



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 74/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
GAUDIANO GIULIANA

CUSTODE:  
DOTT.SSA MONICA BAGLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Giuseppina Patrizia Straface**

CF:STRGPP66A43B774A  
con studio in CARIATI (CS) VIA FORNARA, 28  
telefono: 098391526  
fax: 1786015275  
email: pinaesse@tiscali.it  
PEC: arch.pinaesse@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2025

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

**appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO Vicolo II Acqua di Vale SNC, della superficie commerciale di **96,28** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento Immobiliare si evince che il bene immobile pignorato è il seguente:

**Unità immobiliare** sito in Corigliano Rossano (A.U. Rossano) Vicolo II Acqua di Vale snc, Piano sottotetto esteso in metri quadrati 96,28 composto da: ingresso/soggiorno, cucina, vano wc, stanza pluriuso,bagno, letto singolo,letto matrimoniale,censito in Catasto fabbricati al Foglio 71, Particella 465 sub 41, Categoria A/2 Classe 1, rendita catastale € 123,95;

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Dalle ricerche effettuate è emersa la seguente situazione:

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
UNITA' IMMOBILIARE - CIVILE ABITAZIONE-							
71	465	41	A/2	1	6	92,00	€123,95

In Banca Dati del Catasto (Agenzia delle Entrate - territorio), è presente la Scheda con le planimetrie dell'immobile pignorato; dalla comparazione tra il rilievo eseguito dalla sottoscritta e le scheda catastale non risultano variazioni nella distribuzione interna. L'identificativo catastale del compendio immobiliare non colpiscono parti comuni in quanto, riguarda nella loro consistenza un' immobile catastalmente individuabile con accesso autonomo attraverso la scale condominiale (cfr. Allegato E)

**Confini della particella**

Foglio	Part.	Sub	Cat.	S-O	N-E	S-E	N-O
UNITA' IMMOBILIARE - CIVILE ABITAZIONE-							
71	465	41	A/2	Terreno di proprietà	Con altra unità immobiliare	Strada pubblica vicolo II	Spazio di corte con altro fabbricato

**IDENTIFICATIVI URBANISTICI E LICEITA' URBANISTICA**

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica, ha avuto inizio con la mia richiesta inviata a mezzo PEC all'ufficio URP competente del Comune di Corigliano- Rossano in data 10/10/2025.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici preposti , è emerso quanto segue:

- **Destinazione Urbanistica della Zona:** il fabbricato ove insiste l'unità immobiliare ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico (P.R.G.), in Zona "B3" completamento, nel PSA è riportata in zona omogenee ambiti consolidati (cfr. Allegato D).

**- Liceità Urbanistica**

il fabbricato ove insiste l'unità immobiliare è stato realizzato con Concessione Edilizia n 106 del 30/12/2002 permesso di costruire in sanatoria n° 115/2007 e permesso di costruire in variante n°153/2007 con elaborati tecnici a firma dell'ing. Adolfo Vulcano e proroga dal Permesso di Costruire prot. n 36283 del 09/12/2011, nonché alla DIA prot. n 16833 del 10/05/2010. Il corpo di fabbrica ove insiste l'unità immobiliare oggetto di causa denominato B (cfr. Elaborato F) dalla

Immobiliare Costruzioni SRL è stato costruito con regolare Concessione Edilizia n°106/2002 **Concessione Edilizia originaria n°106/2002 prot. 2105 del 30/12/2002 part. 2002/014** e che i termini di validità fissati nella Concessione Edilizia originaria n.106/2002 vengano prorogati di anni due dal rilascio della presente;che prima del rilascio del certificato di agibilità dell'edificio, siano completate, collaudate e cedute al Comune tutte le opere di cui all'Atto d'Obbligo n.5.del 29.12.2002,successivamente in data 25/07/2007 è stata richiesto assetto del territorio perfezionamento di istanza n. 20188 del 11/07/2007 al Permesso di Costruire in Sanatoria della relazione tecnica in merito al volume dei locali sottotetto. Mi pregio sottolineare che nella cartella oltre ad essere presente tutta la documentazione tecnica per la formazione originariamente di due corpi di fabbricati denominati dalla Immobiliare Costruzioni srl A e B il corpo di fabbricato denominato A non completato ma iniziato in parte della sola fondazione e pilastratura in c.a, tant'è che non avendo rispettato nella tempistica del Permesso di costruire tre anni più un anno di proroga non è stata concessa ulteriore proroga per il costruendo fabbricato denominato A.

### **Agibilità**

allo stato attuale, per il fabbricato ove è posta l'unità immobiliare di cui al Corpo A è stata rilasciata Autorizzazione di agibilità parziale n° 2012/044 relativo ad un magazzino posto al piano terra in data 01/06/2012 identificato al foglio 71 particella 465 sub. 37 (cfr. Allegato E) ,al fine della regolarizzazione dell'Agibilità dell'intero fabbricato occorre procedere alla Segnalazione Certificata di Agibilità dove oltre al certificato degli impianti elettrici a regola d'arte e collaudo degli stessi, pregio sottolineare che agli atti è presente il certificato di Collaudo Statico,oltre al Collaudo Statico andranno allegati altre attestazioni del tecnico asseverante . Il costo previsto per la regolarizzazione dell'agibilità del fabbricato,allo stato attuale, è di difficile determinazione a causa della vendita degli immobili effettuati dalla Immobiliare Costruzioni SRL.

Nella zona non sono in vigore vincoli urbanistici, paesaggistici o storico-artistici.

Per il fabbricato ove insiste l' unità immobiliare di cui al Corpo A non risultano istanza di condono a nome della Immobiliare Costruzioni SRL .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto, sesto fuori terra, scala una, ha un'altezza media interna di 2,70 Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 465 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: Vicolo II Acqua di Vale, piano: quinto fuori terra ,sottotetto di copertura , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- (catasto )

L'intero edificio sviluppa cinque piano, sei piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>96,28 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>€. 67.396,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 67.396,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>22/12/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Appartamento a CORIGLIANO - ROSSANO (A.U. ROSSANO) Via Acqua di Vale SNC per la quota di 1000/1000 di piena proprietà Soc.Immobiliare Costruzione S.R.L. di Spataro Simone

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- a. Domande Giudiziali: nessuna;
- b. Atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura: nessuno;
- c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna;
- d. Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno;
- e. Iscrizioni:** Per il subalterno sopra esaminato, ovvero per l'appartamento identificato **al Corpo A)** in Catasto al Foglio n. 71, Particella n. 465, Sub.41 e per allo stato attuale gravano le seguenti iscrizioni (cfr.ispezione ipotecaria);
  - 1) Pignoramento Immobiliare** notificato dal Tribunale di Castrovillari Ufficio N.E.P. il giorno 11/06/2025, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 19/06/2025 Reg.gen. n. 18923 Reg.part. N 15332 in favore della signora: MUSAT DANIELA nata in Romania (EE) il giorno 30/03/1983 nei confronti della IMMOBILIARE COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Rossano (CS), codice fiscale 02207400785, per i diritti pari 1/1 di proprietà.
  - Trascrizione e Iscrizioni** dall'esito del predetto accertamenti in riferimento all' immobile sopra descritto è stato rinvenuto nel ventennio: verbale di pignoramento immobiliari emesso dalla signora Musat Daniela nata a Braila (Romania) il 30.03.1983 e residente in Rossano Calabro (CS) alla Via Il Acqua di Vale snc. - C.F.: MST DNL83C70 Z129L al fine di soddisfare il proprio credito faceva sottoporre a pignoramento alla Immobiliare Costruzioni s.r.l. in data 11.06.2025, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 19/06/2025 Reg. Gen. n. 18923- Registro Particolare n. 15332 gli immobili di seguito descritti di proprietà esclusiva di parte debitrice: unità immobiliare posto in un fabbricato a civile abitazione sito nel Comune di Corigliano-Rossano (A.U: Rossano) al Vicolo II° di via Acqua di Vale snc. piano quarto censito al foglio 71 particella 465, sub 41 Zona cens, 1 Cat A/2 Classe 1 consistenza 6 vani rendita € 123,95 proprietà per 1/1 della Immobiliare Costruzioni s.r.l. (P.IVA : 02207400785).
  - 2) precetto** notificato il 09/05/2025, alla Immobiliare Costruzioni S.R.L. atto di precetto in rinnovazione, unitamente al titolo esecutivo, con il quale si intimava a parte debitrice il pagamento della somma di € 19.915,17 oltre interessi maturandi e eventuali spese di esecuzione occorrenti.
- f. Eventuali cause in corso:** allo stato attuale, la sottoscritta, in base alla documentazione acquisita ed in suo possesso, non è a conoscenza di altre cause riguardanti il bene pignorato e come sopra identificati unità immobiliare **Corpo A)**

#### 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 liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO.

Il terreno dove è stato costruito il fabbricato ove è posto l'unità immobiliare al **Corpo A**) e il **locale magazzino /deposito di cui al Corpo B**) figura in proprietà alla società in nome collettivo "EDIL PUTOLU & C. s.n.c. di Spataro Bibiano con sede in Rossano in via Rapani partita Iva 00920250785, per i diritti pari a 1/1 di proprietà pervenutogli con atto di compravendita acquistato dalla sig.ra Pellegrino Isabella a ministero Notaio in Rossano Dott. Pietro Labonia il giorno 10/07/1981, n. 42962 del Rep. n 17453 registrato a Rossano il 23.07.1981 al n 1161 Mod. Vol.133.

nota: dalla relazione notarile è dato evincere che la provenienza dell'atto di acquisto del terreno di proprietà della società "EDIL PUTOLU & C. s.n.c. di Spataro Bibiano con sede in Rossano in via Rapani è stato effettuato a ministero Notaio Dott. Labonia Pietro e non dal Notaio Borromeo Antonio (cfr. Allegato B).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 VICOLO II ACQUA DI VALE SNC

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO Vicolo II Acqua di Vale SNC, della superficie commerciale di **96,28** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento Immobiliare si evince che il bene immobile pignorato è il seguente:

**Unità immobiliare** sito in Corigliano Rossano (A.U. Rossano) Vicolo II Acqua di Vale snc, Piano sottotetto esteso in metri quadrati 96,28 composto da: ingresso/soggiorno, cucina, vano wc, stanza pluriuso,bagno, letto singolo,letto matrimoniale,censito in Catasto fabbricati al Foglio 71, Particella 465 sub 41, Categoria A/2 Classe 1, rendita catastale € 123,95;

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Dalle ricerche effettuate è emersa la seguente situazione:

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
UNITA' IMMOBILIARE - CIVILE ABITAZIONE-							
71	465	41	A/2	1	6	92,00	€123,95

In Banca Dati del Catasto (Agenzia delle Entrate - territorio), è presente la Scheda con le planimetrie dell'immobile pignorato; dalla comparazione tra il rilievo eseguito dalla sottoscritta e le scheda catastale non risultano variazioni nella distribuzione interna. L'identificativo catastale del compendio immobiliare non colpiscono parti comuni in quanto, riguarda nella loro consistenza un' immobile catastalmente individuabile con accesso autonomo attraverso la scale condominiale (cfr. Allegato E)

**Confini della particella**

Foglio	Part.	Sub	Cat.	S-O	N-E	S-E	N-O
UNITA' IMMOBILIARE - CIVILE ABITAZIONE-							
71	465	41	A/2	Terreno di proprietà	Con altra unità immobiliare	Strada pubblica vicolo II	Spazio di corte con altro fabbricato

**IDENTIFICATIVI URBANISTICI E LICEITA' URBANISTICA**

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica, ha avuto inizio con la mia richiesta inviata a mezzo PEC all'ufficio URP competente del Comune di Corigliano- Rossano in data 10/10/2025.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici preposti , è emerso quanto segue:

- **Destinazione Urbanistica della Zona:** il fabbricato ove insiste l'unità immobiliare ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico (P.R.G.), in Zona "B3" completamento, nel PSA è riportata in zona omogenee ambiti consolidati (cfr. Allegato D).

**- Liceità Urbanistica**

il fabbricato ove insiste l'unità immobiliare è stato realizzato con Concessione Edilizia n 106 del 30/12/2002 permesso di costruire in sanatoria n° 115/2007 e permesso di costruire in variante n°153/2007 con elaborati tecnici a firma dell'ing. Adolfo Vulcano e proroga dal Permesso di Costruire prot. n 36283 del 09/12/2011, nonchè alla DIA prot. n 16833 del 10/05/2010. Il corpo di fabbrica ove insiste l'unità immobiliare oggetto di causa denominato B (cfr. Elaborato F) dalla Immobiliare Costruzioni SRL è stato costruito con regolare Concessione Edilizia n°106/2002 **Concessione Edilizia originaria n°106/2002 prot. 2105 del 30/12/2002 part. 2002/014** e che i termini di validità fissati nella Concessione Edilizia originaria n.106/2002 vengano prorogati di anni due dal rilascio della presente;che prima del rilascio del certificato di agibilità dell'edificio, siano completate, collaudate e cedute al Comune tutte le opere di cui all'Atto d'Obbligo n.5.del 29.12.2002,successivamente in data 25/07/2007 è stata richiesto assetto del territorio

perfezionamento di istanza n. 20188 del 11/07/2007 al Permesso di Costruire in Sanatoria della relazione tecnica in merito al volume dei locali sottotetto. Mi pregio sottolineare che nella cartella oltre ad essere presente tutta la documentazione tecnica per la formazione originariamente di due corpi di fabbricati denominati dalla Immobiliare Costruzioni srl A e B il corpo di fabbricato denominato A non completato ma iniziato in parte della sola fondazione e pilastratura in c.a, tant'è che non avendo rispettato nella tempistica del Permesso di costruire tre anni più un anno di proroga non è stata concessa ulteriore proroga per il costruendo fabbricato denominato A.

**Agibilità**

allo stato attuale, per il fabbricato ove è posta l'unità immobiliare di cui al Corpo A è stata rilasciata Autorizzazione di agibilità parziale n° 2012/044 relativo ad un magazzino posto al piano terra in data 01/06/2012 identificato al foglio 71 particella 465 sub. 37 (cfr. Allegato E), al fine della regolarizzazione dell'Agibilità dell'intero fabbricato occorre procedere alla Segnalazione Certificata di Agibilità dove oltre al certificato degli impianti elettrici a regola d'arte e collaudo degli stessi, pregio sottolineare che agli atti è presente il certificato di Collaudo Statico, oltre al Collaudo Statico andranno allegati altre attestazioni del tecnico asseverante. Il costo previsto per la regolarizzazione dell'agibilità del fabbricato, allo stato attuale, è di difficile determinazione a causa della vendita degli immobili effettuati dalla Immobiliare Costruzioni SRL.

Nella zona non sono in vigore vincoli urbanistici, paesaggistici o storico-artistici.

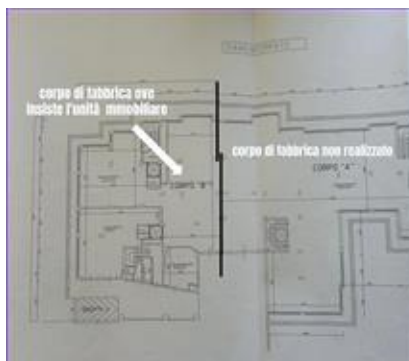
Per il fabbricato ove insiste l' unità immobiliare di cui al Corpo A non risultano istanza di condono a nome della Immobiliare Costruzioni SRL.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto, sesto fuori terra, scala una, ha un'altezza media interna di 2,70 Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 465 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: Vicolo II Acqua di Vale, piano: quinto fuori terra ,sottotetto di copertura , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- (catasto )

L'intero edificio sviluppa cinque piano, sei piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2002.





planimetria corpi di fabbrica denominati A e B

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato fuori dal centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area con prevalenza agricola.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### **DIVISIONE IN LOTTI, DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI (Fattori intrinseci)**

L'unità oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito al di fuori del centro urbano (centro storico) del Comune di Corigliano- Rossano (A.U. Rossano), l'unità immobiliare di cui al Corpo A) avente destinazione a civile abitazione è sita in Vicolo II Acqua di Vale ,SNC il fabbricato è composto da quattro piani fuori terra, sottotetto di copertura e interrato, il fabbricato da un lato confina su strada pubblica di cui si è detto e per gli altri due lati uno confinanti con area di corte su distacco altro fabbricato, l'altro con terreno libero di proprietà della Immobiliare Costruzioni Srl su cui doveva sorgere il costruendo fabbricato denominato A (cfr Allegato F elaborati tecnici) . L'accesso al fabbricato avviene da un' androne comune dove è posta la scala e un ascensore non funzionante. L'unità in oggetto censito in Catasto all'ente urbano al foglio 71 particella n.465 sub 41 avente superficie catastale di 92,00/mq Vicolo II Acqua di Vale .Il fabbricato è in calcestruzzo armato (c.a.) costituito da una struttura portante composta da elementi in calcestruzzo armato come pilastri, travi e solai, che formano una "gabbia" per sostenere il peso dell'edificio e i carichi esterni, e da elementi non strutturali come pareti di tamponamento (esterne) e tramezzi (interni), realizzati in laterizio.

LOCALE posto al quinto piano- sottotetto di copertura, IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO N. 71, PARTICELLA N. 465 sub 41, categoria A/2 classe 1

#### **Consistenza dei vani**

n°	Vano	mq
1	ingresso/Soggiorno	20,16
2	cucina	15,20
3	wc	1,69
4	Camera singola	15,20
5	Camera doppia	17,28
6	bagno	5,44
7	Vano pluriuso	4,40
8	Corridoio	2,12
	<b>TOTALE RILEVATO</b>	<b>81,12</b>

<b>10% muri divisorii (A)</b>	<b>(A)89,30</b>
-------------------------------	-----------------

### CONSISTENZA DEI BALCONI E TERRAZZE

*(Calcolo secondo l'Allegato "C" al DPR 139/1998 - balconi e terrazze: computate al 30% sino a 25 mq più 10% per la quota eccedente i 25 mq)*

n°	Balcone e veranda	mq	ragguagliata
8	balcone	7,92	2,38
9	Balcone	15,40	4,62
	<b>TOTALE AREE SCOPERTE B</b>		7,00
	<b>TOTALE A+B</b>		<b>96,28</b>

All'appartamento posto a piano quinto sesto f.t. (sottotetto di copertura) come summenzionato si accede attraverso una scala interna con androne d'ingresso da strada pubblica Vicolo Il di Acqua di Vale . Da come si può osservare dal disegno dello stato di fatto, si compone di n° 4 vani oltre cucina, e n. 2 servizi igienici. L'accesso avviene da una scala interna la quale si presenta in sufficiente stato di conservazione, i gradini sono rivestiti con lastre di marmo i pianerottoli in gres (cfr. foto),l'intero fabbricato è accessibile da scale interna e da un ascensore non funzionante; l'accesso all'unità immobiliare avviene dal pianerottolo condominiale dove attraverso una portoncino blindato si ha accesso direttamente nella zona soggiorno/pranzo e da una cucina separata da una cassa in scigno, tramite un piccolo corridoi posto in posizione centrale rispetto alla composizione dell'unità immobiliare si ha accesso alla zona notte e al vano wc, bagno e stanza pluriuso. Lo stato di conservazione di tutto l'appartamento è sufficiente, si denota l'incompletezza degli impianti di riscaldamento, elettrico , idrico e le finiture del vano wc e bagno . Come si può osservare dalle foto interne, sono evidenti molte macchie di umidità, provenienti dal manto di copertura sovrastante. La pavimentazione dell'intera unità immobiliare è in grès porcellanato, intonaco del tipo civile ,sono presenti gli impianti elettrico idrico del tipo sottotraccia,l'impianto elettrico non risulta completato è stato effettuato il solo filaggio così come l'impianto idrico predisposto nel vano cucina e nel vano wc e bagno in quest'ultimi sono posizionati: nel vano wc un piatto doccia e nel bagno la vasca entrambi sono privi di rifiniture,così come l'impianto di riscaldamento è predisposto ma privo dei corpi scaldanti. L'appartamento è regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.Gli infissi interni che esterni sono in alluminio.Le finiture di tutte le stanze e gli arredi fissi (finestre, balconi,ecc.) hanno bisogno di manutenzione ordinaria (rifacimento tinteggiature, sistemazione infissi,ecc.), per i motivi sopra detti e facilmente comprensibili dall'osservazione delle foto sotto allegate. Al momento del sopralluogo, l'appartamento risultava non abitabile pertanto non occupato.

### CONSIDERAZIONI GENERALI DELLA ZONA (FATTORI ESTRINSECI)

il fabbricato è sito fuori dal Centro storico del comune di Corigliano Rossano (A.U. Rossano).Risulta collocato in zona semiperiferica rispetto ai servizi principali e rispetto al centro e alle piazze principali. Vi si accede agevolmente percorrendo via Acqua di Vale. essendo posizionata in zona semiperiferica tutti i servizi essenziali quali negozi e bar,scuole sono poste all'interno del centro storico,sono presenti le reti idriche, fognarie, telefoniche, ecc. Il grado di appetibilità, da una scala che va da zero a cinque, può stimarsi attorno a 3.

### STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Come già accennato nel commento relativo a ciascuna unità immobiliare risulta libera e nel pieno possesso dell'esecutat o.

Dalla documentazione in possesso non è dato evincere che il fabbricato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata nè tantomene realizzato con risorse pubbliche.



foto aerea con sovrapposizione catastale

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	96,28	x	100 %	=	96,28
<b>Totale:</b>	<b>96,28</b>				<b>96,28</b>



rilievo dello stato di fatto

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E CONSISTENZA**

La consistenza in metri quadrati di superficie commerciale, comprensiva dei muri esterni (computati al 50% se in comune), dei divisori e tramezzi, del 20% delle corti, dei balconi e terrazze computate al 30% sino a 25 mq più 10% per la quota eccedente i 25 mq (Calcoli eseguiti secondo l'Allegato "C" al DPR 139/1998), può riassumersi nella seguente tabella:

Unità punto	Unità Immobiliare	Identificazione catastale	Tot. mq
-------------	-------------------	---------------------------	---------

Appartamento quinto piano sesto fuori terra	fg. 71 part. 465 sub 41 cat. A/2	96,28
---	----------------------------------	-------

**CRITERIO E METODO DI STIMA**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto viene effettuato con il Procedimento Sintetico Comparativo. L'immobile cioè viene comparato con altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato a tal fine, sono state esperite delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadro, riferiti ad edifici e locali ubicati nella stessa zona degli immobili oggetto di stima.

**a) INDAGINI DI MERCATO****a) indagini dirette**

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per locali aventi caratteristiche similari a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo:

Locali ad uso abitazione

- Valore di mercato (€/mq): Min 700,00 - Max 900,00

**b) Fonte: Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (ex Ag. Territorio)**

Banca dati delle quotazioni immobiliari.

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio attribuisce un valore unitario medio compresi nel seguente intervallo:

## LOCALI AD USO ABITATIVO

Valore di Mercato (€/mq): Min. 690 - Max 1.000,00

**c) Borsino immobiliare**

## LOCALI AD USO ABITATIVO

Valore di Mercato 864 (€/mq)

- VALORE MEDIO € 800+ € 845 + 864 = € 2509,00/3 = € 836,33

**VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, la sottoscritta C.T.U. ritiene che il valore unitario della singola unità immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, di quelle che incidono sia positivamente che negativamente, sia il seguente:

**CALCOLO DEL VALORE**

LOTTO N.1 - di cui al Corpo A)-

ABITAZIONE SITA A PIANO quinto (Sottotetto di copertura), CON INGRESSO DA VICOLO II ACQUA DI VALE

, IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO N.71 PART. 465 SUB.41 CATEGORIA A/2

- mq 96,28

700,00 €/mq X 96,28 mq = 67.396,00 EURO.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,28 x 700,00 = 67.396,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 67.396,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 67.396,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,28	0,00	67.396,00	67.396,00
				<b>67.396,00 €</b>	<b>67.396,00 €</b>

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: **€. 67.396,00**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.396,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2025

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****B**

**Magazzino/Deposito** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Acqua di Vale SNC, della superficie commerciale di **242,17** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento Immobiliare si evince che il bene immobile pignorato è il seguente:

**Unità immobiliare** sito in Corigliano Rossano (A.U. Rossano) Via Acqua di Vale snc Piano terra esteso in metri quadrati 220,16 composto da: due vani ,censito in Catasto fabbricati al Foglio 71, Particella 450 , Categoria C/2 Classe 1, rendita catastale € 277,60;

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Dalle ricerche effettuate è emersa la seguente situazione:

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
UNITA' IMMOBILIARE - MAGAZZINO/DEPOSITO-							
71	450		C/2	1	215	229	€277,60

**Confini della particella**

Foglio	Part.	Sub	Cat.	S-O	N-E	S-E	N-O
UNITA' IMMOBILIARE - CIVILE ABITAZIONE-							
71	450		C/2	Muro di confine proprietà	Con strada di accesso privata	Spazio d'isolamento comune con distacco su altro fabbricato	Terreno di proprietà della Immobiliare Costruzioni SRL

In Banca Dati del Catasto (Agenzia delle Entrate - territorio), è presente la Scheda con le planimetria dell'immobile pignorato; dalla comparazione tra il rilievo eseguito dalla sottoscritta e la scheda catastale risulta variazione nella distribuzione interna , dovuta alla presenza di un tramezzo in muratura e da più ingressi il tutto meglio evidenziato nella planimetria dello stato di fatto.

**IDENTIFICATIVI URBANISTICI E LICEITA' URBANISTICA**

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici preposti ,è emerso quanto segue:

- Destinazione Urbanistica della Zona: il fabbricato ove insiste l' unità immobiliare ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico (P.R.G.), in Zona "B3" completamento, nel PSA è riportata in zona omogenee ambiti consolidati.

- Liceità Urbanistica

in merito alla liceità urbanistica, del fabbricato ove insiste l'unità immobiliare , dopo aver fatto richiesto di accesso agli atti presso il URP di Corigliano Rossano (A.U. Rossano) ho rilevato che agli atti non risulta alcun Permesso di Costruire o altra pratica edilizia il Comune di Corigliano Rossano( A.U. Rossano) non è stata in grado di fornirmi alcuna documentazione, pertanto si rende impossibile riscontrare eventuali difformità di quando effettivamente realizzato.

**DIVISIONE IN LOTTI, DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI****(Fattori intrinseci)**

L' unità oggetto della presente relazione è costituito da un fabbricato ad un solo piano sito al di

fuori del centro urbano (centro storico) del Comune di Corigliano Rossano (A.U. Rossano), l'unità immobiliare di cui al Corpo B) avente destinazione a Magazzino /Deposito è sita in Via Acqua di Vale ,SNC il fabbricato composto da un piano terra primo fuori terra, confina da un lato su area privata di accesso di cui si è detto e per gli altri due lati confina con muro di contenimento di limite alla proprietà e distacco con spazio comune con altro fabbricato. L'accesso al Magazzino /Deposito avviene da via Acqua di Vale questa che conduce ad uno spazio in terra battuta che funge di accesso sia al locale Magazzino/Depositi oggetto di causa che ad un seminterrato di proprietà di altri. L'unità in oggetto censito in Catasto all'ente urbano al foglio 71 particella n.450 avente superficie catastale di 220,00/mq Via Acqua di Vale .Il fabbricato è in calcestruzzo armato (c.a.) costituito da una struttura portante composta da elementi in calcestruzzo armato come pilastri, travi e solai, che formano una "gabbia" per sostenere il peso dell'edificio e i carichi esterni, e da elementi non strutturali come pareti di tamponamento (esterne) e tramezzo (interno) , realizzati in laterizio.

LOCALE a posto al quinto piano sesto f.t. IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO N. 71, PARTICELLA N. 450, categoria C/2 classe 1

#### Consistenza dei vani

n°	Vano	mq
1		220,16
	<b>TOTALE RILEVATO</b>	220,16
	<b>10% muri divisorii (A)</b>	<b>(A) 242,17</b>

Al locale Magazzino /Deposito posto a piano Terra primo fuori terra come summenzionato si accede attraverso strada pubblica Via Acqua di Vale . Da come si può osservare dal disegno posto in basso, si compone di n° 2 vani , il cui accesso all'interno avviene attraverso saracinesche in alluminio . Lo stato di conservazione di tutto il locale è insufficiente, si denota ma mancanza di finiture ed è privo di impianti Come si può osservare dalle foto interne, sono evidenti molte macchie di umidità, provenienti dal solaio di copertura che allo stato del sopralluogo risulta senza manto di copertura. Al momento del sopralluogo, il Magazzino risulta non occupato.

#### CONSIDERAZIONI GENERALI DELLA ZONA (FATTORI ESTRINSECI)

il Magazzino è sito fuori dal Centro storico del comune di Corigliano Rossano (A.U. Rossano).Risulta collocato in zona semiperiferica rispetto ai servizi principali e rispetto al centro e alle piazze principali. Vi si accede agevolmente percorrendo via Acqua di Vale. Il grado di appetibilità, da una scala che va da zero a cinque, può stimarsi attorno a 3.

#### STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Come già accennato nel commento relativo a ciascuna unità immobiliare risulta libera e nel pieno possesso dell'esecutato, tant'è che all'interno del magazzino vi sono materiale di costruzioni e vario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,10 al colmo 2,70 alla linea di gronda. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 450 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 215 mq, indirizzo catastale: via Acqua di Vale, piano: terra , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa uno piano, .

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>242,17 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>€. 44.074,94</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 44.074,94</b>

trova:

Data di conclusione della relazione:

22/12/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- a. Domande Giudiziali: nessuna
- b. Atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura: nessuno;
- c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna;
- d. Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno;
- e. Iscrizioni:** per l'unità immobiliare a Magazzino **al Corpo B**) identificato in catasto foglio n.71 particella n. 450, allo stato attuale gravano le seguenti iscrizioni (cfr.ispezione ipotecaria);
  - 1) Pignoramento Immobiliare** notificato dal Tribunale di Castrovillari Ufficio N.E.P. il giorno 11/06/2025, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 19/06 2025 Reg.gen. n. 18923 Reg.part. N 15332 in favore della signora: MUSAT DANIELA nata in Romania (EE) il giorno 30/03/1983 nei confronti della IMMOBILIARE COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Rossano (CS), codice fiscale 02207400785, per i diritti pari 1/1 di proprietà.
    - Magazzino/Deposito sito nel Comune di Corigliano-Rossano(A.U. Rossano)alla via Acqua di Vale snc. Unità posta al piano terra di un fabbricato composto da un unico piano , censito al N.C.E.U. del Comune di Corigliano Rossano al foglio 71 particella 450, zona Cens.3 Cat. C/2, classe 1 consistenza 215 mq Rendita catastale € 277,60 proprietà 1/1 della Immobiliare Costruzioni S.R.L.;su questa unità immobiliare è iscritta Ipoteca Legale in favore di EQUITALIA ETR S.p.A.Agenzia delle Entrate Riscossioebe, a norma dell'art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602 per complessivi € 32.251,40, (cfr. ispezione ipotecaria).
  - 2) precetto** notificato il 09/05/2025,alla Immobiliare Costruzioni S.R.L. atto di precetto in rinnovazione, unitamente al titolo esecutivo, con il quale si intimava a parte debitrice il pagamento della somma di € 19.915,17 oltre interessi maturandi e eventuali spese di esecuzione occorrenti.
- f. Eventuali cause in corso:** allo stato attuale, la sottoscritta, in base alla documentazione acquisita ed in suo possesso, non è a conoscenza di altre cause riguardanti i beni pignorati e come sopra identificati

#### 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 liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO.**

il terreno dove è stato costruito Il fabbricato ove è posto l'unità immobiliare al **Corpo A) del Lotto 1 e il locale magazzino /deposito di cui al Corpo B) Lotto 2** figura in proprietà alla società in nome collettivo "EDIL PUTOLU & C. s.n.c. di Spataro Bibiano con sede in Rossano in via Rapani partita Iva 00920250785, per i diritti pari a 1/1 di proprietà pervenutogli con atto di compravendita acquistato dalla sig.ra Pellegrino Isabella a ministero Notaio in Rossano Dott. Pietro Labonia il giorno 10/07/1981, n. 42962 del Rep. n 17453 registrato a Rossano il 23.07.1981 al n 1161 Mod. Vol.133.

nota: dalla relazione notarile è dato evincere che la provenienza dell'atto di acquisto del terreno di proprietà della società "EDIL PUTOLU & C. s.n.c. di Spataro Bibiano con sede in Rossano in via Rapani è stato effettuato a ministero Notaio Dott. Labonia Pietro e non dal Notaio Borromeo Antonio (cfr. Allegato B).

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

in merito alla liceità del fabbricato al **Corpo B)** dove aver fatto richiesta di accesso agli atti non è stato possibile fornirmi alcuna documentazione, pertanto si rende impossibile riscontrare eventuali difformità di quanto realizzato.

Ai fini della regolarizzazione occorre innanzitutto procedere alla regolarizzazione dell'abuso edilizio, non conoscendo l'epoca di realizzazione e considerato che urbanisticamente allo stato attuale ricade nel PSA in zona saturata di insediamento, si può procedere alla richiesta di concessione in sanatoria.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA ACQUA DI VALE SNC

## MAGAZZINO/DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

**Magazzino/Deposito** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Acqua di Vale SNC, della superficie commerciale di **242,17** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento Immobiliare si evince che il bene immobile pignorato è il seguente:

**Unità immobiliare** sito in Corigliano Rossano (A.U. Rossano) Via Acqua di Vale snc Piano terra esteso in metri quadrati 220,16 composto da: due vani ,censito in Catasto fabbricati al Foglio 71, Particella 450 , Categoria C/2 Classe 1, rendita catastale € 277,60;

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche effettuate è emersa la seguente situazione:

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
UNITA' IMMOBILIARE - MAGAZZINO/DEPOSITO-							
71	450		C/2	1	215	229	€277,60

### Confini della particella

Foglio	Part.	Sub	Cat.	S-O	N-E	S-E	N-O
UNITA' IMMOBILIARE - CIVILE ABITAZIONE-							
71	450		C/2	Muro di confine proprietà	Con strada di accesso privata	Spazio d'isolamento comune con distacco su altro fabbricato	Terreno di proprietà della Immobiliare Costruzioni SRL

In Banca Dati del Catasto (Agenzia delle Entrate - territorio), è presente la Scheda con le planimetria dell'immobile pignorato; dalla comparazione tra il rilievo eseguito dalla sottoscritta e la scheda catastale risulta variazione nella distribuzione interna , dovuta alla presenza di un tramezzo in muratura e da più ingressi il tutto meglio evidenziato nella planimetria dello stato di fatto.

### IDENTIFICATIVI URBANISTICI E LICEITA' URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici preposti ,è emerso quanto segue:

- Destinazione Urbanistica della Zona: il fabbricato ove insiste l' unità immobiliare ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico (P.R.G.), in Zona "B3" completamente, nel PSA è riportata in zona omogenee ambiti consolidati.

- Liceità Urbanistica

in merito alla licità urbanistica, del fabbricato ove insiste l'unità immobiliare , dopo aver fatto richiesto di accesso agli atti presso il URP di Corigliano Rossano (A.U. Rossano) ho rilevato che agli atti non risulta alcun Permesso di Costruire o altra pratica edilizia il Comune di Corigliano Rossano( A.U. Rossano) non è stata in grado di fornirmi alcuna documentazione, pertanto si rende impossibile riscontrare eventuali difformità di quando effettivamente realizzato.

## DIVISIONE IN LOTTI, DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

### (Fattori intrinseci)

L'unità oggetto della presente relazione è costituito da un fabbricato ad un solo piano sito al di fuori del centro urbano (centro storico) del Comune di Corigliano Rossano (A.U. Rossano), l'unità immobiliare di cui al Corpo B) avente destinazione a Magazzino /Deposito è sita in Via Acqua di Vale ,SNC il fabbricato composto da un piano terra primo fuori terra, confina da un lato su area privata di accesso di cui si è detto e per gli altri due lati confina con muro di contenimento di limite alla proprietà e distacco con spazio comune con altro fabbricato. L'accesso al Magazzino /Deposito avviene da via Acqua di Vale questa che conduce ad uno spazio in terra battuta che funge di accesso sia al locale Magazzino/Depositi oggetto di causa che ad un seminterrato di proprietà di altri. L'unità in oggetto censito in Catasto all'ente urbano al foglio 71 particella n.450 avente superficie catastale di 220,00/mq Via Acqua di Vale .Il fabbricato è in calcestruzzo armato (c.a.) costituito da una struttura portante composta da elementi in calcestruzzo armato come pilastri, travi e solai, che formano una "gabbia" per sostenere il peso dell'edificio e i carichi esterni, e da elementi non strutturali come pareti di tamponamento (esterne) e tramezzo (interno) , realizzati in laterizio.

LOCALE a posto al quinto piano sesto f.t. IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO N. 71, PARTICELLA N. 450, categoria C/2 classe 1

### Consistenza dei vani

n°	Vano	mq
1		220,16
	<b>TOTALE RILEVATO</b>	220,16
	<b>10% muri divisorii (A)</b>	<b>(A) 242,17</b>

Al locale Magazzino /Deposito posto a piano Terra primo fuori terra come summenzionato si accede attraverso strada pubblica Via Acqua di Vale . Da come si può osservare dal disegno posto in basso, si compone di n° 2 vani , il cui accesso all'interno avviene attraverso saracinesche in alluminio . Lo stato di conservazione di tutto il locale è insufficiente, si denota ma mancanza di finiture ed è privo di impianti Come si può osservare dalle foto interne, sono evidenti molte macchie di umidità, provenienti dal solaio di copertura che allo stato del sopralluogo risulta senza manto di copertura. Al momento del sopralluogo, il Magazzino risulta non occupato.

### CONSIDERAZIONI GENERALI DELLA ZONA (FATTORI ESTRINSECI)

il Magazzino è sito fuori dal Centro storico del comune di Corigliano Rossano (A.U. Rossano).Risulta collocato in zona semiperiferica rispetto ai servizi principali e rispetto al centro e alle piazze principali. Vi si accede agevolmente percorrendo via Acqua di Vale. Il grado di appetibilità, da una scala che va da zero a cinque, può stimarsi attorno a 3.

### STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Come già accennato nel commento relativo a ciascuna unità immobiliare risulta libera e nel pieno possesso dell'esecutat o, tant'è che all'interno del magazzino vi sono materiale di costruzioni e vario.

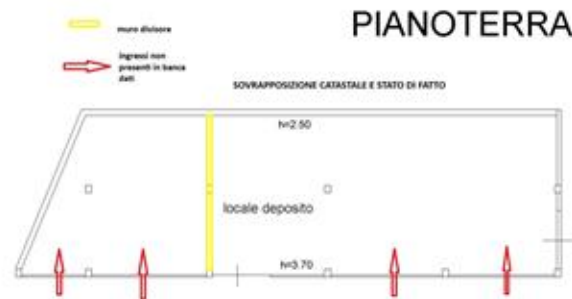
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,10 al colmo 2,70 alla linea di gronda.Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 450 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 215 mq, indirizzo catastale: via Acqua di Vale, piano: terra , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa uno piano, .



*interno area di corte comune*



*sovrapposizione tra planimetria catastale e stato di fatto*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area caratterizzata da prevalenza agricole.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino deposito	242,17	x	100 %	=	242,17
<b>Totale:</b>	<b>242,17</b>				<b>242,17</b>



Rilievo dello stato di fatto

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

### DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E CONSISTENZA

La consistenza in metri quadrati di superficie commerciale, comprensiva dei muri esterni (computati al 50% se in comune), dei divisori e tramezzi, del 20% delle corti, dei balconi e terrazze computate al 30% sino a 25 mq più 10% per la quota eccedente i 25 mq (Calcoli eseguiti secondo l'Allegato "C" al DPR 139/1998), può riassumersi nella seguente tabella:

Unità punto	Unità Immobiliare	Identificazione catastale	Tot. mq
B	Magazzino/deposito piano terra	fg.71 part.450	242,17

### CRITERIO E METODO DI STIMA

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto viene effettuato con il Procedimento Sintetico Comparativo. L'immobile cioè viene comparato con altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. A tal fine, sono state esperite delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato, riferiti ad edifici ed locali ubicati nella stessa zona degli immobili oggetto di stima.

#### a) INDAGINI DI MERCATO

##### a) Indagini dirette

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per locali aventi caratteristiche similari a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo:

LOCALI AD USO Magazzino/Deposito

Valore di Mercato (€/mq): Min 300,00 - Max 450,00

**b) Fonte: Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate** (ex Ag. Territorio) Banca dati delle quotazioni immobiliari.

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio attribuisce un valore unitario medio compresi nel seguente intervallo:

- Locali ad uso Magazzini/ Deposito

Valore di mercato (€/mq) : Min. 390,00 - Max 590,00

##### b) Fonte: Borsino Immobiliare

Quotazione Immobiliari di Zona considerato lo stato in cui verte l'unità immobiliare attribuisce un valore unitario minimo è di : € 251,00

VALORE MEDIO € 375,00 + € 490,00+ € 251,00= € 1116,00/3= € 372,00

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, la sottoscritta C.T.U. ritiene che il valore unitario della singola unità immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, di quelle che incidono sia positivamente che negativamente, sia il seguente:

#### CALCOLO DEL VALORE

LOTTO N.2 - di cui al Corpo B)-

Magazzino/Deposito, CON INGRESSO DA VIA ACQUA DI VALE SNC  
,IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO N.71 PART. 450 CATEGORIA C/2  
- mq 242,17

182,00 €/mq X 242,17 mq = 44.074,94 EURO.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 242,17 x 182,00 = **44.074,94**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.074,94**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.074,94**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	Magazzino/Deposito	242,17	0,00	44.074,94	44.074,94
				<b>44.074,94 €</b>	<b>44.074,94 €</b>

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: **€. 44.074,94**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.074,94**

data 22/12/2025

il tecnico incaricato  
Giuseppina Patrizia Straface