TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

129/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avv. Fabiola Capparelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/03/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

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 129/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Vittorio Emanuele III, frazione Corigliano , della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto sito nel Comune di Corigliano Rossano (CS), area urbana di Corigliano, posto al piano terra e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in muratura.

Il Box auto si articola su un unico livello. L'ingresso del box auto è di tipo carrabile ed è costituito da porta con serranda avvolgibile metallica. Sul lato opposto all'ingresso è presente una finestra a due ante. Le pavimentazioni sono costituite da cemento 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 neon. L'altezza utile interna è di circa 4,72 metri.

Le condizioni generali del box auto risultano nel complesso discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,72 m.Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 174 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 62 mq, rendita 73,65 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele Terzo, 40 - Corigliano Rossano - Area Urbana di Corigliano, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**81,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 25.420,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	**€. 25.420,00**

trova:

Data di conclusione della relazione: **07/03/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero ed al suo interno erano presenti un'auto, due moto, scaffalature metalliche, cassette in plastica, un televisore ed oggetti di vario genere.

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**, iscritta il 03/12/2024 ai nn. 36117/3013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna del 27/03/2008 - Rep. 291 - Emessa dal Tribunale di Rossano

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/11/2024 a firma di UFF. GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI CASTROVILLARI ai nn. Rep. 2137 di repertorio, trascritta il 04/12/2024 ai nn. R.G. 36272/ R.P. 30033, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobile

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il CTU ha accertato che non è presente un condominio legalmente costituito, nè è stato nominato un amministratore pro-tempore.

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, interramento 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 nº 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 nº 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 *** , in forza di Dichiarazione di successione (dal 23/01/2014), con atto stipulato il 12/02/2015 ai nn. 104 - Vol.9990 di repertorio, trascritto il 10/03/2015 ai nn. 5341/4466.
L'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario è stata trascritta il 14/04/2014 ai nn. 9882/7743.
N.B.: Le quote indicate nella suddetta successione sono errate (come dichiarato nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale dalla Dott. Giulia Messina Vitrano)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Dichiarazione di successione (fino al 23/01/2014), trascritto il 09/01/1981 ai nn. 391/344

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Dichiarazione di successione (dal 19/03/1994 fino al 23/01/2014), con atto stipulato il 19/03/1994 ai nn. 52 - vol. 137 di repertorio, trascritto il 19/09/1995 ai nn. 21968/18137

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di divisione (dal 25/11/1994 fino al 23/01/2014), con atto stipulato il 25/11/1994 a firma di Notaio Romanello Pasquale ai nn. Rep. 23985 di repertorio, trascritto il 16/12/1994 ai nn. 28657/23841

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'U.I.U. in oggetto, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, nè il certificato di

agibilità, nè alcuna pratica edilizia. Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato di cui fa pare l'U.I.U. in oggetto era già presente sulla mappa e quindi risultava già edificato in epoca anteriore all'1 settembre 1967 ed, essendo fuori dal perimetro urbano (per come si evince dall'atto di vendita del terreno allegato alla pratica n. 42/83 del 07/11/1977 inerente la realizzazione di una recinzione presso il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U.), anche in assenza di documentazione inerente eventuali licenze o autorizzazioni, **risulta regolare dal punto di vista urbanistico.**

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:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA VITTORIO EMANUELE III, FRAZIONE CORIGLIANO

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a CORIGLIANO-ROSSANO Via Vittorio Emanuele III, frazione Corigliano , della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto sito nel Comune di Corigliano Rossano (CS), area urbana di Corigliano, posto al piano terra e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in muratura.

Il Box auto si articola su un unico livello. L'ingresso del box auto è di tipo carrabile ed è costituito da porta con serranda avvolgibile metallica. Sul lato opposto all'ingresso è presente una finestra a due ante. Le pavimentazioni sono costituite da cemento 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 neon. L'altezza utile interna è di circa 4,72 metri.

Le condizioni generali del box auto risultano nel complesso discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,72 m.Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 174 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 62 mq, rendita 73,65 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele Terzo, 40 - Corigliano Rossano - Area Urbana di Corigliano, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Foto 1 - Esterni con indicazione U.I.U.



Foto 2 - Interni

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:	al di sotto della media
panoramicità:	mediocre
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	mediocre
luminosità:	al di sotto della media
qualità degli impianti:	molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box auto sito nel Comune di Corigliano Rossano (CS), area urbana di Corigliano, posto al piano terra e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in muratura.

Il Box auto si articola su un unico livello. L'ingresso del box auto è di tipo carrabile ed è costituito da porta con serranda avvolgibile metallica. Sul lato opposto all'ingresso è presente una finestra a due ante. Le pavimentazioni sono costituite da cemento 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 neon. L'altezza utile interna è di circa 4,72 metri.

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	81,00	x	100 %	=	81,00
Totale:	**81,00**				**81,00**

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:	81,00	x	320,00	=	**25.920,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.920,00**

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	box doppio	81,00	0,00	25.920,00	25.920,00
				25.920,00 €	**25.920,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.420,00**

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:	**€. 25.420,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Vittorio Emanuele III, frazione Corigliano, della superficie commerciale di **173,75** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito nel Comune di Corigliano Rossano (CS) - area urbana di Corigliano, posto al piano primo (secondo fuori terra) e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in muratura. Detto fabbricato presenta una copertura a falde inclinate. Al piano primo, dove è ubicato l'appartamento in oggetto, si accede dal vano scala interno che serve il fabbricato. Non è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su un unico livello ed è composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, anti entrata/disimpegno, due camere da letto matrimoniali, due bagni ed un secondo disimpegno. Inoltre sono presenti tre balconi, di cui uno ad angolo. L'altezza utile interna dell'appartamento è di circa 3,39 metri. Le pavimentazioni interne sono in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in graniglia di marmo. 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. Le pareti dei bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,50 metri. 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, mentre il portone d'ingresso è in legno a due ante con serratura del tipo blindato. Per quanto concerne l'impianto termico, sono presenti termosifoni in ghisa ed una caldaia posta all'esterno. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia.

Alcune porzioni di muri presentano lesioni. Su ampie porzioni di muri e soffitto sono presenti tracce di umidità e gli intonaci risultano ammalorati con esfoliazioni dello stesso. Le pavimentazioni dei balconi presentano lesioni e sono presenti distacchi degli intonaci degli intradossi degli aggetti esterni.

Nel complesso le condizioni generali dell'appartamento risultano discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,39 m.Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 174 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 191,09 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele Terzo, 34 - Corigliano Rossano (CS) - Area urbana di Corigliano, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**173,75 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 75.950,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 75.950,00**
Data di conclusione della relazione:	**07/03/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra Serra Rosina ed è completo di mobilia d'arredo.

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**, iscritta il 03/12/2024 ai nn. 36117/3013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna del 27/03/2008 - Rep. 291 - Emessa dal Tribunale di Rossano

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/11/2024 a firma di UFF. GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI CASTROVILLARI ai nn. Rep. 2137 di repertorio, trascritta il 04/12/2024 ai nn. R.G. 36272/ R.P. 30033, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobile

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il CTU ha accertato che non è presente un condominio legalmente costituito, nè è stato nominato un amministratore pro-tempore.

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, interramento 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 nº 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 nº 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 *** , in forza di Dichiarazione di successione (dal 23/01/2014), con atto stipulato il 12/02/2015 ai nn. 104 - Vol.9990 di repertorio, trascritto il 10/03/2015 ai nn. 5341/4466.
L'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario è stata trascritta il 14/04/2014 ai nn. 9882/7743.
N.B.: Le quote indicate nella suddetta successione sono errate (come dichiarato nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale dalla Dott. Giulia Messina Vitrano)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Dichiarazione di successione (fino al 23/01/2014), trascritto il 09/01/1981 ai nn. 391/344

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Dichiarazione di successione (dal 19/03/1994 fino al 23/01/2014), con atto stipulato il 19/03/1994 ai nn. 52 - vol. 137 di repertorio, trascritto il 19/09/1995 ai nn. 21968/18137

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di divisione (dal 25/11/1994 fino al 23/01/2014), con

atto stipulato il 25/11/1994 a firma di Notaio Romanello Pasquale ai nn. Rep. 23985 di repertorio, trascritto il 16/12/1994 ai nn. 28657/23841

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'U.I.U. in oggetto, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, nè il certificato di agibilità, nè alcuna pratica edilizia. Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato di cui fa pare l'U.I.U. in oggetto era già presente sulla mappa e quindi risultava già edificato in epoca anteriore all'1 settembre 1967 ed, essendo fuori dal perimetro urbano (per come si evince dall'atto di vendita del terreno allegato alla pratica n. 42/83 del 07/11/1977 inerente la realizzazione di una recinzione presso il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U.), anche in assenza di documentazione inerente eventuali licenze o autorizzazioni, **risulta regolare dal punto di vista urbanistico.**

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:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA VITTORIO EMANUELE III, FRAZIONE CORIGLIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Vittorio Emanuele III, frazione Corigliano, della superficie commerciale di **173,75** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito nel Comune di Corigliano Rossano (CS) - area urbana di Corigliano, posto al piano primo (secondo fuori terra) e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in muratura. Detto fabbricato presenta una copertura a falde inclinate. Al piano primo, dove è ubicato l'appartamento in oggetto, si accede dal vano scala interno che serve il fabbricato. Non è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su un unico livello ed è composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, anti entrata/disimpegno, due camere da letto matrimoniali, due bagni ed un secondo disimpegno. Inoltre sono presenti tre balconi, di cui uno ad angolo. L'altezza utile interna dell'appartamento è di circa 3,39 metri. Le pavimentazioni interne sono in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in graniglia di marmo. 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. Le pareti dei bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,50 metri. 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, mentre il portone d'ingresso è in legno a due ante con serratura del tipo blindato. Per quanto concerne l'impianto termico, sono presenti termosifoni in ghisa ed una caldaia posta all'esterno. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia.

Alcune porzioni di muri presentano lesioni. Su ampie porzioni di muri e soffitto sono presenti tracce di umidità e gli intonaci risultano ammalorati con esfoliazioni dello stesso. Le pavimentazioni dei balconi presentano lesioni e sono presenti distacchi degli intonaci degli intradossi degli aggetti esterni.

Nel complesso le condizioni generali dell'appartamento risultano discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,39 m.Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 174 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 191,09 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele Terzo, 34 - Corigliano Rossano (CS) - Area urbana di Corigliano, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Foto 1 - Esterni con indicazione U.I.U.



Foto 2 - Interni (cucina)

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:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	scarso
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito nel Comune di Corigliano Rossano (CS) - area urbana di Corigliano, posto al piano primo (secondo fuori terra) e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in muratura. Detto fabbricato presenta una copertura a falde inclinate. Al piano primo, dove è ubicato l'appartamento in oggetto, si accede dal vano scala interno che serve il fabbricato. Non è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su un unico livello ed è composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, anti entrata/disimpegno, due camere da letto matrimoniali, due bagni ed un secondo disimpegno. Inoltre sono presenti tre balconi, di cui uno ad angolo. L'altezza utile interna dell'appartamento è di circa 3,39 metri. Le pavimentazioni interne sono in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in graniglia di marmo. 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. Le pareti dei bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,50 metri. 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, mentre il portone d'ingresso è in legno a due ante con serratura del tipo blindato. Per quanto concerne l'impianto termico, sono presenti termosifoni in ghisa ed una caldaia posta all'esterno. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia.

Alcune porzioni di muri presentano lesioni. Su ampie porzioni di muri e soffitto sono presenti tracce di umidità e gli intonaci risultano ammalorati con esfoliazioni dello stesso. Le pavimentazioni dei balconi presentano lesioni e sono presenti distacchi degli intonaci degli intradossi degli aggetti esterni.

Nel complesso le condizioni generali dell'appartamento risultano 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 appartamento	168,00	x	100 %	=	168,00
Superficie commerciale balconi (fino a 25 Mq)	23,00	x	25 %	=	5,75
Totale:	**191,00**				**173,75**

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:	173,75	x	440,00	=	**76.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 76.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.450,00**

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	173,75	0,00	76.450,00	76.450,00
				76.450,00 €	**76.450,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.950,00**

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: **€. 75.950,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Vittorio Emanuele III, frazione Corigliano, della superficie commerciale di **192,20** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito nel Comune di Corigliano Rossano (CS) - area urbana di Corigliano, posto al piano terzo (quarto fuori terra) e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in muratura. Detto fabbricato presenta una copertura a falde inclinate. Al piano terzo, dove è ubicato l'appartamento in oggetto, si accede dal vano scala interno che serve il fabbricato. Non è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su un unico livello ed è composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, corridoio, disimpegno e tre camere. Inoltre sono presenti tre balconi ed un ampio terrazzo. L'altezza utile interna dell'appartamento è di circa 3,07 metri e si riduce a 2,47 metri sui lati Nord e Sud. Le pavimentazioni interne sono in parte in graniglia ed in parte in piastrelle di ceramica. 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. Le pareti dei bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 1,60 metri. 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 di tipo economico, mentre il portone d'ingresso è in legno a due ante. Nella cucina è presente un caminetto di tipo tradizionale.

Ampie porzioni di muri e soffitto presentano lesione, tracce di umidità e muffe e gli intonaci risultano ammalorati con esfoliazioni dello stesso. Le pavimentazioni dei balconi e del terrazzo sono in pessime condizioni. Alcuni infissi presentano vetri rotti.

Nel complesso le condizioni generali dell'appartamento risultano pessime.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,47 - 3,07.Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 174 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 192,12 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele Terzo, 42 Scala B - Corigliano Rossano (CS) - Area urbana di Corigliano, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**192,20 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 68.692,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 68.692,00**
Data di conclusione della relazione:	**07/03/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero ed al suo interno sono presenti dei materassi, alcuni elementi di mobilia di arredo ed oggetti vari.

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**, iscritta il 03/12/2024 ai nn. 36117/3013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna del 27/03/2008 - Rep. 291 - Emessa dal Tribunale di Rossano

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/11/2024 a firma di UFF. GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI CASTROVILLARI ai nn. Rep. 2137 di repertorio, trascritta il 04/12/2024 ai nn. R.G. 36272/ R.P. 30033, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobile

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il CTU ha accertato che non è presente un condominio legalmente costituito, nè è stato nominato un amministratore pro-tempore.

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, interramento 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 nº 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 nº 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 *** , in forza di Dichiarazione di successione (dal 23/01/2014), con atto stipulato il 12/02/2015 ai nn. 104 - Vol.9990 di repertorio, trascritto il 10/03/2015 ai nn. 5341/4466.
L'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario è stata trascritta il 14/04/2014 ai nn. 9882/7743.
N.B.: Le quote indicate nella suddetta successione sono errate (come dichiarato nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale dalla Dott. Giulia Messina Vitrano)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Dichiarazione di successione (fino al 23/01/2014), trascritto il 09/01/1981 ai nn. 391/344

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Dichiarazione di successione (dal 19/03/1994 fino al 23/01/2014), con atto stipulato il 19/03/1994 ai nn. 52 - vol. 137 di repertorio, trascritto il 19/09/1995 ai nn. 21968/18137

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di divisione (dal 25/11/1994 fino al 23/01/2014), con atto stipulato il 25/11/1994 a firma di Notaio Romanello Pasquale ai nn. Rep. 23985 di repertorio, trascritto il 16/12/1994 ai nn. 28657/23841

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'U.I.U. in oggetto, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, nè il certificato di agibilità, nè alcuna pratica edilizia. Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato di cui fa pare l'U.I.U. in oggetto era già presente sulla mappa e quindi risultava già edificato in epoca anteriore all'1 settembre 1967 ed, essendo fuori dal perimetro urbano (per come si evince dall'atto di vendita del terreno allegato alla pratica n. 42/83 del 07/11/1977 inerente la realizzazione di una recinzione presso il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U.), anche in assenza di documentazione inerente eventuali licenze o autorizzazioni, **risulta regolare dal punto di vista urbanistico.**

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:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale. L'U.I.U. presenta un vano non riportato nella planimetria catastale.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA VITTORIO EMANUELE III, FRAZIONE CORIGLIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Vittorio Emanuele III, frazione Corigliano, della superficie commerciale di **192,20** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito nel Comune di Corigliano Rossano (CS) - area urbana di Corigliano, posto al piano terzo (quarto fuori terra) e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in muratura. Detto fabbricato presenta una copertura a falde inclinate. Al piano terzo, dove è ubicato l'appartamento in oggetto, si accede dal vano scala interno che serve il fabbricato. Non è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su un unico livello ed è composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, corridoio, disimpegno e tre camere. Inoltre sono presenti tre balconi ed un ampio terrazzo. L'altezza utile interna dell'appartamento è di circa 3,07 metri e si riduce a 2,47 metri sui lati Nord e Sud. Le pavimentazioni interne sono in parte in graniglia ed in parte in piastrelle di ceramica. 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. Le pareti dei bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 1,60 metri. 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 di tipo economico, mentre il portone d'ingresso è in legno a due ante. Nella cucina è presente un caminetto di tipo tradizionale.

Ampie porzioni di muri e soffitto presentano lesione, tracce di umidità e muffe e gli intonaci risultano ammalorati con esfoliazioni dello stesso. Le pavimentazioni dei balconi e del terrazzo sono in pessime condizioni. Alcuni infissi presentano vetri rotti.

Nel complesso le condizioni generali dell'appartamento risultano pessime.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,47 - 3,07.Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 174 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 192,12 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele Terzo, 42 Scala B - Corigliano Rossano (CS) - Area urbana di Corigliano, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Foto 1 - Esterni con indicazione U.I.U.



Foto 2 - Interni (cucina)

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:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	scarso
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito nel Comune di Corigliano Rossano (CS) - area urbana di Corigliano, posto al piano terzo (quarto fuori terra) e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in muratura. Detto fabbricato presenta una copertura a falde inclinate. Al piano terzo, dove è ubicato l'appartamento in oggetto, si accede dal vano scala interno che serve il fabbricato. Non è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su un unico livello ed è composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, corridoio, disimpegno e tre camere. Inoltre sono presenti tre balconi ed un ampio terrazzo. L'altezza utile interna dell'appartamento è di circa 3,07 metri e si riduce a 2,47 metri sui lati Nord e Sud. Le pavimentazioni interne sono in parte in graniglia ed in parte in piastrelle di ceramica. 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. Le pareti dei bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 1,60 metri. 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 di tipo economico, mentre il portone d'ingresso è in legno a due ante. Nella cucina è presente un caminetto di tipo tradizionale.

Ampie porzioni di muri e soffitto presentano lesione, tracce di umidità e muffe e gli intonaci risultano ammalorati con esfoliazioni dello stesso. Le pavimentazioni dei balconi e del

terrazzo sono in pessime condizioni. Alcuni infissi presentano vetri rotti.

Nel complesso le condizioni generali dell'appartamento risultano pessime.

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	180,00	x	100 %	=	180,00
Superficie commerciale balconi (fino a 25 Mq)	7,00	x	25 %	=	1,75
Superficie commerciale terrazzo (fino a 25 Mq)	25,00	x	35 %	=	8,75
Superficie commerciale terrazzo (oltre i 25 Mq)	17,00	x	10 %	=	1,70
Totale:	**229,00**				**192,20**

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:	192,20	x	360,00	=	**69.192,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 69.192,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 69.192,00**

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	192,20	0,00	69.192,00	69.192,00
				69.192,00 €	**69.192,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.692,00**

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: **€. 68.692,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Casa rurale** a CORIGLIANO-ROSSANO Contrada Palombella, frazione Corigliano, della superficie commerciale di **197,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Casa rurale sita nel Comune di Corigliano Rossano (CS), che si articola su due livelli (piano seminterrato e piano terra). Il piano seminterrato è composto da: ampio soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio e corridoio. Il piano terra, al quale si accede da un ingresso esterno o tramite una scala interna ad "L" con pedate ed alzate rivestite in marmo, è composto da: camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, due camere da letto singole, corridoio, bagno. Inoltre sono presenti due balconi. L'altezza utile interna del piano seminterrato è di circa 2,39/2,42 metri, mentre l'altezza utile interna del piano terra è di circa 2,97 metri. Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di ceramica 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. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,00 metri. Anche alcune porzioni delle pareti della cucina sono rivestite con mattonelle in ceramica. 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, mentre per quanto riguarda gli ingressi, quello al piano seminterrato è costituito da una porta a due ante in metallo, mentre quella al piano terra è costituita da una porta a due ante con sopraluce. Le finestre e le porte finestre presentano infissi in metallo senza taglio termico con vetro singolo, tipiche degli anni 70, e sono dotate di avvolgibili in PVC. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la un boiler elettrico con accumulo. Non è presente l'impianto termico. Nel soggiorno - pranzo è presente un caminetto di tipo tradizionale. Su alcune porzioni di pareti e soffitto sono presenti delle lesioni. Alcune pareti presentano deterioramento degli intonaci ed esfoliazione degli stessi.

Nel complesso le condizioni generali dell'appartamento risultano discrete.

È inoltre presente una corte pavimentata che circonda il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1.Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 174 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: Contrada Palombella - Corigliano Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

B **terreno agricolo** a CORIGLIANO-ROSSANO Contrada Palombella, frazione Corigliano per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo con destinazione pascolo arborato. Il terreno presenta una giacitura acclive è ubicato nel Comune di Corigliano Rossano – Area Urbana di Corigliano, a circa 4,9 Km dal centro abitato di Corigliano. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 187. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione è presente solo su una porzione del perimetro dello stesso. Detto terreno ricade in "Zona CT" (zona di espansione turistica Montata) soggetta a lottizzazione convenzionata secondo la cartografia di P.R.G. e non risulta incluso in Piano di Lottizzazione convenzionato approvato e/o scaduto per decorrenza dei termini di validità. Il terreno ricade in "Zona Agricola E4" (Aree boscate o da rimboschire) secondo la cartografia di P.S.A.. Detto terreno risulta, inoltre, ricadente in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico Forestale istituito con il R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267 e delimitata per il territorio del Comune di Corigliano Calabro con delibera della Commissione Speciale Permanente per l'Agricoltura, le Foreste e l'Economia Montana n. 22 del 22 gennaio 1959 (vedi "*Allegato B - Comunicazioni dell'U.T.C.*").

All'interno del terreno è presente un piccolo fabbricato in muratura seminterrato di circa 21 Mq, costituito da un vano ed un piccolo bagno, con pavimentazioni in piastrelle di ceramica e pareti e soffitto intonacate. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,60 metri con piastrelle di ceramica. L'altezza utile interna è di circa 2,15 metri. Ampie porzioni delle pareti e del soffitto presentano intonaci risultano deteriorati ed esfoliati. La porta d'ingresso è di tipo metallico a due ante. Annesso al fabbricato vi è un piccolo forno in muratura con dimensioni di circa 1,40 x 1,70 metri.

Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 173 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo arborato - Classe 2, superficie 920, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,76 €, indirizzo catastale: Corigliano Rossano (CS) - Area urbana di Corigliano, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive

C **terreno agricolo** a CORIGLIANO-ROSSANO Contrada Palombella, frazione Corigliano per la quota di 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo con destinazione pascolo . Il terreno presenta una giacitura acclive è ubicato nel Comune di Corigliano Rossano – Area Urbana di Corigliano, a circa 4,9 Km dal centro abitato di Corigliano. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 187. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione è presente solo su una porzione del perimetro dello stesso. Detto terreno ricade in "Zona CT" (zona di espansione turistica Montata) soggetta a lottizzazione convenzionata secondo la cartografia di P.R.G. e non risulta incluso in Piano di Lottizzazione convenzionato approvato e/o scaduto per decorrenza dei termini di validità. Il terreno ricade in "Zona Agricola E4" (Aree boscate o da rimboschire) secondo la cartografia di P.S.A.. Detto terreno risulta, inoltre, ricadente in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico Forestale istituito con il R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267 e delimitata per il territorio del Comune di Corigliano Calabro con delibera della Commissione Speciale Permanente per l'Agricoltura, le Foreste e l'Economia Montana n. 22 del 22 gennaio 1959 (vedi "*Allegato B - Comunicazioni dell'U.T.C.*").

Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 171 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo - Classe 3, superficie 200, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: Corigliano Rossano (CS) - Area urbana di Corigliano, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive

D **terreno agricolo** a CORIGLIANO-ROSSANO Contrada Palombella, frazione Corigliano per la quota di 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo con destinazione Vigneto.

Il terreno presenta una giacitura acclive è ubicato nel Comune di Corigliano Rossano – Area Urbana di Corigliano, a circa 4,9 Km dal centro abitato di Corigliano. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 187. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione è presente solo su una porzione del perimetro dello stesso. Allo stato attuale detto terreno sembra aver perso la sua originaria coltura, in quanto non sono presenti viti visto che per essere classificato come vigneto, detto terreno dovrebbe risultare coltivato a viti esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "pascolo arborato".

Detto terreno ricade in "Zona CT" (zona di espansione turistica Montata) soggetta a lottizzazione convenzionata secondo la cartografia di P.R.G. e non risulta incluso in Piano di Lottizzazione convenzionato approvato e/o scaduto per decorrenza dei termini di validità. Il terreno ricade in "Zona Agricola E4" (Aree boscate o da rimboschire) secondo la cartografia di P.S.A.. Detto terreno risulta, inoltre, ricadente in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico Forestale istituito con il R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267 e delimitata per il territorio del Comune di Corigliano Calabro con delibera della Commissione Speciale Permanente per l'Agricoltura, le Foreste e l'Economia Montana n. 22 del 22 gennaio 1959 (vedi "*Allegato B - Comunicazioni dell'U.T.C.*").

Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 172 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto - Classe 2, superficie 1380, reddito agrario 6,41 €, reddito dominicale 7,13 €, indirizzo catastale: Corigliano Rossano (CS) - Area urbana di Corigliano, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**197,65 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 82.628,37**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 82.628,37**
Data di conclusione della relazione:	**07/03/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e completo di mobilia di arredo.

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**, iscritta il 03/12/2024 ai nn. 36117/3013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna del 27/03/2008 - Rep. 291 - Emessa dal Tribunale di Rossano

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/11/2024 a firma di UFF. GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI CASTROVILLARI ai nn. Rep. 2137 di repertorio, trascritta il 04/12/2024 ai nn. R.G. 36272/ R.P. 30033, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobile

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

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, interramento 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 nº 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 nº 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 *** , in forza di Dichiarazione di successione, con atto stipulato il 14/02/1983, trascritto il 02/04/1984 ai nn. 8706/81000.
Il titolo è riferito solamente a Immobili identificati con Foglio 132 - Particelle 174 al N.C.E.U. e Foglio 132 - Particelle 173 al N.C.T..
L'accettazione dell'eredità è stata trascritta il 06/10/2009 ai nn. 30688/21576

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di Divisione, con atto stipulato il 29/12/1990 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. Rep. 27515 di repertorio, trascritto il 25/01/1991 ai nn. 3113/2886.
Il titolo è riferito solamente a Immobili identificati con Foglio 132 - Particelle 174 al N.C.E.U. e Foglio 132 - Particelle 173 al N.C.T..
Con l'atto di divisione veniva a cessare la comunione con Policastri Vincenzo e D'Alfonso Trofimena e Policastri Maria Antonietta.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di Dichiarazione di successione, con atto stipulato il 14/02/1983, trascritto il 02/04/1984 ai nn. 8706/81000.
Il titolo è riferito solamente a Agli immobili identificata al N.C.T. con Foglio 132 - Particelle 171 e 172.
L'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta il 06/10/2009 ai nn. 30688/21576

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per il **fabbricato identificato con foglio 132 - P.lla 174**, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, nè il certificato di agibilità, nè alcuna pratica edilizia. Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato identificato con foglio 132 - P.lla 174 era già presente sulla mappa e quindi risultava già edificato in epoca anteriore all'1 settembre 1967 ed, essendo fuori dal perimetro urbano, anche in assenza di documentazione inerente eventuali licenze o autorizzazioni, **risulta regolare dal punto di vista urbanistico**.

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.

NOTA SU FABBRICATO UBICATO SULLA PARTICELLA 173 DEL FOGLIO 132: All'interno del terreno identificato da foglio 132 – p.lla 173 è presente un piccolo fabbricato che si sviluppa su un livello (seminterrato), in muratura ordinaria. Detto fabbricato presenta una superficie di circa 21 metri quadrati con altezza interna di circa 2,15 metri. In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità **per il fabbricato sopra citato,** dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Rossano (CS), **non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia.**

Premesso:

- che dalla documentazione acquisita non è possibile stabilire la data di realizzazione di detto fabbricato;
- che presso l'ufficio tecnico comunale di Corigliano Rossano (CS) non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia;
- che il fabbricato non è presente sulla mappa catastale;

È POSSIBILE AFFERMARE CHE IL FABBRICATO È STATO REALIZZATI IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO.

In merito al fabbricato, per quel che concerne la regolarizzazione dell'accertato abusivismo edilizio, occorre esaminare la disciplina legislativa di settore che fornisce strumenti differenti in base all'epoca di realizzazione, alla tipologia di abuso, alle norme degli strumenti urbanistici vigenti ma, soprattutto, al percorso procedurale che viene scelto o si è costretti a scegliere per ottenere la sanatoria.

Gli strumenti sono:

1) **Sanatoria** ovvero l'accertamento della così detta doppia conformità, (ex art. 13 legge 47/85) di cui all'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, accertamento ex post della conformità dell'intervento edilizio realizzato senza preventivo titolo abilitativo agli strumenti urbanistici (violazione formale);

Osservazioni circa l'inapplicabilità

Al fine del rilascio del permesso in sanatoria è necessario che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza di cui all'art. 36, quindi all'attualità. Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall´articolo 16.

Il fabbricato non rispetta le Norme Tecniche di Attuazione del Comune, pertanto non è possibile richiedere la sanatoria per lo stesso.

2) **Condono Edilizio** di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994, n. 724 e 24 novembre 2003, n. 326, il perdono ex lege per la realizzazione sine titulo abilitativo di un manufatto in contrasto con le prescrizioni urbanistiche (violazione sostanziale);

Osservazioni circa l'inapplicabilità

L'inapplicabilità di tale norma risiede nei dettami dell'art. 32 dell'ultimo condono edilizio L.326/2003 secondo il quale la domanda per la definizione agevolata degli abusi poteva essere presentata al comune competente entro la data del 31/07/2004. Si evince chiaramente che alla data odierna tali termini sono scaduti.

Cifr. L.326/2003

Art. 32. *La domanda relativa alla definizione dell'illecito edilizio, con l'attestazione del pagamento dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, è presentata al comune competente, a pena di decadenza, tra l'11 novembre 2004 e il 10 dicembre 2004, unitamente alla dichiarazione di cui al modello allegato e alla documentazione di cui al comma 4. [L'originario termine del 30 marzo 2004 è stato dapprima prorogato al 31 luglio dal D.L. 30 marzo 2004, n. 82 e, successivamente alla sentenza n. 196 della Corte Costituzionale, così modificato dall'art. 5 del D.L. 168/2004].*

3) Il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, secondo i quali nel caso di immobili acquisiti in seno ad espropriazioni immobiliari l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria, purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della L. 326/2003 ultima legge sul condono.

Osservazioni circa l'inapplicabilità

Nel caso in esame, le ragioni del credito per cui si interviene hanno data successiva all'entrata in vigore della L. 326/2003.

Pertanto, sulla base delle argomentazioni sopra riportate, **il consulente ritiene che allo stato attuale il fabbricato possa essere dichiarato ABUSIVO E NON SANABILE.**

CONCLUSIONI

Per tali ragioni, si ritiene che il fabbricato potrebbe essere oggetto di demolizione. Facendo un computo di massima, per avere un riferimento dei **costi necessari per la demolizione del fabbricato, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica autorizzata e controllata e le pratiche necessarie**, si è pervenuti ad un costo complessivo **di circa 2.500,00 euro**.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno del terreno identificato da foglio 132 – p.lla 173 è presente un piccolo fabbricato che si sviluppa su un livello (seminterrato), in muratura ordinaria. Detto fabbricato risulta abusivo e non sanabile (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione fabbricato
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Demolizione fabbricato: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60
Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato ubicato all'interno del terreno identificato con foglio 132 - P.lla 174



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA PALOMBELLA, FRAZIONE CORIGLIANO

CASA RURALE

DI CUI AL PUNTO A

Casa rurale a CORIGLIANO-ROSSANO Contrada Palombella, frazione Corigliano, della superficie commerciale di **197,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Casa rurale sita nel Comune di Corigliano Rossano (CS), che si articola su due livelli (piano seminterrato e piano terra). Il piano seminterrato è composto da: ampio soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio e corridoio. Il piano terra, al quale si accede da un ingresso esterno o tramite una scala interna ad "L" con pedate ed alzate rivestite in marmo, è composto da: camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, due camere da letto singole, corridoio, bagno. Inoltre sono presenti due balconi. L'altezza utile interna del piano seminterrato è di circa 2,39/2,42 metri, mentre l'altezza utile interna del piano terra è di circa 2,97 metri. Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di ceramica 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. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,00 metri. Anche alcune porzioni delle pareti della cucina sono rivestite con mattonelle in ceramica. 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, mentre per quanto riguarda gli ingressi, quello al piano seminterrato è costituito da una porta a due ante in metallo, mentre quella al piano terra è costituita da una porta a due ante con sopraluce. Le finestre e le porte finestre presentano infissi in metallo senza taglio termico con vetro singolo, tipiche degli anni 70, e sono dotate di avvolgibili in PVC. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la un boiler elettrico con accumulo. Non è presente l'impianto termico. Nel soggiorno - pranzo è presente un caminetto di tipo tradizionale. Su alcune porzioni di pareti e soffitto sono presenti delle lesioni. Alcune pareti presentano deterioramento degli intonaci ed esfoliazione degli stessi.

Nel complesso le condizioni generali dell'appartamento risultano discrete.

È inoltre presente una corte pavimentata che circonda il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1.Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 174 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: Contrada Palombella - Corigliano Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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



Foto 1 - Esterni



Foto 2 - Interni (soggiorno-pranzo)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Mirto-Crosia, Spezzano Albanese, Cassano all'Ionio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. 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:	al di sotto della media
panoramicità:	al di sotto della media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	mediocre
luminosità:	al di sotto della media
qualità degli impianti:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Casa rurale sita nel Comune di Corigliano Rossano (CS), che si articola su due livelli (piano seminterrato e piano terra). Il piano seminterrato è composto da: ampio soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio e corridoio. Il piano terra, al quale si accede da un ingresso esterno o tramite una scala interna ad “L” con pedate ed alzate rivestite in marmo, è composto da: camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, due camere da letto singole, corridoio, bagno. Inoltre sono presenti due balconi. L’altezza utile interna del piano seminterrato è di circa 2,39/2,42 metri, mentre l'altezza utile interna del piano terra è di circa 2,97 metri. Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di ceramica 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. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,00 metri. Anche alcune porzioni delle pareti della cucina sono rivestite con mattonelle in ceramica. 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, mentre per quanto riguarda gli ingressi, quello al piano seminterrato è costituito da una porta a due ante in metallo, mentre quella al piano terra è costituita da una porta a due ante con sopraluce. Le finestre e le porte finestre presentano infissi in metallo senza taglio termico con vetro singolo, tipiche degli anni 70, e sono dotate di avvolgibili in PVC. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la un boiler elettrico con accumulo. Non è presente l'impianto termico. Nel soggiorno - pranzo è presente un caminetto di tipo tradizionale. Su alcune porzioni di pareti e soffitto sono presenti delle lesioni. Alcune pareti presentano deterioramento degli intonaci ed esfoliazione degli stessi.

Nel complesso le condizioni generali dell'appartamento risultano discrete.

È inoltre presente una corte pavimentata che circonda il fabbricato.

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	190,00	x	100 %	=	190,00
Superficie commerciale balconi (fino a 25 Mq)	11,00	x	25 %	=	2,75
Superficie commerciale corte (fino a 25 Mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
Superficie commerciale corte (oltre i 25 Mq)	120,00	x	2 %	=	2,40
Totale:	**346,00**				**197,65**

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:	197,65	x	425,00	=	**84.001,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 84.001,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 84.001,25**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA PALOMBELLA, FRAZIONE CORIGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO Contrada Palombella, frazione Corigliano per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo con destinazione pascolo arborato. Il terreno presenta una giacitura acclive è ubicato nel Comune di Corigliano Rossano – Area Urbana di Corigliano, a circa 4,9 Km dal centro abitato di Corigliano. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 187. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione è presente solo su una porzione del perimetro dello stesso. Detto terreno ricade in "Zona CT" (zona di espansione turistica Montata) soggetta a lottizzazione convenzionata secondo la cartografia di P.R.G. e non risulta incluso in Piano di Lottizzazione convenzionato approvato e/o scaduto per decorrenza dei termini di validità. Il terreno ricade in "Zona Agricola E4" (Aree boscate o da rimboschire) secondo la cartografia di P.S.A.. Detto terreno risulta, inoltre, ricadente in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico Forestale istituito con il R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267 e delimitata per il territorio del Comune di Corigliano Calabro con delibera della Commissione Speciale Permanente per l'Agricoltura, le Foreste e l'Economia Montana n. 22 del 22 gennaio 1959 (vedi "*Allegato B - Comunicazioni dell'U.T.C.*").

All'interno del terreno è presente un piccolo fabbricato in muratura seminterrato di circa 21 Mq, costituito da un vano ed un piccolo bagno, con pavimentazioni in piastrelle di ceramica e pareti e soffitto intonacate. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,60 metri con piastrelle di ceramica. L'altezza utile interna è di circa 2,15 metri. Ampie porzioni delle pareti e del soffitto presentano intonaci risultano deteriorati ed esfoliati. La porta d'ingresso è di tipo metallico a due ante. Annesso al fabbricato vi è un piccolo forno in muratura con dimensioni di circa 1,40 x 1,70 metri.

Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 173 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo arborato - Classe 2, superficie 920, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,76 €, indirizzo catastale: Corigliano Rossano (CS) - Area urbana di Corigliano, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive



Foto 1



Foto 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Mirto-Crosia, Spezzano Albanese, Cassano all'Ionio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. 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:	al di sotto della media
panoramicità:	al di sotto della media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	mediocre
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo con destinazione pascolo arborato. Il terreno presenta una giacitura acclive è ubicato nel Comune di Corigliano Rossano – Area Urbana di Corigliano, a circa 4,9 Km dal centro abitato di Corigliano. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 187. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione è presente solo su una porzione del perimetro dello stesso. Detto terreno ricade in "Zona CT" (zona di espansione turistica Montata) soggetta a lottizzazione convenzionata secondo la cartografia di P.R.G. e non risulta incluso in Piano di Lottizzazione convenzionato approvato e/o scaduto per decorrenza dei termini di validità. Il terreno ricade in "Zona Agricola E4" (Aree boscate o da rimboschire) secondo la cartografia di P.S.A.. Detto terreno risulta, inoltre, ricadente in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico Forestale istituito con il R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267 e delimitata per il territorio del Comune di Corigliano Calabro con delibera della Commissione Speciale Permanente per l'Agricoltura, le Foreste e l'Economia Montana n. 22 del 22 gennaio 1959 (vedi "*Allegato B - Comunicazioni dell'U.T.C.*").

All'interno del terreno è presente un piccolo fabbricato in muratura seminterrato di circa 21 Mq, costituito da un vano ed un piccolo bagno, con pavimentazioni in piastrelle di ceramica e pareti e soffitto intonacate. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,60 metri con piastrelle di ceramica. L'altezza utile interna è di circa 2,15 metri. Ampie porzioni delle pareti e del soffitto presentano intonaci risultano deteriorati ed esfoliati. La porta d'ingresso è di tipo metallico a due ante. Annesso al fabbricato vi è un piccolo forno in muratura con dimensioni di circa 1,40 x 1,70 metri.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	**0,00**		**0,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

Metodologia A

Qualità: Pascolo Arborato

Consistenza: 920 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 8.984,19

Valore bene metodologia A: € 826,54

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 9.000,00.

Qualità: Pascolo Arborato

Consistenza: 920 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 9.000,00

Valore bene metodologia B: € 828,00

VALORE MEDIO: (€ 826,54 + 828,00) /2 = € 827,27

VALORE DI STIMA: € 827,27

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **827,27**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 827,27**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 827,27**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA PALOMBELLA, FRAZIONE CORIGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO Contrada Palombella, frazione Corigliano per la quota di 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo con destinazione pascolo . Il terreno presenta una giacitura acclive è ubicato nel Comune di Corigliano Rossano – Area Urbana di Corigliano, a circa 4,9 Km dal centro abitato di Corigliano. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 187. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione è presente solo su una porzione del perimetro dello stesso. Detto terreno ricade in "Zona CT" (zona di espansione turistica Montata) soggetta a lottizzazione convenzionata secondo la cartografia di P.R.G. e non risulta incluso in Piano di Lottizzazione convenzionato approvato e/o scaduto per decorrenza dei termini di validità. Il terreno ricade in "Zona Agricola E4" (Aree boscate o da rimboschire) secondo la cartografia di P.S.A.. Detto terreno risulta, inoltre, ricadente in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico Forestale istituito con il R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267 e delimitata per il territorio del Comune di Corigliano Calabro con delibera della Commissione Speciale Permanente per l'Agricoltura, le Foreste e l'Economia Montana n. 22 del 22 gennaio 1959 (vedi "*Allegato B - Comunicazioni dell'U.T.C.*").

Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 171 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo - Classe 3, superficie 200, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: Corigliano Rossano (CS) - Area urbana di Corigliano, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive



Foto 1



Foto 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Mirto-Crosia, Spezzano Albanese, Cassano all'Ionio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. 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: al di sotto della media

panoramicità:

livello di piano: al di sotto della media

stato di manutenzione: nella media

luminosità: mediocre

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo con destinazione pascolo . Il terreno presenta una giacitura acclive è ubicato nel Comune di Corigliano Rossano – Area Urbana di Corigliano, a circa 4,9 Km dal centro abitato di Corigliano. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 187. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione è presente solo su una porzione del perimetro dello stesso. Detto terreno ricade in "Zona CT" (zona di espansione turistica Montata) soggetta a lottizzazione convenzionata secondo la cartografia di P.R.G. e non risulta incluso in Piano di Lottizzazione convenzionato approvato e/o scaduto per decorrenza dei termini di validità. Il terreno ricade in "Zona Agricola E4" (Aree boscate o da rimboschire) secondo la cartografia di P.S.A.. Detto terreno risulta, inoltre, ricadente in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico Forestale istituito con il R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267 e delimitata per il territorio del Comune di Corigliano Calabro con delibera della Commissione Speciale Permanente per l'Agricoltura, le Foreste e l'Economia Montana n. 22 del 22 gennaio 1959 (vedi "*Allegato B - Comunicazioni dell'U.T.C.*").

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	**0,00**		**0,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

Metodologia A

Qualità: Pascolo

Consistenza: 200 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 5.303,92

Valore bene metodologia A: € 106,08

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 5.500,00.

Qualità: Pascolo

Consistenza: 200 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 9.000,00

Valore bene metodologia B: € 110,00

VALORE MEDIO: (€ 106,08 + 110,00) /2 = € 108,40

VALORE DI STIMA: € 108,40

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**108,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 108,40**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 24,09**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA PALOMBELLA, FRAZIONE CORIGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO Contrada Palombella, frazione Corigliano per la quota di 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo con destinazione Vigneto. Il terreno presenta una giacitura acclive è ubicato nel Comune di Corigliano Rossano – Area Urbana di Corigliano, a circa 4,9 Km dal centro abitato di Corigliano. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 187. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione è presente solo su una porzione del perimetro dello stesso. Allo stato attuale detto terreno sembra aver perso la sua originaria coltura, in quanto non sono presenti viti visto che per essere classificato come vigneto, detto terreno dovrebbe risultare coltivato a viti esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "pascolo arborato".

Detto terreno ricade in "Zona CT" (zona di espansione turistica Montata) soggetta a lottizzazione convenzionata secondo la cartografia di P.R.G. e non risulta incluso in Piano di Lottizzazione convenzionato approvato e/o scaduto per decorrenza dei termini di validità. Il terreno ricade in "Zona Agricola E4" (Aree boscate o da rimboschire) secondo la cartografia di P.S.A.. Detto terreno risulta, inoltre, ricadente in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico Forestale istituito con il R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267 e delimitata per il territorio del Comune di Corigliano Calabro con delibera della Commissione Speciale Permanente per l'Agricoltura, le Foreste e l'Economia Montana n. 22 del 22 gennaio 1959 (vedi "*Allegato B - Comunicazioni dell'U.T.C.*").

Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 172 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto - Classe 2, superficie 1380, reddito agrario 6,41 €, reddito dominicale 7,13 €, indirizzo catastale: Corigliano Rossano (CS) - Area urbana di Corigliano, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive



Foto 1



Foto 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Mirto-Crosia, Spezzano Albanese, Cassano all'Ionio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. 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:	al di sotto della media
panoramicità:	al di sotto della media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	mediocre
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo con destinazione Vigneto. Il terreno presenta una giacitura acclive è ubicato nel Comune di Corigliano Rossano – Area Urbana di Corigliano, a circa 4,9 Km dal centro abitato di Corigliano. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 187. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione è presente solo su una porzione del perimetro dello stesso. Allo stato attuale detto terreno sembra aver perso la sua originaria coltura, in quanto non sono presenti viti visto che per essere classificato come vigneto, detto terreno dovrebbe risultare coltivato a viti esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un’importanza secondaria. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "pascolo arborato".

Detto terreno ricade in "Zona CT" (zona di espansione turistica Montata) soggetta a lottizzazione convenzionata secondo la cartografia di P.R.G. e non risulta incluso in Piano di Lottizzazione convenzionato approvato e/o scaduto per decorrenza dei termini di validità. Il terreno ricade in "Zona Agricola E4" (Aree boscate o da rimboschire) secondo la cartografia di P.S.A.. Detto terreno risulta, inoltre, ricadente in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico Forestale istituito con il R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267 e delimitata per il territorio del Comune di Corigliano Calabro con delibera della Commissione Speciale Permanente per l'Agricoltura, le Foreste e l'Economia Montana n. 22 del 22 gennaio 1959 (vedi "*Allegato B - Comunicazioni dell'U.T.C.*").

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	**0,00**		**0,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

Metodologia A

Qualità: Pascolo Arborato

Consistenza: 1.380 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 8.984,19

Valore bene metodologia A: € 1.239,82

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 9.000,00.

Qualità: Pascolo Arborato

Consistenza: 1.380 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 9.000,00

Valore bene metodologia B: € 1.242,00

VALORE MEDIO: (€ 1.239,82 + 1.242,00) /2 = € 1.240,91

VALORE DI STIMA: € 1.240,91

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**1.240,91**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 1.240,91**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 275,76**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

FABBRICATO: 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.

TERRENI AGRICOLI: Per la ricerca del valore più probabile, il criterio di stima utilizzato è stato quello di procedere ad utilizzare la media di valori ottenuti da metodologie di calcolo differenti quali:
A. valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura;
B. stima sintetica comparativa 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.
La prima metodologia per i terreni agricoli, adotterà i valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura e per singole Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza redatte dalla Commissione Provinciale Espropri dell'anno 2014 e pubblicato sul bollettino Ufficiale della Regione Calabria.
La seconda metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente. Tale metodologia permette anche al consulente estimatore di poter applicare al bene dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Informazioni attinte in loco e 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	Casa rurale	197,65	0,00	84.001,25	84.001,25
B	terreno agricolo	0,00	0,00	827,27	827,27
C	terreno agricolo	0,00	0,00	108,40	24,09
D	terreno agricolo	0,00	0,00	1.240,91	275,76
				86.177,83 €	**85.128,37 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 2.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 82.628,37**
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:	**€. 82.628,37**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2024

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Locale commerciale** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Vittorio Emanuele III, frazione Corigliano, della superficie commerciale di **30,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale commerciale sito nel Comune di Corigliano Rossano (CS), area urbana di Corigliano, posto al piano terra e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza in muratura ordinaria. Detto locale si articola su un unico livello e risulta composto da un unico vano, avente altezza interna utile pari a circa 4,08 metri. La pavimentazione è in mattonelle di graniglia. Le pareti ed il soffitto sono rifiniti con intonaco a base di malta cementizia del tipo civile liscio e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. L'ingresso è costituito da una porta a due ante in legno e vetro singolo con sopraluce nella parte interna e da una serranda avvolgibile metallica sulla parte esterna.

Le condizioni generali del locale risultano nel complesso buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,08 m.Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 171 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza 23 mq, rendita 140,17 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele Terzo, 17 - Corigliano Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**30,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 15.480,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 15.480,00**
Data di conclusione della relazione:	**07/03/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero ed al suo interno sono presenti delle damigiane ed altri oggetti.

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**, iscritta il 03/12/2024 ai nn. 36117/3013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna del 27/03/2008 - Rep. 291 - Emessa dal Tribunale di Rossano

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/11/2024 a firma di UFF. GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI CASTROVILLARI ai nn. Rep. 2137 di repertorio, trascritta il 04/12/2024 ai nn. R.G. 36272/ R.P. 30033, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobile

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Non risulta costituito alcun condominio.

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, interramento 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 nº 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 nº 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 1/6, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 27/02/2016), con atto stipulato il 23/11/2016 ai nn. 2314 - vol. 9990 di repertorio, trascritto il 12/12/2016 ai nn. 29731/24162

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di Atto di donazione (dal 28/10/2019), con atto stipulato il 28/10/2019 ai nn. Rep. 68548/11595 di repertorio, trascritto il 04/11/2019 ai nn. 28585/22414

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Atto di permuta (dal 25/05/2021), con atto stipulato il 25/05/2021 ai nn. Rep. 69413/12149 di repertorio, trascritto il 04/06/2021 ai nn. 14675/11614

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di donazione (dal 22/05/1984 fino al 28/10/2019), con atto stipulato il 22/05/1984 a firma di Notaio G. Spezzano ai nn. Rep. 5003 di repertorio, trascritto il 19/06/1984 ai nn. 15136/86535

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di permuta (dal 20/02/1996 fino al 28/10/2019), con atto stipulato il 20/02/1996 a firma di Notaio Coppini Riccardo ai nn. Rep. 16738 di repertorio, trascritto il 15/03/1996 ai nn. 5757/4801

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di Conguaglio (dal 20/02/1996 fino al 27/01/2016), con atto stipulato il 20/02/1996 a firma di Notaio Coppini Riccardo ai nn. Rep. 16738 di repertorio, trascritto il 15/03/1996 ai nn. 5759/4803

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Dichiarazione di Successione (dal 27/02/2016 fino al 25/05/2021), con atto stipulato il 23/11/2016 ai nn. 2314 - Vol. 9990 di repertorio, trascritto il 12/12/2016 ai nn. 29731/24162

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Dichiarazione di Successione (dal 27/02/2016 fino al 28/10/2019), con atto stipulato il 23/11/2016 ai nn. 2314 - Vol. 9990 di repertorio, trascritto il 12/12/2016 ai nn. 29731/24162

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'immobile in oggetto, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, nè il certificato di agibilità, nè alcuna pratica edilizia (vedi "*Allegato B - Documenti ricevuti da UTC*").

Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della procedura non era presente in mappa. Inoltre, dall'esame delle visure catastali si è rilevato che detta unità immobiliare urbana è stata oggetto di accatastamento nell'anno 1971.

PERTANTO È POSSIBILE AFFERMARE CHE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per l'immobile in oggetto, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, nè il certificato di agibilità, nè alcuna pratica edilizia (vedi "*Allegato B - Documenti ricevuti da UTC*").

Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della procedura non era presente in mappa. Inoltre, dall'esame delle visure catastali si è rilevato che detta unità immobiliare urbana è stata oggetto di accatastamento nell'anno 1971.

PERTANTO È POSSIBILE AFFERMARE CHE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO.

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: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'immobile in oggetto, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, nè il certificato di agibilità, nè alcuna pratica edilizia (vedi "Allegato B - Documenti ricevuti da UTC"). Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della procedura non era presente in mappa. Inoltre, dall'esame delle visure catastali si è rilevato che detta unità immobiliare urbana è stata oggetto di accatastamento nell'anno 1971. PERTANTO È POSSIBILE AFFERMARE CHE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA VITTORIO EMANUELE III, FRAZIONE CORIGLIANO

LOCALE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

Locale commerciale a CORIGLIANO-ROSSANO Via Vittorio Emanuele III, frazione Corigliano, della superficie commerciale di **30,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Locale commerciale sito nel Comune di Corigliano Rossano (CS), area urbana di Corigliano, posto al piano terra e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza in muratura ordinaria. Detto locale si articola su un unico livello e risulta composto da un unico vano, avente altezza interna utile pari a circa 4,08 metri. La pavimentazione è in mattonelle di graniglia. Le pareti ed il soffitto sono rifiniti con intonaco a base di malta cementizia del tipo civile liscio e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. L'ingresso è costituito da una porta a due ante in legno e vetro singolo con sopraluce nella parte interna e da una serranda avvolgibile metallica sulla parte esterna.

Le condizioni generali del locale risultano nel complesso buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,08 m.Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 171 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza 23 mq, rendita 140,17 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele Terzo, 17 - Corigliano Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Foto 1 - Esterni con indicazione U.I.U.



Foto 2 - Interni

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:	al di sotto della media
panoramicità:	al di sotto della media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	al di sotto della media
luminosità:	al di sotto della media
qualità degli impianti:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale commerciale sito nel Comune di Corigliano Rossano (CS), area urbana di Corigliano, posto al piano terra e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza in muratura ordinaria. Detto locale si articola su un unico livello e risulta composto da un unico vano, avente altezza interna utile pari a circa 4,08 metri. La pavimentazione è in mattonelle di graniglia. Le pareti ed il soffitto sono rifiniti con intonaco a base di malta cementizia del tipo civile liscio e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. L'ingresso è costituito da una porta a due ante in legno e vetro singolo con sopraluce nella parte interna e da una serranda avvolgibile metallica sulla parte esterna.

Le condizioni generali del locale risultano nel complesso buone.

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	30,50	x	100 %	=	30,50
Totale:	**30,50**				**30,50**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'immobile in oggetto, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, nè il certificato di agibilità, nè alcuna pratica edilizia (vedi "*Allegato B - Documenti ricevuti da UTC*").

Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della procedura non era presente in mappa. Inoltre, dall'esame delle visure catastali si è rilevato che detta unità immobiliare urbana è stata oggetto di accatastamento nell'anno 1971.

PERTANTO È POSSIBILE AFFERMARE CHE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO.

Per il sopra citato immobile, per quel che concerne la regolarizzazione dell'accertato abusivismo edilizio occorre esaminare la disciplina legislativa di settore che fornisce strumenti differenti in base all'epoca di realizzazione, alla tipologia di abuso, alle norme degli strumenti urbanistici vigenti ma, soprattutto, al percorso procedurale che viene scelto o si è costretti a scegliere per ottenere la sanatoria.

Gli strumenti sono:

1) **Sanatoria** ovvero l'accertamento della così detta doppia conformità, (ex art. 13 legge 47/85) di cui all'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, accertamento ex post della conformità dell'intervento edilizio realizzato senza preventivo titolo abilitativo agli strumenti urbanistici (violazione formale);

Osservazioni circa l'inapplicabilità

Al fine del rilascio del permesso in sanatoria è necessario che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza di cui all'art. 36, quindi all'attualità. Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

Per l'immobile in oggetto NON è possibile richiedere la sanatoria , in quanto dall'esame delle caratteristiche geometriche e strutturali del fabbricato non risultano rispettate le Norme Tecniche per le Costruzioni 2018, sia per quanto concerne le dimensioni degli spessori di alcuni setti murari resistenti a sisma che risultano inferiori a quelle minime previste dalle N.T.C. 2018 (*paragrafo 7.8.1.4 delle N.T.C. 2018),* sia per quanto concerne le regole costruttive per le strutture in muratura ordinaria (*paragrafo 7.8.6.1 delle N.T.C. 2018).*

2) **Condono Edilizio** di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994, n. 724 e 24 novembre 2003, n. 326, il perdono ex lege per la realizzazione sine titulo abilitativo di un manufatto in contrasto con le prescrizioni urbanistiche (violazione sostanziale);

Osservazioni circa l'inapplicabilità

L'inapplicabilità di tale norma risiede nei dettami dell'art. 32 dell'ultimo condono edilizio L.326/2003 secondo il quale la domanda per la definizione agevolata degli abusi poteva essere presentata al comune competente entro la data del 31/07/2004. Si evince chiaramente che alla data odierna tali termini sono scaduti.

Cifr. L.326/2003

Art. 32. *La domanda relativa alla definizione dell'illecito edilizio, con l'attestazione del pagamento dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, è presentata al comune competente, a pena di decadenza, tra l'11 novembre 2004 e il 10 dicembre 2004, unitamente alla dichiarazione di cui al modello allegato e alla documentazione di cui al comma 4. [L'originario termine del 30 marzo 2004 è stato dapprima prorogato al 31 luglio dal D.L. 30 marzo 2004, n. 82 e, successivamente alla sentenza n. 196 della Corte Costituzionale, così modificato dall'art. 5 del D.L. 168/2004].*

3) Il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, secondo i quali nel caso di immobili acquisiti in seno ad espropriazioni immobiliari l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria, purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della L. 326/2003 ultima legge sul condono.

Osservazioni circa l'inapplicabilità

Nel caso in esame, le ragioni del credito per cui si interviene hanno data successiva all'entrata in vigore della L.326/2003.

Si ritiene, pertanto, che detto immobile sia ABUSIVO E NON SANABILE.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "*Valore d' Uso*", che è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

L'immobile oggetto della procedura, come descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un "Decreto di Demolizione".

Tenuto conto della condizione d'insanabilità dell'immobile oggetto della procedura, che risulta essere abusivo e non sanabile, il C.T.U. calcolerà il "*Valore d'uso*" del sopra citato immobile.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore dell'immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che detto immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Al valore d'uso dell'immobile successivamente occorrerà decurtare **Cd = i costi necessari alla demolizione dell'immobile esistente abusivo** .

Si avrà quindi che:

Valore dell'immobile = Valore d'uso – Cd

A. **Determinazione del Valore d'uso dell'immobile**

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la seguente formula, adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$\mathbf{Af = a\ (q^n\ -1)/r}$$

Dove:

- *Af il valore finale del bene*
- *a il reddito netto annuo*
- *q il montante unitario*
- *n le annualità*
- *r il saggio di capitalizzazione.*

Innanzitutto si procederà con la determinazione del valore locativo dell'immobile. Occorrerà quindi procedere alla definizione del calcolo delle superfici utili e commerciali necessari all'applicazione del **metodo di stima per capitalizzazione del reddito, un metodo di tipo analitico** in base al quale, il valore di un immobile è determinato dal reddito ch'esso può fornire effettivamente e non sulla scorta di comparazioni soggettive, secondo la seguente formula:

Rn = (Rl-Sp)/R

dove Rn = Reddito netto, Rl= reddito lordo, r= tasso di capitalizzazione.

La fonte di riferimento per il reperimento dei dati è stata individuata nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che rileva le quotazioni minime e massima di locazione e vendita attribuibili ad un immobile sulla base di precise coordinate spazio-temporali.

La determinazione del reddito lordo fornirà il parametro relativo al valore locatizio/annuo dell'immobile.

Calcolo delle superfici

L'Immobile analizzato è costituito da un piano ad uso commerciale.

Superficie Commerciale (criterio di calcolo UNI EN 15733:2011):

La superficie commerciale totale è pari a **30,50 Mq**

Stima per Capitalizzazione del reddito

L'uso di tale procedura è funzionale alla determinazione del valore locatizio.

Nel procedere si è tenuto conto dell'attuale stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso, oltre a considerare le caratteristiche estrinseche quali la posizione territoriale ecc.

Allo scopo, sono stati estrapolati i dati forniti **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare** riferiti alla zona in cui è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U..

Tale banca-dati, riferita al primo semestre del 2025, considera la zona di ubicazione dell'immobile (Centrale/CENTRO STORICO CORIGLIANO E AREE LIMITROFE) - Codice di Zona B1, Microzona n. 0 con tipologia prevalente "Abitazioni civili" -

destinazione “Commerciale”.

Considerata la tipologia dell’immobile trattato e le sue condizioni di manutenzione è possibile far riferimento allo scaglione proposto per la tipologia di negozi **Val. loc. O.M.I. (medio) = 5,2 €/mq/mese;**

Tale valore sarà applicato alla superficie commerciale per la determinazione del reddito lordo:

Rl = 30,50 mq x 5,20 €/mq x mese x 12 mesi = € 1.903,20/anno

Tenendo conto del valore locativo su indicato, si è giunti alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l’immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 158,60, pari ad un canone lordo annuo di € 1.903,20.

Stima del reddito netto Rn

Esso è dato dal reddito lordo ordinario **Rl**, al netto di tutte le spese **S** a carico della proprietà (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, del reddito lordo, per cui:

Rn = 0,70 x 1.903,20 €/anno = 1.332,24 €/anno.

Considerando un valore locatizio per venti anni e sostituendo i valori nella formula sopra citata, si avrà:

$$\mathbf{Af = a\,(q^n - 1)/r}$$

$$Af = € \ 1.332{,}24\ (1{,}02^{20} - 1)/0{,}03 = € \ 21.579{,}95$$

Pertanto il valore d’uso stimato dell’immobile oggetto della procedura esecutiva, per un periodo di 20 anni, è pari a € 21.579,95.

B) Determinazione di Cd = Costo di demolizione

Avendo appurato l’impossibilità applicativa delle disposizioni legislative urbanistiche per la sanabilità del fabbricato oggetto della procedura, occorrerà decurtare i costi necessari alla sua demolizione. Nel caso in esame si è considerata la sola quota relativa alla demolizione del locale commerciale oggetto della procedura comprensiva delle seguenti voci:

a. oneri di cantiere legati alla esecuzione delle demolizioni e per la sicurezza: tali oneri sono quantificati in **€ 4.400,00 (quattromilaquattrocento/00)**, in funzione della volumetria del locale commerciale.
b. L’intervento di demolizione è soggetto alla presentazione di autorizzazione edilizia, comprensiva di oneri, versamenti diritti di segreteria e bolli ed, inoltre, devono essere computante le spese tecniche e professionali per la presentazione della pratica e per la direzione lavori, quantificabili per un totale di **€ 1.000,00 (euro mille/00);**
c. Spese catastali per presentazione di tipo mappale e procedura Docfa per demolizione di fabbricato **= € 700,00 (settecento/00);**

Dalla sommatoria delle singole voci sopraripportate è possibile desumere quale “Costo di demolizione (Cd)” il seguente valore:

Cd= a + b + c = € 4.400,00 + 1.000,00 + 700,00 = **€ 6.100,00**

DETERMINAZIONE VALORE DELL’U.I.U.

La determinazione del valore dell’immobile abusivo e non sanabile corrisponde al valore d’uso dell’immobile al netto dei costi di demolizione secondo la seguente formula:

Valore dell’immobile = Valore d’uso – Cd

essendo:

- Af = € 21.579,95
- Cd = € 6.100,00

Valore dell’immobile = € 21.579,95 - € 6.100,00 = € 15.479,95 à arrotondato **ad € 15.480,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**15.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 15.480,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 15.480,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per l’immobile in oggetto, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, nè il certificato di agibilità, nè alcuna pratica edilizia (vedi "*Allegato B - Documenti ricevuti da UTC*").

Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della procedura non era presente in mappa. Inoltre, dall'esame delle visure catastali si è rilevato che detta unità immobiliare urbana è stata oggetto di accatastamento nell'anno 1971.

PERTANTO È POSSIBILE AFFERMARE CHE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO.

Per il sopra citato immobile, per quel che concerne la regolarizzazione dell’accertato abusivismo edilizio occorre esaminare la disciplina legislativa di settore che fornisce strumenti differenti in base all’epoca di realizzazione, alla tipologia di abuso, alle norme degli strumenti urbanistici vigenti ma, soprattutto, al percorso procedurale che viene scelto o si è costretti a scegliere per ottenere la sanatoria.

Gli strumenti sono:

1) **Sanatoria** ovvero l'accertamento della così detta doppia conformità, (ex art. 13 legge 47/85) di cui all'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, accertamento ex post della conformità dell'intervento edilizio realizzato senza preventivo titolo abilitativo agli strumenti urbanistici (violazione formale);

Osservazioni circa l'inapplicabilità

Al fine del rilascio del permesso in sanatoria è necessario che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza di cui all'art. 36, quindi all'attualità. Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

Per l'immobile in oggetto NON è possibile richiedere la sanatoria , in quanto dall'esame delle caratteristiche geometriche e strutturali del fabbricato non risultano rispettate le Norme Tecniche per le Costruzioni 2018, sia per quanto concerne le dimensioni degli spessori di alcuni setti murari resistenti a sisma che risultano inferiori a quelle minime previste dalle N.T.C. 2018 (*paragrafo 7.8.1.4 delle N.T.C. 2018),* sia per quanto concerne le regole costruttive per le strutture in muratura ordinaria (*paragrafo 7.8.6.1 delle N.T.C. 2018).*

2) **Condono Edilizio** di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994, n. 724 e 24 novembre 2003, n. 326, il perdono ex lege per la realizzazione sine titulo abilitativo di un manufatto in contrasto con le prescrizioni urbanistiche (violazione sostanziale);

Osservazioni circa l'inapplicabilità

L'inapplicabilità di tale norma risiede nei dettami dell'art. 32 dell'ultimo condono edilizio L.326/2003 secondo il quale la domanda per la definizione agevolata degli abusi poteva essere presentata al comune competente entro la data del 31/07/2004. Si evince chiaramente che alla data odierna tali termini sono scaduti.

Cifr. L.326/2003

Art. 32. *La domanda relativa alla definizione dell'illecito edilizio, con l'attestazione del pagamento dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, è presentata al comune competente, a pena di decadenza, tra l'11 novembre 2004 e il 10 dicembre 2004, unitamente alla dichiarazione di cui al modello allegato e alla documentazione di cui al comma 4. [L'originario termine del 30 marzo 2004 è stato dapprima prorogato al 31 luglio dal D.L. 30 marzo 2004, n. 82 e, successivamente alla sentenza n. 196 della Corte Costituzionale, così modificato dall'art. 5 del D.L. 168/2004].*

3) Il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, secondo i quali nel caso di immobili acquisiti in seno ad espropriazioni immobiliari l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria, purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della L. 326/2003 ultima legge sul condono.

Osservazioni circa l'inapplicabilità

Nel caso in esame, le ragioni del credito per cui si interviene hanno data successiva all'entrata in vigore della L.326/2003.

Si ritiene, pertanto, che detto immobile sia ABUSIVO E NON SANABILE.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "*Valore d' Uso*", che è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

L’immobile oggetto della procedura, come descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un “Decreto di Demolizione”.

Tenuto conto della condizione d‘insanabilità dell’immobile oggetto della procedura, che risulta essere abusivo e non sanabile, il C.T.U. calcolerà il “*Valore d’uso*” del sopra citato immobile.

Per la determinazione del valore d’uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore dell’immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che detto immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Al valore d’uso dell’immobile successivamente occorrerà decurtare **Cd = i costi necessari alla demolizione dell’immobile esistente abusivo** .

Si avrà quindi che:

Valore dell’immobile = Valore d’uso – Cd

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	Locale commerciale	30,50	0,00	15.480,00	15.480,00
				15.480,00 €	**15.480,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.480,00**

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 **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
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:	**€. 15.480,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2024

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Vittorio Emanuele III, frazione Corigliano, della superficie commerciale di **301,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto è sita nel Comune di Corigliano Rossano (CS) e fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in muratura. Per l'accesso ai piani superiori è presente un vano scala interno, mentre non è presente l'ascensore.

Detta unità immobiliare si articola su tre livelli indipendenti tra loro: piano primo (secondo fuori terra) e piano terzo (quarto fuori terra) e piano terra (primo fuori terra).

Al **piano primo** è ubicato un appartamento che si articola su un unico livello ed è composto da: due soggiorni, sala da pranzo, cucina, soggiorno-pranzo, bagno patronale, bagno di servizio, camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, corridoio, stanza adibita a studio, ripostiglio e tre disimpegni. Inoltre sono presenti sei balconi. L'altezza utile interna dell'appartamento è di circa 3,40 metri. Le pavimentazioni interne sono in parte in piastrelle di ceramica, in parte in piastrelle di graniglia di marmo ed in parte in laminato effetto parquet. 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. Alcune pareti sono rivestite con carta da parati. Le pareti del bagno patronale sono rivestite a tutt'altezza con piastrelle in ceramica. Le pareti del bagno di servizio sono rivestite con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 1,40 metri. 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, mentre il portoncino d'ingresso è del tipo a due ante in legno. Le finestre e le porte finestre sono dotate di serrande avvolgibili in PVC. Per quanto concerne l'impianto termico sono presenti: una caldaia (ubicata all'esterno, in corrispondenza di uno dei balconi) e termosifoni, oltre ad un termo arredo ubicato nel bagno di servizio. Nella sala da pranzo è presente un caminetto di tipo tradizionale. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite un boiler elettrico con accumulo ubicato nel bagno patronale. È presente l'impianto citofonico.

Nel complesso le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

Il **piano terzo (soffitta)** è si articola su un unico livello ed è composto da due vani, utilizzati come locali deposito, ed un piccolo bagno. L'altezza utile interna è variabile da un minimo di circa 1,50 metri ad un massimo di circa 3,48 metri. Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di graniglia. Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile. 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 di tipo economico, mentre la porta d'ingresso è del tipo in legno tamburato a due ante. Alcune porzioni del soffitto e delle pareti presentano tracce di umidità con esfoliazioni degli intonaci. In uno dei vani è presente un caminetto del tipo

tradizionale.

Nel complesso le condizioni generali della soffitta risultano discrete.

Il **piano terra (legnaia)** è composto da due piccoli vani, utilizzati come locali deposito con altezza utile interna di circa 1,20 metri. Per accedervi è presente una piccola porta in legno tamburato ad un'anta. Sia il soffitto che le pareti presentano intonaci allo stato rustico, ossia senza lo strato di finitura. La superficie della legnaia non verrà conteggiata come superficie commerciale in quanto l'altezza utile è inferiore a 1,50 metri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-3.Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 171 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 569,39 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele Terzo, 19 - Corigliano Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, piano: T-1-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**301,70 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 60.710,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 60.710,00**
Data di conclusione della relazione:	**07/03/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore sig.ra Policastri Irene ed è completo di mobilia di arredo.

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**, iscritta il 03/12/2024 ai nn. 36117/3013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna del 27/03/2008 - Rep. 291 - Emessa dal Tribunale di Rossano

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/11/2024 a firma di UFF. GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI CASTROVILLARI ai nn. Rep. 2137 di repertorio, trascritta il 04/12/2024 ai nn. R.G. 36272/ R.P. 30033, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobile

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Non risulta costituito alcun condominio.

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, interramento 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 nº 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 nº 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 1/6, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 27/02/2016), con atto stipulato il 23/11/2016 ai nn. 2314 - vol. 9990 di repertorio, trascritto il 12/12/2016 ai nn. 29731/24162

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di Atto di donazione (dal 28/10/2019), con atto stipulato il 28/10/2019 ai nn. Rep. 68548/11595 di repertorio, trascritto il 04/11/2019 ai nn. 28585/22414

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Atto di permuta (dal 25/05/2021), con atto stipulato il 25/05/2021 ai nn. Rep. 69413/12149 di repertorio, trascritto il 04/06/2021 ai nn. 14675/11614

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di donazione (dal 22/05/1984 fino al 28/10/2019), con atto stipulato il 22/05/1984 a firma di Notaio G. Spezzano ai nn. Rep. 5003 di repertorio, trascritto il 19/06/1984 ai nn. 15136/86535

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di permuta (dal 20/02/1996 fino al 28/10/2019), con atto stipulato il 20/02/1996 a firma di Notaio Coppini Riccardo ai nn. Rep. 16738 di repertorio, trascritto il 15/03/1996 ai nn. 5757/4801

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di Conguaglio (dal 20/02/1996 fino al 27/01/2016), con atto stipulato il 20/02/1996 a firma di Notaio Coppini Riccardo ai nn. Rep. 16738 di repertorio, trascritto il 15/03/1996 ai nn. 5759/4803

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Dichiarazione di Successione (dal 27/02/2016 fino al 25/05/2021), con atto stipulato il 23/11/2016 ai nn. 2314 - Vol. 9990 di repertorio, trascritto il 12/12/2016 ai nn. 29731/24162

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Dichiarazione di Successione (dal 27/02/2016 fino al 28/10/2019), con atto stipulato il 23/11/2016 ai nn. 2314 - Vol. 9990 di repertorio, trascritto il 12/12/2016 ai nn. 29731/24162

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'immobile in oggetto, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, nè il certificato di agibilità, nè alcuna pratica edilizia (vedi "*Allegato B - Documenti ricevuti da UTC*").

Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della procedura non era presente in mappa. Inoltre, dall'esame delle visure catastali si è rilevato che detta unità immobiliare urbana è stata oggetto di accatastamento nell'anno 1971.

PERTANTO È POSSIBILE AFFERMARE CHE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per l'immobile in oggetto, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, nè il certificato di agibilità, nè alcuna pratica edilizia (vedi "*Allegato B - Documenti ricevuti da UTC*").

Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della procedura non era presente in mappa. Inoltre, dall'esame delle visure catastali si è rilevato che detta unità immobiliare urbana è stata oggetto di accatastamento nell'anno 1971.

PERTANTO È POSSIBILE AFFERMARE CHE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO.

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: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'immobile in oggetto, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, nè il certificato di agibilità, nè alcuna pratica edilizia (vedi "Allegato B - Documenti ricevuti da UTC"). Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della procedura non era presente in mappa. Inoltre, dall'esame delle visure catastali si è rilevato che detta unità immobiliare urbana è stata oggetto di accatastamento nell'anno 1971. PERTANTO È POSSIBILE AFFERMARE CHE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA VITTORIO EMANUELE III, FRAZIONE CORIGLIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Vittorio Emanuele III, frazione Corigliano, della superficie commerciale di **301,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare in oggetto è sita nel Comune di Corigliano Rossano (CS) e fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in muratura. Per l'accesso ai piani superiori è presente un vano scala interno, mentre non è presente l'ascensore.

Detta unità immobiliare si articola su tre livelli indipendenti tra loro: piano primo (secondo fuori terra) e piano terzo (quarto fuori terra) e piano terra (primo fuori terra).

Al **piano primo** è ubicato un appartamento che si articola su un unico livello ed è composto da: due soggiorni, sala da pranzo, cucina, soggiorno-pranzo, bagno patronale, bagno di servizio, camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, corridoio, stanza adibita a studio, ripostiglio e tre disimpegni. Inoltre sono presenti sei balconi. L'altezza utile interna dell'appartamento è di circa 3,40 metri. Le pavimentazioni interne sono in parte in piastrelle di ceramica, in parte in piastrelle di graniglia di marmo ed in parte in laminato effetto parquet. 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. Alcune pareti sono rivestite con carta da parati. Le pareti del bagno patronale sono rivestite a tutt'altezza con piastrelle in ceramica. Le pareti del bagno di servizio sono rivestite con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 1,40 metri. 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, mentre il portoncino d'ingresso è del tipo a due ante in legno. Le finestre e le porte finestre sono dotate di serrande avvolgibili in PVC. Per quanto concerne l'impianto termico sono presenti: una caldaia (ubicata all'esterno, in corrispondenza di uno dei balconi) e termosifoni, oltre ad un termo arredo ubicato nel bagno di servizio. Nella sala da pranzo è presente un caminetto di tipo tradizionale. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite un boiler elettrico con accumulo ubicato nel bagno patronale. È presente l'impianto citofonico.

Nel complesso le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

Il **piano terzo (soffitta)** è si articola su un unico livello ed è composto da due vani, utilizzati come locali deposito, ed un piccolo bagno. L'altezza utile interna è variabile da un minimo di circa 1,50 metri ad un massimo di circa 3,48 metri. Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di graniglia. Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile. 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 di tipo economico, mentre la porta d'ingresso è del tipo in legno tamburato a due ante. Alcune porzioni del soffitto e delle pareti presentano tracce di umidità con esfoliazioni degli intonaci. In uno dei vani è presente un caminetto del tipo tradizionale.

Nel complesso le condizioni generali della soffitta risultano discrete.

Il **piano terra (legnaia)** è composto da due piccoli vani, utilizzati come locali deposito con altezza utile interna di circa 1,20 metri. Per accedervi è presente una piccola porta in legno

tamburato ad un’anta. Sia il soffitto che le pareti presentano intonaci allo stato rustico, ossia senza lo strato di finitura. La superficie della legnaia non verrà conteggiata come superficie commerciale in quanto l'altezza utile è inferiore a 1,50 metri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-3.Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 171 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 569,39 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele Terzo, 19 - Corigliano Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, piano: T-1-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Foto 1 - Esterni con indicazione U.I.U.



Foto 2 - Interni (Soggiorno)

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L’unità immobiliare in oggetto è sita nel Comune di Corigliano Rossano (CS) e fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura portante in muratura. Per l’accesso ai piani superiori è presente un vano scala interno, mentre non è presente l’ascensore.

Detta unità immobiliare si articola su tre livelli indipendenti tra loro: piano primo (secondo fuori terra) e piano terzo (quarto fuori terra) e piano terra (primo fuori terra).

Al **piano primo** è ubicato un appartamento che si articola su un unico livello ed è composto

da: due soggiorni, sala da pranzo, cucina, soggiorno-pranzo, bagno patronale, bagno di servizio, camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, corridoio, stanza adibita a studio, ripostiglio e tre disimpegni. Inoltre sono presenti sei balconi. L'altezza utile interna dell'appartamento è di circa 3,40 metri. Le pavimentazioni interne sono in parte in piastrelle di ceramica, in parte in piastrelle di graniglia di marmo ed in parte in laminato effetto parquet. 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. Alcune pareti sono rivestite con carta da parati. Le pareti del bagno patronale sono rivestite a tutt'altezza con piastrelle in ceramica. Le pareti del bagno di servizio sono rivestite con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 1,40 metri. 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, mentre il portoncino d'ingresso è del tipo a due ante in legno. Le finestre e le porte finestre sono dotate di serrande avvolgibili in PVC. Per quanto concerne l'impianto termico sono presenti: una caldaia (ubicata all'esterno, in corrispondenza di uno dei balconi) e termosifoni, oltre ad un termo arredo ubicato nel bagno di servizio. Nella sala da pranzo è presente un caminetto di tipo tradizionale. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite un boiler elettrico con accumulo ubicato nel bagno patronale. È presente l'impianto citofonico.

Nel complesso le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

Il **piano terzo (soffitta)** è si articola su un unico livello ed è composto da due vani, utilizzati come locali deposito, ed un piccolo bagno. L'altezza utile interna è variabile da un minimo di circa 1,50 metri ad un massimo di circa 3,48 metri. Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di graniglia. Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile. 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 di tipo economico, mentre la porta d'ingresso è del tipo in legno tamburato a due ante. Alcune porzioni del soffitto e delle pareti presentano tracce di umidità con esfoliazioni degli intonaci. In uno dei vani è presente un caminetto del tipo tradizionale.

Nel complesso le condizioni generali della soffitta risultano discrete.

Il **piano terra (legnaia)** è composto da due piccoli vani, utilizzati come locali deposito con altezza utile interna di circa 1,20 metri. Per accedervi è presente una piccola porta in legno tamburato ad un'anta. Sia il soffitto che le pareti presentano intonaci allo stato rustico, ossia senza lo strato di finitura. La superficie della legnaia non verrà conteggiata come superficie commerciale in quanto l'altezza utile è inferiore a 1,50 metri.

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 (piano primo)	286,00	x	100 %	=	286,00
Superficie commerciale balconi del piano primo (fino a 25 Mq)	16,00	x	25 %	=	4,00

Superficie commerciale piano terzo (soffitta) - non collegata al vano principale	58,50	x	20 %	=	11,70
Totale:	**360,50**				**301,70**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'immobile in oggetto, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia (vedi "*Allegato B - Documenti ricevuti da UTC*").

Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della procedura non era presente in mappa. Inoltre, dall'esame delle visure catastali si è rilevato che detta unità immobiliare urbana è stata oggetto di accatastamento nell'anno 1971.

PERTANTO È POSSIBILE AFFERMARE CHE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO.

Per il sopra citato immobile, per quel che concerne la regolarizzazione dell'accertato abusivismo edilizio occorre esaminare la disciplina legislativa di settore che fornisce strumenti differenti in base all'epoca di realizzazione, alla tipologia di abuso, alle norme degli strumenti urbanistici vigenti ma, soprattutto, al percorso procedurale che viene scelto o si è costretti a scegliere per ottenere la sanatoria.

Gli strumenti sono:

1) **Sanatoria** ovvero l'accertamento della così detta doppia conformità, (ex art. 13 legge 47/85) di cui all'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, accertamento ex post della conformità dell'intervento edilizio realizzato senza preventivo titolo abilitativo agli strumenti urbanistici (violazione formale);

Osservazioni circa l'inapplicabilità

Al fine del rilascio del permesso in sanatoria è necessario che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza di cui all'art. 36, quindi all'attualità. Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

Per l'immobile in oggetto NON è possibile richiedere la sanatoria , in quanto dall'esame delle caratteristiche geometriche e strutturali del fabbricato non risultano rispettate le Norme Tecniche per le Costruzioni 2018, sia per quanto concerne le dimensioni degli spessori di alcuni setti murari resistenti a sisma che risultano inferiori a quelle minime previste dalle

N.T.C. 2018 (*paragrafo 7.8.1.4 delle N.T.C. 2018),* sia per quanto concerne le regole costruttive per le strutture in muratura ordinaria (*paragrafo 7.8.6.1 delle N.T.C. 2018).*

2) **Condono Edilizio** di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994, n. 724 e 24 novembre 2003, n. 326, il perdono ex lege per la realizzazione sine titulo abilitativo di un manufatto in contrasto con le prescrizioni urbanistiche (violazione sostanziale);

Osservazioni circa l'inapplicabilità

L'inapplicabilità di tale norma risiede nei dettami dell'art. 32 dell'ultimo condono edilizio L.326/2003 secondo il quale la domanda per la definizione agevolata degli abusi poteva essere presentata al comune competente entro la data del 31/07/2004. Si evince chiaramente che alla data odierna tali termini sono scaduti.

Cifr. L.326/2003

Art. 32. *La domanda relativa alla definizione dell'illecito edilizio, con l'attestazione del pagamento dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, è presentata al comune competente, a pena di decadenza, tra l'11 novembre 2004 e il 10 dicembre 2004, unitamente alla dichiarazione di cui al modello allegato e alla documentazione di cui al comma 4. [L'originario termine del 30 marzo 2004 è stato dapprima prorogato al 31 luglio dal D.L. 30 marzo 2004, n. 82 e, successivamente alla sentenza n. 196 della Corte Costituzionale, così modificato dall'art. 5 del D.L. 168/2004].*

3) Il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, secondo i quali nel caso di immobili acquisiti in seno ad espropriazioni immobiliari l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria, purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della L. 326/2003 ultima legge sul condono.

Osservazioni circa l'inapplicabilità

Nel caso in esame, le ragioni del credito per cui si interviene hanno data successiva all'entrata in vigore della L.326/2003.

Si ritiene, pertanto, che detto immobile sia ABUSIVO E NON SANABILE.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "*Valore d' Uso*", che è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

L'immobile oggetto della procedura, come descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un "Decreto di Demolizione".

Tenuto conto della condizione d'insanabilità dell'immobile oggetto della procedura, che risulta essere abusivo e non sanabile, il C.T.U. calcolerà il "*Valore d'uso*" del sopra citato immobile.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore dell'immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che detto immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Al valore d'uso dell'immobile successivamente occorrerà decurtare **Cd = i costi necessari alla demolizione dell'immobile esistente abusivo** .

Si avrà quindi che:

Valore dell'immobile = Valore d'uso – Cd

A. **Determinazione del Valore d'uso dell'immobile**

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la seguente formula, adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$\mathbf{Af = a\ (q^n\ -1)/r}$$

Dove:

- *Af il valore finale del bene*
- *a il reddito netto annuo*
- *q il montante unitario*
- *n le annualità*
- *r il saggio di capitalizzazione.*

Innanzitutto si procederà con la determinazione del valore locativo dell'immobile. Occorrerà quindi procedere alla definizione del calcolo delle superfici utili e commerciali necessari all'applicazione del **metodo di stima per capitalizzazione del reddito, un metodo di tipo analitico** in base al quale, il valore di un immobile è determinato dal reddito ch'esso può fornire effettivamente e non sulla scorta di comparazioni soggettive, secondo la seguente formula:

Rn = (Rl-Sp)/R

dove Rn = Reddito netto, Rl= reddito lordo, r= tasso di capitalizzazione.

La fonte di riferimento per il reperimento dei dati è stata individuata nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che rileva le quotazioni minime e massima di locazione e vendita attribuibili ad un immobile sulla base di precise coordinate spazio-temporali.

La determinazione del reddito lordo fornirà il parametro relativo al valore locatizio/annuo dell'immobile con annessa corte.

Calcolo delle superfici

L'Immobile analizzato è costituito da tre piani, ma il piano terra non verrà computato in quanto avente un'altezza utile inferiore ad 1,50 Mq.

Superficie Commerciale (criterio di calcolo UNI EN 15733:2011):

La superficie commerciale totale è pari a **301,70 Mq** ed è data dalla somma delle seguenti superfici:

- Superficie commerciale appartamento (piano primo) = 286,00 Mq x indice 100% = 286,00 Mq
- Superficie commerciale balconi del piano primo (fino a 25 Mq) = 16 Mq x indice 25% = 4,00 Mq
- Superficie commerciale piano terzo (soffitta) non collegata al vano principale = 58,50 Mq x indice 20% = 11,70 Mq

Stima per Capitalizzazione del reddito

L'uso di tale procedura è funzionale alla determinazione del valore locatizio.

Nel procedere si è tenuto conto dell'attuale stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso, oltre a considerare le caratteristiche estrinseche quali la posizione territoriale ecc.

Allo scopo, sono stati estrapolati i dati forniti **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare** riferiti alla zona in cui è ubicato il fabbricato.

Tale banca-dati, riferita al primo semestre del 2025, considera la zona di ubicazione dell'immobile (Centrale/CENTRO STORICO CORIGLIANO E AREE LIMITROFE) - Codice di Zona B1, Microzona n. 0 con tipologia prevalente "Abitazioni civili" - destinazione "Residenziale".

Considerata la tipologia dell'immobile trattato e le sue condizioni di manutenzione è possibile far riferimento allo scaglione proposto per la tipologia di abitazioni civili **Val. loc. O.M.I. (medio) = 2,1 €/mq/mese;**

Tale valore sarà applicato alla superficie commerciale per la determinazione del reddito lordo:

Rl = 301,70 mq x 2,10 €/mq x mese x 12 mesi = € 7.602,84/anno

Tenendo conto del valore locativo su indicato, si è giunti alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 633,57, pari ad un canone lordo annuo di € 7.602,84.

Stima del reddito netto Rn

Esso è dato dal reddito lordo ordinario **Rl**, al netto di tutte le spese **S** a carico della proprietà (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, del reddito lordo, per cui:

Rn = 0,70 x 7.602,84 €/anno = 5.321,99 €/anno.

Considerando un valore locatizio per venti anni e sostituendo i valori nella formula sopra citata, si avrà:

$$\mathbf{Af = a\ (q^n\ -1)/r}$$

$$Af = € 5.321,99\ (1,02^{20}\ -1)/0,03 = € 86.206,91$$

Pertanto il valore d'uso stimato dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, per un periodo di 20 anni, è pari a € 86.206,91.

B) Determinazione di Cd = Costo di demolizione

Avendo appurato l'impossibilità applicativa delle disposizioni legislative urbanistiche per la sanabilità del fabbricato oggetto della procedura, occorrerà decurtare i costi necessari alla sua demolizione. Nel caso in esame si è considerata la sola quota relativa alla demolizione dell'unità immobiliare oggetto della procedura comprensiva delle seguenti voci:

a. oneri di cantiere legati alla esecuzione delle demolizioni e per la sicurezza: tali oneri sono quantificati in **€ 23.800,00 (ventitremilaottocento/00)**, in funzione della

volumetria del locale commerciale.

b. L'intervento di demolizione è soggetto alla presentazione di autorizzazione edilizia, comprensiva di oneri, versamenti diritti di segreteria e bolli ed, inoltre, devono essere computante le spese tecniche e professionali per la presentazione della pratica e per la direzione lavori, quantificabili per un totale di **€ 1.000,00 (euro mille/00);**
c. Spese catastali per presentazione di tipo mappale e procedura Docfa per demolizione di fabbricato **= € 700,00 (settecento/00);**

Dalla sommatoria delle singole voci sopraripportate è possibile desumere quale "Costo di demolizione (Cd)" il seguente valore:

Cd= a + b + c = € 23.800,00 + 1.000,00 + 700,00 = **€ 25.500,00**

DETERMINAZIONE VALORE DELL'U.I.U.

La determinazione del valore dell'immobile abusivo e non sanabile corrisponde al valore d'uso dell'immobile al netto dei costi di demolizione secondo la seguente formula:

Valore dell'immobile = Valore d'uso – Cd

essendo:

- Af = € 86.206,91
- Cd = € 25.500,00

Valore dell'immobile = € 86.206,91 - € 25.500,00 = € 60.706,91 à arrotondato **ad € 60.710,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**60.710,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 60.710,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 60.710,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per l'immobile in oggetto, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, nè il certificato di agibilità, nè alcuna pratica edilizia (vedi "*Allegato B - Documenti ricevuti da UTC*").

Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della procedura non era presente in mappa. Inoltre, dall'esame delle visure catastali si è rilevato che detta unità immobiliare urbana è stata oggetto di accatastamento nell'anno 1971.

PERTANTO È POSSIBILE AFFERMARE CHE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO.

Per il sopra citato immobile, per quel che concerne la regolarizzazione dell'accertato abusivismo edilizio occorre esaminare la disciplina legislativa di settore che fornisce strumenti differenti in base all'epoca di realizzazione, alla tipologia di abuso, alle norme degli strumenti urbanistici vigenti ma, soprattutto, al percorso procedurale che viene scelto o si è costretti a scegliere per ottenere la sanatoria.

Gli strumenti sono:

1) **Sanatoria** ovvero l'accertamento della così detta doppia conformità, (ex art. 13 legge 47/85) di cui all'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, accertamento ex post della conformità dell'intervento edilizio realizzato senza preventivo titolo abilitativo agli strumenti urbanistici (violazione formale);

Osservazioni circa l'inapplicabilità

Al fine del rilascio del permesso in sanatoria è necessario che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza di cui all'art. 36, quindi all'attualità. Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

Per l'immobile in oggetto NON è possibile richiedere la sanatoria, in quanto dall'esame delle caratteristiche geometriche e strutturali del fabbricato non risultano rispettate le Norme Tecniche per le Costruzioni 2018, sia per quanto concerne le dimensioni degli spessori di alcuni setti murari resistenti a sisma che risultano inferiori a quelle minime previste dalle N.T.C. 2018 (*paragrafo 7.8.1.4 delle N.T.C. 2018*), sia per quanto concerne le regole costruttive per le strutture in muratura ordinaria (*paragrafo 7.8.6.1 delle N.T.C. 2018*).

2) **Condono Edilizio** di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994, n. 724 e 24 novembre 2003, n. 326, il perdono ex lege per la realizzazione sine titulo abilitativo di un manufatto in contrasto con le prescrizioni urbanistiche (violazione sostanziale);

Osservazioni circa l'inapplicabilità

L'inapplicabilità di tale norma risiede nei dettami dell'art. 32 dell'ultimo condono edilizio L.326/2003 secondo il quale la domanda per la definizione agevolata degli abusi poteva essere presentata al comune competente entro la data del 31/07/2004. Si evince chiaramente che alla data odierna tali termini sono scaduti.

Cifr. L.326/2003

Art. 32. *La domanda relativa alla definizione dell'illecito edilizio, con l'attestazione del pagamento dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, è presentata al comune competente, a pena di decadenza, tra l'11 novembre 2004 e il 10 dicembre 2004, unitamente alla dichiarazione di cui al modello allegato e alla documentazione di cui al comma 4. [L'originario termine del 30 marzo 2004 è stato dapprima prorogato al 31 luglio dal D.L. 30 marzo 2004, n. 82 e, successivamente alla sentenza n. 196 della Corte Costituzionale, così modificato dall'art. 5 del D.L. 168/2004].*

3) **Il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47,** nel caso di sanabilità degli abusi, secondo i quali nel caso di immobili acquisiti in seno ad espropriazioni immobiliari l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria, purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della L. 326/2003 ultima legge sul condono.

Osservazioni circa l'inapplicabilità

Nel caso in esame, le ragioni del credito per cui si interviene hanno data successiva all'entrata in vigore della L.326/2003.

Si ritiene, pertanto, che detto immobile sia ABUSIVO E NON SANABILE.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "*Valore d' Uso*", che è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

L'immobile oggetto della procedura, come descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un "Decreto di Demolizione".

Tenuto conto della condizione d'insanabilità dell'immobile oggetto della procedura, che risulta essere abusivo e non sanabile, il C.T.U. calcolerà il "*Valore d'uso*" del sopra citato immobile.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore dell'immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che detto immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Al valore d'uso dell'immobile successivamente occorrerà decurtare **Cd = i costi necessari alla demolizione dell'immobile esistente abusivo** .

Si avrà quindi che:

Valore dell'immobile = Valore d'uso – Cd

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	301,70	0,00	60.710,00	60.710,00
				60.710,00 €	**60.710,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.710,00**

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:	**€. 60.710,00**

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:	**€. 326.853,00**

data 07/03/2026

il tecnico incaricato
Mario Laurito