



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

55/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Raffaele Zibellini

CUSTODE:

Dott.ssa Rosangela Palopoli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Mario Laurito

CF:LRTMRA78C26C002G

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) VIA SAN NICOLA, 38

telefono: 0981708538

email: ing.laurito@hotmail.it

PEC: mario.laurito.f812a@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
55/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO via San Giovanni Evangelista snc, frazione Corigliano Scalo, della superficie commerciale di **85,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento (mansarda) sito nel Comune di Corigliano Rossano (CS), area urbana di Corigliano, posto al piano terzo e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato dista circa 1,7 Km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e circa 3,4 Km dal mare.

Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori ed al piano interrato, oltre alle scale è presente un ascensore.

Al piano terzo, dove è ubicato l'appartamento (mansarda), si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.

L'appartamento si articola su un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, bagno e disimpegno. Inoltre, è presente un ampio terrazzo (parte del quale è coperto da una tettoia con telo ombreggiante) sul quale è presente anche un piccolo ripostiglio. L'altezza utile interna dell'appartamento è variabile da un minimo di circa 1,30 metri ad massimo di circa 3,04 metri. Nella camera da letto doppia è presente una porta dalla quale si accede ad un piccolo vano sottotetto che ha un'altezza variabile da un minimo di circa 0,45 metri ad un massimo di circa 1,70 metri.

Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di gres porcellanato e gli ambienti interni sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile. Due pareti del bagno ed una porzione di una terza parete sono rivestite a tutt'altezza con mattonelle di gres porcellanato. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato con pannelli in MDF, mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato ad un'anta. Le finestre, ma non tutte, sono dotate di persiane esterne. Per il riscaldamento degli ambienti sono presenti una caldaia e termosifoni in alluminio. Inoltre, per la climatizzazione degli ambienti sono presenti anche dei climatizzatori. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano ottime.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 2343 sub. 37 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Via San Giovanni Evangelista, snc - Scala A - Piano 3 - Corigliano Rossano - Sezione A, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

B **box singolo** a CORIGLIANO-ROSSANO via San Giovanni Evangelista snc, frazione Corigliano Scalo, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO

OSCURATO ***)

Box auto sito nel Comune di Corigliano Rossano (CS), area urbana di Corigliano, posto al piano interrato e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato dista circa 1,7 Km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e circa 3,4 Km dal mare.

Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori ed al piano interrato, oltre alle scale è presente l'ascensore.

Al piano interrato, dove è ubicato il box auto, si accede tramite una rampa di tipo carrabile oppure tramite una porta interna situata sul vano scala condominiale. L'ingresso del box auto è di tipo carrabile ed è costituito da porta di tipo metallico basculante. È inoltre presente una finestra del tipo a nastro. Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle di graniglia e per quanto concerne le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio. Il box auto è dotato di impianto di illuminazione costituito da lampadina ad incandescenza, anche se al momento del sopralluogo l'impianto elettrico non risultava funzionante, in quanto il piano interrato in cui è ubicato detto box auto è stato oggetto di un incendio. Tuttavia l'interno del box auto non risulta essere stato interessato dall'incendio ed al momento del sopralluogo presentava solo fuliggine sulla pavimentazione e sulle pareti.

Le condizioni generali del box auto risultano nel complesso discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 2343 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 25,00 Euro, indirizzo catastale: Via San Giovanni Evangelista, snc - Piano S1 - Corigliano Rossano - Sezione A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.371,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.371,00
Data di conclusione della relazione:	08/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta occupato dal debitore e completo di mobilia d'arredo.

Alla data del sopralluogo nel box auto sono presenti scaffali, scale, un materasso ed altri oggetti di varia natura.

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**, stipulata il 13/06/2011 a firma di Notaio Spezzano Giuseppe ai nn. 94633/17230 di repertorio, iscritta il 15/06/2011 a Cosenza ai nn. R.G. 17166/ R.P. 3228, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 06/05/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Castrovillari ai nn. Rep. 867 di repertorio, trascritta il 22/05/2025 a Cosenza ai nn. R.G. 15822/R.P. 12818, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Nella sezione D della nota di trascrizione è riportato quanto segue: SI PRECISA QUANTO SEGUE:- GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 49.770,18 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L. CON SEDE IN BOLOGNA VIA DELLA BEVERARA N. 19, NON IN PROPRIO MA QUALE PROCURATRICE DI AMCO ASSET MANAGEMENTI COMPANY SPA CON SEDE A MILANO ALLA VIA SAN GIOVANNI SUL MURO N.9, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. ALESSANDRA VILLECCO (C.F. VLLLSN69S69D086V)DEL FORO DI COSENZA , ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO IL SUO STUDIO IN COSENZA ALLA VIA BEATO UMILE,14

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:	€. 633,65
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€. 408,33

Ulteriori avvertenze:

In riscontro alla richiesta di informazioni condominiali inviata a mezzo PEC in data 25/09/2025 dal sottoscritto CTU a GE.Co. Lucente S.r.l, quest'ultima forniva riscontro a mezzo PEC in data 04/10/2025 (vedi "*Allegato E - Informazioni condominiali*") riportando che l'importo delle quote complessivamente maturato per l'esercizio 2024 è il seguente: unità appartamento € 571,11 - unità box auto € 62,54, mentre l'importo delle quote maturate per l'esercizio 2025 alla data del 30 settembre è il seguente: unità appartamento € 432,08 - unità box auto € 45,36. Inoltre, per le spese ordinarie i condomini non hanno scelto il criterio della previsione di spesa e quindi l'approvazione del bilancio preventivo con quota fissa mensile, bensì il criterio di ripartire, sempre in ossequio e applicazione delle vigenti tabelle millesimali, le spese mensili effettivamente e di volta in volta necessarie e sostenute, con rendicontazione ricognitiva a chiusura esercizio.

Si precisa che sulla vendita dei beni di cui al presente lotto non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1490 del codice civile.

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, il sottoscritto CTU precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo.

NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n° 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n° 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/06/2011), con atto stipulato il 13/06/2011 a firma di Notaio Spezzano Giuseppe ai nn. Rep. 94632/17229 di repertorio, trascritto il 15/06/2011 a Cosenza ai nn. R.G. 17165/ R.P. 11739

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/04/1970 fino al 28/12/1972), con atto stipulato il 27/04/1970 a firma di Notaio Claudio Trinchillo ai nn. Rep. 24545 di repertorio, registrato il 15/05/1970 a Castellamare di Stabia ai nn. 958.

Il titolo è riferito solamente a Terreno che genera l'ente urbano riportato al N.C.T. con Foglio 85 - P.lla 2343

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 28/12/1972 fino al 14/08/2007), con atto stipulato il 28/12/1972 a firma di Notaio Cimino Pasquale ai nn. Rep. 109708 di repertorio, trascritto il 01/03/1973 a Cosenza ai nn. R.G. 5753/ R.P. 47196.

Il titolo è riferito solamente a Terreno che genera l'ente urbano riportato al N.C.T. con Foglio 85 -

P.lla 2343 su cui sono stati costituiti gli immobili oggetto della procedura.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/08/2007 fino al 13/11/2011), con atto stipulato il 14/08/2007 a firma di Notaio Viteritti Luigi ai nn. Rep. 3941/1028 di repertorio, trascritto il 28/08/2007 a Cosenza ai nn. R.G. 31856/R.P. 20473.

Il titolo è riferito solamente a Immobili identificati l N.C.T. con foglio 85-p.lle 1837 e 1838.

Gli immobili riportati al N.C.E.U. Con foglio 85 - P.lla 2343 - Sub. 18 e Sub. 37 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato al N.C.T. con Foglio 85 - P.lla 2343. La particella 2343 deriva dalle particelle 1837 e 1838 in base alla nota di costituzione del 15/12/2009 - Pratica n. CS0484682 in atti dal 15/12/2009 costituzione (n. 10245.1/2009)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità delle U.I.U. in oggetto, dalla ricerca effettuata in archivio presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Corigliano Rossano è stato possibile reperire il Permesso di Costruire n. 40 del 30/06/2008, il Permesso di Costruire n. 70 del 14/07/2010 ed il Certificato di Agibilità n. 70 del 06/08/2010 (vedi "*Allegato B - Concessioni Edilizie e Certificato di Agibilità*").

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 40** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di due (2) edifici in C.A. per civile abitazione, attività commerciale e box auto, presentata il 09/01/2008 con il n. 1072 - P.E. n. 7/2008 di protocollo, rilasciata il 30/06/2008 con il n. 40 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 70**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso di tre (3) sottotetti e variazioni distribuzioni interni di cui al Permesso di Costruire n. 40 del 30/06/2008, presentata il 01/07/2010 con il n. 29660 P.E. n. 108/2010 di protocollo, rilasciata il 14/07/2010 con il n. 70 di protocollo, agibilità del 06/08/2010 con il n. 70 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che non sono state prodotte allo scrivente, e pertanto se ne ignora l'esistenza, le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici esistenti. A tale proposito si precisa che la vendita del presente lotto è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1.490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul terrazzo dell'appartamento (mansarda) è presente una tettoia con telo ombreggiante avente una superficie di circa 19,00 Mq per la quale, dalla ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati reperiti titoli autorizzativi. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e ripristino dello stato antecedente l'abuso
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e ripristino dello stato antecedente l'abuso: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30



Foto 1 - Tettoia su terrazzo

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA SAN GIOVANNI EVANGELISTA SNC,
FRAZIONE CORIGLIANO SCALO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO via San Giovanni Evangelista snc, frazione Corigliano Scalo, della superficie commerciale di **85,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento (mansarda) sito nel Comune di Corigliano Rossano (CS), area urbana di Corigliano, posto al piano terzo e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato dista circa 1,7 Km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e circa 3,4 Km dal mare.

Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori ed al piano interrato, oltre alle scale è presente un ascensore.

Al piano terzo, dove è ubicato l'appartamento (mansarda), si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.

L'appartamento si articola su un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, bagno e disimpegno. Inoltre, è presente un ampio terrazzo (parte del quale è coperto da una tettoia con telo ombreggiante) sul quale è presente anche un piccolo ripostiglio. L'altezza utile interna dell'appartamento è variabile da un minimo di circa 1,30 metri ad massimo di circa 3,04 metri. Nella camera da letto doppia è presente una porta dalla quale si accede ad un piccolo vano sottotetto che ha un'altezza variabile da un minimo di circa 0,45 metri ad un massimo di circa 1,70 metri.

Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di gres porcellanato e gli ambienti interni sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile. Due pareti del bagno ed una porzione di una terza parete sono rivestite a tutt'altezza con mattonelle di gres porcellanato. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato con pannelli in MDF, mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato ad un'anta. Le finestre, ma non tutte, sono dotate di persiane esterne. Per il riscaldamento degli ambienti sono presenti una caldaia e termosifoni in alluminio. Inoltre, per la climatizzazione degli ambienti sono presenti anche dei climatizzatori. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano ottime.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 2343 sub. 37 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Via San Giovanni Evangelista, snc - Scala A - Piano 3 - Corigliano Rossano - Sezione A, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Foto 1 - Esterni con indicazione appartamento



Foto 2 - Interni (camera da letto matrimoniale)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Mirto-Crosia, Spezzano Albanese, Cassano all'Ionio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Ducale - Monastero Santa Maria del Patire - Museo della Liquirizia - Cattedrale di Maria Santissima

Achiropita.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	
panoramicità:	ottimo	
livello di piano:	buono	
stato di manutenzione:	buono	
luminosità:	buono	
qualità degli impianti:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento (mansarda) sito nel Comune di Corigliano Rossano (CS), area urbana di Corigliano, posto al piano terzo e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato dista circa 1,7 Km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e circa 3,4 Km dal mare.

Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori ed al piano interrato, oltre alle scale è presente un ascensore.

Al piano terzo, dove è ubicato l'appartamento (mansarda), si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.

L'appartamento si articola su un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, bagno e disimpegno. Inoltre, è presente un ampio terrazzo (parte del quale è coperto da una tettoia con telo ombreggiante) sul quale è presente anche un piccolo ripostiglio. L'altezza utile interna dell'appartamento è variabile da un minimo di circa 1,30 metri ad massimo di circa 3,04 metri. Nella camera da letto doppia è presente una porta dalla quale si accede ad un piccolo vano sottotetto che ha un'altezza variabile da un minimo di circa 0,45 metri ad un massimo di circa 1,70 metri.

Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di gres porcellanato e gli ambienti interni sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile. Due pareti del bagno ed una porzione di una terza parete sono rivestite a tutt'altezza con mattonelle di gres porcellanato. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato con pannelli in MDF, mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato ad un'anta. Le finestre, ma non tutte, sono dotate di persiane esterne. Per il riscaldamento degli ambienti sono presenti una caldaia e termosifoni in alluminio. Inoltre, per la climatizzazione degli ambienti sono presenti anche dei climatizzatori. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano ottime.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale appartamento (mansarda)	99,00	x	75 %	=	74,25
Superficie commerciale terrazzo (fino a 25 Mq)	25,00	x	35 %	=	8,75

Superficie commerciale terrazzo (oltre i 25 Mq)	23,50	x	10 %	=	2,35
Totale:	147,50				85,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,35 x 960,00 = **81.936,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 81.936,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 81.936,00**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA SAN GIOVANNI EVANGELISTA SNC,
FRAZIONE CORIGLIANO SCALO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CORIGLIANO-ROSSANO via San Giovanni Evangelista snc, frazione Corigliano Scalo, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto sito nel Comune di Corigliano Rossano (CS), area urbana di Corigliano, posto al piano interrato e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato dista circa 1,7 Km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e circa 3,4 Km dal mare.

Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori ed al piano interrato, oltre alle scale è presente l'ascensore.

Al piano interrato, dove è ubicato il box auto, si accede tramite una rampa di tipo carrabile oppure tramite una porta interna situata sul vano scala condominiale. L'ingresso del box auto è di tipo carrabile ed è costituito da porta di tipo metallico basculante. È inoltre presente una finestra del tipo a nastro. Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle di graniglia e per quanto concerne le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio. Il box auto è dotato di impianto di illuminazione costituito da lampadina ad incandescenza, anche se al momento del sopralluogo l'impianto elettrico non risultava funzionante, in quanto il piano interrato in cui è ubicato detto box auto è stato oggetto di un incendio. Tuttavia l'interno del box auto non risulta essere stato interessato

carrabile ed è costituito da porta di tipo metallico basculante. È inoltre presente una finestra del tipo a nastro. Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle di graniglia e per quanto concerne le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio. Il box auto è dotato di impianto di illuminazione costituito da lampadina ad incandescenza, anche se al momento del sopralluogo l'impianto elettrico non risultava funzionante, in quanto il piano interrato in cui è ubicato detto box auto è stato oggetto di un incendio. Tuttavia l'interno del box auto non risulta essere stato interessato dall'incendio ed al momento del sopralluogo presentava solo fuliggine sulla pavimentazione e sulle pareti.

Le condizioni generali del box auto risultano nel complesso discrete.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	27,00				27,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27,00 x 405,00 = **10.935,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.935,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.935,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, osservatori del mercato

immobiliare Osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - Pubblicazioni online

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	85,35	0,00	81.936,00	81.936,00
B	box singolo	27,00	0,00	10.935,00	10.935,00
				92.871,00 €	92.871,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.371,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.371,00**

data 08/12/2025

il tecnico incaricato
Mario Laurito