



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

112/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV Srl. Rappresentata dall'Avv. Alessandra Villecco

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Giluliana Gaudiano

CUSTODE:

Avv. Fabiola Capparelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Domenico Durante

CF:DRNDNC66A15D005S

con studio in CORIGLIANO CALABRO (CS) VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 5

telefono: 0983886307

fax: 0

email: durante.domenico900@tiscali.it

PEC: domenico.durante@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
112/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via XX Settembre (A. U. Rossano) 221, frazione Centro Storico Rossano, della superficie commerciale di **87,82** mq per la quota di:

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

Lotto Unico appartamento in Corigliano-Rossano Via XX Settembre n 221, (A. U. Rossano), quartiere Zona Centro Storico, della superficie commerciale di 87,82 mq, per la quota di 1/2 +1/2 di piena proprietà, su intero lotto con pertinenze comuni.

Il fabbricato di maggiore consistenza, foglio 63 particella 10, M403B, di cui l'u.i.u. interessata è parte integrante, si compone di un edificio a tre piani, costituito da piano terra seminterrato, primo piano abitazioni, secondo piano abitazioni, ubicato nel centro storico di Rossano, in zona residenziale. L'ingresso alle abitazioni è posto su Via XX Settembre. La data di costruzione è storica.

- L'u.i.u. interessata catastalmente e urbanisticamente, definita come Abitazione Cat. A/4 di tipo popolare, da quando rilevato in sopralluogo è stata ristrutturata negli anni e risulta un mini appartamento bilocale più servizi per civile abitazione dotato di balcone con vista panoramica, tutto perfettamente rifinito e abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 0, scala Unica, ha un'altezza interna di mt. 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 10 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 20,14 Euro, indirizzo catastale: Via XX Settembre n 221 (area Rossano), piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Comprendita repertorio n 22165 del 02/10/2008
Coerenze: A Nord con strada comunale XX Settembre con vista panoramica fronte Mare; a Est con vano scala con accesso da Via XX Settembre; a Sud con spazio d'isolamento con altri fabbricati, a Ovest con spazio d'isolamento con altri fabbricati.

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Tre piano fuori terra, .



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,82 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.737,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.737,00
Data della valutazione:	05/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Comune di Corigliano-Rossano Via XX Settembre n 221, (A. U. Rossano), quartiere Zona Centro Storico.

Alla data del sopralluogo 20/08/2024 l'immobile risulta libero, nella disponibilità dei proprietari.

Verbali di sopralluogo allegato n° 11

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla ispezione telematica del 16/09/2024, effettuata dal ctu si evince quanto segue:

ELENCO FORMALITA' ISPEZIONE DAL 18/12/1990 AL 16/09/2024

- 1. TRASCRIZIONE del 09/03/2006 - Registro Particolare 5410 Registro Generale 8005; Pubblico ufficiale ROMANELLO PASQUALE Repertorio 54856/10592 del 20/02/2006; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA; Nota disponibile in formato elettronico.
- 2. TRASCRIZIONE del 03/10/2008 - Registro Particolare 30215 Registro Generale 39019; Pubblico ufficiale APA ELISA Repertorio 22165/8570 del 02/10/2008; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA; Nota disponibile in formato elettronico. *Visionata.*
- 3. ISCRIZIONE del 03/10/2008 - Registro Particolare 4847 Registro Generale 39020; Pubblico ufficiale APA ELISA Repertorio 22166/8571 del 02/10/2008; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Nota disponibile in formato elettronico. *Visionata.*



-4. **TRASCRIZIONE del 25/10/2023** - Registro Particolare 26531 Registro Generale 33607; Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Repertorio 1277 del 07/10/2023; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato elettronico. *Visionata*.

Nota Visionata:

-Pignoramento, trascritto il 25/10/2023 a CS ai nn. 33607RG, 26531RP.,

Atto Giudiziario 07/10/2023, numero di repertorio 1277, Unep c/o Tribunale di Castrovillari codice fiscale 94000110786, specie Atto Esecutivo o Cautelare, descrizione 726 Verbale di Pignoramento Immobili.

Unità negoziale n. 1, M403B - Corigliano-Rossano (CS) Rossano fabbricati, foglio 63, particella 10 sub 3, consistenza 3 vani, subalterno 3, A4 - abitazione di tipo popolare, Via XX Settembre n 221.

A favore di PRISMA SPV S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 05028250263; Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/1;

Contro:,Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2;

Contro:, Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2;

Nota Visionata:

Nota di trascrizione della ipoteca volontaria trascritta ai n 39020 RG e 4847RP del 03/10/2008, Atto Notarile Pubblico del 02/10/2008, repertorio n 22166, Ipoteca Volontaria, Specie 0168 Concessione a garanzia di mutuo, a favore della BANCA PER LA CASA S.P.A. Sede Milano (MI) Codice fiscale 13263030150, Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/1.

Unità negoziale n. 1, M403B - Corigliano-Rossano (CS) Rossano fabbricati, foglio 63, particella 10 sub 3, consistenza 3 vani, subalterno 3, A4 - abitazione di tipo popolare, Via XX Settembre n 221.



Contro debitore ipotecario:....., Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2;

Contro debitore ipotecario:, Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2;

Inoltre si menziona contro:

Debitori non datori di ipoteca Soggetto n. 1 In qualità di, vedi nota.

V. allegato n 5 Visure A.d.E reg immobiliari e allegato n 6 note visurate.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2008 a firma di Notaio Apa E. Rossano ai nn. 22166 di repertorio, iscritta il 03/10/2008 a Cosenza ai nn. 39020 RG e 4847RP , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Specie 0168 Concessione a garanzia di mutuo.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1, M403B - Corigliano-Rossano (CS) Rossano fabbricati, foglio 63, partic. 10 sub 3, consistenza 3 vani, subalterno 3, A4 - abitazione di tipo popolare, Via XX Settembre n 221..

Inoltre si menziona contro: Debitori non datori di ipoteca Soggetto n. 1 In qualità di..... nato il a Cosenza (CS) Codice f. V. alleg n 5 Visure A.d.E reg immobiliari e alleg n 6 note visurate.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 25/10/2023 a Cosenza ai nn. n. 33607RG, 26531RP, trascritta il 25/10/2023 a Cosenza ai nn. n. 33607RG, 26531RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a unità negoziale n 1.

Unità negoziale n. 1, M403B - Corigliano-Rossano (CS) Rossano fabbricati, foglio 63, particella 10 consistenza 3 vani, subalterno 3, A4 - abitazione di tipo popolare, Via XX Settembre n 221.

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'u.i.u. interessata fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza di modesta entità che non ha condominio regolarizzato, risulta a gestione familiare senza richieste di spese e procedimenti in corso. Non è fornito di tabelle millesimali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I passaggi di proprietà, a ritroso dalla data dell'atto di acquisto sono, compravendita repertorio n 22165 del 02/10/2008 del Notaio Apa E. in Rossano a favore di

-atto di compravendita repertorio n 54856 del 20/02/2006 notaio Romanello in Rossano a favore di

-atto di compravendita repertorio n 19491 del 05/06/1991 notaio Romanello a favore di *V. allegato n 5 Visure A.d.E reg immobiliari e allegato n 6 note visurate.*

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà per 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/10/2008 a firma di Notaio Apa ai nn. rep. n 22165 di repertorio, trascritto il 03/10/2008 a Cosenza ai nn. 30215.

Il titolo è riferito solamente a Relativamente all'unità negoziale n.1.

M403B - Corigliano-Rossano (CS), Rossano fabbricati, foglio 63, particella n 10 sub 3.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà per 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/10/2008 a firma di Notaio Apa ai nn. rep. n 22165 di repertorio, trascritto il 03/10/2008 a Cosenza ai nn. 30215.

Il titolo è riferito solamente a Relativamente all'unità negoziale n.1.

M403B - Corigliano-Rossano (CS), Rossano fabbricati, foglio 63, particella n 10 sub 3.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/02/2006 a firma di Notaio Romanello Rossano ai nn. 54856 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione foglio 63 particella 10 sub. 3, M403B Rossano.

Periodo dal 20/02/2006 al 02/10/2008.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/06/1991 a firma di Notaio Romanello in Rossano ai nn. 19491 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione foglio 63 particella 10 sub. 3, M403B Rossano.

Periodo dal 05/06/1991 al 20/10/2008.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

SITUAZIONE EDILIZIA:

E' stato effettuato Accesso Agli Atti ad uso CTU per rilascio documentazione urbanistica edilizia con prot. n 108264 del 19/09/2024, articolata con fornitura dei nominativi delle ditte storiche del fabbricato interessato.

Si è avuta una risposta dal comune prot. n 114165 del 04/10/2024, che per l'immobile richiesto non risulta rilasciato alcun titolo autorizzativo, quindi il fabbricato è da ritenersi storico ante 1967 e costruito in tempi dove non necessitavano titoli autorizzativi.

Altri dati sono stati verificati dal PSA adottato pubblicato sul sito del comune di Corigliano Rossano.

SITUAZIONE URBANISTICA:

I dati sono stati verificati dal PSA adottato 2023, pubblicato sul sito del comune di Corigliano Rossano CS. Il percorso visionato è (PSA adottato 2023-PSA SAREU- DAT- TAV. 1.13). Il fabbricato di maggiore consistenza di cui la u.i.u. interessata è parte integrante risulta in area: Ambiti Territoriali Unitari (ATU) Territorio Urbanizzato a carattere Residenziale, Evidenziato in (Tinta Marrone) Centro Storico. *Vedi allegato n° 7; Richiesta accesso agli atti e documentaz. rilasciata.*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non sono state rilevate difformità edilizie il fabbricato è di storica edificazione e non risultano pratiche edilizie di alcun genere. Non sono evidenti difformità come ampliamenti o modifiche considerevoli.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Non sono state rilevate difformità, esiste la scheda planimetrica aggiornata in data 19/09/2008 prot. CS0398026. Non è stata rinvenuta la scheda storica in banca dati.

L'immobile risulta conforme alla planimetria attuale ed allo stato di fatto rilevato. *Vedi allegato n 4 planimetria in banca dati catastale.*

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.
Fabbricato ante 1967



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA



L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA XX SETTEMBRE (A. U. ROSSANO) 221,
FRAZIONE CENTRO STORICO ROSSANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via XX Settembre (A. U. Rossano) 221, frazione Centro Storico Rossano, della superficie commerciale di **87,82** mq per la quota di:

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

Lotto Unico appartamento in Corigliano-Rossano Via XX Settembre n 221, (A. U. Rossano), quartiere Zona Centro Storico, della superficie commerciale di 87,82 mq, per la quota di 1/2 +1/2 di piena proprietà, su intero lotto con pertinenze comuni.

Il fabbricato di maggiore consistenza, foglio 63 particella 10, M403B, di cui l'u.i.u. interessata è parte integrante, si compone di un edificio a tre piani, costituito da piano terra seminterrato, primo piano abitazioni, secondo piano abitazioni, ubicato nel centro storico di Rossano, in zona residenziale. L'ingresso alle abitazioni è posto su Via XX Settembre. La data di costruzione è storica.

- L'u.i.u. interessata catastalmente e urbanisticamente, definita come Abitazione Cat. A/4 di tipo popolare, da quando rilevato in sopralluogo è stata ristrutturata negli anni e risulta un mini appartamento bilocale più servizi per civile abitazione dotato di balcone con vista



panoramica, tutto perfettamente rifinito e abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 0, scala Unica, ha un'altezza interna di mt. 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 10 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 20,14 Euro, indirizzo catastale: Via XX Settembre n 221 (area Rossano), piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Comprendita repertorio n 22165 del 02/10/2008

Coerenze: A Nord con strada comunale XX Settembre con vista panoramica fronte Mare; a Est con vano scala con accesso da Via XX Settembre; a Sud con spazio d'isolamento con altri fabbricati, a Ovest con spazio d'isolamento con altri fabbricati.

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Tre piano fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Attrazioni storico paesaggistiche come, Piazza Steri, Torre dell'Orologio, Museo Diocesano e del Codex, palazzi storici,). 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: Piazza Steri, Torre dell'Orologio, Museo Diocesano e del Codex, palazzi storici..





COLLEGAMENTI

autobus distante vicinanza

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

panoramicità:

ottimo

livello di piano:

buono

luminosità:

buono

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'U.I.U. è un mini appartamento bilocale più servizi per civile abitazione dotato di balcone con vista panoramica, tutto perfettamente rifinito e abitabile.

Accedendo dalla porta d'ingresso si entra in un ambiente unico di mq. 33,90 destinato a Ingresso/Soggiorno-P./Ak, dotato di tre finestre e una porta di accesso al balcone. Il balcone ha una superficie di mq. 3,05.

Dallo stesso ambiente si accede al disimpegno di mq. 3,56 dotato di due porte interne che danno accesso al bagno di mq. 5,40 dotato di finestra, e all'unica camera da letto doppia di mq. 15,80 anch'essa dotata di finestra. Le rifiniture sono di buona qualità, infissi in alluminio e controinfisso alla veneziana in Pvc, le porte interne in legno tamburato, porta d'ingresso caposcala blindata, i pavimenti sono in piastrelle di cotto per gli ambienti principali, i pavimenti e il rivestimento del bagno sono in gres porcellanato come pure l'angolo cottura è rivestito in piastrelle di gres, risulta priva di arredamenti.

Il soggiorno ha una controsoffittatura costituita da travi in legno e tavolame in stile antico, trattati e in ottimo stato di conservazione.



Inoltre sono presenti, l'impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia, l'impianto elettrico, l'impianto idrico, risultano scollegati dalle reti di fornitura.

L'abitazione, ha un'altezza interna variabile di mt. 3,20 per le zone controsoffittate e mt. 3,50 per le restanti zone. Il balcone posto a nord Est fronte mare, è dotato di ringhiera in ferro lavorato e pavimentato.

L'abitazione per come conformata risulta pienamente godibile e abitabile con semplici operazioni di pulizia e tinteggiatura sostituzione di qualche infisso interno.

L'u.i.u. non risulta abitata, è dotata degli impianti ma risulta scollegata dalle reti tecnologiche da diverso tempo.



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
U.I.U. ABITAZIONE	94,57	x	92,86243 %	=	87,82



Totale:	94,57	87,82
----------------	--------------	--------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione della superficie commerciale: Si è tenuto conto del DPR n 138/98 e delle indicazioni Norma UNI-EN 15733/2011, con considerazione dei seguenti coefficienti: per vani principali, accessori, scale e muratura 100% coefficiente 1; Balconi e terrazzi comunicanti scoperti 30% coefficiente 0,30; Vetustà fabbricato edificato da 50-60 anni, coefficiente -0,35; Coefficiente di piano primo senza ascensore 1,00; Coefficiente di esposizione esterna panoramica + 0,10; Coefficiente di luminosità buona luminosità +0,05; Coefficiente Medio stato di conservazione +0,05; Coefficiente per riscaldamento autonomo +0,05; Coefficiente per immobili ristrutturati +0,05

Dall'indagine di mercato per immobili simili in loco con considerazione di tutto quanto esaminato, ne scaturisce un prezzo medio per le abitazioni di €/mq. 350,00.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

-Piano Primo:

- Superficie utile calpestabile mq. 58,66
- Incidenza murature mq. 23,36



• Superficie utile balcone	mq.	3,05
• Quota Condominiale	<u>mq.</u>	<u>9,50</u>
• Somma Superficie U.I.U. lorda	mq.	94,57

Applicazione coefficienti di riduzione:

-Piano Primo:

• Superficie utile calpestabile	mq.	58,66 x vani princip. Coeff. 1,
mq. 58,66		
• Incidenza murature	mq.	23,36 x coeff. 1.
mq. 23,36		
• Superficie utile balconi	mq.	3,05 x balconi scoperti Coeff. 0,30=
mq. 0,92		
• Quota Condominiale	mq.	9,50 x coeff. 1.
<u>mq. 9,50</u>		

Somma Superficie

mq. 92,44

Vetustà fabbricato edificato da 50-60 anni, coefficiente -0,35.

Coefficiente di piano primo senza ascensore 1,00.

Coefficiente di esposizione esterna panoramica + 0,10.

Coefficiente di luminosità buono luminoso +0,05.

Coefficiente buono stato di conservazione +0,05.

Coefficiente per riscaldamento autonomo +0,05.

Coefficiente per immobili ristrutturati +0,05.

$$\text{Sup. mq. } 92,44 \times (-0,35 + 1,00 + 0,10 + 0,05 + 0,05 + 0,05 + 0,05)$$

$$= 87,82$$

Di cui superficie commerciale (determinata secondo norme e coefficienti considerati)

mq.87,82

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Superficie commerciale mq. 87,82 x €/mq.350,00 = €.

30.737,00

A detrarre Spese condominiali insolute €.

0,00

A detrarre Riduzione per mancata conformità urbanistica ed edilizia

per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione interna (00% di 0000,00) €.

00000000-



Somma Valore di mercato al netto delle detrazioni €. 30.737,00
(Diconsi-trentamilasettecentotrentasette/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 30.737,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 30.737,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 30.737,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di valutazione del bene.

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima comparativo e in base al prezzo medio e da indagine di mercato eseguita.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare, data rilevazione: 2023 secondo semestre.

Fonte di informazione: A.d.E. Cosenza Osservatorio del mercato Immobiliare Residenziale e servizi estimativi, Fascia/zona: centrale/Centro Storico Rossano e aree limitrofe, Codice di zona: B2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale,

Costo minimo Euro/mq 700,00.

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Atti pubblici di compravendita, non sono stati rilevati atti di compravendita di immobili simili nelle immediate vicinanze da poter comparare con il caso in valutazione.

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Sondaggio agenzie immobiliari con abitazioni similari messe in proposta di



vendita. E' stata contattata la "RizzoCase soluzioni immobiliari" di Rossano che ha fornito dati per immobili simili del centro storico Rossanese con caratteristiche simili da porre in comparazione con il caso in valutazione.

I prezzi nelle proposte di vendita sono stati riscontrati variabili da 250,00 a 600,00 al €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Rossano, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano-Rossano, agenzie: Corigliano-Rossano, località Rossano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato Immobiliare Residenziale e servizi estimativi, A.d.E. Cosenza Ufficio Prov. Territorio.

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	87,82	0,00	30.737,00	30.737,00
				30.737,00 €	30.737,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'u.i.u. compone un lotto unico funzionale di modeste dimensioni non divisibile.

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: **€. 30.737,00**

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 **€. 30.737,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 05/12/2024

il tecnico incaricato
Geom. Domenico Durante

