



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**12/2019**

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. PAONE Alessandro

CURATORE:

Dott. Reggio Domenico

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 03/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Mario Mondilla**

CF: MNDMRA75L24A479C

con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA ROTONDELLO 9

telefono: 0981483005

fax: 09811890375

email: [mmondill@alice.it](mailto:mmondill@alice.it)

PEC: [mario.mondilla@archiworldpec.it](mailto:mario.mondilla@archiworldpec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - NUOVO RITO FALLIMENTARE  
12/2019

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a VACCARIZZO ALBANESE località Porta 16, della superficie commerciale di **341,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto di stima risulta un appartamento al piano terra e piano primo in località Porta a Vaccarizzo Albanese.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 139 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 7 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Località Porta, piano: PT-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1990.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>341,45 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>XXXXXX</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ <b>XXXXXX</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>03/04/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, non risulta presente alcun arredo all'interno della unità immobiliare. Nel locale sottotetto risultano rimasti alcuni vecchi oggetti da smaltire.

### 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** attiva, stipulata il 12/03/2009 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. rep. 1821/2009 di repertorio, iscritta il 23/03/2009 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 7354 R.G. e 1246 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 519000.

Importo capitale: 393513,90

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/12/2010 a firma di Decreto Ingiuntivo ai nn. rep. 1163/2010 di repertorio, iscritta il 01/03/2011 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 6240 R.G. e 1121 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Rossano.

Importo ipoteca: 130000.

Importo capitale: 113622,89

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/06/2010 a firma di Tribunale di Roma ai nn. rep. 13723/1 di repertorio, iscritta il 07/04/2011 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 10124 R.G. e 1965 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario Tribunale Civile di Roma.

Importo ipoteca: 70000.

Importo capitale: 52770,87

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/06/2010 a firma di Tribunale Civile di Roma ai nn. rep. 13733 di repertorio, iscritta il 07/04/2011 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 10125 R.G. e 1966 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario Tribunale Civile di Roma.

Importo ipoteca: 75000.

Importo capitale: 55991,96

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/09/2013 a firma di Equitalia Sud S.p.A. ai nn. 1001/3413 di repertorio, iscritta il 19/09/2013 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 24663 R.G. e 2036 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973.

Importo ipoteca: 3.091.137,24.

Importo capitale: 1.545.568,62

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/12/2022 a firma di notaio Privitera ai nn. rep. 27471 di repertorio, trascritto il 23/12/2002 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 29579 R.G. e 22994 R.P.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Concessione Edilizia N. 11, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sopraelevazione del fabbricato in Località Porta, rilasciata il 12/05/1990 con il n. 11 di protocollo

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al titolo assentito della Concessione Edilizia n. 11 del 12/05/1990 l'immobile non risulta conforme per lo spostamento di un muro interno che necessita quindi di una pratica edilizia in Sanatoria anche se tale difformità non ha comportato alcun aumento volumetrico e di superficie quindi sanabile senza problemi. (normativa di riferimento: P.R.G. con le N.T.A. del Comune di Corigliano-Rossano - Norme per il superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/198); Norme di edilizia antisismica (Legge n. 10 del 05/11/1971) e Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001))

L'immobile risulta **conforme**.



Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria compresi onorari professionali e oneri comunali: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: il cassone dell'immobile identificato con la particella 139 risulta essere stato caricato in mappa sulle particelle 139, 511 e 170 con 3 porzioni del fabbricato ricadenti sulle citate particelle. Di fatto l'immobile ricade interamente sulla particella 139 in quanto il tipo mappale originario non riporta le particelle sopra citate nella scheda Docfa, segno della richiesta e dell'inserimento della scheda fabbricato sulla sola particella 139 per come si desume anche nell'elaborato planimetrico allegato che cita il tipo mappale n. 13179 del 25/02/1991 ; tale inserimento in mappa andrà risolto con la variazione della mappa con l'aggiornamento del Tipo Mappale. Inoltre necessita la variazione catastale per diversa distribuzione interna per come individuato dalle difformità rispetto al titolo assentito della Concessione Edilizia (normativa di riferimento: normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Planimetria catastale; Visura catastale)

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

Costi di regolarizzazione:

- correzione Tipo Mappale: €1.800,00
- pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale: €600,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano Particolareggiato vigente al periodo dell'esecuzione dell'opera e Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA))

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: D.L. n° 78/2010 del 31/05/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VACCARIZZO ALBANESE LOCALITÀ PORTA 16

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VACCARIZZO ALBANESE località Porta 16, della superficie commerciale di **341,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Oggetto di stima risulta un appartamento al piano terra e piano primo in località Porta a Vaccarizzo Albanese.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 139 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 7 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Località Porta, piano: PT-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1990.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano-Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto di stima è un appartamento al piano Terra e piano primo identificato al NCEU del Comune di Vaccarizzo Albanese al Foglio 6 particella 139 subalterno 1, categoria A/2 classe Unica, di consistenza di 7 vani e superficie catastale di 248 mq, rendita euro 289,22.

L'accesso all'appartamento avviene al piano terra dalla corte (sub 4 Bene Comune Non Censibile) nel fabbricato.

L'appartamento risulta al piano terra finito completo di tutte le finiture mentre il piano primo risulta allo stato parzialmente rustico; infatti al piano primo risultano intonacate le pareti perimetrali, predisposte le tubature dell'impianto termico e presenti gli infissi esterni ma risultano assenti i pavimenti e tramezzature interne.

Il piano terra risulta finito e consta di ampio disimpegno-corridoio centrale che distribuisce i vani destinati a cucina, bagno e quattro camere.

Le pareti sono intonacate con intonaco di tipo civile e rifiniti con intonaco liscio con pitture in colori chiari.

Nel bagno vi sono sia per i pavimenti che per i rivestimenti piastrelle del tipo ceramico; le pareti risultano piastrellate per un'altezza di circa 2,40 metri; il bagno risulta attrezzato con lavabo, water, bidet e vasca da bagno.

Il portoncino d'ingresso risulta a doppio inficco con il principale del tipo ligneo e con antistante porta in alluminio.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre in legno che garantiscono l'adeguato rapporto previsto dalla legge per l'illuminazione e l'areazione.

L'altezza ponderata interna risulta mediamente di 3,00 metri.

Dalla scala interna (non rifinita ma allo stato grezzo) si accede al piano primo ove si trova un ampio vano indiviso e la presenza di ulteriori tre vani; vi è la presenza di idonee finestre e porte balconi che garantiscono il corretto rapporto aero-illuminante di tutti gli ambienti che singolarmente risultano avere altezze variabili, essendo una zona dell'appartamento sotto copertura a falde, con altezze interne variabili da 2,50 (alle linee di gronda perimetrale e 3,80 metri per l'altezza massima di colmo. Al



piano primo vi è la presenza di due balconi, uno sulla facciata di ingresso e uno su quella posteriore.

L'immobile nella totalità è dotato di impianto di riscaldamento con terminali in radiatori in alluminio, collocati negli ambienti e con la presenza della caldaia collocata internamente al piano primo.

L'impianto elettrico risulta del tipo sottotraccia e a controllo visivo pare a norma.

Gli infissi esterni sono in alluminio in medio stato di conservazione e manutenzione.

Le pareti esterne risultano avere uno spessore di circa 40 cm, invece le pareti interne in tramezzi di spessore di 10 cm; la struttura portante risulta in muratura portante con solai laterocementizi.

Le pareti esterne risultano intonacate ma non tinteggiate e risultano in sufficienti condizioni di manutenzione.

La conformità edilizia rispetto al titolo edilizio assentito, la Concessione Edilizia n. 11 del 12/05/1990 risulta rispettata con la sola differenza della diversa distribuzione interna del piano terra legata allo spostamento di un muro nella cucina. Per tale variazione sono stati valutati i costi di intervento di sanatoria con relativa autorizzazione comunale e modifiche catastali e sono stati quantificati e detratti dal valore di vendita del bene oggetto di stima.

L'immobile ricade nelle tipologie di edifici per cui è necessario la redazione dell' APE, nel caso di compravendite, locazioni o a seguito di interventi importanti di miglioramenti energetici. Non risulta allo stato attuale essere presente l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) relativo all'appartamento per cui risulterà necessaria la sua redazione.

Lo stato di manutenzione del fabbricato nel complesso risulta mediamente sufficiente.

**Tale immobile non risulta essere state realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e mai stato finanziato, anche in parte, con risorse pubbliche.**

## 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 piano terra	165,00	x	100 %	=	165,00
balcone piano terra	10,00	x	30 %	=	3,00
piano primo allo stato rustico	167,00	x	100 %	=	167,00
balconi piano primo	21,50	x	30 %	=	6,45
<b>Totale:</b>	<b>363,50</b>				<b>341,45</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un modesto dinamismo dell'attuale mercato immobiliare, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, manutenzione, accessibilità, impianti esistenti, ecc.), quelle estrinseche (vicinanza ad altri negozi, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolarità Edilizia, agibilità, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario del bene.

Nella determinazione del valore unitario si è inoltre tenuto in particolare considerazione l'accessibilità dell'immobile dalla rete viaria principale che risulta buona.



Si è tenuto conto anche del grado delle finiture di sufficiente livello e della vetustà dell'edificio, considerando che l'immobile risulta essere stato edificato successivamente all'anno 1990, data del rilascio della prima Concessione Edilizia; il fabbricato risulta come descritto in un sufficiente stato conservativo che fa sì che sia mantenuto un valore modesto di contrattazione in una zona agricola, che fa sì che il mercato della zona sia alquanto statico con moderate trattative di compravendita, specialmente per il momento storico del mercato immobiliare.

Non meno importante elemento di valutazione, è stata una attenta ed accurata valutazione delle condizioni del mercato immobiliare approfondita attraverso numerosissime valutazioni fatte da altri tecnici e dall'incrocio dei dati recepiti attraverso notizie ed informazioni dirette con i dati tabellati ricavati da altre fonti.

Il valore dell'unità immobiliare in oggetto è stato determinato a seguito di indagine di mercato su immobili simili esistenti ed in vendita nel territorio comunale e soprattutto estendendola ai vicini paesi che risultano avere caratteristiche al quanto simili, e determinandolo in funzione della destinazione, a cui vengono detratti i costi per la regolarizzazioni dello stesso, viste le non congruità elencate nella sezione delle regolarità urbanistiche, edilizie, catastali, rispetto al titolo edilizio assentito o ai dati contenuti nel database dell' Agenzia dell'Entrate.

Dalla ricerche effettuate sono stati rilevati annunci immobiliari, oltre a rivolgersi a tecnici della zona per richiedere valori medi di contrattazione immobiliare per tali immobili che hanno riferito valori tra i 250-350,00 euro a mq.

Queste ulteriori indagini di mercato, sono state effettuate in loco, con informazioni acquisite con interviste dirette con tecnici del settore, in riferimento alle quali, i prezzi di mercato riscontrati per immobili aventi caratteristiche similari.

I risultati invece dalla ricerca dei valori determinati dall' O.M.I. indica i prezzi medi di quest'ultima fonte dell'Agenzia delle Entrate, derivanti per appartamenti di pari caratteristiche, risultano essere compresi tra un minimo di 375,00 €/mq ed un massimo di 470,00 €/mq per gli appartamenti della zona urbana e valori di 200,00 €/mq e 290,00 €/mq per la zona agricola. L'immobile ricade nella zona agricola adiacente alla zona urbana, e l'immobile oggetto di stima, in stato conservativo sufficiente; alla luce delle dotazioni dell'immobile e delle considerazioni enunciate sopra, dei valori desunti da tecnici operanti in zona (da parte di agenzie immobiliari operanti nella zona o da annunci di immobili), dai valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona, la posizione, e le dotazioni dell'immobile si stima il più probabile valore di mercato pari ad €260,00 €/mq ragguagliata per l'appartamento visto anche lo stato rustico del piano primo, considerati i valori medi dei dati pervenuti, con un valore coerente e prudenziale anche per il periodo storico di contrazione delle vendite immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: XXXXXXXXXX = XXXXXXXXXX

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € XXXXXXXXXX

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

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima adottato per gli immobili in oggetto sono quello della stima comparativa con procedimento sintetico, metodo basato sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. Attraverso tale procedimento si arriva ad ottenere risultati attendibili perché il confronto è fatto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e similmente situati, e con valori recenti di mercato e contrattazioni effettuate.

Per poter applicare tale metodo di stima sono state eseguite indagini di mercato, sia nella zona in cui



e' ubicato l'immobile che nelle zone limitrofe ed in quelle assimilabili. Sono state assunte inoltre informazioni dirette e si sono effettuate varie consultazioni presso uffici ed Enti pubblici del territorio e altri soggetti privati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di catasto di Cosenza relativo ai dati del Comune di Vaccarizzo Albanese, ufficio del registro di Cosenza e Rossano, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Vaccarizzo Albanese, agenzie: delle zone limitrofe di Vaccarizzo Albanese, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - II semestre 2024, ed inoltre: Informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare (costruttori) e tecnici (geometri, ingegneri, architetti) operanti sul 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	341,45	0,00	[REDACTED]	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

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

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

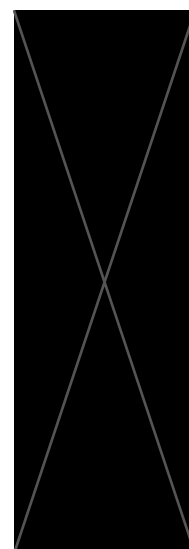
Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Arrotondamento del valore finale:

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



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - NUOVO RITO FALLIMENTARE  
12/2019

## LOTTO 2

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

**A** **deposito artigianale** a VACCARIZZO ALBANESE località Porta 16, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Oggetto di stima risulta un magazzino al piano interrato in località Porta a Vaccarizzo Albanese.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 4. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 139 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 73 mq, rendita 81,06 Euro, indirizzo catastale: Località Porta, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**89,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:

**0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Data di conclusione della relazione:

**03/04/2025**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Nel locale magazzino risultano rimasti alcuni vecchi oggetti da smaltire.

### 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** attiva, stipulata il 12/03/2009 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. rep 1821/2009 di repertorio, iscritta il 23/03/2009 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 7354 R.G. e 1246 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 519000.

Importo capitale: 393513,90

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/12/2010 a firma di Decreto Ingiuntivo ai nn. rep. 1163/2010 di repertorio, iscritta il 01/03/2011 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 6240 R.G. e 1121 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Rossano.

Importo ipoteca: 130000.

Importo capitale: 113622,89

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/06/2010 a firma di Tribunale di Roma ai nn. rep. 13723/1 di repertorio, iscritta il 07/04/2011 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 10124 R.G. e 1965 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario Tribunale Civile di Roma.

Importo ipoteca: 70000.

Importo capitale: 52770,87

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/06/2010 a firma di Tribunale Civile di Roma ai nn. rep. 13733 di repertorio, iscritta il 07/04/2011 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 10125 R.G. e 1966 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario Tribunale Civile di Roma.

Importo ipoteca: 75000.

Importo capitale: 55991,96

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/09/2013 a firma di Equitalia Sud S.p.A. ai nn. 1001/3413 di repertorio, iscritta il 19/09/2013 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 24663 R.G. e 2036 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973.

Importo ipoteca: 3.091.137,24.

Importo capitale: 1.545.568,62

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: 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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/12/2022 a firma di notaio Privitera ai nn. rep. 27471 di repertorio, trascritto il 23/12/2002 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 29579 R.G. e 22994 R.P.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 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:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.R.G. con le N.T.A. del Comune di Corigliano-Rossano - Norme per il superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/198); Norme di edilizia antisismica (Legge n. 10 del 05/11/1971) e Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001))

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: analoghe a quelle citate nel lotto 1 per la problematica del solo tipo mappale. La planimetria risulta conforme (normativa di riferimento: normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Planimetria catastale; Visura catastalea)

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano Particolareggiato vigente al periodo dell'esecuzione dell'opera e Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA))

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: D.L. n° 78/2010 del 31/05/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VACCARIZZO ALBANESE LOCALITÀ PORTA 16

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a VACCARIZZO ALBANESE località Porta 16, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto di stima risulta un magazzino al piano interrato in località Porta a Vaccarizzo Albanese.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di

4. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 139 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 73 mq, rendita 81,06 Euro, indirizzo catastale: Località Porta, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano-Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

mediocre 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

mediocre 

qualità dei servizi:

mediocre 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Oggetto di stima è un magazzino al piano seminterrato identificato al NCEU del Comune di Vaccarizzo Albanese al Foglio 6 particella 139 subalterno 2, categoria C/2 classe 1, di consistenza di 73 mq e superficie catastale di 89 mq, rendita euro 81,06.

L'accesso al magazzino avviene dal piano interrato dalla corte (sub 4 Bene Comune Non Censibile) del fabbricato.

Il magazzino risulta allo stato parzialmente rustico; infatti primo risultano intonacate solo alcune pareti; è dotata di serranda metallica, sono assenti i pavimenti e il locale è rifinito con battuto in cemento.

L'altezza interna risulta di 4,00 metri.

L'impianto elettrico risulta presente con l'illuminazione a soffitto e a controllo visivo pare a norma.

Gli infissi esterni sono in alluminio in medio stato di conservazione e manutenzione.

Le pareti esterne risultano avere uno spessore di circa 40 cm; la struttura portante risulta mista in muratura portante e pareti controterra in cemento armato con solai laterocementizi.

Il locale risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'immobile ricade nelle tipologie di edifici per cui non è necessario la redazione dell' APE, nel caso di compravendite, locazioni o a seguito di interventi importanti di miglioramenti energetici.

Lo stato di manutenzione del fabbricato nel complesso risulta mediamente sufficiente.

**Tale immobile non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e mai stato finanziato, anche in parte, con risorse pubbliche.**

#### 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
magazzino	89,00	x	100 %	=	89,00
<b>Totale:</b>	<b>89,00</b>				<b>89,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un modesto dinamismo dell'attuale mercato immobiliare, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, manutenzione, accessibilità, impianti esistenti, ecc.), quelle estrinseche (vicinanza ad altri negozi, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolarità Edilizia, agibilità, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario del bene.

Nella determinazione del valore unitario si è inoltre tenuto in particolare considerazione l'accessibilità dell'immobile dalla rete viaria principale che risulta buona.

Si è tenuto conto anche del grado delle finiture di sufficiente livello e della vetustà dell'edificio, considerando che l'immobile risulta essere stato edificato precedentemente all'anno 1990, in quanto risultavano presenti negli elaborati e quindi antecedenti alla data del rilascio della prima Concessione Edilizia dell'appartamento (lotto1 presente in questa perizia) e che ha consentito l'edificazione sopra tale immobile; il fabbricato risulta come descritto in un sufficiente stato conservativo che fa sì che sia mantenuto un valore modesto di contrattazione in una zona agricola,



che fa sì che il mercato della zona sia alquanto statico con moderate trattative di compravendita, specialmente per il momento storico del mercato immobiliare.

Non meno importante elemento di valutazione, è stata una attenta ed accurata valutazione delle condizioni del mercato immobiliare approfondita attraverso numerosissime valutazioni fatte da altri tecnici e dall'incrocio dei dati recepiti attraverso notizie ed informazioni dirette con i dati tabellati ricavati da altre fonti.

Il valore dell'unità immobiliare in oggetto è stato determinato a seguito di indagine di mercato su immobili simili esistenti ed in vendita nel territorio comunale e soprattutto estendendola ai vicini paesi che risultano avere caratteristiche al quanto simili, e determinandolo in funzione della destinazione, a cui vengono detratti i costi per la regolarizzazioni dello stesso, viste le non congruità elencate nella sezione delle regolarità urbanistiche, edilizie, catastali, rispetto al titolo edilizio assentito o ai dati contenuti nel database dell' Agenzia dell'Entrate.

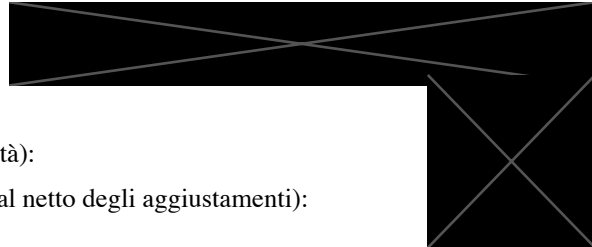
Dalla ricerche effettuate sono stati rilevati annunci immobiliari, oltre a rivolgersi a tecnici della zona per richiedere valori medi di contrattazione immobiliare per tali immobili che hanno riferito valori di circa 200 euro a mq.

Queste ulteriori indagini di mercato, sono state effettuate in loco, con informazioni acquisite con interviste dirette con tecnici del settore, in riferimento alle quali, i prezzi di mercato riscontrati per immobili aventi caratteristiche similari.

I risultati invece dalla ricerca dei valori determinati dall' O.M.I. indica i prezzi medi di quest'ultima fonte dell'Agenzia delle Entrate, derivanti per magazzini di pari caratteristiche, risultano essere compresi tra un minimo di 180,00 €/mq ed un massimo di 230,00 €/mq per i magazzini. L'immobile ricade nella zona agricola adiacente alla zona urbana, e l'immobile oggetto di stima, in stato conservativo sufficiente; alla luce delle dotazioni dell'immobile e delle considerazioni enunciate sopra, dei valori desunti da tecnici operanti in zona (da parte di agenzie immobiliari operanti nella zona o da annunci di immobili), dai valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona, la posizione, e le dotazioni dell'immobile si stima il più probabile valore di mercato pari ad € 190,00 €/mq per il magazzino visto anche lo stato rustico, considerati i valori medi dei dati pervenuti, con un valore coerente e prudenziale anche per il periodo storico di contrazione delle vendite immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

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

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato per gli immobili in oggetto sono quello della stima comparativa con procedimento sintetico, metodo basato sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. Attraverso tale procedimento si arriva ad ottenere risultati attendibili perché il confronto è fatto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e similmente situati, e con valori recenti di mercato e contrattazioni effettuate.

Per poter applicare tale metodo di stima sono state eseguite indagini di mercato, sia nella zona in cui è ubicato l'immobile che nelle zone limitrofe ed in quelle assimilabili. Sono state assunte inoltre informazioni dirette e si sono effettuate varie consultazioni presso uffici ed Enti pubblici del territorio e altri soggetti privati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di catasto di Cosenza relativo ai dati del Comune di



Vaccarizzo Albanese, ufficio del registro di Cosenza e Rossano, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Vaccarizzo Albanese, agenzie: delle zone limitrofe di Vaccarizzo Albanese, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - II semestre 2024, ed inoltre: Informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare (costruttori) e tecnici (geometri, ingegneri, architetti) operanti sul 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	deposito artigianale	89,00	0,00	[REDACTED]	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

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

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

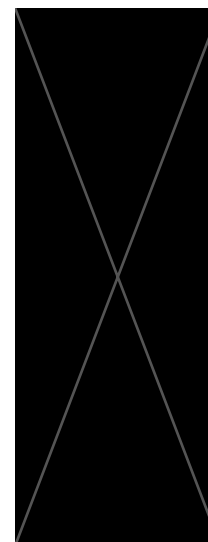
Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Arrotondamento del valore finale:

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



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - NUOVO RITO FALLIMENTARE  
12/2019

## LOTTO 3

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

**A** **deposito artigianale** a VACCARIZZO ALBANESE località Porta 16, della superficie commerciale di **149,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Oggetto di stima risulta un magazzino al piano interrato in località Porta a Vaccarizzo Albanese.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 4. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 139 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 135 mq, rendita 149,90 Euro, indirizzo catastale: Località Porta, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**149,90 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:

**0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Data di conclusione della relazione:

**03/04/2025**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Nel locale magazzino risultano rimasti alcuni vecchi oggetti da smaltire.

### 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** attiva, stipulata il 12/03/2009 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. rep 1821/2009 di repertorio, iscritta il 23/03/2009 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 7354 R.G. e 1246 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 519000.

Importo capitale: 393513,90

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/12/2010 a firma di Decreto Ingiuntivo ai nn. rep. 1163/2010 di repertorio, iscritta il 01/03/2011 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 6240 R.G. e 1121 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Rossano.

Importo ipoteca: 130000.

Importo capitale: 113622,89

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/06/2010 a firma di Tribunale di Roma ai nn. rep. 13723/1 di repertorio, iscritta il 07/04/2011 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 10124 R.G. e 1965 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario Tribunale Civile di Roma.

Importo ipoteca: 70000.

Importo capitale: 52770,87

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/06/2010 a firma di Tribunale Civile di Roma ai nn. rep. 13733 di repertorio, iscritta il 07/04/2011 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 10125 R.G. e 1966 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario Tribunale Civile di Roma.

Importo ipoteca: 75000.

Importo capitale: 55991,96

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/09/2013 a firma di Equitalia Sud S.p.A. ai nn. 1001/3413 di repertorio, iscritta il 19/09/2013 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 24663 R.G. e 2036 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973.

Importo ipoteca: 3.091.137,24.

Importo capitale: 1.545.568,62

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: 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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/12/2022 a firma di notaio Privitera ai nn. rep. 27471 di repertorio, trascritto il 23/12/2002 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 29579 R.G. e 22994 R.P.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 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:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.R.G. con le N.T.A. del Comune di Corigliano-Rossano - Norme per il superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/198); Norme di edilizia antisismica (Legge n. 10 del 05/11/1971) e Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001))

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: analoghe a quelle citate nel lotto 1 per la problematica del solo tipo mappale. La planimetria risulta conforme (normativa di riferimento: normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Planimetria catastale; Visura catastale)

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano Particolareggiato vigente al periodo dell'esecuzione dell'opera e Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA))

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: D.L. n° 78/2010 del 31/05/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VACCARIZZO ALBANESE LOCALITÀ PORTA 16

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a VACCARIZZO ALBANESE località Porta 16, della superficie commerciale di **149,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto di stima risulta un magazzino al piano interrato in località Porta a Vaccarizzo Albanese.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di

4. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 139 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 135 mq, rendita 149,90 Euro, indirizzo catastale: Località Porta, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano-Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

mediocre 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

mediocre 

qualità dei servizi:

mediocre 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Oggetto di stima è un magazzino al piano seminterrato identificato al NCEU del Comune di Vaccarizzo Albanese al Foglio 6 particella 139 subalterno 3, categoria C/2 classe 1, di consistenza di 135 mq e superficie catastale di 163 mq, rendita euro 149,90.

L'accesso al magazzino avviene dal piano interrato dalla corte (sub 4 Bene Comune Non Censibile) del fabbricato.

Il magazzino risulta allo stato parzialmente rustico; infatti primo risultano intonacate solo alcune pareti; è dotata di serranda metallica, sono assenti i pavimenti e il locale è rifinito con battuto in cemento.

L'altezza interna risulta di 4,00 metri.

L'impianto elettrico risulta presente con l'illuminazione a soffitto e a controllo visivo pare a norma.

Gli infissi esterni sono in alluminio in medio stato di conservazione e manutenzione.

Le pareti esterne risultano avere uno spessore di circa 40 cm; la struttura portante risulta mista in muratura portante e pareti controterra in cemento armato con solai laterocementizi.

Il locale risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'immobile ricade nelle tipologie di edifici per cui non è necessario la redazione dell' APE, nel caso di compravendite, locazioni o a seguito di interventi importanti di miglioramenti energetici.

Lo stato di manutenzione del fabbricato nel complesso risulta mediamente sufficiente.

**Tale immobile non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e mai stato finanziato, anche in parte, con risorse pubbliche.**

#### 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
magazzino	149,90	x	100 %	=	149,90
<b>Totale:</b>	<b>149,90</b>				<b>149,90</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un modesto dinamismo dell'attuale mercato immobiliare, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, manutenzione, accessibilità, impianti esistenti, ecc.), quelle estrinseche (vicinanza ad altri negozi, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolarità Edilizia, agibilità, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario del bene.

Nella determinazione del valore unitario si è inoltre tenuto in particolare considerazione l'accessibilità dell'immobile dalla rete viaria principale che risulta buona.

Si è tenuto conto anche del grado delle finiture di sufficiente livello e della vetustà dell'edificio, considerando che l'immobile risulta essere stato edificato precedentemente all'anno 1990, in quanto risultavano presenti negli elaborati e quindi antecedenti alla data del rilascio della prima Concessione Edilizia dell'appartamento (lotto1 presente in questa perizia) e che ha consentito l'edificazione sopra tale immobile; il fabbricato risulta come descritto in un sufficiente stato conservativo che fa sì che sia mantenuto un valore modesto di contrattazione in una zona agricola,



che fa sì che il mercato della zona sia alquanto statico con moderate trattative di compravendita, specialmente per il momento storico del mercato immobiliare.

Non meno importante elemento di valutazione, è stata una attenta ed accurata valutazione delle condizioni del mercato immobiliare approfondita attraverso numerosissime valutazioni fatte da altri tecnici e dall'incrocio dei dati recepiti attraverso notizie ed informazioni dirette con i dati tabellati ricavati da altre fonti.

Il valore dell'unità immobiliare in oggetto è stato determinato a seguito di indagine di mercato su immobili simili esistenti ed in vendita nel territorio comunale e soprattutto estendendola ai vicini paesi che risultano avere caratteristiche al quanto simili, e determinandolo in funzione della destinazione, a cui vengono detratti i costi per la regolarizzazioni dello stesso, viste le non congruità elencate nella sezione delle regolarità urbanistiche, edilizie, catastali, rispetto al titolo edilizio assentito o ai dati contenuti nel database dell' Agenzia dell'Entrate.

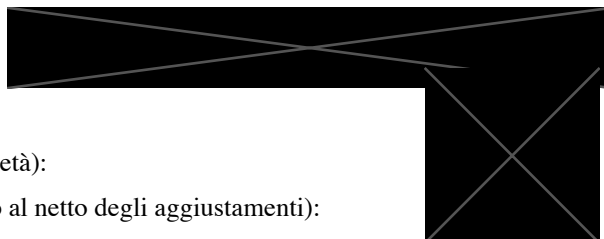
Dalla ricerche effettuate sono stati rilevati annunci immobiliari, oltre a rivolgersi a tecnici della zona per richiedere valori medi di contrattazione immobiliare per tali immobili che hanno riferito valori di circa 200 euro a mq.

Queste ulteriori indagini di mercato, sono state effettuate in loco, con informazioni acquisite con interviste dirette con tecnici del settore, in riferimento alle quali, i prezzi di mercato riscontrati per immobili aventi caratteristiche similari.

I risultati invece dalla ricerca dei valori determinati dall' O.M.I. indica i prezzi medi di quest'ultima fonte dell'Agenzia delle Entrate, derivanti per magazzini di pari caratteristiche, risultano essere compresi tra un minimo di 180,00 €/mq ed un massimo di 230,00 €/mq per i magazzini. L'immobile ricade nella zona agricola adiacente alla zona urbana, e l'immobile oggetto di stima, in stato conservativo sufficiente; alla luce delle dotazioni dell'immobile e delle considerazioni enunciate sopra, dei valori desunti da tecnici operanti in zona (da parte di agenzie immobiliari operanti nella zona o da annunci di immobili), dai valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona, la posizione, e le dotazioni dell'immobile si stima il più probabile valore di mercato pari ad € 190,00 €/mq per il magazzino visto anche lo stato rustico, considerati i valori medi dei dati pervenuti, con un valore coerente e prudenziale anche per il periodo storico di contrazione delle vendite immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

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

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato per gli immobili in oggetto sono quello della stima comparativa con procedimento sintetico, metodo basato sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. Attraverso tale procedimento si arriva ad ottenere risultati attendibili perché il confronto è fatto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e similmente situati, e con valori recenti di mercato e contrattazioni effettuate.

Per poter applicare tale metodo di stima sono state eseguite indagini di mercato, sia nella zona in cui è ubicato l'immobile che nelle zone limitrofe ed in quelle assimilabili. Sono state assunte inoltre informazioni dirette e si sono effettuate varie consultazioni presso uffici ed Enti pubblici del territorio e altri soggetti privati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di catasto di Cosenza relativo ai dati del Comune di



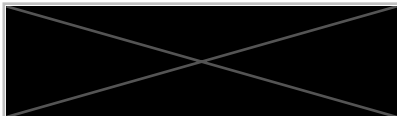
Vaccarizzo Albanese, ufficio del registro di Cosenza e Rossano, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Vaccarizzo Albanese, agenzie: delle zone limitrofe di Vaccarizzo Albanese, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - II semestre 2024, ed inoltre: Informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare (costruttori) e tecnici (geometri, ingegneri, architetti) operanti sul 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	deposito artigianale	149,90	0,00		

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

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

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

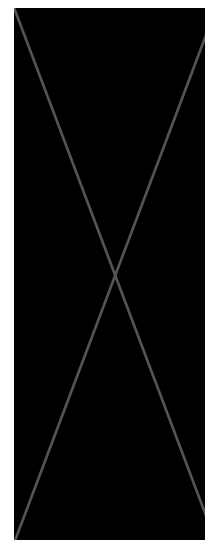
Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Arrotondamento del valore finale:

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



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - NUOVO RITO FALLIMENTARE  
12/2019

## LOTTO 4

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

**A** box singolo a CORIGLIANO-ROSSANO Area Urbana di Corigliano Calabro, Via Cuba 3, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto di stima risulta un magazzino al piano interrato in Corigliano-Rossano, area urbana di Corigliano Calabro, Via Cuba n. 3

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 908 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 44 mq, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: Via Cuba n. 3, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**57,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:

**0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Data di conclusione della relazione:

**03/04/2025**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

### 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 **volontaria** attiva, stipulata il 10/08/2006 a firma di notaio Camilleri Stefano ai nn. rep. 30630 raccolta 11429 di repertorio, iscritta il 11/08/2006 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 28173 r.G. e 5655 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 800.000,00.

Importo capitale: 1.400.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2007 a firma di notaio Camilleri Stefano ai nn. rep. 31884 raccolta 12335 di repertorio, iscritta il 12/05/2007 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 18683 r.G. e 4071 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO condizionato.

Importo ipoteca: 1.440.000,00.

Importo capitale: 800.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/03/2009 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. rep 1821/2009 di repertorio, iscritta il 23/03/2009 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 7354 R.G. e 1246 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 519000.

Importo capitale: 393513.90

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/05/2010 a firma di Tribunale di Rossano ai nn. 710 di repertorio di repertorio, trascritta il 15/07/2010 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 23181 R.G. e 16294 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di Pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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



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

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/12/2022 a firma di notaio Privitera ai nn. rep. 27471 di repertorio, trascritto il 23/12/2002 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 29579 R.G. e 22994 R.P.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Comunicazione art.8 della Legge n.94/1982 N. **7028**, per lavori di costruzione di edificio residenziale, presentata il 15/03/1991 con il n. 7028 di protocollo.

Silenzio assenso ai sensi dell'art 8 della Legge n. 94/1982 attraverso la comunicazione al Comune di Corigliano Calabro effettuata in data 14/10/1991 prot. n. 24997 Pratica Edilizia n. 7028 del 15/03/1991

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.R.G. con le N.T.A. del Comune di Corigliano-Rossano - Norme per il superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/198); Norme di edilizia antisismica (Legge n. 10 del 05/11/1971) e Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001))

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: analoghe a quelle citate nel lotto 1 per la problematica del solo tipo mappale. La planimetria risulta conforme (normativa di riferimento: normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Planimetria catastale; Visura catastale)

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano Particolareggiato vigente al periodo dell'esecuzione dell'opera e Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA))

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: D.L. n° 78/2010 del 31/05/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO AREA URBANA DI CORIGLIANO CALABRO, VIA CUBA 3

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CORIGLIANO-ROSSANO Area Urbana di Corigliano Calabro, Via Cuba 3, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto di stima risulta un magazzino al piano interrato in Corigliano-Rossano, area urbana di Corigliano Calabro, Via Cuba n. 3

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 908 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 44 mq, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: Via Cuba n. 3, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

#### 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 Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 4

superstrada distante 2

porto distante 500 metri



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto di stima è un magazzino al piano seminterrato identificato al NCEU del Comune di Corigliano-Rossano, area urbana di Corigliano Calabro al Foglio 71 particella 908 subalterno 19, categoria C/6 classe 4, di consistenza di 44 mq e superficie catastale di 57 mq, rendita euro 56,81.

L'accesso al garage avviene dal piano interrato percorrendo il corridoio centrale, spazio di manovra. Il garage risulta allo stato finito; le pareti risultano intonacate, è dotato di portone metallico, è pavimentato con rifinitura con battuto in cemento.

L'altezza interna risulta di 2,00 metri.

L'impianto elettrico risulta presente con la sola illuminazione e a controllo visivo pare a norma.

Gli infissi esterni sono in alluminio in medio stato di conservazione e manutenzione.

Le pareti esterne risultano avere uno spessore di circa 40 cm; la struttura portante risulta in cemento armato e le pareti controterra in cemento armato con solai laterocementizi.

Il locale risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'immobile ricade nelle tipologie di edifici per cui non è necessario la redazione dell' APE, nel caso di compravendite, locazioni o a seguito di interventi importanti di miglioramenti energetici.

Lo stato di manutenzione del fabbricato nel complesso risulta mediamente sufficiente.

**Tale immobile non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e mai stato finanziato, anche in parte, con risorse pubbliche.**

## 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
garage	57,00	x	100 %	=	57,00
<b>Totale:</b>	<b>57,00</b>				<b>57,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un modesto dinamismo dell'attuale mercato immobiliare, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, manutenzione, accessibilità, impianti esistenti, ecc.), quelle estrinseche (vicinanza ad altri negozi, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolarità Edilizia, agibilità, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario del bene.

Nella determinazione del valore si è inoltre tenuto in particolare considerazione l'accessibilità



dell'immobile dalla rete viaria principale che risulta buona.

D'altronde il box risulta difficilmente accessibile e lo stesso vista anche l'altezza limitata di piano, e con una difficile zona di manovra per l'accesso all'unità immobiliare oggetti di stima, il box risulta poco utilizzabile per il ricovero delle auto.

Viene stabilito il valore congruo di tale immobile in €6.200,00.

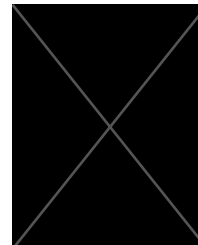
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

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



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato per gli immobili in oggetto sono quello della stima comparativa con procedimento sintetico, metodo basato sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. Attraverso tale procedimento si arriva ad ottenere risultati attendibili perché il confronto è fatto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e similmente situati, e con valori recenti di mercato e contrattazioni effettuate.

Per poter applicare tale metodo di stima sono state eseguite indagini di mercato, sia nella zona in cui è ubicato l'immobile che nelle zone limitrofe ed in quelle assimilabili. Sono state assunte inoltre informazioni dirette e si sono effettuate varie consultazioni presso uffici ed Enti pubblici del territorio e altri soggetti privati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza relativo ai dati del Comune di Vaccarizzo Albanese, ufficio del registro di Cosenza e Rossano, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Vaccarizzo Albanese, agenzie: delle zone limitrofe di Vaccarizzo Albanese, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - II semestre 2024, ed inoltre: Informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare (costruttori) e tecnici (geometri, ingegneri, architetti) operanti sul 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	box singolo	57,00	0,00		

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

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

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

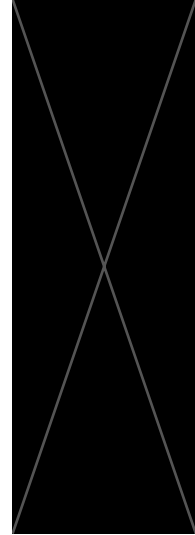
Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Arrotondamento del valore finale:

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



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - NUOVO RITO FALLIMENTARE  
12/2019

## LOTTO 5

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

**A** cantina a CORIGLIANO-ROSSANO Area Urbana di Corigliano Calabro, Via Cuba 3, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto di stima risulta un magazzino al piano interrato in Corigliano-Rossano, area urbana di Corigliano Calabro, Via Cuba n. 3

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 908 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 21,59 Euro, indirizzo catastale: Via Cuba n. 3, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**19,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:

**0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Data di conclusione della relazione:

**03/04/2025**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

### 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 **volontaria** attiva, stipulata il 10/08/2006 a firma di notaio Camilleri Stefano ai nn. rep. 30630 raccolta 11429 di repertorio, iscritta il 11/08/2006 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 28173 r.G. e 5655 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 800.000,00.

Importo capitale: 1.400.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2007 a firma di notaio Camilleri Stefano ai nn. rep. 31884 raccolta 12335 di repertorio, iscritta il 12/05/2007 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 18683 r.G. e 4071 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO condizionato.

Importo ipoteca: 1.440.000,00.

Importo capitale: 800.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/03/2009 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. rep 1821/2009 di repertorio, iscritta il 23/03/2009 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 7354 R.G. e 1246 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 519000.

Importo capitale: 393513.90

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/05/2010 a firma di Tribunale di Rossano ai nn. 710 di repertorio di repertorio, trascritta il 15/07/2010 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 23181 R.G. e 16294 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di Pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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



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

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/12/2022 a firma di notaio Privitera ai nn. rep. 27471 di repertorio, trascritto il 23/12/2002 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 29579 R.G. e 22994 R.P.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Comunicazione art.8 della Legge n.94/1982 N. **7028**, per lavori di costruzione di edificio residenziale, presentata il 15/03/1991 con il n. 7028 di protocollo.

Silenzio assenso ai sensi dell'art 8 della Legge n. 94/1982 attraverso la comunicazione al Comune di Corigliano Calabro effettuata in data 14/10/1991 prot. n. 24997 Pratica Edilizia n. 7028 del 15/03/1991

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.R.G. con le N.T.A. del Comune di Corigliano-Rossano - Norme per il superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/198); Norme di edilizia antisismica (Legge n. 10 del 05/11/1971) e Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001))

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: analoghe a quelle citate nel lotto 1 per la problematica del solo tipo mappale. La planimetria risulta conforme (normativa di riferimento: normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Planimetria catastale; Visura catastale)

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano Particolareggiato vigente al periodo dell'esecuzione dell'opera e Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA))

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: D.L. n° 78/2010 del 31/05/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO AREA URBANA DI CORIGLIANO CALABRO, VIA CUBA 3

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a CORIGLIANO-ROSSANO Area Urbana di Corigliano Calabro, Via Cuba 3, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto di stima risulta un magazzino al piano interrato in Corigliano-Rossano, area urbana di Corigliano Calabro, Via Cuba n. 3

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 908 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 21,59 Euro, indirizzo catastale: Via Cuba n. 3, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

#### 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 Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 4

al di sopra della media



superstrada distante 2

nella media



porto distante 500 metri

al di sopra della media



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto di stima è un magazzino al piano seminterrato identificato al NCEU del Comune di Corigliano-Rossano, area urbana di Corigliano Calabro al Foglio 71 particella 908 subalterno 20, categoria C/2 classe 3, di consistenza di 25 mq e superficie catastale di 24 mq, rendita euro 56,81.

L'accesso al garage avviene dal piano interrato percorrendo il corridoio centrale, spazio di manovra. Il garage risulta allo stato finito; le pareti risultano intonacate, è dotato di portone metallico, è pavimentato con rifinitura con battuto in cemento.

L'altezza interna risulta di 2,00 metri.

L'impianto elettrico risulta presente con la sola illuminazione e a controllo visivo pare a norma.

Gli infissi esterni sono in alluminio in medio stato di conservazione e manutenzione.

Le pareti esterne risultano avere uno spessore di circa 40 cm; la struttura portante risulta in cemento armato e le pareti controterra in cemento armato con solai laterocementizi.

Il locale risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'immobile ricade nelle tipologie di edifici per cui non è necessario la redazione dell' APE, nel caso di compravendite, locazioni o a seguito di interventi importanti di miglioramenti energetici.

Lo stato di manutenzione del fabbricato nel complesso risulta mediamente sufficiente.

**Tale immobile non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e mai stato finanziato, anche in parte, con risorse pubbliche.**

## 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
cantina	19,00	x	100 %	=	19,00
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>19,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un modesto dinamismo dell'attuale mercato immobiliare, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, manutenzione, accessibilità, impianti esistenti, ecc.), quelle estrinseche (vicinanza ad altri negozi, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolarità Edilizia, agibilità, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario del bene.

Nella determinazione del valore si è inoltre tenuto in particolare considerazione l'accessibilità



dell'immobile dalla rete viaria principale che risulta buona.

D'altronde il box risulta difficilmente accessibile e lo stesso vista anche l'altezza limitata di piano, e con una difficile zona di manovra per l'accesso all'unità immobiliare oggetti di stima, il box risulta poco utilizzabile per il ricovero delle auto.

Viene stabilito il valore congruo di tale immobile in €4.200,00.

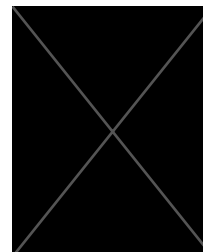
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

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



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato per gli immobili in oggetto sono quello della stima a corpo procedimento sintetico, metodo basato sulla esperienza professionale in funzione di dati acquisiti per comparazione e acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di catasto di Cosenza relativo ai dati del Comune di Corigliano-Rossano area urbana di Corigliano Calabro, ufficio del registro di Cosenza e Rossano, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Calabro, agenzie: delle zone limitrofe di Vaccarizzo Albanese, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - II semestre 2024, ed inoltre: Informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare (costruttori) e tecnici (geometri, ingegneri, architetti) operanti sul 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	cantina	19,00	0,00		



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

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

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

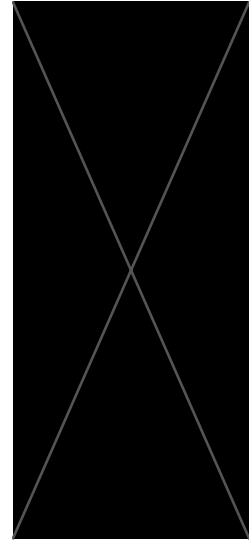
Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Arrotondamento del valore finale:

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



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - NUOVO RITO FALLIMENTARE  
12/2019

## LOTTO 6

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

**A** box doppio a CORIGLIANO-ROSSANO Area Urbana di Corigliano Calabro, Via Cuba 3, della superficie commerciale di **144,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto di stima risulta un garage al piano interrato in Corigliano-Rossano, area urbana di Corigliano Calabro, Via Cuba n. 3



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 908 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 144 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via Cuba n. 3, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>144,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	
Data di conclusione della relazione:	<b>03/04/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta parzialmente occupato con arredo (tavoli e effetti personali) nella zona accessoriata con il bagno, invece la zona più grande risulta libera completamente.



## 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** attiva, stipulata il 12/03/2009 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. rep 1821/2009 di repertorio, iscritta il 23/03/2009 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 7354 R.G. e 1246 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 519000.

Importo capitale: 393513.90

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/12/2010 a firma di Decreto Ingiuntivo ai nn. rep. 1163/2010 di repertorio, iscritta il 01/03/2011 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 6240 R.G. e 1121 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Rossano.

Importo ipoteca: 130000.

Importo capitale: 113622,89

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/09/2013 a firma di Equitalia Sud S.p.A. ai nn. 1001/3413 di repertorio, iscritta il 19/09/2013 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 24663 R.G. e 2036 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973.

Importo ipoteca: 3.091.137,24.

Importo capitale: 1.545.568,62

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/12/2022 a firma di notaio Privitera ai nn. rep. 27471 di repertorio, trascritto il 23/12/2002 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 29579 R.G. e 22994 R.P.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione art.8 della Legge n.94/1982 N. **7028**, per lavori di costruzione di edificio residenziale, presentata il 15/03/1991 con il n. 7028 di protocollo.

Silenzio assenso ai sensi dell'art 8 della Legge n. 94/1982 attraverso la comunicazione al Comune di Corigliano Calabro effettuata in data 14/10/1991 prot. n. 24997 Pratica Edilizia n. 7028 del 15/03/1991

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.R.G. con le N.T.A. del Comune di Corigliano-Rossano - Norme per il superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/198); Norme di edilizia antisismica (Legge n. 10 del 05/11/1971) e Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001))

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: analoghe a quelle citate nel lotto 1 per la problematica del solo tipo mappale. La planimetria risulta conforme (normativa di riferimento: normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Planimetria catastale; Visura catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano Particolareggiato vigente al periodo dell'esecuzione dell'opera e



Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA))  
L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
(normativa di riferimento: D.L. n° 78/20101 del 31/05/2010)  
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO AREA URBANA DI CORIGLIANO CALABRO, VIA  
CUBA 3

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a CORIGLIANO-ROSSANO Area Urbana di Corigliano Calabro, Via Cuba 3, della superficie commerciale di **144,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto di stima risulta un garage al piano interrato in Corigliano-Rossano, area urbana di Corigliano Calabro, Via Cuba n. 3

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 908 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 144 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via Cuba n. 3, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

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 Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 4  
superstrada distante 2  
porto distante 500 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:



qualità degli impianti:

mediocre 

qualità dei servizi:

mediocre 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto di stima è un garage al piano seminterrato identificato al NCEU del Comune di Corigliano-Rossano, area urbana di Corigliano Calabro al Foglio 71 particella 908 subalterno 23, categoria C/6 classe 4, di consistenza di 144mq e superficie catastale di 153 mq, rendita euro 185,92.

L'accesso al garage avviene dal piano interrato percorrendo il corridoio centrale, spazio di manovra. Il garage risulta allo stato finito; risulta diviso in due zone: la prima risulta con le pareti intonacate, dotato di portone metallico, pavimentato con piastrelle ceramiche e dotato di bagno con impianto elettrico a visione apparentemente a norma; l'altra zona del garage invece è sempre accessibile per mezzo di due porte metalliche dalla zona condominiale del corridoio adibito a spazio di manovra, risulta avere pavimento realizzato con battuto in cemento.

L'altezza interna risulta di 2,00 metri.

L'impianto elettrico risulta presente con la sola illuminazione e a controllo visivo pare a norma. Gli infissi esterni (piccole finestre) sono in metallo in medio stato di conservazione e manutenzione. Le pareti esterne risultano avere uno spessore di circa 40 cm; la struttura portante risulta in cemento armato e le pareti controterra in cemento armato con solai laterocementizi.

Il locale risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'immobile ricade nelle tipologie di edifici per cui non è necessario la redazione dell' APE, nel caso di compravendite, locazioni o a seguito di interventi importanti di miglioramenti energetici.

Lo stato di manutenzione del fabbricato nel complesso risulta mediamente sufficiente.

**Tale immobile non risulta essere state realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e mai stato finanziato, anche in parte, con risorse pubbliche.**

#### 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
garage	144,00	x	100 %	=	144,00
<b>Totale:</b>	<b>144,00</b>				<b>144,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un modesto dinamismo dell'attuale mercato immobiliare, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, manutenzione, accessibilità, impianti esistenti, ecc.), quelle estrinseche (vicinanza ad altri negozi, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolarità Edilizia, agibilità, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario del bene.

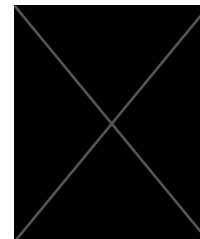
Nella determinazione del valore si è inoltre tenuto in particolare considerazione l'accessibilità dell'immobile dalla rete viaria principale che risulta buona.



D'altronde il box risulta difficilmente accessibile e lo stesso vista anche l'altezza limitata di piano, e con una difficile zona di manovra per l'accesso all'unità immobiliare oggetti di stima, il box risulta poco utilizzabile per il ricovero delle auto.  
Viene stabilito il valore congruo di tale immobile in €15.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

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

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima adottato per gli immobili in oggetto sono quello della stima a corpo procedimento sintetico, metodo basato sulla esperienza professionale in funzione di dati acquisiti per comparazione e acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di catasto di Cosenza relativo ai dati del Comune di Corigliano-Rossano area urbana di Corigliano Calabro, ufficio del registro di Cosenza e Rossano, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Calabro, agenzie: delle zone limitrofe di Vaccarizzo Albanese, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - II semestre 2024, ed inoltre: Informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare (costruttori) e tecnici (geometri, ingegneri, architetti) operanti sul 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	box doppio	144,00	0,00		



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

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

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

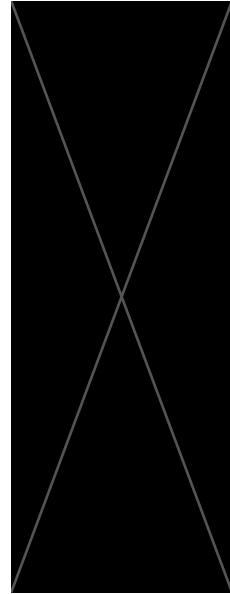
Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Arrotondamento del valore finale:

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



data 03/04/2025

il tecnico incaricato  
Mario Mondilla

