



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

116/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:
Dott.ssa Carmela Cetera

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIUSEPPE ANTONIO CERBINO

CF:CRBGPP59P01C349B
con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA U. D'ATRI, 24/26
telefono: 098122552
fax: 098122552
email: cerbino_franco@virgilio.it
PEC: giuseppeantonio.cerbino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
116/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a CORIGLIANO-ROSSANO Via SS. Pietro e Paolo, frazione Area Urbana di Corigliano, quartiere Scalo, della superficie commerciale di **226,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto si compone di due immobili di cui:

- Un locale commerciale, posto al piano terra, ben rifinito con mattonelle in gres porcellanato, intonaco civile liscio finito ad idropittura, impianti elettrico, di condizionamento dell'aria e idrico a norma, munito di impianti tecnologici per la movimentazione delle merci dal piano inferiore (ascensore), vi sono servizi igienici bagno ed antibagno a norma per l'attività commerciale, infissi esterni con vetrate in alluminio e serrande in ferro.

-Un locale deposito, posto al piano Seminterrato, ben rifinito con mattonelle in gres porcellanato, intonaco civile liscio finito ad idropittura, impianti elettrico e idrico a norma, munito di impianti tecnologici per la movimentazione delle merci al piano superiore (ascensore), è munito di servizi igienici, infissi esterni con vetrate in alluminio e serrande in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e P S1, ha un'altezza interna di mt 3,00 al PT e mt 2,50 al PS!.Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 357 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 125 mq, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Pietro e Paolo, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 29/2020)
Coerenze: Via Santissimi Pietro e Paolo, Vano scale Condominiali, e per due lati strada pubblica. Soprastante all'immobile compreso nel lotto p.la 357 sub 8.
- foglio 76 particella 357 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 79 mq, rendita 102,00 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Pietro e Paolo, piano: Piano S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano
Coerenze: Via Santissimi Pietro e Paolo, Vano scale Condominiali, Strada pubblica per due lati, sottostante all'immobile p.la 357 sub 1 compreso nel lotto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	226,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 228.826,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 228.826,60
Data della valutazione:	04/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone ma vi erano alcune attrezzature che, per come dichiarato dal D.E., gli erano state concesse in comodato durante lo svolgimento dell'attività commerciale e che sarebbero state asportate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Elenco formalità pregiudizievoli da cancellare in fase di vendita

1. ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/2010 - Registro Particolare 3409 Registro Generale 16504 Pubblico ufficiale BORROMEO ANTONIO Repertorio 65563/24700 del 19/05/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CORIGLIANO CALABRO (CS) SOGGETTO DEBITORE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/04/2016 - Registro Particolare 897 Registro Generale 8237 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1909/3416 del 04/04/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in CORIGLIANO CALABRO(CS) SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2019 - Registro Particolare 26089 Registro Generale 33459 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Repertorio 2557 del 21/11/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CORIGLIANO CALABRO(CS)

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:

Precisazione:

L'amministrazione del condominio non è affidata all'esterno. Le spese della luce e delle pulizie scale vengono autogestite tra i condomini e non ci sono oneri pendenti per come dichiarato dal D.E..

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 09/12/2005), con atto stipulato il 09/12/2005 a firma di Borromeo Antonio ai nn. 58.946/20.101 di repertorio, registrato il 12/12/2005 a Rossano ai nn. 2112 Serie T, trascritto il 13/12/2005 a Cosenza ai nn. 48927/26213

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione (dal 20/03/1960 fino al 08/05/2004), con atto stipulato il 20/03/1960 a firma di Notar Cimino, trascritto il 11/04/1960 a Cosenza ai nn. 5196/122553.

Trattasi della provenienza dei terreni sui quali sono stati costruiti gli immobili al fg 76 p.lle 357 sub 1 e 357 sub 8, oggetto di perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita Terreno (dal 08/05/2004 fino al 09/12/2005), con atto stipulato il 08/05/2004 a firma di Borromeo Antonio ai nn. 54716/18243 di repertorio, trascritto il 03/06/2004 a Cosenza ai nn. 15295/11408.

Trattasi dell'atto di acquisto del terreno sul quale sono stati costruiti gli immobili al fg 76 p.lle 357 sub 1 e 357 sub 8, oggetto di perizia.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **100**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Comparto Edilizio n. 1 - Costruzione n. 2 Edifici di Tipologia A e B., presentata il 11/08/2003 con il n. 25277 di protocollo, rilasciata il 08/07/2004, agibilità del 09/08/2006 con il n. 28 di protocollo.
Pratica Edilizia n. 181/2003 - Città di Corigliano Calabro

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si tratta di difformità rispetto al progetto originario e rispetto alle schede planimetriche catastali, comunque sanabili.

In effetti gli oneri per regolarizzazione comprendono:

--Spese tecniche di progetto, Pagamento diritti di segreteria, Pagamento sanzioni e Variazioni

catastali di aggiornamento delle due particelle che comprendono il lotto. (p.lla 357 sub 1 e p.lla 357 sub 8)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa Distribuzione Interna (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e sanzioni per sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 per Diversa distribuzione interna.: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Diversa distribuzione Interna delle particelle che compongono il lotto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA SS. PIETRO E PAOLO, FRAZIONE AREA
URBANA DI CORIGLIANO, QUARTIERE SCALO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CORIGLIANO-ROSSANO Via SS. Pietro e Paolo, frazione Area Urbana di Corigliano, quartiere Scalo, della superficie commerciale di **226,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto si compone di due immobili di cui:

- Un locale commerciale, posto al piano terra, ben rifinito con mattonelle in gres porcellanato, intonaco civile liscio finito ad idropittura, impianti elettrico, di condizionamento dell'aria e idrico a norma, munito di impianti tecnologici per la movimentazione delle merci dal piano inferiore (ascensore), vi sono servizi igienici bagno ed antibagno a norma per l'attività commerciale, infissi esterni con vetrate in alluminio e serrande in ferro.

-Un locale deposito, posto al piano Seminterrato, ben rifinito con mattonelle in gres porcellanato, intonaco civile liscio finito ad idropittura, impianti elettrico e idrico a norma, munito di impianti tecnologici per la movimentazione delle merci al piano superiore (ascensore), è munito di servizi igienici, infissi esterni con vetrate in alluminio e serrande in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e P S1, ha un'altezza interna di mt 3,00 al PT e mt 2,50 al PS!.Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 357 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 125 mq, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Pietro e Paolo, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 29/2020)

Coerenze: Via Santissimi Pietro e Paolo, Vano scale Condominiali, e per due lati strada pubblica. Soprastante all'immobile compreso nel lotto p.lla 357 sub 8.

- foglio 76 particella 357 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 79 mq, rendita 102,00 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Pietro e Paolo, piano: Piano S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano

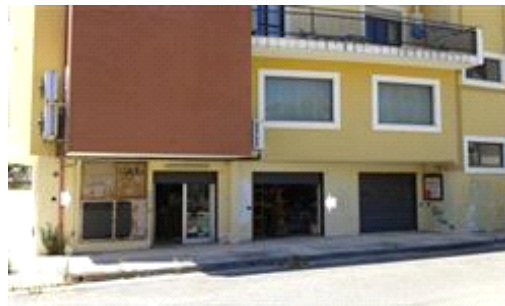
Coerenze: Via Santissimi Pietro e Paolo, Vano scale Condominiali, Strada pubblica per due lati, sottostante all'immobile p.lla 357 sub 1 compreso nel lotto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Area Urbana di Rossano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

centro commerciale

nella media ★★☆☆☆☆

cinema

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	
ferrovia	nella media	
superstrada	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si evidenzia che al piano seminterrato, p.lla 357 sub 8, la diversa distribuzione interna ha comportato la divisione della stessa in due diversi locali contigui con accesso da due diversi ingressi esterni. In uno esiste il WC ed il collegamento con l'ascensore per le merci al piano terra, mentre nell'altro non vi sono servizi.

Le caratteristiche strutturali del fabbricato di maggiore consistenza che comprende gli immobili oggetto di perizia sono: Struttura in Cemento armato con solai di piano laterocementizi e tombagnatura in laterizio e cioibentazione interna.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale Commerciale FG 76 p.lla 357 sub 1	140,58	x	100 %	=	140,58
Locale Deposito FG 76 p.lla 357 sub 8	85,47	x	100 %	=	85,47
Totale:	226,05				226,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del Valore Venale Reale del lotto si procede all'applicazione del valore di mercato di €uro al metro quadro alla superficie commerciale. Il valore di €uro al metro quadro emerge dalle indagini sul territorio presso fonti del settore immobiliare confrontate con i valori OMI dell'AdE 2022/1. Al Valore complessivo del lotto si decurteranno i costi di regolarizzazione urbanistica.

Nel caso specifico si è determinato:

-Un valore di €/mq 1.300,00 per il locale commerciale p.lla 357 sub 1 al quale viene applicata la superficie commerciale ragguagliata di mq 140,58 ottenendo un valore di €uro 182.754,00 ,

-Un valore di €/mq 580,00 per il locale deposito p.lla 357 sub 8 al quale viene applicata la superficie commerciale ragguagliata di mq 85,47 ottenendo un valore di €uro 49.572,60.

Complessivamente il lotto ha un valore di €uro 232.326,60 al quale vanno decurtate le spese e gli oneri gravanti per sanatorie

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **232.326,60**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 232.326,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 232.326,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del Valore Venale Reale del lotto si procede all'applicazione del valore di mercato di €uro al metro quadro alla superficie commerciale. Il valore di €uro al metro quadro emerge dalle indagini sul territorio presso fonti del settore immobiliare confrontate con i valori OMI dell'AdE 2022/1. Al Valore complessivo del lotto si decurteranno i costi di regolarizzazione urbanistica.

Nel caso specifico si è determinato:

-Un valore di €/mq 1.300,00 per il locale commerciale p.lla 357 sub 1 al quale viene applicata la superficie commerciale ragguagliata di mq 140,58 ottenendo un valore di €uro 182.754,00 ,

-Un valore di €/mq 580,00 per il locale deposito p.lla 357 sub 8 al quale viene applicata la superficie commerciale ragguagliata di mq 85,47 ottenendo un valore di €uro 49.572,60.

Complessivamente il lotto ha un valore di €uro 232.326,60 al quale vanno decurtate le spese e gli oneri gravanti per sanatorie.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari della zona, osservatori del mercato immobiliare Valori OMI dell'AdE annualità 2022/1.

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	negozio	226,05	0,00	232.326,60	232.326,60
				232.326,60 €	232.326,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto viene stimato e posto in vendita comprendendo due particelle identificate catastalmente in modo distinto, ma collegate tra loro a mezzo di ascensore ed impianti tecnologici. (p.lla 357 sub 1 e 357 sub 8)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 228.826,60**

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: **€ 228.826,60**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
116/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Piazza Sibari 4, frazione Area Urbana di Corigliano, quartiere Scalo, della superficie commerciale di **116,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è compreso in un fabbricato di maggiore consistenza realizzato i primi anni sessanta con struttura portante in muratura e solai laterocementizi. Gli impianti idrico, termico ed elettrico sono sotto traccia ed autonomi. L'intonaco interno è del tipo civile liscio finito con strato di idropittura. Gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle avvolgibili in plastica . I pavimenti in gres e le porte interne in legno tamburato. L'appartamento si compone anche di un piccolo locale deposito al piano seminterrato. Nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P 3, interno 6, scala A, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 558 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Strada Statale 106 Ionica n. 2 Scala A Interno 6 , piano: Piano 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 22
Coerenze: Da tre lati con corte condominiale e da un lato con vano scale condominiali.
Dalla visura catastale si evince ancora l'usufrutto in favore di ██████████, sebbene deceduto, non è stata eseguita la riunione dell'usufrutto, da eseguirsi in sede di vendita.
- foglio 85 particella 558 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Strada Statale 106 Ionica n. 2 Scala A Interno 6, piano: Piano 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 12/04/1995 Pubblico ufficiale BORROMEO Sede CORIGLIANO CALABRO (CS) Repertorio n. 35271 - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. 10755.1/1995 in atti dal 09/07/1997
Coerenze: Da tre lati con corte condominiale e da un lato con vano scale condominiali.
Dalla visura catastale si evince ancora l'usufrutto in favore di ██████████ sebbene deceduto, non è stata eseguita la riunione dell'usufrutto, da eseguirsi in sede di vendita.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.939,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.939,00

Data della valutazione:

04/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile risulta essere occupato dal debitore il quale vi risiede unitamente alla sua famiglia composta anche da un minore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Elenco formalità pregiudizievoli da cancellare in fase di vendita

1. ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/2010 - Registro Particolare 3409 Registro Generale 16504 Pubblico ufficiale BORROMEO ANTONIO Repertorio 65563/24700 del 19/05/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CORIGLIANO CALABRO (CS) SOGGETTO DEBITORE
2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/04/2016 - Registro Particolare 897 Registro Generale 8237 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1909/3416 del 04/04/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in CORIGLIANO CALABRO(CS) SOGGETTO DEBITORE
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2019 - Registro Particolare 26089 Registro Generale 33459 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Repertorio 2557 del 21/11/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CORIGLIANO CALABRO(CS)

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:	

Precisazione:

L'amministrazione del condominio non è affidata all'esterno. Le spese della luce e delle pulizie scale vengono autogestite tra i condomini e non ci sono oneri pendenti per come dichiarato dal D.E..

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La Gestione Case per Lavoratori a sua volta aveva acquistato - per Legge 14.02.1963 n. 60 art. 1 e art. 19 - l'immobile dalla Gestione INA-CASA, la quale aveva realizzato l'immobile originariamente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Donazione (dal 12/04/1995), con atto stipulato il 12/04/1995 a firma di Borromeo Antonio ai nn. 35271/9498 di repertorio, registrato il 02/05/1995 a Corigliano Calabro ai nn. 448 Serie 1V, trascritto il 05/05/1995 a Cosenza ai nn. 10946/9034

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 07/09/1961 fino al 04/10/1968), con atto stipulato il 07/09/1961 a firma di Scornajenghi Italo ai nn. 30305 Rep. di repertorio, registrato il 22/09/1961 a Cosenza ai nn. 1272 Vol. 230, trascritto il 16/09/1961 a Cosenza ai nn. 11909/144363

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 04/10/1968 fino al 12/04/1995), con atto stipulato il 04/10/1968 a firma di Scornajenghi Italo ai nn. 68127/7428 di repertorio, registrato il 06/10/1968 a Cosenza ai nn. 4568 Vol I / 264, trascritto il 30/10/1968 a Cosenza ai nn. 16893/125038

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione urbanistica dell'immobile al FG 85 p.la 558 sub 6 nel Comune di Corigliano Rossano, Area Urbana di Corigliano, è ricostruibile solo dagli atti di trasferimento delle proprietà i quali contengono degli elaborati grafici che a loro volta sono stati confrontati dal CTU con gli elaborati presenti agli atti d'ufficio dell'ATERP, attuale gestore degli immobili rimasti in proprietà pubblica. Da detto confronto e dalla verifica in loco, si può esprimere una conformità strutturale rispetto agli elaborati forniti dall'ATERP. Si evidenzia una difformità nella diversa distribuzione interna sia rispetto agli elaborati grafici forniti dall'ATERP e sia rispetto alla Scheda planimetrica catastale rilasciata all'attualità dall'Ufficio del Territorio. Nulla si è riusciti a trovare presso gli Uffici Tecnici Comunali. Pertanto, in sede di sanatoria, si dovrà provvedere anche all'accertamento dello stato legittimo dell'immobile sulla base della documentazione disponibile. Comunque, **l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967.**

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Accertata difformità nella diversa distribuzione interna sia rispetto agli elaborati grafici forniti dall'ATERP e sia rispetto alla Scheda planimetrica catastale rilasciata all'attualità dall'Ufficio del Territorio

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa Distribuzione interna (normativa di riferimento: 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 per diversa distribuzione interna

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche, sanzioni e variazioni catastali per Sanatoria diversa distribuzione interna: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Diversa distribuzione interna

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO PIAZZA SIBARI 4, FRAZIONE AREA URBANA DI
CORIGLIANO, QUARTIERE SCALO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Piazza Sibari 4, frazione Area Urbana di Corigliano, quartiere Scalo, della superficie commerciale di **116,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è compreso in un fabbricato di maggiore consistenza realizzato i primi anni sessanta con struttura portante in muratura e solai laterocementizi. Gli impianti idrico, termico ed elettrico sono sotto traccia ed autonomi. L'intonaco interno è del tipo civile liscio finito con strato di idropittura. Gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle avvolgibili in plastica . I pavimenti in gres e le porte interne in legno tamburato. L'appartamento si compone anche di un piccolo locale deposito al piano seminterrato. Nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P 3, interno 6, scala A, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 558 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Strada Statale 106 Ionica n. 2 Scala A Interno 6 , piano: Piano 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 22
Coerenze: Da tre lati con corte condominiale e da un lato con vano scale condominiali.
Dalla visura catastale si evince ancora l'usufrutto in favore di ██████████, sebbene deceduto, non è stata eseguita la riunione dell'usufrutto, da eseguirsi in sede di vendita.
- foglio 85 particella 558 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Strada Statale 106 Ionica n. 2 Scala A Interno 6, piano: Piano 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 12/04/1995 Pubblico ufficiale BORROMEO Sede CORIGLIANO CALABRO (CS) Repertorio n. 35271 - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. 10755.1/1995 in atti dal 09/07/1997
Coerenze: Da tre lati con corte condominiale e da un lato con vano scale condominiali.

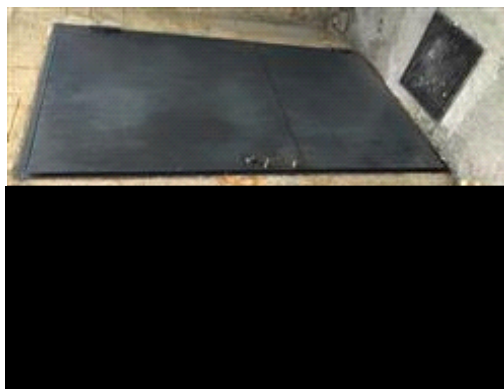
Dalla visura catastale si evince ancora l'usufrutto in favore di ██████████, sebbene deceduto, non è stata eseguita la riunione dell'usufrutto, da eseguirsi in sede di vendita.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Area Urbana di Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus
- superstrada
- ferrovia distante 0,5 km
- porto distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da tre camere, un soggiorno, una zona cucina, un bagno ed un ripostiglio. Al piano seminterrato vi è un piccolo locale deposito annesso, riportato nella stessa scheda catastale.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	116,56	x	100 %	=	116,56
Totale:	116,56				116,56

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del Valore Venale Reale del lotto si procede all'applicazione del valore di mercato di €uro al metro quadro alla superficie commerciale. Il valore di €uro al metro quadro emerge dalle indagini sul territorio presso fonti del settore immobiliare confrontate con i valori OMI dell'AdE 2022/1. Al Valore complessivo del lotto si decurteranno i costi di regolarizzazione urbanistica.

Nel caso specifico si è determinato:

-Un valore di €mq 600,00 per l'Appartamento p.lla 558 sub 6, con annesso localino deposito al piano seminterrato, al quale viene applicata la superficie commerciale ragguagliata di mq 116,56 ottenendo un valore di €uro 69.936,00. Pertanto, il lotto ha un valore di €uro 69.936,00 al quale vanno decurtate le spese e gli oneri gravanti per sanatorie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **69.936,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 69.936,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 69.936,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del Valore Venale Reale del lotto si procede all'applicazione del valore di mercato di €uro al metro quadro alla superficie commerciale. Il valore di €uro al metro quadro emerge dalle indagini sul territorio presso fonti del settore immobiliare confrontate con i valori OMI dell'AdE 2022/1. Al Valore complessivo del lotto si decurteranno i costi di regolarizzazione urbanistica.

Nel caso specifico si è determinato:

-Un valore di €/mq 600,00 per l'Appartamento p.lla 558 sub 6, con annesso localino depositato al piano seminterrato, al quale viene applicata la superficie commerciale ragguagliata di mq 116,56 ottenendo un valore di €uro 69.936,00. Pertanto, il lotto ha un valore di €uro 69.936,00 al quale vanno decurtate le spese e gli oneri gravanti per sanatorie.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari della zona, osservatori del mercato immobiliare Valori OMI dell'AdE annualità 2022/1

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	116,56	0,00	69.936,00	69.936,00
				69.936,00 €	69.936,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Stato di Occupazione	-3.497,00
3.497,00 €	

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non può essere diviso, trattasi di unità ben organizzata e vendibile per intero senza la necessità di frazionare, essendo tra l'altro oggetto di esecuzione per l'intero

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

€ 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **63.939,00**

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: € **63.939,00**

data 04/12/2022

il tecnico incaricato
GIUSEPPE ANTONIO CERBINO