



TRIBUNALE ORDINARIO CASTROVILLARI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



65/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV S.R.L.



DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone



CUSTODE:

Avv. Emanuela Cofone



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Mario Laurito

CF:LRTMRA78C26C002G

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) VIA SAN NICOLA, 38

telefono: 0981708538

email: ing.laurito@hotmail.it

PEC: mario.laurito.f812a@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

65/2024



LOTTO 1



tecnico incaricato: Mario Laurito

Pagina 1 di 9





1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO via Ippocrate 10, frazione Rossano Stazione, della superficie commerciale di **132,13** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Rossano, posto al piano sesto di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato.

Detto fabbricato dista circa 1,7 Km dalla S.S. 106 Jonica (E90). Il fabbricato è costituito da solai di tipo latero-cementizio e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente un ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno, sala da pranzo, cucina, camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, camera da letto singola, bagno, anti-entrata e disimpegno. Inoltre sono presenti due balconi. Le pavimentazioni in terne sono realizzate in parte con piastrelle di ceramica ed in parte con piastrelle in graniglia. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico, mentre all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato a due ante. È presente l'impianto di riscaldamento, che risulta costituito da termosifoni in ghisa, mentre per il raffrescamento sono presenti dei climatizzatori. L'altezza interna è di 3,00 metri. All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore. L'appartamento ha una buona vista panoramica.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio particella 109 sub. 30 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 04, consistenza 6 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale - Corigliano Rossano - Area Urbana di Rossano (CS), piano: 6, intestato a

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.005,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.005,00
Data della valutazione:	04/10/2024



tecnico incaricato: Mario Laurito
Pagina 2 di 9





3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore e completo di mobilia di arredamento



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'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 DELLAPROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/03/2000 a firma di Notaio Falsetti Francesco ai nn. Rep. 17543 di repertorio, iscritta il 25/02/2020 a Cosenza ai nn. 4911 R.G./529 R.P., a favore di Banca Carime S.p.A. con sede in Cosenza, contro, derivante da
Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 27/12/2016 ai nn. Rep. n. 2737/2016 di repertorio, trascritta il 20/01/2017 a Cosenza ai nn. 1639 R.G./1380 R.P., a favore di Banca Carime S.p.a con sede a Cosenza, contro, derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 19/06/2024 ai nn. Rep. n. 1301 di repertorio, trascritta il 18/07/2024 a Cosenza ai nn. 22005 R.G. /18224 R.P., a favore di Maior SPV S.r.l. con sede a Conegliano (TV), contro, derivante da Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili

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: **€. 294,00**

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 informazioni condominiali ricevute, si evince che le spese ordinarie annuali sono pari ad € 294,00.
Non sono presenti oneri insoluti (vedi "Allegato E - Informazioni condominiali")



tecnico incaricato: Mario Laurito
Pagina 3 di 9





6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/1987), con atto stipulato il 07/11/1987 a firma di Notaio Romanello Pasquale ai nn. Rep. N. 13538/3363 di repertorio, trascritto il 01/12/1987 a Cosenza ai nn. 24817 R.G./166008 R.P.

per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 07/11/1987), con atto stipulato il 07/11/1987 a firma di Notaio Romanello Pasquale ai nn. Rep. n. 13538/3363 di repertorio, trascritto il 01/12/1987 a Cosenza ai nn. 24817 R.G./166008 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **11259**, intestata a, per lavori di Costruzione di un edificio a cinque piani con strutture in C.A., presentata il 08/10/1964, rilasciata il 25/03/1965 con il n. 11259 di protocollo

Licenza costruzione sopraelevazione immobile N. **6023**, intestata a, per lavori di Costruzione di un piano in sopralzo all'immobile sito in via S.S. 106 a Rossano Scalo, presentata il 08/07/1965, rilasciata il 10/05/1966 con il n. 6023 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. IN SANATORIA L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. IN SANATORIA (oblazione): €.1.000,00
- C.I.L.A. IN SANATORIA (compenso professionale): €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA (previa C.I.L.A. in Sanatoria) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura di una porzione di balcone con creazione di un nuovo volume attraverso infissi in alluminio e vetro (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione delle opere realizzate senza titoli autorizzativi e conseguente ripristino dello stato antecedente l'abuso L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione delle opere realizzate senza titoli autorizzativi e conseguente ripristino dello stato antecedente l'abuso: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30



Foto 1 - Porzione di balcone chiuso con infissi in alluminio e vetro

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA IPOCRATE 10, FRAZIONE ROSSANO STAZIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO via Ippocrate 10, frazione Rossano Stazione, della superficie commerciale di **132,13** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Rossano, posto al piano sesto di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato.

Detto fabbricato dista circa 1,7 Km dalla S.S. 106 Jonica (E90). Il fabbricato è costituito da solai di tipo latero-cementizio e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente un ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno, sala da pranzo, cucina, camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, camera da letto singola, bagno, anti-entrata e disimpegno. Inoltre sono presenti due balconi. Le pavimentazioni in terne sono realizzate in parte con piastrelle di ceramica ed in parte con piastrelle in graniglia. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico, mentre all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato a due ante. È presente l'impianto di riscaldamento, che risulta costituito da termosifoni in ghisa, mentre per il raffrescamento sono presenti dei climatizzatori. L'altezza interna è di 3,00 metri. All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore. L'appartamento ha una buona vista panoramica.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio particella 109 sub. 30 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 04, consistenza 6 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale - Corigliano Rossano - Area Urbana di Rossano (CS), piano: 6, intestato a

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



tecnico incaricato: Mario Laurito
Pagina 6 di 9



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 1 - Esterni

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 2 - Interni (Cucina)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Crosia - Spezzano Albanese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monastero Santa Maria del Patire - Museo della Liquirizia - Castello Ducale - Santuario Maria SS. di Schiavonea.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media esposizione: buono luminosità: al di
sopra della media panoramicità: buono impianti tecnici: nella media stato
di manutenzione generale: nella media

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Rossano, posto al piano sesto di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato.

Detto fabbricato dista circa 1,7 Km dalla S.S. 106 Jonica (E90). Il fabbricato è costituito da solai di tipo latero-cementizio e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente un ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno, sala da pranzo, cucina, camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, camera da letto singola, bagno, anti-entrata e disimpegno. Inoltre sono presenti due balconi. Le pavimentazioni in terne sono realizzate in parte con piastrelle di ceramica ed in parte con piastrelle in graniglia. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico, mentre all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato a due ante. È presente l'impianto di riscaldamento, che risulta costituito da termosifoni in ghisa, mentre per il raffrescamento sono presenti dei climatizzatori. L'altezza interna è di 3,00 metri. All'appartamento si accede dal vano

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Mario Laurito

Pagina 7 di 9

ASTE
GIUDIZIARIE®



scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore. L'appartamento ha una buona vista panoramica.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale appartamento	128,00	x	100 %	=	128,00
Superficie commerciale balconi (fino a 25 Mq)	16,50	x	25 %	=	4,13
Totale:	144,50				132,13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 132,12 x 875,00 = **115.605,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 115.605,00** **Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 115.605,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie: Agenzie Immobiliari, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e pubblicazioni online



tecnico incaricato: Mario Laurito

Pagina 8 di 9





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	132,12	0,00	115.605,00	115.605,00
				115.605,00 €	115.605,00 €

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

€. 2.600,00

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

€. 113.005,00

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:

€. 113.005,00

data 04/10/2024

il tecnico incaricato

Mario Laurito



tecnico incaricato: Mario Laurito
Pagina 9 di 9

