



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 123/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
FINO 1SECURITISATION

DEBITORE:

████████████████████

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Dott.ssa Rosa Sallorenzo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Alessandro Bonanno**

CF:BNNLSN61A03C349X

con studio in CASTROVILLARI (CS) Corso Garibaldi 281

telefono: 09811980388

email: abstudio.ing@alice.it

PEC: alessandro.bonanno.e1181e@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
123/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Trenta Demoni - Rossano per la quota di 1/1 di piena proprietà (████████████████████)

Si tratta di stimare il seguente bene ubicato in Corigliano-Rossano - contrada Trenta Demoni, così identificati al N.C.E.U.

- **Fabbricato unifamiliare** in c. da Trenta Demoni del Comune di Corigliano-Rossano (CS), riportato nel NCEU al **foglio 62, particella 307, sub 1, zona censuaria 2**, categoria A/3, classe 3 consistenza 6,0 vani, sup. catastale 136 mq, sup. catastale escluso aree scoperte 127 mq., piano terra e primo rendita Euro 170,43 (**ALLEGATO 4**)

**Dalla documentazione reperita, il fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o essere stato in tutto o in parte realizzato con risorse pubbliche.**

L'immobile realizzato in contrada Trenta Demoni del comune di Corigliano-Rossano, fa parte di un nucleo edilizio ricadente in zona agricola. Il fabbricato unifamiliare, edificio A, è a due piani fuori terra (**ALLEGATO 1, ALLEGATO 2 e ALLEGATO 3**).

Il fabbricato è stato realizzato senza titolo edilizio e successivamente condonato ai sensi della Legge 47/1985. Nel dettaglio, per esso è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 14 del 10/04/2007 in ditta ████████████████████ (**ALLEGATO 11 e ALLEGATO 12**).

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

- foglio 62 particella 307 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA TRENTA DEMONI n. SNC Edificio A , piano: T-1, intestato a ████████████████████

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**B** deposito artigianale a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Trenta Demoni - Rossano per la quota di 1/1 di piena proprietà (████████████████████)

Si tratta di stimare il seguente bene ubicato in Corigliano-Rossano - contrada Trenta Demoni, così identificati al N.C.E.U.

- **Locale deposito** in c. da Trenta Demoni del Comune di Corigliano-Rossano (CS) riportato nel NCEU al **foglio 62, particella 304, sub 1, zona censuaria 2**, categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, superficie catastale 44 mq, rendita Euro 47,10 (**ALLEGATO 8**)

**Dalla documentazione reperita, il fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o essere stato in tutto o in parte realizzato con risorse pubbliche.**

L'immobile in oggetto, realizzato in contrada Trenta Demoni del comune di Corigliano-Rossano, è parte di un immobile compreso in un nucleo edilizio ricadente in zona agricola. Il fabbricato unifamiliare, edificio A, è a due piani fuori terra mentre il locale deposito è ubicato al piano seminterrato dell'adiacente fabbricato B (**ALLEGATO 1, ALLEGATO 2 e ALLEGATO 3**).

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato senza titolo edilizio e

successivamente condonato ai sensi della Legge 47/1985. Nel dettaglio, per esso è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 14 del 10/04/2007 in ditta [REDACTED] (ALLEGATO 11 e ALLEGATO 12).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 4,45. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 304 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 47,10 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA TRENTA DEMONI n. SNC Edificio B , piano: seminterrato, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 64.283,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.640,55</b>
Data della valutazione:	<b>04/06/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il fabbricato unifamiliare (immobile A) (fg. 62; p.lla 307 sub 1) alla data del sopralluogo risulta essere occupato dalla signora [REDACTED], mamma di [REDACTED]

Il locale deposito (immobile B) (fg. 62; p.lla 304 sub 1) alla data del sopralluogo risulta essere nella disponibilità di [REDACTED]

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla relazione Notarile del 18/11/2022 del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia (PG), (ALLEGATO 13) eseguita sulla base della documentazione consultata e delle ricerche eseguite presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza-Territorio, è emerso che gli immobili in oggetto, sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie ad eccezione delle seguenti formalità:

- **IPOTECA GIUDIZIALE n. 307 del 04/02/2020**, favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA & FACTORING, Banca per i servizi finanziari alle imprese Spa. Con sede in Siena e contro: [REDACTED]; per euro 108.697,46 di cui euro 105.697,46 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siena, in data 08/10/2018 rep. 1421.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, n. 25701 del 20/10/2022** favore: FINO 1 SECURITISATION SRL con sede in Milano, (richiedente: DGSERVICE SERVIZI E CONSULENZE SRL via Marsico 12 Catanzaro) e contro: [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Tribunale di Castrovillari in data 07/10/2022 rep. 1422.

#### **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 **giudiziale**, stipulata il 04/02/2020 ai nn. 307 di repertorio, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA & FACTORING,, contro [REDACTED]

[REDACTED]:.

Importo ipoteca: €. 108.697,46 .

Importo capitale: €. 105.697,46

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento immobiliare, a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL con sede in Milano,, contro [REDACTED]

#### **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:**

L'abitazione di tipo economico (A/3) ed il locale deposito (C/6) risultano pervenuti a [REDACTED] con atto di Donazione accettata a rogito Dott. Spezzano Giuseppe, notaio in Corigliano Calabro, del 09/03/2007 rep. 90607, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Cosenza il 20/03/2007 al n. 7676 di formalità (**ALLEGATO 15**).

Originariamente erano beni di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED] ad esso pervenuti in parte in forza di ricongiungimento di usufrutto del 24/12/1997 in morte del sig. [REDACTED] ed in parte in forza di atto notarile pubblico di donazione e divisione a rogito dott. Labonia Pietro, notaio in Rossano, del 25/08/1978 rep. 37533, trascritto a Cosenza ai nn. 156976 e 156978 di formalità.

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Donazione accettata (dal 09/03/2007), con atto stipulato il 09/03/2007 a firma di notaio Spezzano Giuseppe ai nn. rep.90607 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a Cosenza ai nn. 7676

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 25/08/1978 fino al 09/03/2007), con atto stipulato il 25/08/1978 a firma di notaio Labonia Pietro ai nn. rep.37533 di repertorio.

In riferimento al titolo di proprietà in capo a ██████████, si precisa che originariamente i beni ad esso sono pervenuti, in parte in forza di atto notarile pubblico di donazione e divisione a rogito dott. Labonia Pietro, notaio in Rossano, del 25/08/1978 rep. 37533 ed in parte in forza di ricongiungimento di usufrutto del 24/12/1997 in morte di ██████████

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Entrambi i fabbricati (unifamiliare fg.62; p.lla 307 sub 1 e locale deposito fg.32; p.lla 304 sub1), sono stati realizzati abusivamente nel periodo compreso tra il 02/09/1967 ed il 29/01/1977 e poi sanati con Concessione edilizia in sanatoria n. 14 del 10/04/2007, in ditta ██████████ (ALLEGATO 12).

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 14, intestata a ██████████ rilasciata il 10/04/2007

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera decreto n. 17495 del 26/10/2004, l'immobile ricade in zona E agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: If = 0,013 mq/mq per residenze If = 0,1 mq/mq per attività connesse alla conduzione del fondo Hf = 7,50 m Df = 10 m Dc = 10 m Lotto minimo = 10.000 mq. . Inoltre il comune di Corigliano-Rossano per la quantificazione del lotto minimo considera solo terreni contigui e non prevede il coacervo.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Come evidenziato precedentemente, sono state rilevate difformità solo sull'immobile unifamiliare (fg. 62; p.lla 307 sub1) e rispetto alla concessione edilizia in sanatoria n. 14 del 07/04/2007.

Tali difformità rilevate consistono essenzialmente nella chiusura del sotto balcone, che ha prodotto un aumento della volumetria e nella realizzazione di una scala in ferro esterna per l'accesso diretto al primo piano (ALLEGATO 6).

La scala in ferro, non producendo alcuna volumetria aggiuntiva, potrebbe, a parere del sottoscritto, essere regolarizzata con una pratica edilizia e successivamente catastale.

Discorso diverso va fatto per la chiusura del sotto balcone. Infatti il fabbricato visionato, presenta oggi un ampliamento, rispetto a quanto autorizzato con la concessione edilizia in sanatoria n. 14 del 07/04/2007 di circa 17,00 mq, cui corrisponde una maggior volumetria di:  $17,00\text{mq} \times (3,00+0,20)\text{m} = 54,40\text{mc}$  circa

Dalla documentazione trasmessa dall'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano-Rossano non è emersa nessuna istanza di permesso di costruire o di regolarizzazione, successiva alla data del rilascio della C.E. in sanatoria n. 14 del 07/04/2007.

In presenza di immobili acquistati in aste giudiziarie, la sanabilità del bene pignorato può seguire due strade.

La prima, di natura speciale, in base all'art.46, co.5 del DPR 380/2001, consente all'acquirente di un immobile acquistato all'asta, di presentare entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, una istanza volta ad ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria. Pertanto, al fine di comprendere se è possibile o meno la riapertura dei termini del condono, occorre effettuare un controllo relativo sia

alla data di insorgenza delle ragioni del credito (deve essere antecedente al settembre 2003, ultima finestra aperta del condono) e sia alla data dell'abuso. In questo modo sarà possibile stabilire se esistono le condizioni per aderire ad uno dei tre condoni edilizi.

La seconda strada, di natura ordinaria, permette la regolarizzazione degli immobili mediante istanza di sanatoria ordinaria (ex art. 36 del DPR 380/2001), nel caso sia verificata la doppia conformità, se cioè l'intervento realizzato risulti essere conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione dell'istanza.

L'aumento di volumetria realizzato e rilevato sull'immobile unifamiliare (fg. 62; p.lla 307 sub 1), non rientra nella prima possibilità per poter essere sanato in quanto, a prescindere dalla data precisa in cui potrebbe essere stato commesso l'abuso, (sicuramente dopo il 07/04/2007) la data di insorgenza delle ragioni del credito sono successive a tutte e tre le "finestre" di condono.

Non rientra nemmeno nel secondo caso in quanto non si verifica la doppia conformità. Infatti, l'immobile ricade in zona agricola per la quale valgono i seguenti indici urbanistici:

If = 0,013 mq/mq per residenze

If = 0,1 mq/mq per attività connesse alla conduzione del fondo

Hf = 7,50 m

Df = 10 m

Dc = 10 m

Lotto minimo = 10.000 mq.

Inoltre il comune di Corigliano-Rossano per la quantificazione del lotto minimo considera solo terreni contigui e non prevede il coacervo.

Quindi, premesso:

-che con istanza inoltrata all'Ufficio tecnico comunale in data 03/05/2023, si chiedeva una valutazione sulla sanabilità delle difformità riscontrate (**ALLEGATO 12bis**);

-che in risposta a tale richiesta, l'Ufficio Urbanistica, rispondeva di non essere in grado di poter dare risposta all'istanza presentata (**ALLEGATO 12ter**);

-che la superficie agricola attualmente di proprietà è data da

fg.62; p.lla 180 sup. 2.885 mq

fg.62; p.lla 302 sup. 4.380 mq

fg.62; p.lla 303 (corte) sup. 345 mq

Fg.61; p.lla 210 sup. 1.405+3.000 = 4.405 mq

-che di queste solo le prime tre particelle concorrono alla quantificazione del lotto minimo, in quanto la quarta non è contigua alle altre, ma da queste distante e di conseguenza il lotto computabile si riduce a:  $2.885\text{mq}+4380\text{mq}+345\text{mq}= 7.610$  mq, ben al di sotto della superficie minima prevista di 10.000 mq.

Pertanto, anche senza verificare il rispetto dell'indice di fabbricabilità consentito (verifica che andrebbe condotta su tutti gli immobili gravanti su tali terreni e quindi considerando oltre al fabbricato unifamiliare in oggetto anche tutti gli altri immobili presenti e non rientranti nel presente giudizio), il non raggiungimento del lotto minimo determina il non rispetto di uno dei requisiti richiesti per soddisfare le condizioni di sanabilità.

Il fabbricato unifamiliare, risulta conforme per la maggior consistenza ma non per la parte ampliata (chiusura in corrispondenza del balcone) che risulterebbe invece, per le motivazioni precedentemente esposte, non sanabile.

Sarebbe possibile procedere alla valutazione della sola parte conformemente regolarizzata con c.e. in sanatoria n. 14 del 07/04/2007, portando in conto i costi necessari per la demolizione della parte difforme che sono quantificabili in circa 30 €/mc, computando il volume da demolire vuoto per pieno. Cioè  $17,00\text{mq} \times (3,00+0,20)\text{m} = 54,40$  mc circa  $\times 30\text{€/mc} = \text{€} 1.620,00 = \text{€} 1.600,00$  in c.t.

Nella valutazione che succesivamente si andrà a fare, si terrà conto anche delle spese necessarie per regolarizzare, urbanisticamente e catastalmente, la presenza della scala esterna in ferro, spese

quantificate in circa €. 1.800 + €. 500 = €. 2.300,00.

**Pertanto l'ampliamento realizzato senza titolo abilitativo risulterebbe non sanabile.**

**Per cui l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di regolarizzare e ripristinare lo stato dei luoghi e il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima.**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità rilevate consistono essenzialmente nella chiusura del sotto balcone, che ha prodotto un aumento della volumetria e nella realizzazione di una scala in ferro esterna per l'accesso diretto al primo piano (ALLEGATO 6).

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi per la demolizione maggior volume eseguito e non sanabile: €.1.600,00

Questa situazione è riferita solamente a lla parte comportante la maggiore volumetria realizzata. Sull'immobile incluso nel corpo A (fg. 62; p.la 307 sub 1)



*Planimetria catastale coincidente con quanto regolarizzato*

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Scala esterna aperta in ferro

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia comprensiva di sanzioni e oneri professionali: €.1.800,00

Sull'immobile incluso nel corpo A (fg. 62; p.la 307 sub 1)

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Scala esterna aperta in ferro  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale: €.500,00

Sull'immobile incluso nel corpo A (fg. 62; p.lla 307 sub 1)

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA TRENTA DEMONI - ROSSANO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Trenta Demoni - Rossano per la quota di 1/1 di piena proprietà (████████████████████)

Si tratta di stimare il seguente bene ubicato in Corigliano-Rossano - contrada Trenta Demoni, così identificati al N.C.E.U.

- **Fabbricato unifamiliare** in c. da Trenta Demoni del Comune di Corigliano-Rossano (CS), riportato nel NCEU al **foglio 62, particella 307, sub 1, zona censuaria 2**, categoria A/3, classe 3 consistenza 6,0 vani, sup. catastale 136 mq, sup. catastale escluso aree scoperte 127 mq., piano terra e primo rendita Euro 170,43 (**ALLEGATO 4**)

**Dalla documentazione reperita, il fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o essere stato in tutto o in parte realizzato con risorse pubbliche.**

L'immobile realizzato in contrada Trenta Demoni del comune di Corigliano-Rossano, fa parte di un nucleo edilizio ricadente in zona agricola. Il fabbricato unifamiliare, edificio A, è a due piani fuori terra (**ALLEGATO 1, ALLEGATO 2 e ALLEGATO 3**).

Il fabbricato è stato realizzato senza titolo edilizio e successivamente condonato ai sensi della Legge 47/1985. Nel dettaglio, per esso è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 14 del 10/04/2007 in ditta ████████████████████ (**ALLEGATO 11 e ALLEGATO 12**).

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

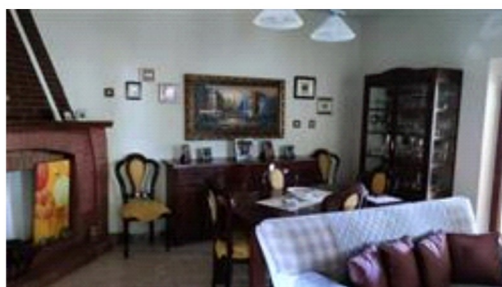
- foglio 62 particella 307 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA TRENTA DEMONI n. SNC Edificio A , piano: T-1, intestato a ████████████████████

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.





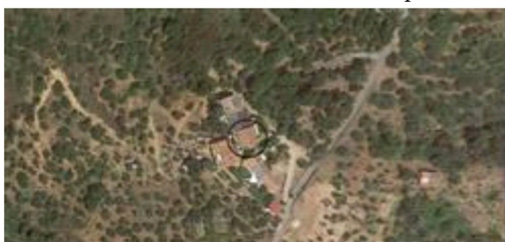
prospetto esterno



interno piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Censura di Campagna Massima (ex - Roma) 19.10.2017



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**a-**Il fabbricato unifamiliare (fg.62; p.lla 307 sub 1) ha una struttura portante in muratura semplice e presenta una copertura a falde inclinate. Il collegamento verticale tra i due livelli è assicurato da una scala interna e da una scala esterna in ferro. Esternamente si presenta in buono stato di manutenzione (**ALLEGATO 7**). Internamente si presenta in buono stato al piano terra (parte del fabbricato attualmente abitata), mentre il primo piano, non risulta essere utilizzato come residenza ed evidenzia uno stato manutentivo precario (**ALLEGATO 7**). L'altezza interna è di circa 3,00 m. Risulta composto da quattro vani oltre un wc al piano terra e da tre vani oltre un ripostiglio al primo piano (**ALLEGATO 5, ALLEGATO 6**) per una superficie lorda complessiva misurata di circa 143,00 mq, oltre a balconi a livello per una superficie di circa 17,00 mq.

Le rifiniture interne sono quelle comuni per abitazioni di tipo economico, i pavimenti sono in graniglia e ceramica. Gli infissi esterni in pvc con vetro doppio al piano terra ed in ferro con vetro singolo al piano primo. Le porte interne sono in legno tamburato. Sono presenti gli impianti idraulico

ed elettrico sottotraccia, mentre non è presente l'impianto di riscaldamento, ma solo una stufa a pellet.

Il fabbricato unifamiliare (fg.62; p.la 307 sub 1), rispetto alla planimetria catastale reperita negli atti dell'Agenzia delle Entrate, presenta alcune difformità consistenti nella chiusura di un porticato/sotto balcone, nella presenza di una scala in ferro esterna che conduce al piano primo e nella minore superficie del balcone al primo piano (**ALLEGATO 5 e ALLEGATO 6**).

Dalla documentazione fornita dal comune di Corigliano-Rossano (**ALLEGATO 12**), allegata alla domanda di condono prot. n. 20610 del 29/12/1986, emerge che la chiusura del sotto balcone rilevata, è stata eseguita successivamente a tale data e quindi non rientrava tra le opere condonate con la C.E. in sanatoria n. 14 del 10/04/2007. Tale circostanza emerge anche a livello catastale, consultando la planimetria presentata presso l'Agenzia delle Entrate Territorio in data 07/12/2006. Anche la scala esterna in ferro, non viene menzionata nella perizia giurata sulla consistenza delle opere oggetto della domanda di condono. Queste due circostanze lasciano intendere che entrambe le opere sono state eseguite successivamente al rilascio della c.e. in sanatoria e quindi in difformità da essa.

La superficie commerciale dell'unità abitativa, misurata in sede di sopralluogo (al lordo delle difformità riscontrate), risulta essere di 148 mq (circa) come da seguente calcolo:

**DESCRIZIONE: Appartamento individuato al NCEU al Foglio 62 – Particella 307 – sub 1**

**FORMULA DI CALCOLO: Superfici coperte calpestabili al lordo delle murature esterne ed interne - piano terra e primo calcolate al 100%**

**SUPERFICIE LORDA escluso aree scoperte (balconi): 143mq**

**SUPERFICIE LORDA comprese aree scoperte (balconi) ragguagliate: 148 mq**

**SUPERFICIE COMMERCIALE: 148 mq**

**TOTALE (circa): 148 mq**

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
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'analisi dei beni si è provveduto quindi all'analisi dei valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima ottenendo i seguenti valori.

- *Abitazione individuata in catasto al foglio 62 – part. 307 – sub 1*

Le rifiniture interne sono quelle comuni per abitazioni di tipo economico, i pavimenti sono in graniglia e ceramica. Gli infissi esterni in pvc con vetro doppia al piano terra ed in ferro con vetro singolo al piano primo., mentre e porte interne sono in legno tamburato. Sono presenti gli impianti idraulico ed elettrico sottotraccia, mentre non è presente l'impianto di riscaldamento, ma solo una stufa a pellet (**ALLEGATO 7**) Non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità. L'immobile risulta essere abitazione (utilizzata al solo piano terra) ed anche catastalmente è stato classificato come abitazione con categoria A/3

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato, tenendo sempre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, si è fatto riferimento inizialmente ai valori riportati dall'OMI e dal Borsino Immobiliare (**ALLEGATO 14**). I valori ottenuti sono stati corretti utilizzando opportuni coefficienti di merito che tengono conto di: ubicazione del piano senza la presenza dell'ascensore, assenza di riscaldamento, carenza impianti, esposizione e vista, stato di conservazione. I valori ricavati sono stati anche mediati con quelli ricavabile da indagini effettuate presso agenzie immobiliari e siti specializzati online, ricavando così in valore unitario di riferimento.

Si è poi tenuto conto delle spese necessarie per sanare le difformità (urbanistiche e catastali) dovute alla realizzazione della scala esterna, spese quantificate in circa di circa € 500 + €. 1.800,00 (comprenditive di onorari professionali e sanzioni) e delle spese necessarie per la demolizione della parte abusiva (sempre che ne sarà verificata la possibilità senza arrecare danno o pregiudizio all'intero fabbricato) e quantificate in €. 1.600,00 circa.

Infine di è considerato un abbattimento forfettario del valore del 15% per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi.

#### Tipologia Abitazione unifamiliare

**Fg 62**

**P.IIIA 307**

**Sub 1**

**Categ. A/3**

**Superf. Commer. (al netto della parte irregolare) 135 mq (\*)**

**Valore omi 350/500 €/mq**

**Valore Borsino Immob. 475 €/mq**

**Coeff. di merito 0,90 (\*\*)**

**Valore di Mercato adottato 405 €/mq**

**Valore IMMOBILE di Mercato € 54.675**

**Spese per sanare irregolarità edilizie e catastali (Per pratica comunale e l'aggiornamento catastale e relative sanzioni) € 2.300**

**Spese per demolizione parte non sanabile € 1.600**

**Valore IMMOBILE di vendita (in c.t.) € 50.775**

(\*) tale superficie viene calcolata considerando la superficie al netto della parte ritenuta non sanabile, ma computando quest'ultima come futura superficie scoperta

$$(148\text{mq}-17\text{mq}+17\text{mq}\cdot 0,25= 135\text{mq})$$

(\*\*) assenza riscaldamento -5%; parzialmente da ristrutturare -5%

**Valore di stima dell'immobile: € 50.775,00 – € 7.616,25 (Abbattimento forfettario del valore del 15%) = € 43.158,75**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **54.675,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 54.675,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 54.675,00</b>

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA TRENTA DEMONI - ROSSANO

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

**deposito artigianale** a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Trenta Demoni - Rossano per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Si tratta di stimare il seguente bene ubicato in Corigliano-Rossano - contrada Trenta Demoni, così identificati al N.C.E.U.

- **Locale deposito** in c. da Trenta Demoni del Comune di Corigliano-Rossano (CS) riportato nel NCEU al **foglio 62, particella 304, sub 1, zona censuaria 2**, categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, superficie catastale 44 mq, rendita Euro 47,10 (**ALLEGATO 8**)

**Dalla documentazione reperita, il fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o essere stato in tutto o in parte realizzato con risorse pubbliche.**

L'immobile in oggetto, realizzato in contrada Trenta Demoni del comune di Corigliano-Rossano, è parte di un immobile compreso in un nucleo edilizio ricadente in zona agricola. Il fabbricato unifamiliare, edificio A, è a due piani fuori terra mentre il locale deposito è ubicato al piano seminterrato dell'adiacente fabbricato B (**ALLEGATO 1, ALLEGATO 2 e ALLEGATO 3**).

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato senza titolo edilizio e successivamente condonato ai sensi della Legge 47/1985. Nel dettaglio, per esso è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 14 del 10/04/2007 in ditta ██████████ (**ALLEGATO 11 e ALLEGATO 12**).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 4,45. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 304 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 47,10 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA TRENTA DEMONI n. SNC Edificio B , piano: seminterrato, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



prospetto esterno



interno

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**b**-Il fabbricato di cui fa parte il locale deposito (fg.62; p.lla 304 sub 1) ha la struttura portante in conglomerato cementizio armato e copertura a falde inclinate.

Il fabbricato esternamente si presenta in discrete condizioni. Il locale deposito posizionato al piano seminterrato, in relazione all'uso cui è destinato, risulta essere in normali condizioni di manutenzione. L'altezza interna è di circa 4,45 m. Risulta composto da un unico vano la cui superficie catastale, dichiarata di circa 44,00 mq, non è stato possibile verificare a causa dell'inaccessibilità dovuta ai materiali ivi depositati. **(ALLEGATO 9, ALLEGATO 10).**

Nessuna difformità, né catastale né urbanistica è emersa sul locale deposito (fg. 62; p.lla 304 sub1).

La superficie commerciale risulta essere di 44 mq (circa) come da seguente calcolo:

**DESCRIZIONE: Locale deposito individuato al NCEU al Foglio 62 – Particella 304 – sub 1**

**FORMULA DI CALCOLO:** Superfici coperte calpestabili al lordo delle murature esterne ed interne 100 %

**SUPERFICIE LORDA: 44 mq**

**SUPERFICIE COMMERCIALE: 44 mq**

**TOTALE (circa) :44 mq**

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
-------------	-------------	--------	-------------

<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
----------------	-------------	-------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Locale deposito individuato in catasto al foglio 62 – part. 304 – sub 1

Il locale deposito posizionato al piano seminterrato, in relazione all'uso cui è destinato, risulta essere in normali condizioni di manutenzione. L'altezza interna è di circa 4,45 m. Risulta composto da un unico vano la cui superficie catastale dichiarata di circa 44,00 mq non è stato possibile verificare a causa dell'inaccessibilità dovuta ai materiali ivi depositati. (ALLEGATO 9, ALLEGATO 10).

Non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità. L'immobile risulta essere un locale deposito ed anche catastalmente è stato classificato come deposito con categoria C/6.

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato, tenendo sempre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, si è fatto riferimento ai valori riportati dall'OMI (ALLEGATO 14). L'assenza di compravendite di immobili con caratteristiche simili in zona, non ha permesso di mediare i valori ricavati con quelli ricavabili da indagini effettuate presso agenzie immobiliari e siti specializzati online.

Infine di è considerato un abbattimento forfettario del valore del 15% per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi.

**Tipologia locale deposito****Fg 62****P.IIa 304****Sub 1****Categ. C/6****Superf. Commer. 44 mq****Valore omi 255/360 €/mq****Valore di Mercato adottato 307 €/mq****Valore IMMOBILE di Mercato € 13.508****Valore IMMOBILE di vendita (in c.t) € 13.508**

**Valore di stima dell'immobile: € 13.508,00 – € 2.026,30 (Abbattimento forfettario del valore del 15%) = € 11.481,80**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.508,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.508,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.508,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**CRITERIO DI STIMA**

Il criterio di stima per gli immobili è stato quello di procedere ad utilizzare valutazioni sintetiche comparative su ciascun immobile consultando sia la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), predisposte dall'Agenzia delle Entrate e sia le valutazioni di immobili simili elaborate dalle agenzie immobiliari della zona anche con pubblicazioni online. In tale modo si potrà determinare un valore medio di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di stima, per poterlo applicare ad ogni singolo bene.

Tale metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente, che conoscono ed utilizzano valori sicuramente congrui ai fini della giustificazione del loro giudizio estimativo, mettendo in conto molteplici fattori.

Tale metodo permette anche al consulente estimatore di poter applicare al bene dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche dell'immobile quali ad esempio i livelli di finitura, di materiale, di consistenza, di tipologia edilizia, ed altri.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Ai sensi del DPR 138/98 allegato c, delle Norme UNI 10750-2005 e delle Linee guida per la valutazione degli immobili elaborate dall'ABI, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie dei balconi viene ragguagliata considerandola al 25%. La superficie complessiva viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano-Rossano, agenzie: online, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare italiano

**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	0,00	0,00	54.675,00	54.675,00
B	deposito artigianale	0,00	0,00	13.508,00	13.508,00
				<b>68.183,00 €</b>	<b>68.183,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 3.900,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 64.283,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 9.642,45</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.640,55</b>