



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Dott.ssa Cofone Manuela

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CATERINA LA CATTIVA

CF:LCTCRN77H50C349U

con studio in CIVITA (CS) C/DA LACXA, 4-SUB. C-

telefono: 3387515378

fax: 0

email: caterinalacattiva@gmail.com

PEC: caterina.lacattiva@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 **appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA CARDONETO, frazione PIANO CARUSO , della superficie commerciale di **169,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'immobile è ubicato in zona periferica. Si tratta di un appartamento posto al secondo piano fuori terra di un più ampio stabile, composto da due piani fuori terra ed un seminterrato (vano scala). In particolare, il fabbricato ha strutture portanti in c.a. L'epoca di realizzazione del fabbricato risale al 1980 (giusto Permesso di Costruire n. 85 del 29/10/1980).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 285 CM. Identificazione catastale:

- foglio particella 415 sub. 5,9,14 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CARDONETTO, piano: 2, intestato a
Coerenze: CONFINI : NORD PARTICELLA 454 , SUD PARTICELLA 238, OVEST PARTICELLA 159, EST PARTICELLA 90

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	169,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 129.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 109.820,00
Data della valutazione:	21/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Allegato 8

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** attiva, stipulata il 11/10/2010 a firma di NOTAIO FINO GIOVANNI ai nn. 61852/7571 di repertorio, registrata il 13/10/2010 a ROSSANO ai nn. 1917, iscritta il 13/10/2010 a COSENZA ai nn. 22707/32761, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA, contro , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .
Importo ipoteca: 283.496,11.
Durata ipoteca: 25 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/08/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CASTROVILLARI ai nn. 16681/22755 di repertorio, registrata il 06/10/2020 ai nn. 1144/225, trascritta il 05/10/2020 a COSENZA ai nn. 16681/22755, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA, contro , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

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:	
L'IMMOBILE E' IN STATO DI DEGRADO.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Allegato 2

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/10/2010), con atto stipulato il 11/10/2010 a firma di DR. GIOVANNI FINO ai nn. 61851/7570 di repertorio, registrato il 13/10/2012 a ROSSANO ai nn. 1916, trascritto il 13/10/2010 a COSENZA ai nn. 22707/32761

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/03/1982 fino al 28/05/1998), con atto stipulato il 26/03/1998 a firma di NOTAIO GIUSEPPE SPEZZANO ai nn.



1587/571 di repertorio, registrato il 15/04/1982 a CORIGLIANO CALABRO ai nn. 537

per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/05/1998 fino al 11/10/2010), con atto stipulato il 28/05/1998 a firma di NOTAIO GIOVANNI FINO ai nn. 5179/706 di repertorio, registrato il 01/06/1998 a CORIGLIANO CALABRO ai nn. 441, trascritto il 04/06/1998 a COSENZA ai nn. 9204/11380

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non è presente agli atti dell'ufficio urbanistico del comune di Corigliano Calabro-Rossano la Concessione edilizia in variante n.117 del 26/08/1982 , per tanto si allega alla presente l'autorizzazione alla proroga dei termini per l'esecuzione dei lavori che dimostra l'avvenuta presentazione ed autorizzazione edilizia in variante. Allegati 4 - 5.

Dopo aver visionato tutta la documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano - Rossano, la scrivente chiede all'Ufficio, se gli immobile oggetto di procedura, dalla documentazione presente in Comune, risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se siano stati in tutto o in parte realizzati con risorse pubbliche. Inoltre, chiedo se era stato rilasciato il Certificato di Agibilità/Abitabilità e di poter estrarre copia non presente nel fascicolo delle concessioni, ma nonostante più volte sollecitato non vi è stato nessun tipo di riscontro.

Allegato 11

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 85 e successive varianti, intestata a , per lavori di REALIZZAZIONE DI QUATTRO EDIFICI PER CIVILE ABITAZIONE , rilasciata il 29/10/1980 con il n. 85 di protocollo

N. 62 e successive varianti, intestata a , per lavori di REALIZZAZIONE DI QUATTRO EDIFICI PER CIVILE ABITAZIONE , presentata il 17/04/1982 con il n. 7591 di protocollo, rilasciata il 27/04/1982 con il n. 62 di protocollo.
VOLTURA ALLA C.E. N.85 DEL 29/10/1980

N. 117, intestata a , per lavori di "PROGETTO DI VARIANTE FABBRICATI UNIFAMILIARI E PLURIFAMILIARI IN MONTAGNA " EDIFICI A-B-C-D, rilasciata il 26/08/1982 con il n. 117 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso del sopralluogo avvenuto in data 07/04/2021 è stato effettuato il raffronto tra gli elaborati progettuali che risultano depositati presso gli uffici tecnici competenti e lo stato di fatto, riscontrando alcune difformità rispetto gli elaborati progettuali rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano Calabro-Rossano. Tali difformità riguardano la distribuzione degli spazi interni e la realizzazione del manto di copertura previsto in tegole ma realizzato in amianto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA IN SANATORIA: €2.500,00

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RIMOZIONE MANTO DI COPERTURA IN AMIANTO E CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA

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

Costi di regolarizzazione:

- RIMOZIONE MANTO DI COPERTURA IN AMIANTO E CONFERIMENTO ADISCARICA AUTORIZZATA COMPRESSE SPESE TECNICHE E VERSAMENTO ASP: €3.500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **NON CONFORME ALLE LEGGI IN MATERIA VIGENTI**
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA CARDONETO, FRAZIONE PIANO
CARUSO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA CARDONETO, frazione PIANO CARUSO , della superficie commerciale di **169,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'immobile è ubicato in zona periferica. Si tratta di un appartamento posto al secondo piano fuori terra di un più ampio stabile, composto da due piani fuori terra ed un seminterrato (vano scala). In particolare, il fabbricato ha strutture portanti in c.a. L'epoca di realizzazione del fabbricato risale al 1980 (giusto Permesso di Costruire n. 85 del 29/10/1980).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 285 CM .Identificazione catastale:

- foglio particella 415 sub. 5,9,14 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CARDONETTO, piano: 2, intestato a
Coerenze: CONFINI : NORD PARTICELLA 454 , SUD PARTICELLA 238,
OVEST PARTICELLA 159, EST PARTICELLA 90

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

esposizione:

scarso ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le finiture dell'immobile in oggetto sono di medio livello, con pavimenti in ceramica, gli infissi interni in alluminio e infissi esterni in ferro; le porte interne sono in legno tamburato, gli impianti presenti (elettrico, idro-sanitario) sono stati realizzati all'epoca di costruzione, l'intero appartamento è completamente tinteggiato ma ammalorato, nei bagni e in cucina le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad una altezza media di ml. 2.50, nella cucina-pranzo è presente un camino a legna; la copertura è in amianto ed in base alle norme vigenti in materia dovrà esser rimossa, la scala di accesso esterna è priva di rivestimento, la ringhiera è in ferro battuto, la scala interna è ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto. L'unità immobiliare presenta notevoli macchie di umidità. Circa lo stato di conservazione si può affermare che l'immobile si trova in mediocri condizioni conservative.

CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	169,00	x	100 %	=	169,00
Totale:	169,00				169,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-VALORE DI MERCATO (05/12/2022)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 169,00 x 800,00 = **135.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 135.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 135.200,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto della presente stima si utilizza il criterio di stima sintetica basata sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, conservazione, manutenzione, accessibilità, ecc.) quelle estrinseche (vicinanza ad uffici, negozi, mercati, salubrità della zona, possibilità di regolarizzare la difformità urbanistica, eventuali servitù, abitabilità, mutui ipotecari, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario dei beni. Per la determinazione del valore attuale del bene ci si è avvalsi di tabelle parametriche di riferimento - anno 2022 primo semestre, dell'agenzia del territorio che con "l'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI) dell'Agenzia delle Entrate raccoglie in modo informatico le quotazioni immobiliari effettuate su tutto il territorio nazionale ed elaborate dagli Uffici dell'Agenzia, nonché delle tabelle elaborate dal Sole 24 .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA, conservatoria dei registri immobiliari di COSENZA, ufficio tecnico di CORIGLIANO CALABRO-ROSSANO, osservatori del mercato immobiliare OMI - PROVINCIA DI COSENZA

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
1	appartamento	169,00	0,00	135.200,00	135.200,00
				135.200,00 €	135.200,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 129.200,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€ 19.380,00
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:	€ 109.820,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

2 **terreno residenziale** a CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA CARDONETO, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Per l'identificazione del terreno oggetto del lotto 2 viene attribuita la destinazione di terreno residenziale in quanto nella realtà è una strada, con accessi carrabili e pedonali, a servizio del complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare, Non è stata reperita alcuna documentazione attestante eventuali servitù o altri diritti relativi al terreno. Mentre per come risulta dal **certificato di destinazione urbanistica**, rilasciato dal Comune di Corigliano-Rossano Rif. Int. n. 13/2023. **rilasciato il 16.01.2023 con prot. 4591** (Allegato 10),

CERTIFICA - che, secondo la cartografia di P.R.G., le aree site in questo Comune e distinte in catasto al foglio di mappa particella 454 risultano ricadenti in "Zona CT (Zona di Espansione Turistica Montana) soggetta a Lottizzazione Convenzionata.

ANNOTAZIONI - Il terreno sopra indicato NON risulta incluso in P. di L. convenzionato approvato e/o scaduto per decorrenza termini di validità. - A seguito dell'approvazione della Legge Regionale n. 40/2015 che ha modificato il comma a) dell'art. 65 della L.R. n. 19/2002 risulta ricadere in "ZONA AGRICOLA".

Identificazione catastale:

- foglio particella 454 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN-ARBOR, superficie 140, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,58 €

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.400,00
Data della valutazione:	21/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il terreno oggetto del lotto 2 è in realtà una strada, con accessi carrabili e pedonali, a servizio del complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare.

Non è stata reperita alcuna documentazione attestante eventuali servitù o altri diritti relativi al terreno.

Vedi documentazione fotografica allegato 6 ed estratto di mappa allegato 3



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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/08/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CASTROVILLARI ai nn. 16681/22755 di repertorio, registrata il 24/08/2020 a UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1144/225, trascritta il 05/10/2020 a COSENZA ai nn. 16681/22755, a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE SPA , contro derivante da

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/10/2010), con atto stipulato il 11/10/2010 a firma di NOTAIO GIOVANNI FINO ai nn. 61851/7570 di repertorio, registrato il 13/10/2010 a ROSSANO ai nn. 1916, trascritto il 13/10/2010 a COSENZA ai nn. 32761/22707

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(dal 28/05/1998 fino al 11/10/2010), con atto stipulato il 28/05/1998 a firma di NOTAIO GIOVANNI FINO ai nn. 5179/706 di repertorio, registrato il 01/06/1998 a CORIGLIANO CALABRO ai nn. 441, trascritto il 04/06/1998 a COSENZA ai nn. 9204/11380



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il terreno oggetto del lotto 2 è in realtà una strada, con accessi carrabili e pedonali, a servizio del complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare.

Non è stata reperita alcuna documentazione attestante eventuali servitù o altri diritti relativi al terreno.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA CARDONETO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO 2

terreno residenziale a CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA CARDONETO, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Per l'identificazione del terreno oggetto del lotto 2 viene attribuita la destinazione di terreno residenziale in quanto nella realtà è una strada, con accessi carrabili e pedonali, a servizio del complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare. Non è stata reperita alcuna documentazione attestante eventuali servitù o altri diritti relativi al terreno. Mentre per come risulta dal **certificato di destinazione urbanistica**, rilasciato dal Comune di Corigliano-Rossano Rif. Int. n. 13/2023, **rilasciato il 16.01.2023 con prot. 4591** (Allegato 10),

CERTIFICA - che, secondo la cartografia di P.R.G., le aree site in questo Comune e distinte in catasto al foglio di mappa particella 454 risultano ricadenti in "Zona CT (Zona di Espansione Turistica Montana) soggetta a Lottizzazione Convenzionata.

ANNOTAZIONI - Il terreno sopra indicato NON risulta incluso in P. di L. convenzionato approvato e/o scaduto per decorrenza termini di validità. - A seguito dell'approvazione della Legge Regionale n. 40/2015 che ha modificato il comma a) dell'art. 65 della L.R. n. 19/2002 risulta ricadere in "ZONA AGRICOLA".

Identificazione catastale:

- foglio particella 454 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN-ARBOR, superficie 140, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,8 €



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale.

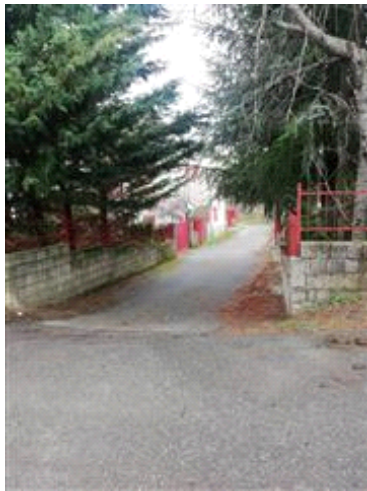
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO	140,00	x	100 %	=	140,00
Totale:	140,00				140,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Descrizione: STRADA A SERVIZIO DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE

Indirizzo: CONTRADA CARDONETO

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.400,00 pari a 10,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.400,00 pari a: 10,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Si allega il certificato destinazione urbanistica Rif. Int. n. 13/2023, rilasciato il 16.01.2023 con prot. 4591.

(Allegato 10)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 140,00 x 10,00 = **1.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il terreno in oggetto e' una strada a servizio del complesso residenziale di cui fa parte l'unita' immobiliare oggetto di stima identificata nel lotto 1.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA, conservatoria dei registri immobiliari di COSENZA

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
2	terreno residenziale	140,00	0,00	1.400,00	1.400,00
				1.400,00 €	1.400,00 €

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: **€ 1.400,00**

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 **€ 0,00**



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

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: € 1.400,00

data 21/01/2023

il tecnico incaricato
CATERINA LA CATTIVA

