risulta presente Dichiarazione di conformità degli impianti

sopra descritti, ai sensi del Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37, recante il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

costi necessari al loro adeguamento:

si stima che i costi necessari per adeguare gli impianti presenti nell'immobile residenziale in oggetto, alla normativa attualmente vigente, ammontano a circa 2 600,00 Euro

presenza di attestato di prestazione energetica: non risulta predisposto Attestato di Prestazione Energetico (A.P.E.) per l'unità immobiliare in esame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2(sottotetto), ha un'altezza interna di P.1: 2.72 m; P. 2: altezza media < a 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 262 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana Rossano, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 104,58 Euro, indirizzo catastale: VIA RENO n. 9, piano: 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

si segnala che sulla visura catastale dell'immobile in oggetto è riportato il seguente indirizzo: VIA RENO n. 9, tale informazione deve essere rettificata, dato che l'indirizzo esatto dell'immobile in oggetto è il seguente: Via Reno n. 11.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2007.



Portone ingresso fabbricato



vano cucina P. 1

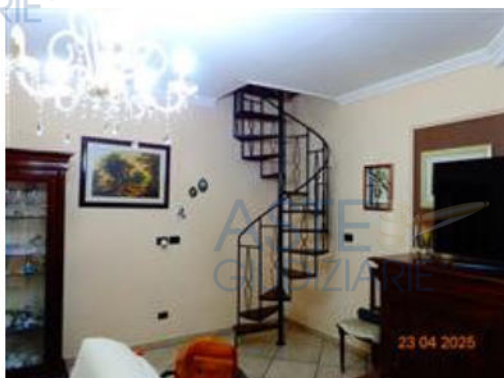


Piano 2(sottotetto)



terrazzo Piano 2 (sottotetto)

ASTE
GIUDIZIARIE®



soggiorno Piano 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



corridoio Piano 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

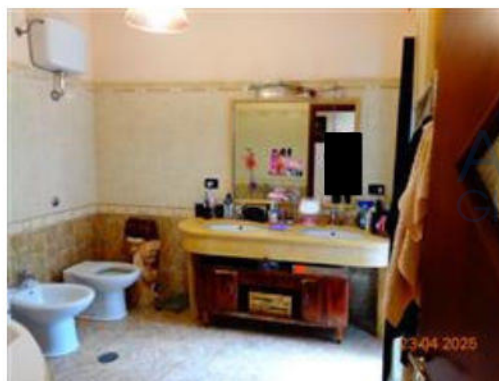
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista terrazzo P. 2 (sottotetto)



vano bagno principale Piano 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



lucernario Piano 2 (sottotetto)

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista corridoio P. 1 da vano soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



particolare copertura immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®



vano su Piano 2 (sottotetto)

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
scuola per l'infanzia

ASTE
GIUDIZIARIE®

buono
nella media
buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media
nella media
nella media
nella media
nella media
al di sotto della media
nella media

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

dati sulla superficie netta dell'immobile:

i parametri di superficie sono stati calcolati secondo le definizioni previste nell'allegato al Regolamento edilizio unico nazionale: quadro delle definizioni uniformi (Gazzetta ufficiale n. 268 del 16 novembre 2016), che si sintetizzano di seguito:

– superficie netta o calpestabile: Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

– SU= Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

– SA= la superficie accessoria può ricomprendere: i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80

I dati sulla superficie netta dell'immobile sono riportati nella tabella allegata alla presente.

La superficie netta dell'immobile in esame è pari a 94,7 mq

coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale dell'immobile residenziale in oggetto, è stata determinata secondo quanto previsto dalla Norma UNI 10750, applicando quanto segue:

Per il computo della superficie commerciale si deve considerare:

– la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

– le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

– le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
3. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

– 25% dei balconi e terrazze scoperti;

Nell'applicazione della norma UNI 10750 sopra richiamata, la quota percentuale delle superfici delle pertinenze corrisponde al 50 % in quanto trattasi di soffitta comunicante (Piano 2-sottotetto dell'immobile in oggetto)

si allega alla presente tabella di sintesi, predisposta per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare in esame: Superficie commerciale totale (mq) = 107,35 mq.

l'esposizione: la facciata in cui è collocato l'ingresso comune del fabbricato ha esposizione nord-est, gli affacci dell'immobile hanno le seguenti esposizioni: il balcone della cucina ha esposizione nord-est, così come il terrazzo del sottotetto. Il balconcino del bagno principale sito a Piano Primo, la finestra del bagno di servizio a Piano Primo e la finestra del soggiorno a Piano Primo, hanno esposizione sud-est;

si riporta in allegato alla presente, tabella con gli affacci dei balconi e delle finestre dell'immobile in esame.



scala comune di collegamento tra P. 1 e P. 2



facciata nord-est fabbricato (Via Reno)



bagno di servizio Piano 1



balcone cucina P. 1

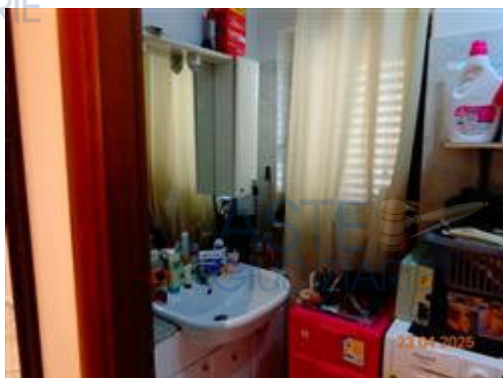
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



vano bagno di servizio P. 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



terrazzo P. 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lorda vani principali P. 1	69,34	x	100 %	=	69,34
superficie lorda pertinenza (balcone) P. 1	3,78	x	30 %	=	1,13
Totale:	73,12				70,47

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

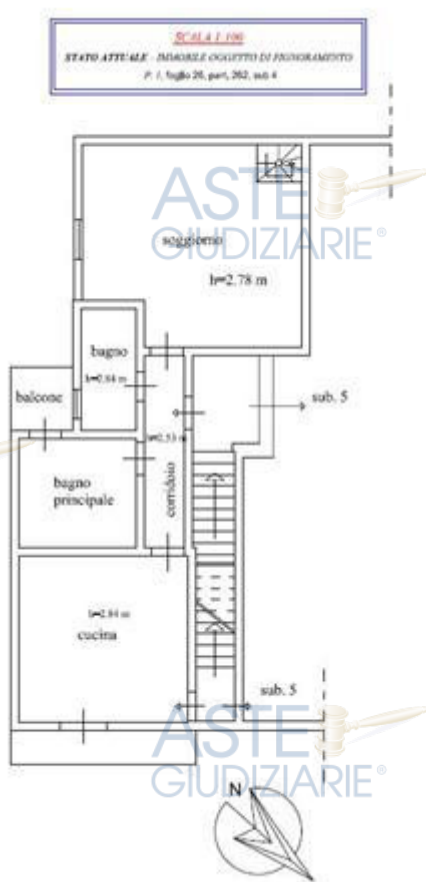
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

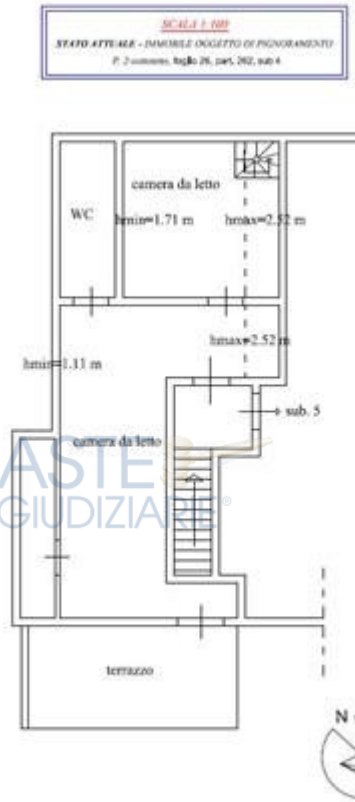
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria stato dei luoghi - Piano 1



Planimetria stato dei luoghi - Piano 2(sottotetto)

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 262 sub. 4 (catasto fabbricati), piano: 2
Piano 2 (sottotetto): pertinenza comunicante costituita da locali accessori collegati, tramite scala interna, direttamente ai vani principali dell'immobile. Altezza media inferiore a 2.70 m (il dettaglio delle altezze dei vari vani è riportato nella planimetria dello stato attuale dei luoghi).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lorda pertinenza (sottotetto)	65,17	x	50 %	=	32,59
terrazzo Piano 2 (sottotetto)	14,07	x	30 %	=	4,22
Totale:	79,24				36,81

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



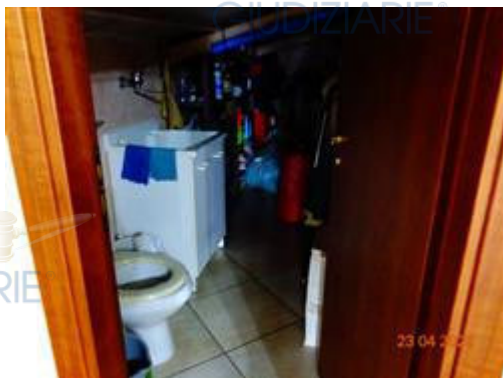
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno di servizio sottotetto

terrazzo sottotetto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazione civile - A/4

Indirizzo: Via Reno n. 11, A. U. Rossano, 87064 Corigliano-Rossano (CS)

tecnico incaricato: Silvio Sommario

Pagina 17 di 21

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 37

Prezzo: 77.242,00 pari a 721,89 Euro/mq

Valore Ctu: 53.422,36 pari a: 499,27 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 34.422,36 pari a: 321,70 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da un'ampia ricerca ed accurato sondaggio del mercato, si è appurato che i prezzi praticati per gli immobili residenziali ubicati nel territorio di Corigliano-Rossano, sono fortemente influenzati dallo stato di manutenzione cui vertono e da altri fattori derivanti dall'ubicazione, affacci, quindi panoramicità ed esposizione, comodità d'accesso, isolamento termico e acustico e da altri numerosi fattori fisici e pratici che di seguito saranno meglio esposti e descritti.

Trattasi di immobile residenziale avente la seguente identificazione catastale, Foglio 26, part. 262 sub 4, ampiamente descritto in precedenza, si riportano di seguito le caratteristiche di consistenza da considerare per il calcolo della stima:

consistenza lorda (Superficie Lorda): 107,28 mq

La Superficie Lorda è stata calcolata secondo quanto previsto dal Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si riporta di seguito la definizione applicata:

SUPERFICIE TOTALE LORDA: somma della superficie lorda dell'u.i.u. e della superficie lorda delle pertinenze, moltiplicate per il relativo coefficiente di ragguaglio.

Per la determinazione dei coefficienti di ragguaglio è previsto quanto segue:

Balconi, terrazzi e similari

Per pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

– Coeff. Ragguaglio = 30%, fino a 25 m²;

Pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome

– Coeff. Ragguaglio = 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali.

Nella procedura di stima sono state considerate le indicazioni fornite dell'agenzia dell'entrate tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Utilizzando il servizio di navigazione territoriale GEOPOI messo a disposizione dall'agenzia delle entrate, è stato possibile osservare che l'unità abitativa oggetto di stima si trova nella zona OMI B2, microzona 0.

Per tale zona territoriale omogenea e per un'abitazione di tipo economico che presenta uno stato conservativo normale, caratteristiche prossime all'unità abitativa oggetto di stima, viene fornito un valore di mercato compreso tra 660 e 980 €/mq. Considerando l'ampia analisi di mercato effettuata, che l'immobile in oggetto rientra nella tipologia Abitazione di tipo popolare, non Abitazioni di tipo economico e alcune caratteristiche dell'immobile che hanno un alto impatto sulla valutazione dello stesso quali: la struttura in muratura non rispettante le attuali norme antisismiche, le carenze degli impianti elettrico e idraulico, la scarsa presenza di accorgimenti migliorativi dell'efficienza energetica in particolar modo nella tipologia tecnologica degli elementi edilizi tamponatura e solai, si è deciso di utilizzare il valore di mercato pari a 720 €/mq tramite il quale è possibile calcolare il prezzo medio di mercato:

$$107,28 \times 720 = 77.241,60 \text{ €}$$

Il prezzo così determinato va moltiplicato per i coefficienti correttivi che si estrapolano da manuali e testi d'estimo.

$$P_m = P_{med} \times 1,05 \times 0,93 \times 0,94 \times 0,92 \times 0,90 \times 0,91;$$

$$P_m = 77.241,60 \times 1,05 \times 0,93 \times 0,94 \times 0,92 \times 0,90 \times 0,91 = 53.422,36 \text{ €}$$

Adeguamenti alla valutazione del bene oggetto di pignoramento

Alla stima effettuata vengono applicati gli adeguamenti dovuti alle carenze tecniche-documentali già descritte nella presente Relazione di Consulenza Tecnica, che si sintetizzano di seguito:

– conformità impianti immobile (per come trattato nella risposta al quesito n. 2): 2.600,00 Euro;

- corrispondenza catastale (per come trattato nella risposta al quesito n. 3): Euro 1 400,00;
 - regolarizzazione urbanistica (per come trattato nella risposta al quesito n. 6): Euro 15 000,00
- Totale adeguamento stima: 19 000,00 Euro.
- Visto tutto quanto sopra, lo scrivente C.T.U. propone al Giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta, dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento pari a:
Euro 34 422,36 (53 422,36–19 000,00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

77.241,60

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
applicazione coefficienti correttivi rappresentativi dei PARAMETRI CARATTERISTICI: AUTONOMIA, ESPOSIZIONE, UBICAZIONE, CARATTERISTICHE TECNICO - COSTRUTTIVE, GRADO TECNOLOGICO e FUNZIONALITÀ, COEFFICIENTE DI VETUSTA'	-23.819,24

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 53.422,36

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

€ 53.422,36

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia operativa, eseguita, per determinare la stima del più probabile Valore di Mercato, dicasi anche "Valore Venale" o "Valore di Comune Commercio", dell'immobile residenziale in oggetto, e sopra identificato, ha avuto la seguente successione logica delle operazioni:

- Identificazione dell'esigenza concreta e reale per cui la stima stessa viene eseguita;
- Definizione del conseguente scopo della stima ed individuazione delle peculiarità e caratteristiche del bene da prendere in considerazione;
- Individuazione del corrispondente aspetto economico;
- Applicazione del conseguente criterio di stima nonché delle opportune metodologie operative.

Nella stima dell'immobile residenziale in oggetto, si è tenuto conto:

1) delle caratteristiche di localizzazione, che si possono di seguito sintetizzare:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto urbano;
- presenza d'attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, luoghi di culto, strutture sanitarie ecc.), facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero d'esercizi commerciali al dettaglio, (in particolare per i "generi di largo e generale consumo");
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

2) Caratteristiche di posizione, riferite alla specifica unità immobiliare:

- esposizione prevalente dell'immobile;
- panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- altezza dal piano stradale.

3) caratteristiche tipologiche:

- età dell'edificio;
 - tipologie e condizioni statiche delle strutture;
 - caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti;
 - dimensione e forma dei singoli elementi edilizi;
 - caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici;
- 4) caratteristiche di tipo produttivo:
- situazione locativa attuale dell'immobile;
 - presenza di servitù, (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura;
 - imposizioni fiscali di qualunque tipo;
 - stato giuridico e problemi legali;
 - agevolazioni fiscali, per acquisto e ristrutturazioni.

Si è proceduto alla determinazione del valore di mercato, operando con il metodo di Stima Sintetica o diretto, prendendo a parametro l'unità di misura caratteristica della superficie, il mq (m2). Le valutazioni del valore di mercato fornite dall'agenzia dell'entrate tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) unite ad una specifica analisi del mercato immobiliare hanno permesso di determinare il valore di mercato per metro quadro lordo, successivamente, il valore così ricercato è stato moltiplicato per i coefficienti correttivi rappresentanti le condizioni attuali dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Agenzia dell'entrate-Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

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	70,47	36,81	53.422,36	53.422,36
				53.422,36 €	53.422,36 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 19.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.422,36**

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

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 34.422,36

data 13/09/2025



il tecnico incaricato
Silvio Sommario

