



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

21/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV S.r.l.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Dott.ssa Rosangela Palopoli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/12/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Paolo Tomei

CF:TMOPLA87A30B774R

con studio in ROSSANO (CS) VIA Torre Pisani 8

telefono: 0983514865

email: archptomei@gmail.com

PEC: paolotomei@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORIGLIANO CALABRO Contrada Santa Lucia - via Santo Stefano 16, frazione Corigliano Scalo, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

L'unità immobiliare oggetto di interesse fa parte di un complesso edilizio per civili abitazioni ed attività commerciali ubicato nell'area urbana Corigliano del comune di Corigliano Rossano, più precisamente in contrada Santa Lucia della frazione Corigliano Scalo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 2, scala A, ha un'altezza interna di 285 cm. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1653 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 336,21 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santa Lucia , piano: 2, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.600,00
Data della valutazione:	21/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai Sigg.ri in qualità di proprietari.
L'unità immobiliare è l'attuale residenza del nucleo familiare degli esecutati.

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 10/07/2001 a firma del Notaio Giuseppe Spezzano ai nn. 64660 di repertorio, iscritta il 16/07/2001 a Cosenza ai nn. 15285/1918, a favore di BANCA CARIME S.P.A., contro (parte datrice di ipoteca), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200000000 lire.

Importo capitale: 100000000 lire.

Parte Mutuataria Sigg.ri

1. Iscrizione n. 1381 del 22/06/2021

ipoteca **legale**, stipulata il 10/03/2005 a firma di E.T.R. S.P.A. ai nn. 5051/94 di repertorio, iscritta il 29/03/2005 ai nn. 4706 (r.p.), 12154 (r.g.), derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

1. Annotazione n. 2851 del 23/07/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. Annotazione n. 3905 del 21/09/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **legale**, stipulata il 17/08/2005 a firma di E.T.R. S.P.A. ai nn. 19301/34 di repertorio, iscritta il 25/08/2005 ai nn. 12740(r.p.), 32557 (r.g.), a favore di E.T.R. S.P.A., contro, derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: 4667,68.

Importo capitale: 2333,84.

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 5000/10000

ipoteca **legale**, stipulata il 05/10/2005 a firma di E.T.R. S.P.A. ai nn. 25358/34 di repertorio, iscritta il 11/10/2005 ai nn. 14894 (r.p.), 39646 (r.g.), a favore di E.T.R. S.P.A., contro, derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: 6046,08.

Importo capitale: 3023,04.

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 5000/10000

ipoteca **legale**, stipulata il 19/01/2011 a firma di EQUITALIA ETR S.P.A. ai nn. 569/34 di repertorio, iscritta il 21/01/2011 ai nn. 251 (r.p.), 2176 (r.g.), a favore di EQUITALIA ETR S.P.A., contro, derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: 30088,02.

Importo capitale: 15044,01.

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 5000/10000

ipoteca **legale**, stipulata il 15/07/2013 a firma di EQUITALIA SUD S.P.A. ai nn. 921/3413 di repertorio, iscritta il 24/07/2013 ai nn. 1634 (r.p.), 19011 (r.g.), a favore di EQUITALIA SUD S.P.A., contro, derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: 60725,86.

Importo capitale: 30362,93.

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 1/2

ipoteca , stipulata il 10/07/2001 a firma del Notaio Spezzano Giuseppe ai nn. 64660 di repertorio, iscritta il 22/06/2021 ai nn. 1381 (r.p.), 16524 (r.g.), derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/02/2021 a firma di UNEP - TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 234 di repertorio, trascritta il 31/03/2021 ai nn. 6510 (r.p.), 8312 (r.g.), a favore di MAIOR SPV S.R.L., contro, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari dalla Società, la quale costruì il fabbricato a cui il medesimo appartiene su suolo identificato con la particella 1436, acquistato con atto di compravendita ricevuto dal notaio Gemma Terzi di Corigliano Calabro in data 12 agosto 1994, rep. 103763, raccolta 11329, registrato a Corigliano Calabro il 23 agosto 1994 al n. 851 e trascritto a Cosenza il 20 agosto 1994 ai nn. 20306/17006, dall'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero (I.D.S.C.).

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare con nota del 09/04/2021 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del 01/04/2021. La medesima relazione risale sino all'atto di acquisto, in precedenza riportato, del terreno su cui il fabbricato a cui l'unità immobiliare oggetto di trattazione appartiene; nella stessa sono riportati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

.....
per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/2001), con atto stipulato il 01/08/2001 a firma del Notaio Giuseppe Spezzano ai nn. 64944 raccolta 12020 di repertorio, registrato il 03/08/2001 a Rossano ai nn. 1168, trascritto il 10/08/2001 a Cosenza ai nn. 18001 (r.g.), 14192 (r.p.)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per esecuzione lavori edili N. 22, rilasciata il 18/05/1994.

Concessione Edilizia n. 77 (pratica n. 133), intestata a in qualità di amministratore dellaper lavori di costruzione centro commerciale e residenze in variante alla C.E. n. 22/1994, presentata il 19/05/1994 con il n. 17534 di protocollo, rilasciata il 03/07/1994.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Corigliano Rossano (allegato n. 6) si è appreso che il fabbricato a cui l'unità immobiliare oggetto di trattazione appartiene è stato realizzato dalla società con Concessione Edilizia n. 77 del 3 luglio 1995 (pratica n. 133/1994) in variante alla precedente Concessione n. 22 rilasciata in data 18 maggio 1994.

L'intervento ha avuto ad oggetto la realizzazione di un complesso edilizio per civili abitazioni ed attività commerciali presso un'area ricadente secondo lo strumento urbanistico ai tempi vigente in zona di completamento B4. Nello specifico il complesso realizzato si compone di un piano terra destinato alle attività commerciali al di sopra del quale si innestano tre corpi di fabbrica: due edifici laterali e speculari sviluppati per ulteriori tre piani (quattro livelli fuori terra complessivi) ed un edificio centrale sviluppato su quattro ulteriori piani (cinque livelli fuori terra complessivi).

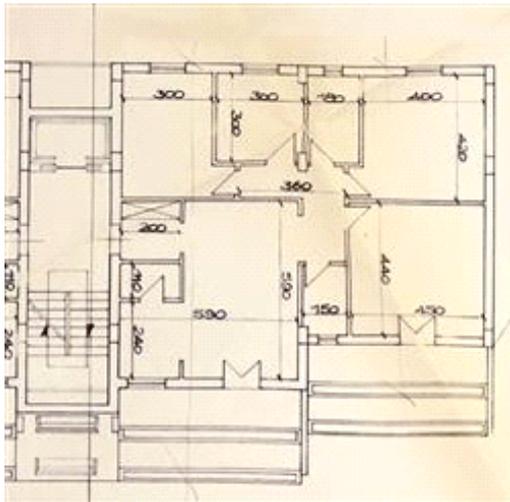
Le opere risultano essere state denunciate all'ex Genio Civile di Cosenza con prot. n. 10381 del 12 giugno 1995. Le medesime sono state ultimate in data 24 giugno 1998 e collaudate con certificato prot. n. 10245 del 9 luglio 1998 (pratica 9501226).

In data 10 luglio 1998 è stata presentata richiesta di agibilità parziale prot. n. 20243 relativamente ai soli piani terra e primo. Detta richiesta è stata integrata per i restanti livelli con comunicazione prot. n. 35386 del 2 novembre 1998.

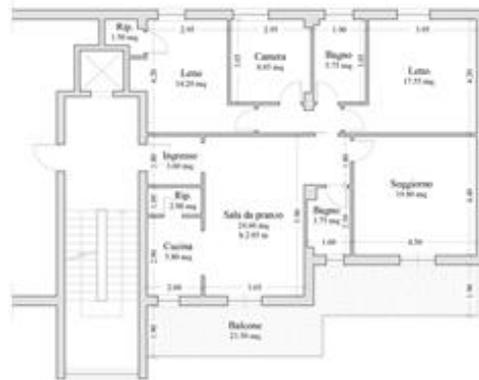
Non avendo reperito all'interno del fascicolo della pratica alcun certificato di agibilità relativo all'intero complesso edilizio, in data 5 ottobre 2021 è stata inoltrata richiesta prot. n. 98458 all'ufficio tecnico comunale in merito al rilascio del certificato medesimo.

Con comunicazione prot. n. 108340 del 8 novembre 2021 il comune di Corigliano Calabro ha attestato che non risulta presente agli atti agibilità relativa all'intero fabbricato; nel fascicolo è presente un certificato di agibilità parziale relativo ad una unità immobiliare adibita ad ufficio privato posta al piano secondo del fabbricato.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, la stessa è ubicata al piano secondo di uno dei due corpi di fabbrica speculari, più precisamente l'edificio costituente il lato meridionale del complesso edilizio. La medesima risulta essere conforme alla planimetria progettuale (tavola 6 - piano tipo) allegata alla Concessione Edilizia n. 77 del 3 luglio 1995.



Planimetria piano tipo allegata alla C.E. 77/95



Planimetria stato di fatto

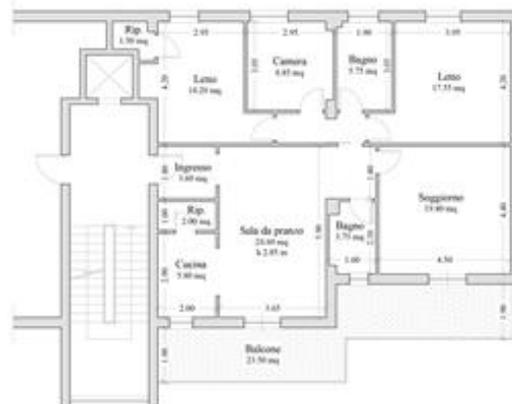
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria catastale



Planimetria stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CORIGLIANO CALABRO CONTRADA SANTA LUCIA - VIA SANTO STEFANO
16, FRAZIONE CORIGLIANO SCALO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO CALABRO Contrada Santa Lucia - via Santo Stefano 16, frazione Corigliano Scalo, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (.....)
- 1/2 di piena proprietà (.....)

L'unità immobiliare oggetto di interesse fa parte di un complesso edilizio per civili abitazioni ed attività commerciali ubicato nell'area urbana Corigliano del comune di Corigliano Rossano, più precisamente in contrada Santa Lucia della frazione Corigliano Scalo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 2, scala A, ha un'altezza interna di 285 cm. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1653 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 336,21 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santa Lucia , piano: 2, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1998.



Edificio oggetto di trattazione



Interno unità immobiliare oggetto di interesse

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Ubicazione del bene

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:	nella media	
luminosità:	buono	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il complesso edilizio di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte si compone di un piano terra destinato alle attività commerciali al di sopra del quale si innestano tre corpi di fabbrica: due edifici laterali e speculari sviluppati per ulteriori tre piani (quattro livelli fuori terra complessivi) ed un edificio centrale sviluppato su quattro ulteriori piani (cinque livelli fuori terra complessivi). I due corpi laterali presentano uno sviluppo verticale a gradonate, con costante sfalsamento dei livelli.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, con solai in laterocemento e tamponature in blocchi di laterizio. L'unità immobiliare oggetto di interesse è ubicata al piano secondo di uno dei due corpi di fabbrica speculari, più precisamente l'edificio costituente il lato meridionale del complesso edilizio. L'edificio è dotato di ascensore.

Il complesso è munito di un'ampia area di pertinenza destinata a parcheggio.

L'abitazione si compone di un'ampia zona giorno esposta a sud costituita da sala da pranzo, cucina con ripostiglio, soggiorno ed un servizio igienico per una superficie calpestabile di circa 58 mq; la zona notte si compone di tre camere ed un servizio igienico esposte a nord per una superficie complessiva di circa 51 mq. L'altezza interna è di circa 285 cm. Tutti gli ambienti sono dotati di aperture verso l'esterno che gli conferiscono un buon livello di illuminazione e ventilazione naturale. La zona giorno dispone di un balcone di circa 23 mq.

La pavimentazione interna, così come i rivestimenti della cucina e dei servizi igienici, è stata realizzata in piastrelle di ceramica. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura. Le finiture sono nel complesso di buona fattura. Non si rilevano particolari segni di trascuratezza/scarsa manutenzione.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sanitario ed elettrico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale determinata	138,00	x	100 %	=	138,00
Totale:	138,00				138,00



Planimetria stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico, analizzando i valori di mercato di alcuni immobili localizzati nella stessa area ed aventi caratteristiche simili a quello oggetto di interesse. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e presso annunci immobiliari online (allegato 10).

Per unità immobiliari ubicate nel comune di Corigliano Rossano - area urbana Corigliano, in zona centrale B3 - Corigliano Scalo, aventi destinazione abitazione di tipo civile, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate indica, relativamente al 1° semestre dell'anno 2021, un valore/mq variabile da un minimo di 790.00 euro ad un massimo di 1100.00 euro; per unità immobiliari aventi destinazione abitazione di tipo economico viene indicato un valore/mq variabile da un minimo di 560 euro ad un massimo di 840 euro.

Il valore di mercato medio individuato dagli annunci immobiliari reperiti sui portali online di alcune agenzie immobiliari è di 660.00 euro/mq.

In considerazione delle caratteristiche costruttive dell'immobile, del suo stato conservativo, delle finiture e delle dotazioni dell'edificio a cui appartiene, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 700.00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,00 x 700,00 = **96.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 96.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 96.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i

- diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Rossano, agenzie: Web, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	138,00	0,00	96.600,00	96.600,00
				96.600,00 €	96.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 96.600,00**

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: **€ 96.600,00**

data 21/12/2021

il tecnico incaricato
Arch. Paolo Tomei



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

21/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
MAIOR SPV S.r.l.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Dott.ssa Rosangela Palopoli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Paolo Tomei

CF: TMOPLA87A30B774R

con studio in ROSSANO (CS) VIA Torre Pisani 8

telefono: 0983514865

email: archptomei@gmail.com

PEC: paolotomei@archiworldpec.it

ALLEGATO 3
DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1980 al 02/05/2021

Dati della richiesta	Comune di CORIGLIANO CALABRO (Codice: D005)
	Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 85 Particella: 1653 Sub.: 34

Unità immobiliare soppressa dal 30/11/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		85	1653	34	2							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. 24/2020)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		85	1653	34	2		A/3	2	7 vani	Totale: 137 m ² Totale escluse aree scoperte**: 130 m ²	Euro 336,21	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CONTRADA SANTA LUCIA piano: 2 interno: 2 scala: A;										
Notifica		-					Partita	1012134		Mod.58	-	
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1980 al 02/05/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/10/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		85	1653	34	2		A/3	2	7 vani		Euro 336,21 L. 651.000	VARIAZIONE del 28/10/1998 in atti dal 28/10/1998 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. B05729.1/1998)	
Indirizzo		, CONTRADA SANTA LUCIA piano: 2 interno: 2 scala: A;											
Notifica		-				Partita		1012134		Mod.58		-	
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/07/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		85	1653	34			in corso di definiz.					COSTITUZIONE del 14/07/1998 in atti dal 14/07/1998 (n. B03923.1/1998)	
Indirizzo		, CONTRADA SANTA LUCIA piano: 2 interno: 2 scala: A;											
Notifica		-				Partita		1012134		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dal 01/08/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al 30/11/2020
2			(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al 30/11/2020
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/08/2001 protocollo n. 42651 Voltura in atti dal 06/02/2002 Repertorio n.: 64944 Rogante: SPEZZANO Sede: CORIGLIANO CALABRO Registrazione: UR Sede: ROSSANO n: 1168 del 03/08/2001 COMPRAVENDITA (n. 258572.1/2001)	

Situazione degli intestati dal 01/08/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al 01/08/2001
2			(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al 01/08/2001
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/08/2001 protocollo n. 258572 Trascrizione in atti dal 28/08/2001 Repertorio n.: 64944 Rogante: SPEZZANO GIUSEPPE Sede: CORIGLIANO CALABRO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 14192.1/2001)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1980 al 02/05/2021

Situazione degli intestati dal 14/07/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in CORIGLIANO CALABRO		(1) Proprieta` fino al 01/08/2001
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 14/07/1998 in atti dal 14/07/1998 Registrazione: (n. B03923.1/1998)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

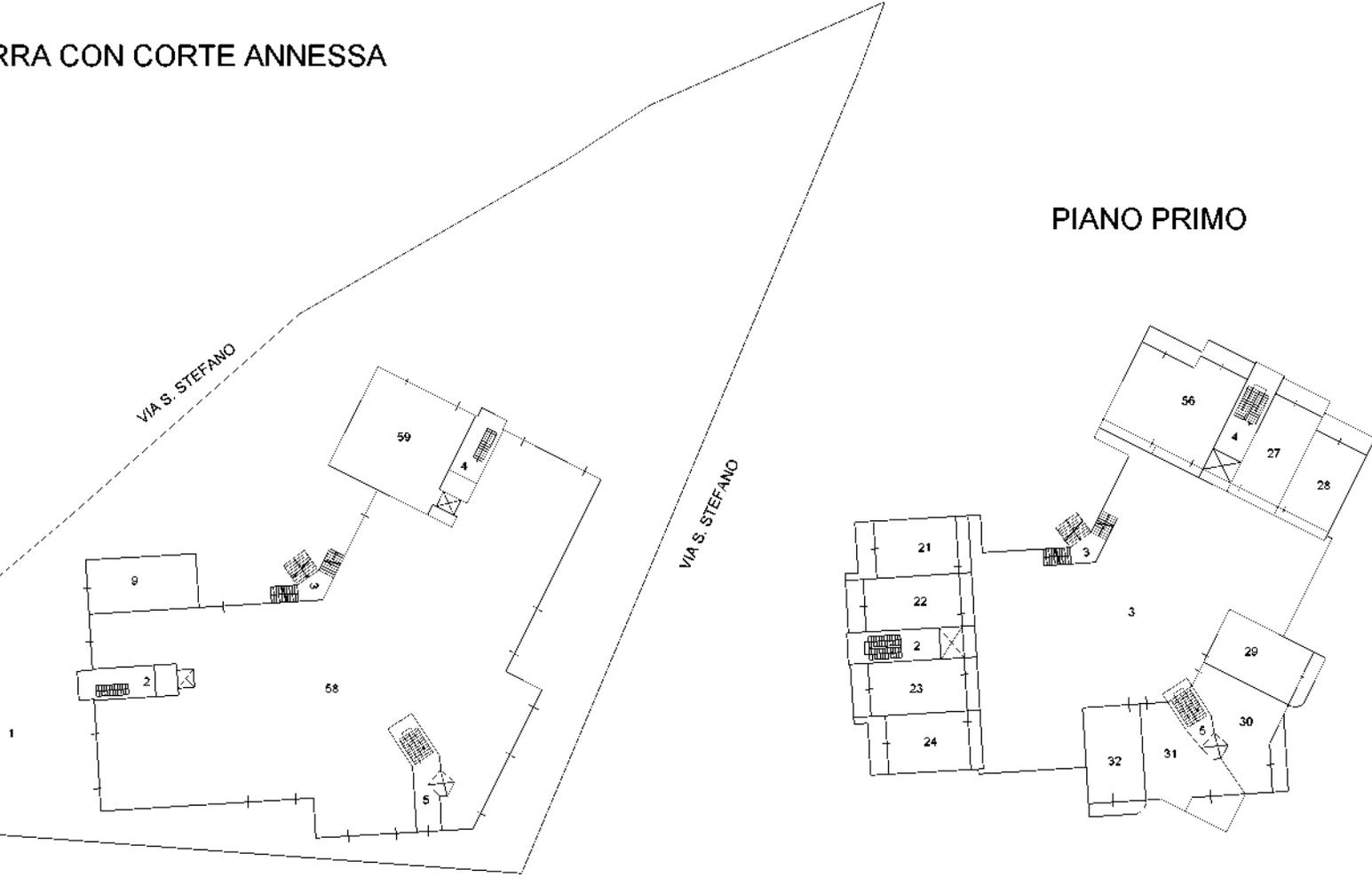
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Mangano Enrico	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Cosenza	N. 1909
Comune di Corigliano Calabro	Sezione:	Foglio: 85	Particella: 1653	Proprietà n. 16/11/2018 del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale u.	del Scala 1 : 500

Ultima planimetria in atti
 Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Provincia di Cosenza
 n. T22053 - Richiedente: Telematico
 Data: 02/05/2021 - n. T22053 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato di stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA

PIANO PRIMO

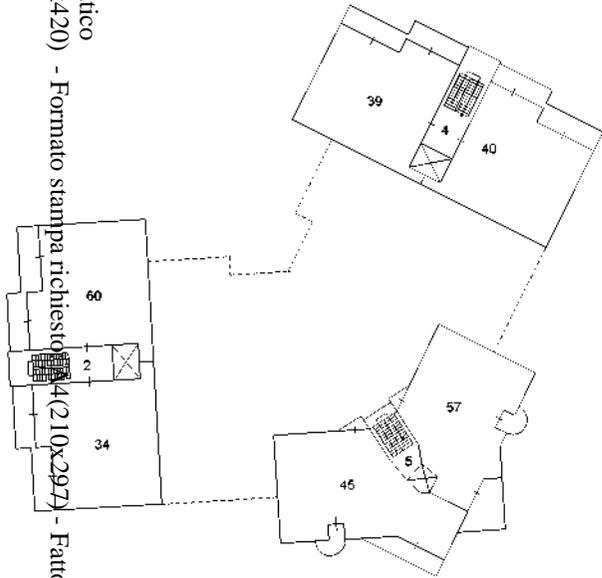


ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Mangano Enrico	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Cosenza	N. 1909
Comune di Corigliano Calabro	Sezione:	Foglio: 85	Particella: 1653	Pres. n. 16/11/2018 del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale u.	del Scala 1 : 500

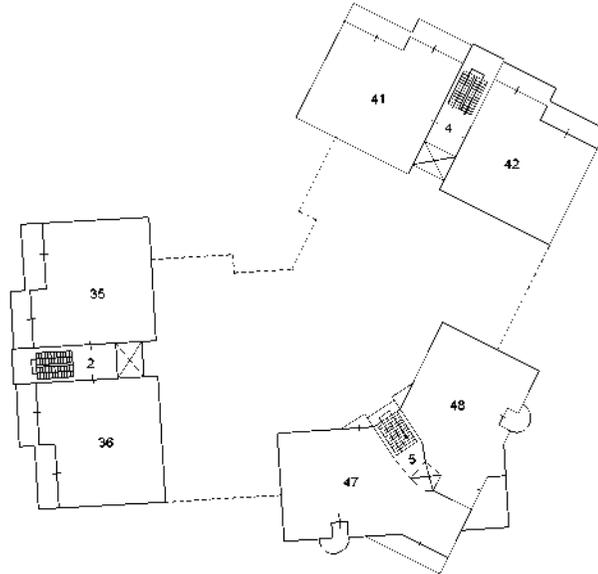
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Provincia di Cosenza

Ultima planimetria in atti
 Data: 02/05/2021 n. T22053 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

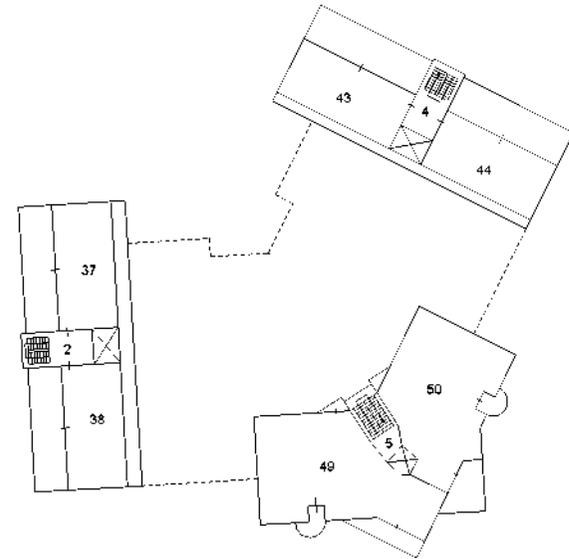
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO QUARTO





N=54300

E=8100

I Particella: 1653

Comune: CORIGLIANO-ROSSANO/A
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 Foglio: 85
 2-Mag-2021 15:48:29
 Prot. n. T22147/2021

MODULARIO
Fig. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

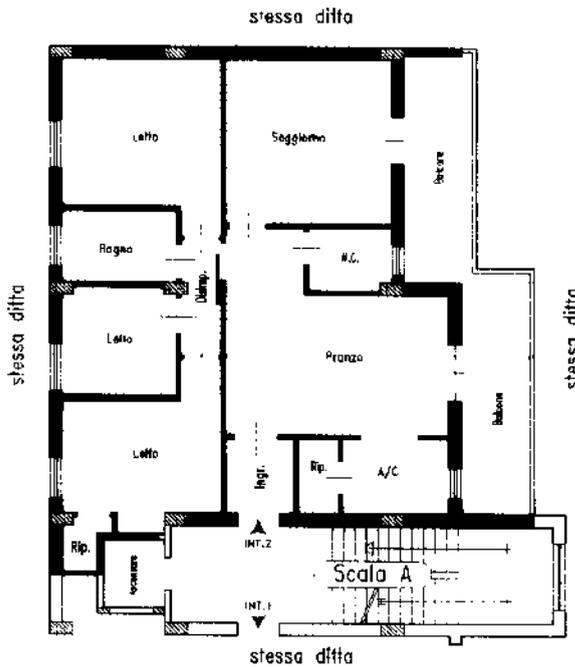
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

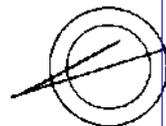
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CORIGLIANO ROSSANO via via S. Lucia civ.

SCALA A - piano 2 int.2 H=2.80



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEN. BUA MELCHIORRO 9081
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2021 - Comune di CORIGLIANO-ROSSANO/A (M403) - < Foglio: 85 - Particella: 1653 - Subalterno: 34 >
CONTRADA SANTA LUCIA piano: 2 interno: 2 scala: A;

COMUNE DI CORIGLIANO CALABRO
(COSENZA)

TAV. N°

2 BIS

SCALA 1:2000

1:500

PROGETTO DI
COMPLESSO EDILIZIO
PER CIVILI ABITAZIONI ED
ATTIVITA' COMMERCIALI

IN VARIANTE

AL PROGETTO DI PALAZZINE IN ZONA

OMOGENEA B4 CON CEN. 22/18594

Il Direttore dell'Ufficio Tecnico
(dr. Ing. *[Signature]*)

COMUNE DI CORIGLIANO CALABRO
PROVINCIA DI COSENZA

Visto: la Commissione edilizia nella seduta
del 14-01-95 con verbale n. 4
ha espresso parere favorevole.

[Signature]

ELABORATI GRAFICI

- 1) RELAZIONE TECNICA
- 2) PLANIMETRIE
- 3) PIANTA FONDAZIONI
- 4) PIANTA PIANO TERRA
- 5) PIANTA PRIMO PIANO
- 6) PIANTA PIANO TIPO
- 7) PIANTA COPERTURA
- 8) PROSPETTI
- 9) SEZIONI

2 BIS) PLANIMETRIA DI DETTAGLIO
E PARTICOLARI

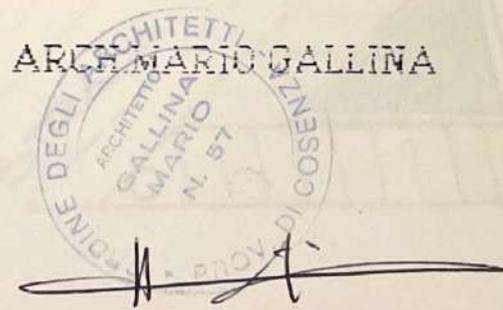


IL SINDACO

[Signature]

PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI

ARCH. MARIO GALLINA

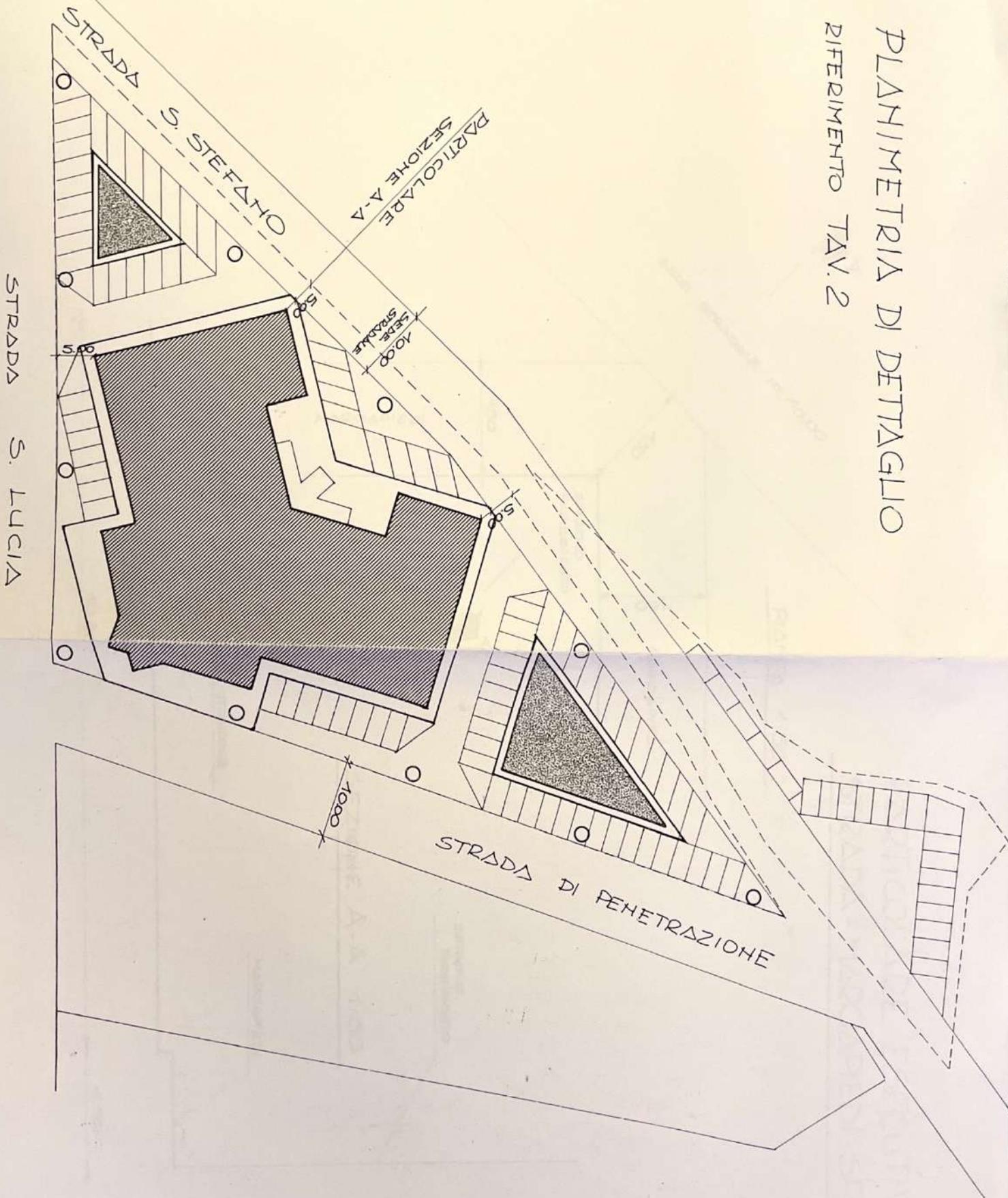


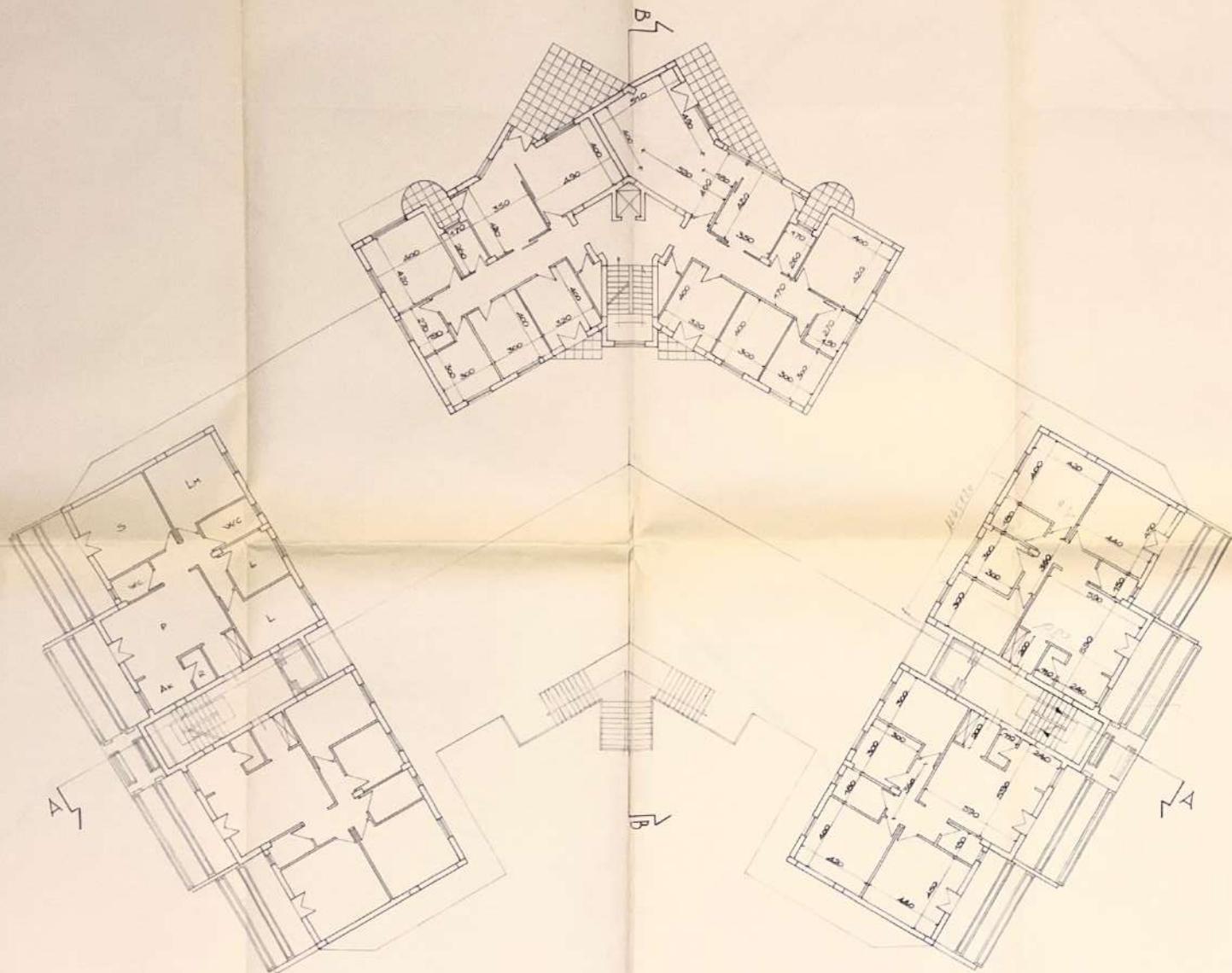
ING. GIUSEPPE MADEO

[Signature]
Ordine Ingegneri Cosenza
Ing. GIUSEPPE MADEO
n. 763



PLANIMETRIA DI DETTAGLIO
RIFERIMENTO TAV. 2





COMUNE DI CIBULIANO CALABRO
(CROZENA)

TAV. N°

6

SCALA 1:100

PROGETTO DI
COMPLESSO EDILIZIO
PER CIVILI ABITAZIONI ED
ATTIVITA' COMMERCIALI
IN VARIANTE

AL PROGETTO DI PALAZZINI IN CURA
INGEGNERA D9 CON C.E.N. 22/ 16.5.94

Il Direttore dell'Ufficio Tecnico

ELABORATI GRAFICI

- 01 RELAZIONE TECNICA
- 02 PLANIMETRIE
- 03 PIANI DIMENSIONI
- 04 PIANI PIANO TERRA
- 05 PIANI PRIMO PIANO
- 06 PIANI SECONDO PIANO
- 07 PIANI COPERTURA
- 08 PROSPETTI
- 09 SEZIONI

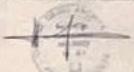
ARMANDO DI CIBULIANO CALABRO
PROGETTO DI CANTIERE
CANTIERE DI CANTIERE
CANTIERE DI CANTIERE
CANTIERE DI CANTIERE
CANTIERE DI CANTIERE



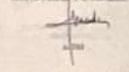
IL REDATTORE
Ing. Giuseppe Mazzeo

PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI

ARCH. MAZZO GALLORA



ING. GIUSEPPE MAZZEO



COMUNE DI CORIGLIANO CALABRO
(COSENZA)

TAV. N°

9

SCALA 1:100

PROGETTO DI
COMPLESSO EDILIZIO
PER CIVILI ABITAZIONI ED
ATTIVITA' COMMERCIALI

IN VARIANTE

AL PROGETTO DI PALAZZINE IN ZONA

OMOGENEA B4 CON C.E.N.22/ 18.5.94

Il Direttore dell'Ufficio Tecnico
(dr. Ing. Francesco Luzzi)

ELABORATI GRAFICI

- 1) RELAZIONE TECNICA
- 2) PLANIMETRIE
- 3) PIANTA FONDAZIONI
- 4) PIANTA PIANO TERRA
- 5) PIANTA PRIMO PIANO
- 6) PIANTA PIANO TIPO
- 7) PIANTA COPERTURA
- 8) PROSPETTI
- 9) SEZIONI

COMUNE DI CORIGLIANO CALABRO
PROVINCIA DI COSENZA

Visto: la Commissione edilizia nella seduta
del 14-01-95 con verbale n. 4
ha espresso parere favorevole.

IL SINDACO



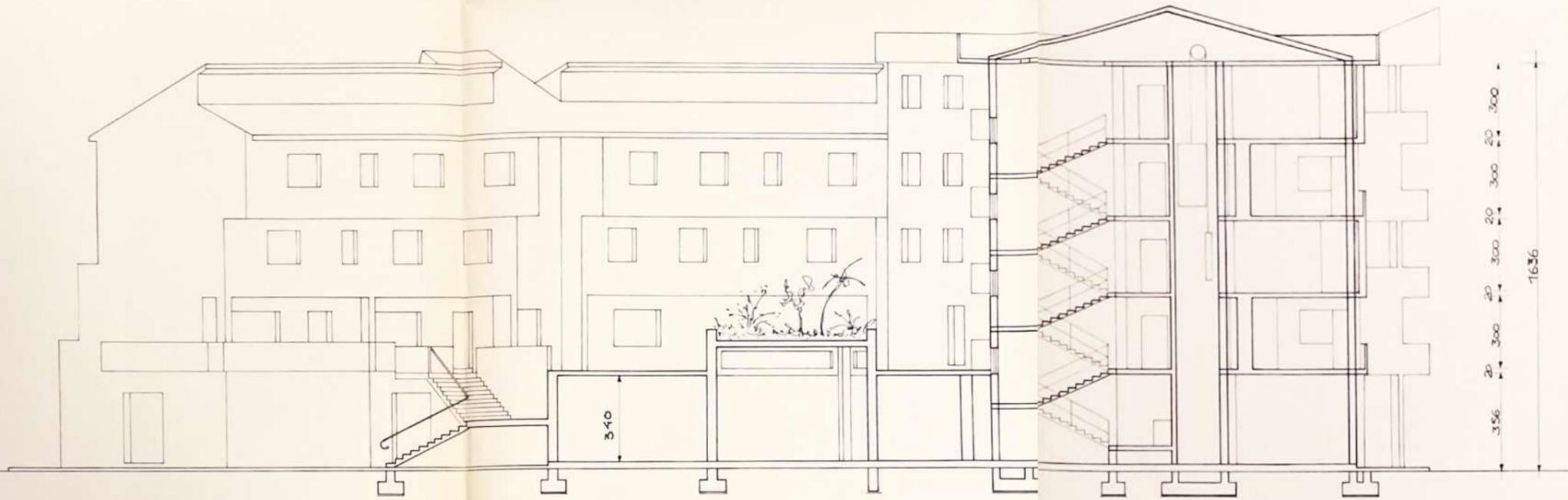
PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI

ARCH. MARIO GALLINA

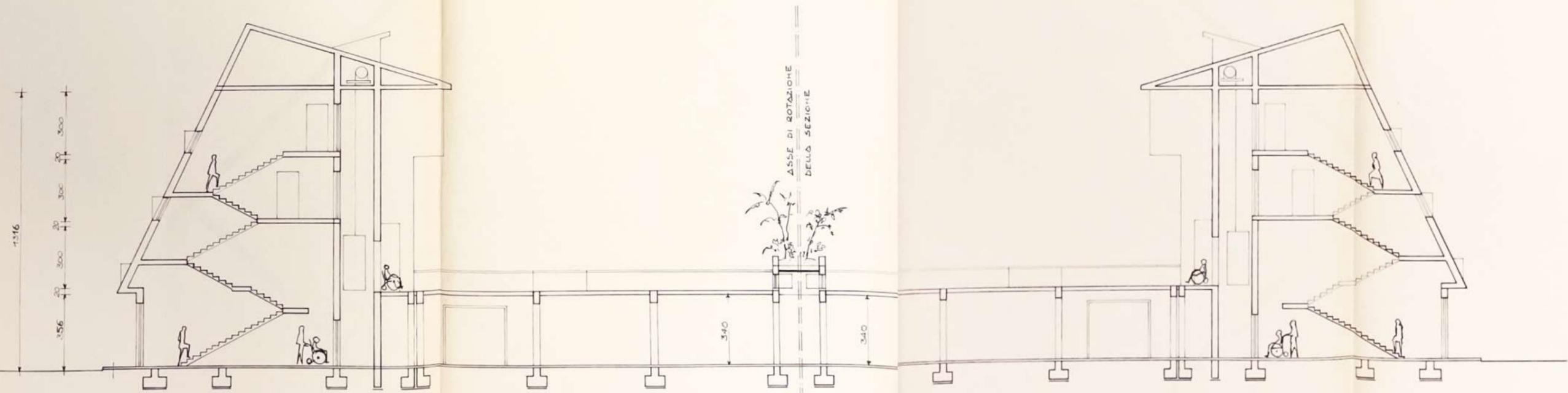
ING. GIUSEPPE MADEO



Ordine Ingegneri Cosenza
ING. GIUSEPPE MADEO
n. 763



SEZIONE B-B



SEZIONE A-A

Prot. n° 108340
Del. 08 NOV 2021



COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO

Provincia di Cosenza

Via Barnaba Abenante , 35 87064

Sede Corigliano 0983891511- sede Rossano 0983 5291

SETTORE 10 – URBANISTICA E COMMERCIO

SERVIZIO 3 – EDILIZIA PRIVATA

All'Arch. Paolo Tomei
Pec: paolotomei@arubapec.it

OGGETTO: Richiesta esistenza/copia certificato agibilità fabbricato di c/da S.Lucia –
A.U. Corigliano Rif. Nota prot. n. 98458 del 11/10/2021

In riferimento alla richiesta in oggetto, con prot. n. 98458 del 11/10/2021;
effettuate le ricerche in funzione ai dati forniti sulla richiesta, si comunica che dagli atti d'ufficio,
relativamente al fabbricato realizzato con Concessione edilizia n.77 del 03/07/1995, risulta che:

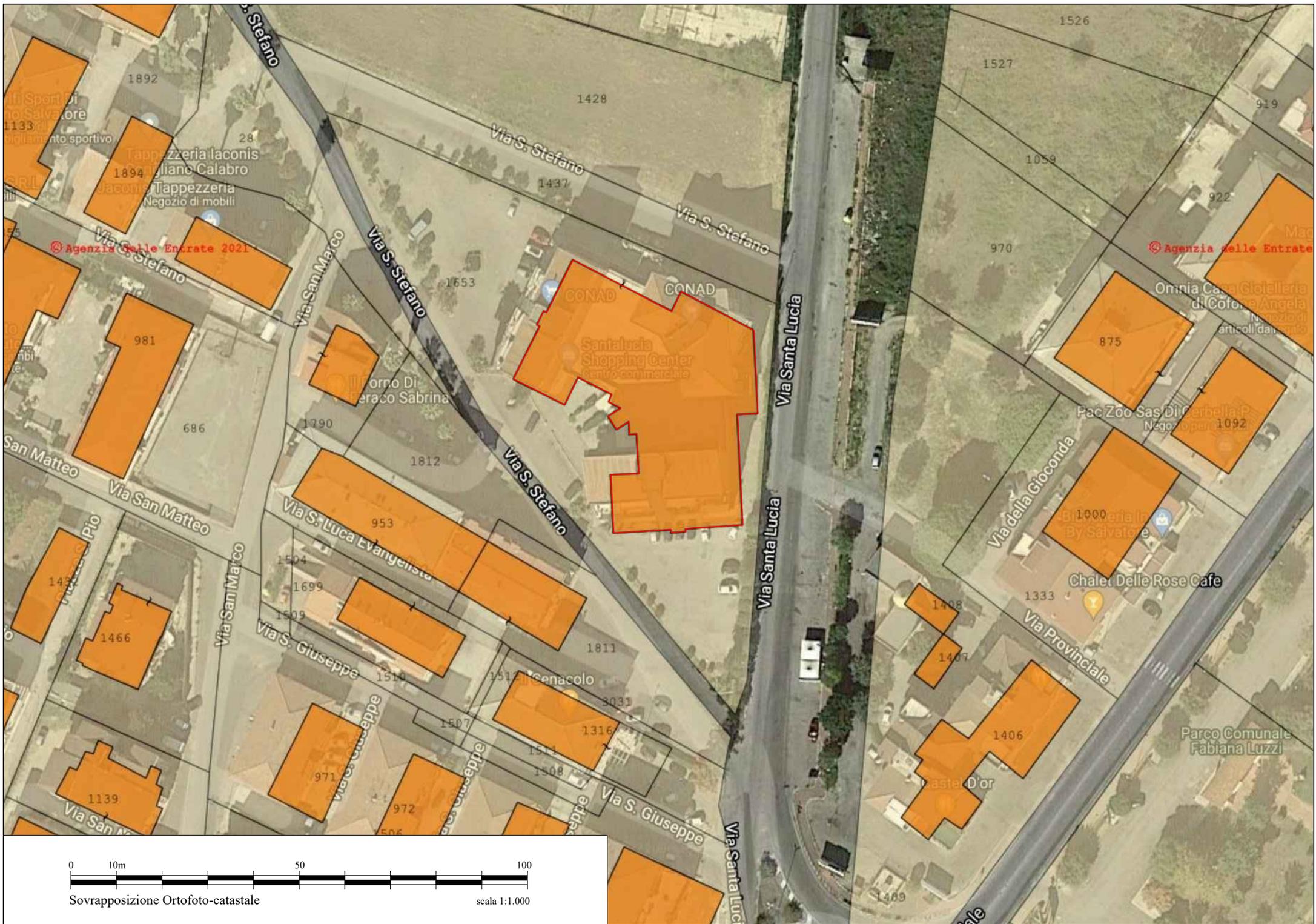
- In data 10/07/1998 con prot. n. 20243 è stata presentata richiesta di agibilità parziale relativamente al Piano terra e primo del fabbricato identificato catastalmente al foglio di mappa n. 85 particella 1653 e successivamente con nota prot. n. 35386 del 02/11/1998 risulta presentata istanza per integrare la prima richiesta, sopra citata, al fine del rilascio dell'agibilità per tutto il fabbricato;
- Non risulta presente agli atti agibilità relativa all'intero fabbricato;
- Agli atti risulta un certificato di agibilità parziale relativo ad una unità immobiliare adibita ad ufficio privato (Cat.Cat. A10) posta al secondo piano del fabbricato.

Il tecnico comunale
Geom. Gennaro Palmieri

Il Responsabile del Servizio
Ing. Cristofaro Labonia



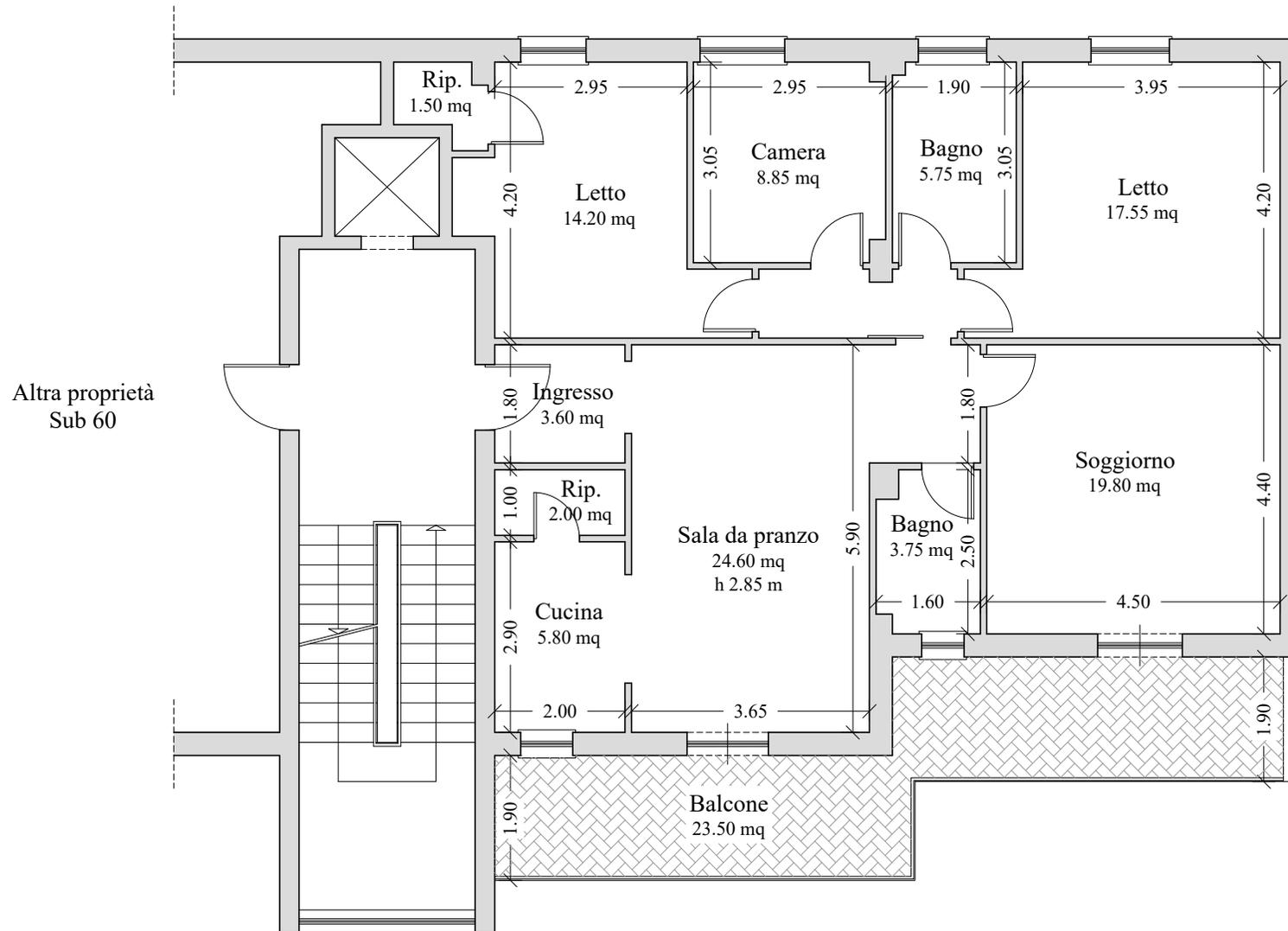
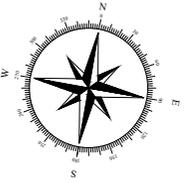
Il Dirigente
Ing. Francesco Castiglione



Sovrapposizione Ortofoto-catastale

scala 1:1.000

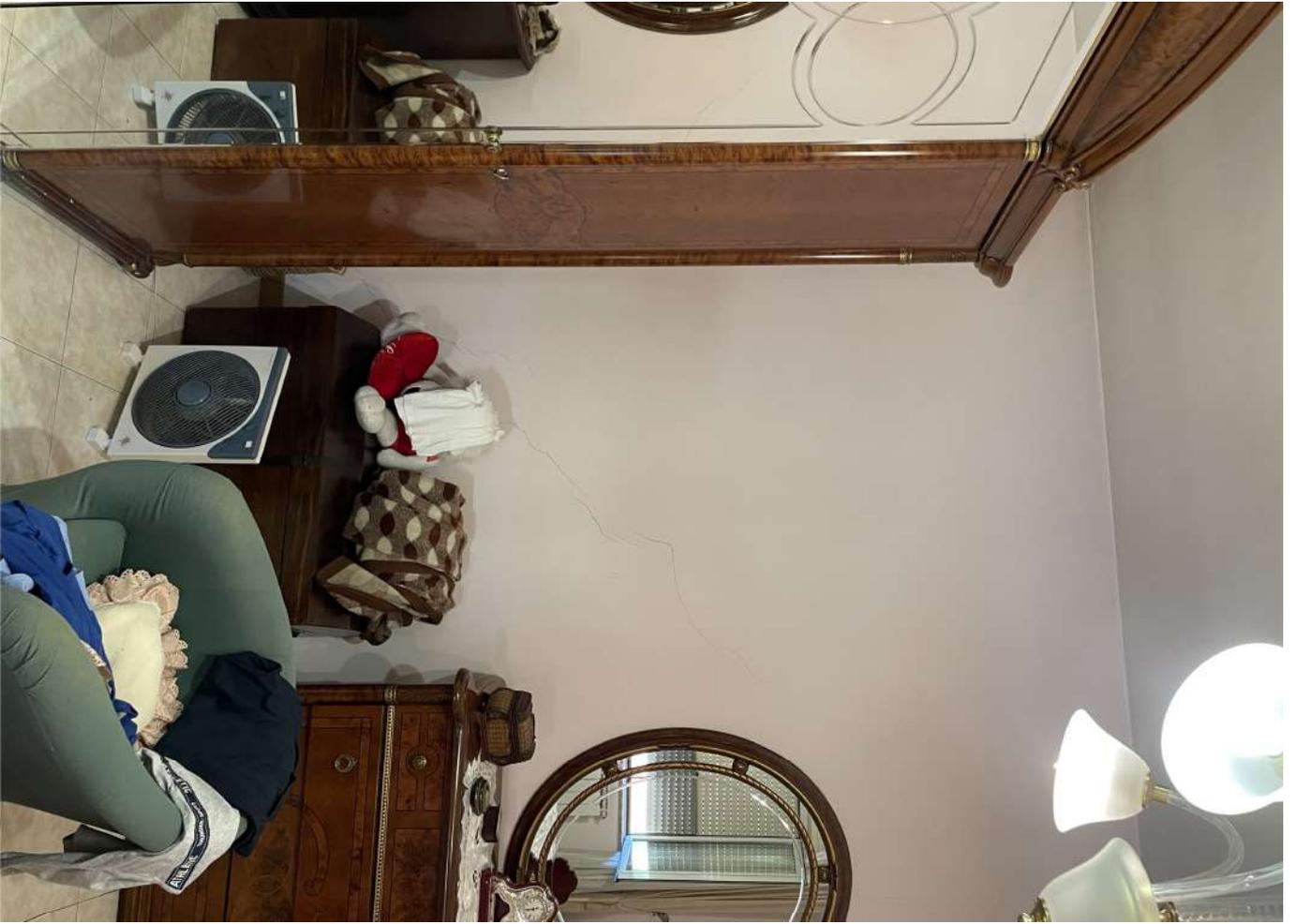
Comune di Corigliano Rossano
Area Urbana Corigliano, Via Santo Stefano
Foglio 85 Particella 1653 Subalterno 34
Piano Secondo

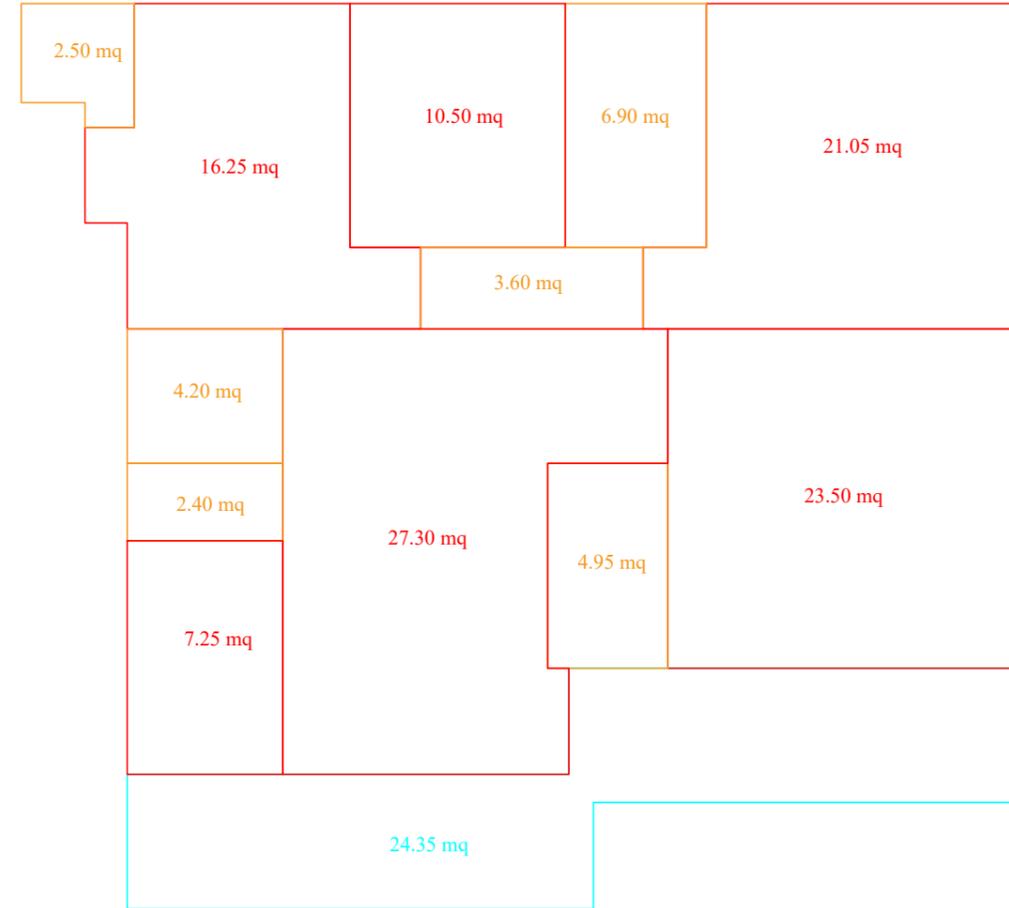
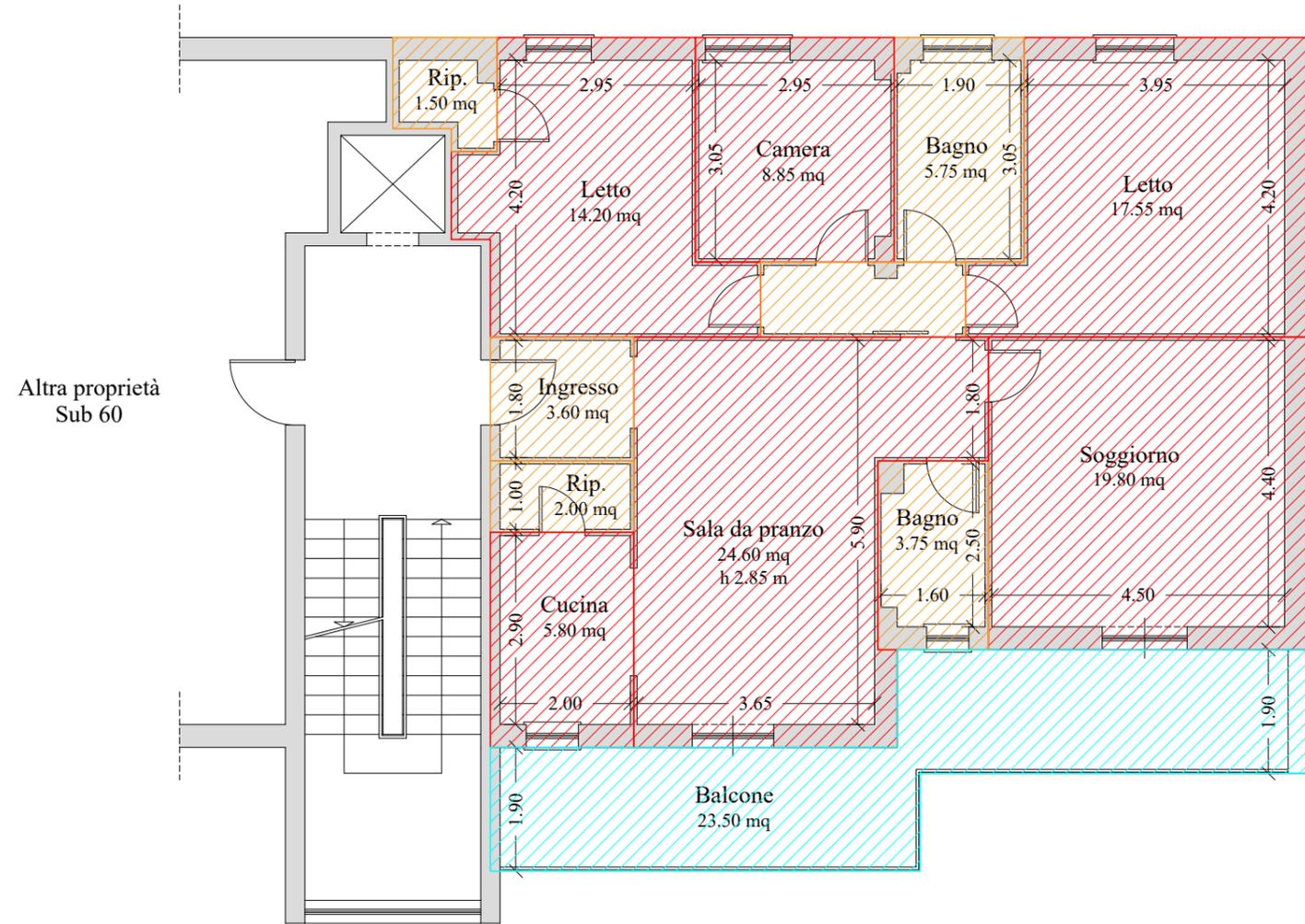
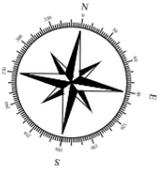












- vani aventi funzione principale (114.30 mq)
- vani accessori a servizio diretto dei principali (32.65 mq)
- vani accessori a servizio indiretto dei principali, comunicanti con essi
- vani accessori a servizio indiretto dei principali, non comunicanti con essi
- balconi, terrazzi o simili comunicanti con i vani principali



Tabella per il calcolo della superficie delle unità censite nelle seguenti categorie catastali:

A/1 Abitazioni di tipo signorile	A/4 Abitazioni di tipo popolare	A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
A/2 Abitazioni di tipo civile	A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare	A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi
A/3 Abitazioni di tipo economico	A/6 Abitazioni di tipo rurale	

		Superficie lorda in m ²	Calcolo della superficie catastale		
			Coefficiente Moltiplicatore		Superficie equivalente
ambienti	Descrizione degli ambienti	(a)	(b)		
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	130.4	1.00		130.40
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.	0	0.50		0.00
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	0	0.25		0.00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	24.35	0.30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m²	7.31
			0.10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m²	
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiu trattata.	0	0.15	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m²	0.00
			0.05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m²	
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata.	0	0.10	coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera "A1"	0.00
			0.02	coefficiente da applicare per superficie eccedente definita nella lettera "A1"	
			<i>Risultato 1</i>	<i>Somma delle superfici catastali</i>	137.71
			<i>Risultato 2</i>	<i>150% della superficie "A1"</i>	195.60
Categoria					
Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati					138

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: CORIGLIANO-ROSSANO

Fascia/zona: Centrale/CORIGLIANO SCALO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	1100	L	2,9	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	560	840	L	2,1	3,1	L
Box	NORMALE	350	520	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	820	1200	L	3	4,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autonimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio Q/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)

Fonte: <https://www.immobiliare.it/annunci/83868992/>

Località: Comune di Corigliano Rossano - a.u. Corigliano

Ubicazione: via San Francesco d'Assisi 15 - Corigliano Scalo

Destinazione: residenziale

Stato conservativo: buono

Anno di costruzione: /

Superficie: 321.00 mq

Livello: piano primo

Note: "appartamento signorile, ampia metratura interna: zona giorno composta da comoda cucina abitabile con annesso ripostiglio, ampio salone con una zona dedicata al pranzo e annesso balcone e studio; zona notte: camera la letto padronale con bagno in camera, altre due camere da letto matrimoniali, una comoda lavanderia e due bagni.".

Prezzo di vendita: 210.000,00 €

Prezzo di vendita/mq: 654.00 €



Fonte: <https://www.immobiliare.it/annunci/86441576/>

Località: Comune di Corigliano Rossano - a.u. Corigliano

Ubicazione: via Santa Chiara 6 - Corigliano Scalo

Destinazione: residenziale

Stato conservativo: buono

Anno di costruzione: /

Superficie: 180.00 mq

Livello: piano secondo

Note: "spazioso appartamento posto al secondo piano e composto da una luminosa cucina abitabile con camino e comodo ripostiglio, un'ampia sala, ben 4 accoglienti camere da letto e 2 bagni".

Prezzo di vendita: 119.000,00 €

Prezzo di vendita/mq: 661.00 €

