



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

103/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

Dott.ssa ROSA LAGHI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Giovanni Caravetta

CF:CRVGNN65L28H579I

con studio in CORIGLIANO-ROSSANO (CS) VICO REMIA ,6

telefono: 3290949696

email: archgiocaravetta@libero.it

PEC: giovannicaravetta@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
103/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Nazionale 359, della superficie commerciale di **109,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito a Corigliano Rossano, località Corigliano (CS), posto al primo piano di un edificio con struttura in c.a., composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, ripostiglio e bagno.

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

- foglio 85 particella 634 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: Via Nazionale n. 359, piano: Primo, 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. 22/2020); Coerenze: a Nord con vano scala e altra u.i.; a Sud con corte comune; ad Est con corte comune e ad Ovest con altra u.i.
Altre variazioni: Superficie di Impianto pubblicata il 30/11/2020 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/05/1971, prot. n. 000000774.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.445,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.400,00
Data della valutazione:	19/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/04/2009 a firma di Tribunale di Ravenna sede distaccata di Faenza (RA) ai nn. 349 di repertorio, iscritta il 05/11/2009 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 35064/6405, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 11.000,00.

Importo capitale: 5.743,14.

La formalità è riferita solamente a XXXXXXXXXX

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/05/2001 a firma di Notaio Borromeo Antonio - sede Corigliano Rossano ai nn. 47138 di repertorio, iscritta il 13/04/2021 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 9435/825, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 87.797,67.

Importo capitale: 43.898,83.

IN RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 28/05/2001 AI NN. 11351/1380.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/01/2011 a firma di Tribunale di Rossano (CS) ai nn. 151/2011 di repertorio, trascritta il 21/04/2011 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 11664/7962, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - Pignoramento Immobiliare.

Il Pignoramento risulta ESTINTO per inattività parti con provvedimento del 26.05.2016 (come Ist. n. 1 Dep. del 12.10.2023, del Tribunale di Castrovillari).

pignoramento, stipulata il 23/08/2023 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 1089 di repertorio, trascritta il 21/09/2023 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 29954/23499, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Castrovillari del 23/08/2023

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:	€. 289,65
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 478,50
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	43.500

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/05/2001 a firma di Notaio Borromeo Antonio di Corigliano Calabro (CS) ai nn. 47137 di repertorio, trascritto il 28/05/2001 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 11350/8860

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/05/2001 a firma di Notaio Borromeo Antonio di Corigliano Calabro (CS) ai nn. 47137 di repertorio, trascritto il 28/05/2001 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 11350/8860

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 17, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Fabbricato per civili abitazioni, rilasciata il 10/06/1968 con il n. 17 di protocollo, agibilità del 21/05/1971

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPR. N. 1067 DEL 22/08/1986, l'immobile ricade in zona B3 - DI COMPLETAMENTO (con P.R.G.) e TUR 2 - Tessuti residenziali a media densità (con PSA - Piano strutturale associato). Norme tecniche di attuazione ed indici: Per il P.R.G. gli indici sono: Dff: da 1.50 a 2 mt; Dmin. edifici: 10,00 mt; Dconfini: 5,00 mt; H Edificio: = H strada prospiciente. Per il PSA (per quanto riguarda a1: abitazioni) gli indici sono: H: non > a quella dei tipi prevalenti in zona (f1: edifici in linea di 5 piani fuori terra h < 16,30 mt); IPF (Indice di permeabilità) = 0,25; Dcs distanze dalle strade: = m 5,00; Dcp distanze dai confini di proprietà: = m 5,00; Dpf distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: = m 10,00; Ivl indice di visuale

libera: = m 0,50. . Nel comune di Corigliano Rossano, il 13/12/2023, è stato adottato il nuovo strumento urbanistico: il PSA (Piano strutturale associato), per questo motivo, per il momento, si deve tener conto di entrambe le direttive di tutti e due i piani.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna di piano. (normativa di riferimento: art. 6 - bis, comma 5 del d.P.R. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

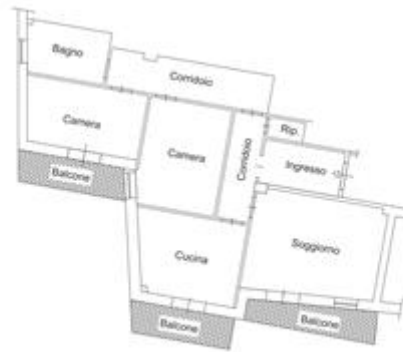
- Sanzione amministrativa : €1.000,00
- Diritti di segreteria: €100,00
- Onere tecnico: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Il primo piano dell'edificio, di cui fa parte l'immobile in oggetto, nelle planimetrie catastali risulta uguale allo stato di fatto (tre unità immobiliari) mentre, risulta difforme dallo stato autorizzato (dove sono presenti due unità immobiliari).



PIANTA STATO AUTORIZZATO



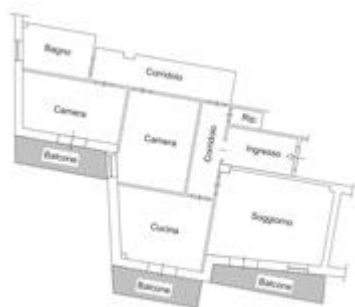
PIANTA STATO DI FATTO

PIANTA DI STATO DI FATTO - Da rilievo effettuato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ..

Conforme



PIANTA STATO DI FATTO

Pianta stato di fatto

VENIGI & TALICOTTI GEOTE

PLANIMETRIA CATASTALE

ORIENTAMENTO



SCALA 1:200

*Pianta stato autorizzato***8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA NAZIONALE 359

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Nazionale 359, della superficie commerciale di **109,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito a Corigliano Rossano, località Corigliano (CS), posto al primo piano di un edificio con struttura in c.a., composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, ripostiglio e bagno.

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

- foglio 85 particella 634 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: Via Nazionale n. 359, piano: Primo, 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. 22/2020); Coerenze: a Nord con vano scala e altra u.i.; a Sud con corte comune; ad Est con corte comune e ad Ovest con altra u.i.

Altre variazioni: Superficie di Impianto pubblicata il 30/11/2020 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/05/1971, prot. n. 000000774.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1969.



Fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto - Vista da via Nazionale



Esterno - Appartamento primo piano



Interno - Soggiorno - pranzo



Interno - Cucina



Interno - Camera da letto 1



Interno - Camera da letto 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CASTELLO DUCALE .



STRALCIO DI ZONA - ORTOFOTO



STRALCIO DI ZONA - Google Maps



STRALCIO DI ZONA - PSA (Piano strutturale associato)



STRALCIO DI ZONA - P.R.G.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito a Corigliano Rossano, località Corigliano (CS), posto al primo piano di un edificio a cinque piani fuori terra con struttura in c.a., composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, ripostiglio e bagno; l'appartamento è dotato di tre balconi: uno a servizio del soggiorno-pranzo, uno a servizio della cucina e uno a servizio della cameretta.

Le murature esterne sono state realizzate a doppio tavolato di laterizi forati formanti intercapedine, rivestite da mattoncini in cotto, posizionati tra i pilastri e i solai di piano che sono stati intonacati e pitturati di color verde, per uno spessore totale di circa 35, mentre quelle interne con laterizi avente spessore, compreso intonaco, di circa 10 cm.

Le pareti interne, intonacate con intonaco per civile abitazione, sono imbiancate con pittura lavabile di colore avorio, per tutte le stanze tranne nel ripostiglio e nel bagno dove sono pitturate di colore bianco.

Gli infissi esterni in alluminio di colore bianco con vetri semplici presentano oscuranti del tipo a "tapparella" in pvc, di colore bianco; il portoncino d'ingresso è in legno tamburato, liscio all'interno e dogato all'esterno; gli infissi interni sono in legno tamburato con cornicette centrali, di colore noce medio.

I pavimenti sono di vari tipi: nel vano ingresso e nei corridoi sono stati montati delle piastrelle in marmo di carrara intervallati da strisce, sempre in marmo di colore scuro; nel soggiorno marmi di colore scuro con venature; nella cucina in gres porcellanato di colore avorio di medie dimensioni, montato "a rombo"; nella camera matrimoniale marmo di colore bianco venato; nella camera singola in gres porcellanato rettangolari di colore avorio; nel bagno gres porcellanato di piccolo formato di colore bianco lucido, montato "a rombo".

L'impianto di riscaldamento, essendo di vecchia data non è funzionante ed il riscaldamento ed il raffrescamento è assicurato da due condizionatori, uno in camera da letto ed un in soggiorno, mentre l'acqua calda sanitaria è garantito da un boiler elettrico installato nel bagno. L'impianto elettrico andrebbe revisionato, in cucina si vedono alcuni cavetti sulla parete.

Lo stato dell'appartamento, pitturato di recente si trova, in un normale stato di manutenzione.

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	105,00	x	100 %	=	105,00
Balconi	16,00	x	30 %	=	4,80
Totale:	121,00				109,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI (Ufficio delle Entrate), dell'anno 2023 - semestre I, per la tipologia degli immobili in oggetto (Abitazioni di tipo economico - A/3), si hanno dei valori di mercato, al metro quadro, da un minimo di € 600,00 ad un massimo di € 900,00, la cui media è pari ad € 750,00. Dai valori del Borsino Immobiliare, si hanno dei valori di mercato, al metro quadro, da un minimo di € 570,00 ad un massimo di € 826,00, la cui media è pari ad € 698,00.

Dalla media dei due valori si ha: $(€ 750,00 + € 698,00)/2 = € 724,00$.

Dal sopralluogo effettuato, e come specificato nella descrizione, l'immobile risulta in buono stato di manutenzione, considerando anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si può confermare tale media di valore commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **79.495,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 79.495,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 79.495,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni immobile in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare".

Si interviene nel processo valutativo, applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame: coefficienti di differenziazione (correttivi), numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato (medie OMI, Borsino Immobiliare), per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, e che presentano, come detto, proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che il tecnico vede e analizza nel momento del sopralluogo.

Da queste considerazioni, il metodo di stima adottato è quello della ricerca, sia attraverso agenzie immobiliari del posto, sia attraverso la consultazione dei borsini immobiliari, di un prezzo medio, al mq, e su questo applicare uno o più coefficienti correttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di Corigliano Rossano (CS), osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del mercato immobiliare) - Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Sopralluogo effettuato sull'immobile in oggetto.

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	109,80	0,00	79.495,20	79.495,20
				79.495,20 €	79.495,20 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 7.949,52
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.445,68

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 6.944,57
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 101,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.400,00

data 19/03/2024

il tecnico incaricato
Arch. Giovanni Caravetta