



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

49/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

APORTI S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Avv. Luigina Martire

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Mario Laurito

CF: LRTMRA78C26C002G

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

telefono: 0981708538

email: ing.laurito@hotmail.it

PEC: mario.laurito.f812a@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
49/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Ibiza snc, frazione Schiavonea, della superficie commerciale di **74,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, due bagni, ripostiglio e disimpegno. Inoltre sono presenti tre balconi con parapetti di tipo metallico. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti dei due bagni sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,7 metri da mattonelle di ceramica (uno dei due bagni è rivestito da mattonelle solo su tre lati).

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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato. L'appartamento è servito da un impianto citofonico.

E' presente una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 1984 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 192,12 Euro, indirizzo catastale: Via Ibiza, snc - Corigliano Rossano - Sez. A, piano: 2, intestato [REDACTED] -

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **74,38 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.596,88
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.596,88
Data della valutazione:	09/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato e completo di mobilia di arredamento

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/01/2013 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. Rep. 68596/26707 di repertorio, iscritta il 29/01/2013 a Cosenza ai nn. 2416 R.G. / 200 R.P., a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, contro [REDACTED] derivante da Condizione a garanzia di mutuo condizionato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/04/2023 ai nn. Rep. 588 di repertorio, trascritta il 24/05/2023 ai nn. 12905, a favore di Aporti S.r.l. con sede in Milano, contro [REDACTED], derivante da Pignoramento immobiliare

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:	€. 253,08
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 663,45

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni condominiali ricevute, si evince che la rata da pagare mensilmente per le annualità 2022/2023 è pari ad € 21,10.

Sono presenti ratei scaduti (vedi "*Allegato E - Informazioni condominiali*")

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto notarile pubblico di Permuta (dal 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 64330/23793 di repertorio, trascritto il 24/06/2009 a Cosenza ai nn. 12759

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 64329/23792 di repertorio, trascritto il 24/06/2009 a Cosenza ai nn. 12758

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione accettata (dal 14/11/1996 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 14/11/1996 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 37999 di repertorio, trascritto il 07/12/1996 a Cosenza ai nn. 21364

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione accettata (dal 14/11/1996 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 14/11/1996 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 37998 di repertorio, trascritto il 07/12/1996 a Cosenza ai nn. 21363

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell'U.I.U. in oggetto, dalla ricerca compiuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano Rossano (CS) sui registri elettronici risulta che in via Ibiza, al foglio catastale n. 71 – particelle 1142-1161 del Comune di Corigliano Calabro, a nome di ██████████, è stato rilasciato titolo edilizio n. 52 in data 17/10/2011 per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione, ma **la documentazione cartacea non risulta disponibile nell'archivio comunale (vedi "*Allegato B - Dichiarazione UTC Corigliano Rossano del 19_09_2023*")**.

N.B.: le particelle 1182, 1183, 1984, 1985, 1986 sono state originate a seguito di tipo mappale n. 284527.1/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, dalla soppressione della particella 1161. La particella 1185, a seguito di tipo mappale n. 284527.2/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, è stata successivamente soppressa ed unita alla particella 1984. La particella 1142, a seguito di tipo mappale n. 284527.2/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, è stata successivamente soppressa ed unita alla particella 1986.

Pertanto, il fabbricato in cui è ubicata l'U.I.U. in oggetto, risulta realizzato con Concessione Edilizia n. 52 del 17/10/2011.

Non è stato reperito il certificato di Agibilità.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza certificato di agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione certificata per l'agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Segnalazione certificata per l'agibilità: €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA IBIZA SNC, FRAZIONE SCHIAVONEA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Ibiza snc, frazione Schiavonea, della superficie commerciale di **74,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, due bagni, ripostiglio e disimpegno. Inoltre sono presenti tre balconi con parapetti di tipo metallico. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti dei due bagni sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,7 metri da mattonelle di ceramica (uno dei due bagni è rivestito da mattonelle solo su tre lati).

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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato. L'appartamento è servito da un impianto citofonico.



E' presente una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 1984 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 192,12 Euro, indirizzo catastale: Via Ibiza, snc - Corigliano Rossano - Sez. A, piano: 2, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



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



Foto 2 - Interni (Soggiorno-pranzo con angolo cottura)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Crosia, Cassano all'Ionio, Spezzano Albanese). 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:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo



cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, due bagni, ripostiglio e disimpegno. Inoltre sono presenti tre balconi con parapetti di tipo metallico. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti dei due bagni sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,7 metri da mattonelle di ceramica (uno dei due bagni è rivestito da mattonelle solo su tre lati).

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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato. L'appartamento è servito da un impianto citofonico.

E' presente una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto 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 appartamento	68,50	x	100 %	=	68,50
Superficie commerciale balconi	23,50	x	25 %	=	5,88
Totale:	92,00				74,38

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: 74,38 x 925,00 = **68.796,88**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 68.796,88

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 68.796,88



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, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate 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	appartamento	74,38	0,00	68.796,88	68.796,88
				68.796,88 €	68.796,88 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.596,88**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.596,88**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
49/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Ibiza snc, frazione Schiavonea, della superficie commerciale di **74,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano quarto di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, due bagni, ripostiglio e disimpegno. Inoltre sono presenti tre balconi con parapetti di tipo metallico. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti dei due bagni sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,7 metri da mattonelle di 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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato. L'appartamento è servito da un impianto citofonico.

Sono presenti una caldaia ed un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2.85 m. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 1984 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 192,12 Euro, indirizzo catastale: Via Ibiza, snc - Corigliano Rossano - Sez. A, piano: 4, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,38 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.596,88



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 67.596,88

Data della valutazione: 09/10/2023

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 e completo di mobilia di arredamento

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/01/2013 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. Rep. 68596/26707 di repertorio, iscritta il 29/01/2013 a Cosenza ai nn. 2416 R.G. / 200 R.P., a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, contro [REDACTED], derivante da Condizione a garanzia di mutuo condizionato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/04/2023 ai nn. Rep. 588 di repertorio, trascritta il 24/05/2023 ai nn. 12905, a favore di Aporti S.r.l. con sede in Milano, contro [REDACTED], derivante da Pignoramento immobiliare

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: €. 387,36

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1.154,16



Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni condominiali ricevute, si evince che la rata da pagare mensilmente per le annualità 2022/2023 è pari ad € 32,29.

Sono presenti ratei scaduti (vedi "*Allegato E - Informazioni condominiali*")

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto notarile pubblico di Permuta (dal 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 64330/23793 di repertorio, trascritto il 24/06/2009 a Cosenza ai nn. 12759

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 64329/23792 di repertorio, trascritto il 24/06/2009 a Cosenza ai nn. 12758

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione accettata (dal 14/11/1996 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 14/11/1996 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 37999 di repertorio, trascritto il 07/12/1996 a Cosenza ai nn. 21364

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione accettata (dal 14/11/1996 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 14/11/1996 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 37998 di repertorio, trascritto il 07/12/1996 a Cosenza ai nn. 21363

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell'U.I.U. in oggetto, dalla ricerca compiuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano Rossano (CS) sui registri elettronici risulta che in via Ibiza, al foglio catastale n. 71 – particelle 1142-1161 del Comune di Corigliano Calabro, a nome di ██████████ è stato rilasciato titolo edilizio n. 52 in data 17/10/2011 per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione, ma **la documentazione cartacea non risulta disponibile nell'archivio comunale (vedi "*Allegato B - Dichiarazione UTC Corigliano Rossano del 19_09_2023*")**.

N.B.: le particelle 1182, 1183, 1984, 1985, 1986 sono state originate a seguito di tipo mappale n. 284527.1/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, dalla soppressione della particella 1161. La particella 1185, a seguito di tipo mappale n. 284527.2/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, è stata successivamente soppressa ed unita alla particella 1984. La particella 1142, a seguito di tipo mappale n. 284527.2/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, è stata successivamente soppressa ed unita alla particella 1986.

Pertanto, il fabbricato in cui è ubicata l'U.I.U. in oggetto, risulta realizzato con Concessione Edilizia n. 52 del 17/10/2011.

Non è stato reperito il certificato di Agibilità.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza certificato di agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione certificata per l'agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Segnalazione certificata per l'agibilità: €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA IBIZA SNC, FRAZIONE SCHIAVONEA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Ibiza snc, frazione Schiavonea, della superficie commerciale di **74,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano quarto di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, due bagni, ripostiglio e disimpegno. Inoltre sono presenti tre balconi con parapetti di tipo metallico. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti dei due bagni sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,7 metri da mattonelle di 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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato. L'appartamento è servito da un impianto citofonico.

Sono presenti una caldaia ed un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.



Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2.85 m. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 1984 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 192,12 Euro, indirizzo catastale: Via Ibiza, snc - Corigliano Rossano - Sez. A, piano: 4, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



Foto 1 - Interni (Camera da letto matrimoniale)



Foto 2 - Interni (Bagno)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Crosia, Cassano all'Ionio, Spezzano Albanese). 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 Achiripita .

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano quarto di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, due bagni, ripostiglio e disimpegno.



Inoltre sono presenti tre balconi con parapetti di tipo metallico. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti dei due bagni sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,7 metri da mattonelle di 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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato. L'appartamento è servito da un impianto citofonico.

Sono presenti una caldaia ed un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto 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 appartamento	68,50	x	100 %	=	68,50
Superficie commerciale balconi	23,50	x	25 %	=	5,88
Totale:	92,00				74,38

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: 74,38 x 925,00 = **68.796,88**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 68.796,88

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 68.796,88

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, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate 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	appartamento	74,38	0,00	68.796,88	68.796,88
				68.796,88 €	68.796,88 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.596,88**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.596,88**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
49/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Ibiza snc, frazione Schiavonea, della superficie commerciale di 77,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano quarto di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, due bagni, ripostiglio e disimpegno. Inoltre sono presenti due balconi con parapetti di tipo metallico. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti dei due bagni sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,7 metri da mattonelle di 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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato. L'appartamento è servito da un impianto citofonico.

E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2.85 m. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 1984 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 192,12 Euro, indirizzo catastale: Via Ibiza, snc - Corigliano Rossano - Sez. A, piano: 4, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,75 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.718,75



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 70.718,75

Data della valutazione: 09/10/2023

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 e completo di mobilia di arredamento

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/01/2013 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. Rep. 68596/26707 di repertorio, iscritta il 29/01/2013 a Cosenza ai nn. 2416 R.G. / 200 R.P., a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, contro [REDACTED] derivante da Condizione a garanzia di mutuo condizionato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/04/2023 ai nn. Rep. 588 di repertorio, trascritta il 24/05/2023 ai nn. 12905, a favore di Aporti S.r.l. con sede in Milano, contro [REDACTED], derivante da Pignoramento immobiliare

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: €. 368,68

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 974,16



Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni condominiali ricevute, si evince che la rata da pagare mensilmente per le annualità 2022/2023 è pari ad € 30,74.

Sono presenti ratei scaduti (vedi "*Allegato E - Informazioni condominiali*")

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto notarile pubblico di Permuta (dal 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 64330/23793 di repertorio, trascritto il 24/06/2009 a Cosenza ai nn. 12759

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 64329/23792 di repertorio, trascritto il 24/06/2009 a Cosenza ai nn. 12758

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione accettata (dal 14/11/1996 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 14/11/1996 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 37999 di repertorio, trascritto il 07/12/1996 a Cosenza ai nn. 21364

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione accettata (dal 14/11/1996 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 14/11/1996 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 37998 di repertorio, trascritto il 07/12/1996 a Cosenza ai nn. 21363

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell'U.I.U. in oggetto, dalla ricerca compiuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano Rossano (CS) sui registri elettronici risulta che in via Ibiza, al foglio catastale n. 71 – particelle 1142-1161 del Comune di Corigliano Calabro, a nome di ██████████ è stato rilasciato titolo edilizio n. 52 in data 17/10/2011 per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione, ma **la documentazione cartacea non risulta disponibile nell'archivio comunale (vedi "*Allegato B - Dichiarazione UTC Corigliano Rossano del 19_09_2023*")**.

N.B.: le particelle 1182, 1183, 1984, 1985, 1986 sono state originate a seguito di tipo mappale n. 284527.1/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, dalla soppressione della particella 1161. La particella 1185, a seguito di tipo mappale n. 284527.2/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, è stata successivamente soppressa ed unita alla particella 1984. La particella 1142, a seguito di tipo mappale n. 284527.2/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, è stata successivamente soppressa ed unita alla particella 1986.

Pertanto, il fabbricato in cui è ubicata l'U.I.U. in oggetto, risulta realizzato con Concessione Edilizia n. 52 del 17/10/2011.

Non è stato reperito il certificato di Agibilità.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza certificato di agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione certificata per l'agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Segnalazione certificata per l'agibilità: €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA IBIZA SNC, FRAZIONE SCHIAVONEA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Ibiza snc, frazione Schiavonea, della superficie commerciale di 77,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano quarto di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, due bagni, ripostiglio e disimpegno. Inoltre sono presenti due balconi con parapetti di tipo metallico. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti dei due bagni sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,7 metri da mattonelle di 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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato. L'appartamento è servito da un impianto citofonico.

E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.



Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2.85 m. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 1984 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 192,12 Euro, indirizzo catastale: Via Ibiza, snc - Corigliano Rossano - Sez. A, piano: 4, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

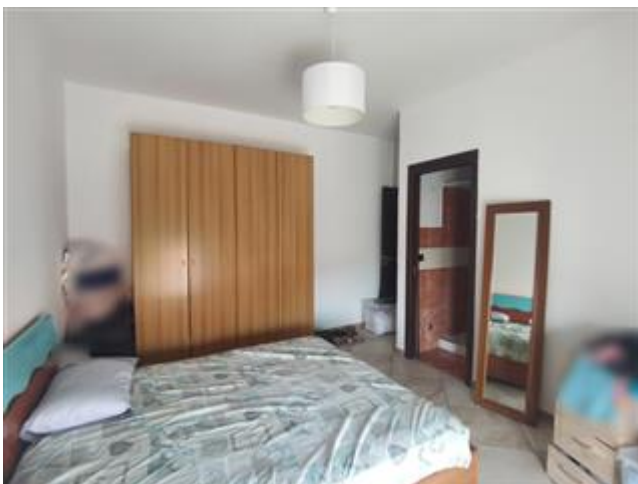


Foto 1 - Interni (Camera da letto matrimoniale)



Foto 2 - Interni (Bagno)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Crosia, Cassano all'Ionio, Spezzano Albanese). 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 Achirópita .

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano quarto di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, due bagni, ripostiglio e disimpegno.



Inoltre sono presenti due balconi con parapetti di tipo metallico. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti dei due bagni sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,7 metri da mattonelle di 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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato. L'appartamento è servito da un impianto citofonico.

E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto 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 appartamento	73,00	x	100 %	=	73,00
Superficie commerciale balconi	19,00	x	25 %	=	4,75
Totale:	92,00				77,75

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: 77,75 x 925,00 = **71.918,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 71.918,75

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 71.918,75

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, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate 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	appartamento	77,75	0,00	71.918,75	71.918,75
				71.918,75 €	71.918,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.718,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.718,75**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
49/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **sottotetto non abitabile** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Ibiza snc, frazione Schiavonea, della superficie commerciale di **26,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Sottotetto non abitabile sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano quinti (sottotetto) di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

Al momento del sopralluogo si è appurato che detto sottotetto è stato adibito a residenza, pur non avendo i requisiti per essere abitabile, infatti sia per quanto concerne l'altezza media che per quanto concerne i rapporti aeroilluminanti, non rispetta i requisiti minimi previsti dalla normativa vigente. L'altezza interna varia da un minimo di 0,85 metri ad un massimo di 2,85 metri.

Il sottotetto non abitabile si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, una stanza, un bagno. Inoltre è presente un terrazzo a cui si accede da un'ampia porta-finestra. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,5 metri da mattonelle di 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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato.

E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 1,85 m (altezza media). Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 1984 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria C/2, classe 5, consistenza 41 mq, rendita 61,41 Euro, indirizzo catastale: Via Ibiza, snc - Corigliano Rossano - Sez. A, piano: 5, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

26,65 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.651,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.651,25
Data della valutazione:	09/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato e completo di mobilia di arredamento

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/01/2013 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. Rep. 68596/26707 di repertorio, iscritta il 29/01/2013 a Cosenza ai nn. 2416 R.G. / 200 R.P., a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, contro [REDACTED], derivante da Condizione a garanzia di mutuo condizionato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/04/2023 ai nn. Rep. 588 di repertorio, trascritta il 24/05/2023 ai nn. 12905, a favore di Aporti S.r.l. con sede in Milano, contro [REDACTED] derivante da Pignoramento immobiliare

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:	€. 471,24
--	-----------



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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.151,48

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni condominiali ricevute, si evince che la rata da pagare mensilmente per le annualità 2022/2023 è pari ad € 39,26.

Sono presenti ratei scaduti (vedi "*Allegato E - Informazioni condominiali*")

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto notarile pubblico di Permuta (dal 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 64330/23793 di repertorio, trascritto il 24/06/2009 a Cosenza ai nn. 12759

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 64329/23792 di repertorio, trascritto il 24/06/2009 a Cosenza ai nn. 12758

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione accettata (dal 14/11/1996 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 14/11/1996 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 37999 di repertorio, trascritto il 07/12/1996 a Cosenza ai nn. 21364

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione accettata (dal 14/11/1996 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 14/11/1996 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 37998 di repertorio, trascritto il 07/12/1996 a Cosenza ai nn. 21363

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell'U.I.U. in oggetto, dalla ricerca compiuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano Rossano (CS) sui registri elettronici risulta che in via Ibiza, al foglio catastale n. 71 – particelle 1142-1161 del Comune di Corigliano Calabro, a nome di ██████████ è stato rilasciato titolo edilizio n. 52 in data 17/10/2011 per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione, ma **la documentazione cartacea non risulta disponibile nell'archivio comunale (vedi "*Allegato B - Dichiarazione UTC Corigliano Rossano del 19_09_2023*")**.

N.B.: le particelle 1182, 1183, 1984, 1985, 1986 sono state originate a seguito di tipo mappale n. 284527.1/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, dalla soppressione della particella 1161. La particella 1185, a seguito di tipo mappale n. 284527.2/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, è stata successivamente soppressa ed unita alla particella 1984. La particella 1142, a seguito di tipo mappale n. 284527.2/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, è stata successivamente soppressa ed unita alla particella 1986.

Pertanto, il fabbricato in cui è ubicata l'U.I.U. in oggetto, risulta realizzato con Concessione Edilizia n. 52 del 17/10/2011.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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: C.I.L.A. + DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €400,00
- C.I.L.A. + oneri e sanzioni: €1.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

L'immobile risulta **conforme**.

NOTA BENE: al momento del sopralluogo si è appurato che il sottotetto non abitabile in oggetto è utilizzato come residenza, ma NON possiede i requisiti per essere abitabile, infatti, sia per quanto concerne l'altezza media che per quanto concerne i rapporti aeroilluminanti, NON rispetta i requisiti minimi previsti dalla normativa vigente per richiedere l'agibilità.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA IBIZA SNC, FRAZIONE SCHIAVONEA

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a CORIGLIANO-ROSSANO Via Ibiza snc, frazione Schiavonea, della superficie commerciale di **26,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Sottotetto non abitabile sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano quinti (sottotetto) di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

Al momento del sopralluogo si è appurato che detto sottotetto è stato adibito a residenza, pur non avendo i requisiti per essere abitabile, infatti sia per quanto concerne l'altezza media che per quanto concerne i rapporti aeroilluminanti, non rispetta i requisiti minimi previsti dalla normativa vigente. L'altezza interna varia da un minimo di 0,85 metri ad un massimo di 2,85 metri.



Il sottotetto non abitabile si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, una stanza, un bagno. Inoltre è presente un terrazzo a cui si accede da un'ampia porta-finestra. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,5 metri da mattonelle di 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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato.

E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 1,85 m (altezza media). Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 1984 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria C/2, classe 5, consistenza 41 mq, rendita 61,41 Euro, indirizzo catastale: Via Ibiza, snc - Corigliano Rossano - Sez. A, piano: 5, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



Foto 1 - Interni (Camera da letto matrimoniale)



Foto 2 - Interni (Soggiorno-Pranzo con angolo cottura)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Crosia, Cassano all'Jonio, Spezzano Albanese). 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:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sottotetto non abitabile sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano quinti (sottotetto) di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

Al momento del sopralluogo si è appurato che detto sottotetto è stato adibito a residenza, pur non avendo i requisiti per essere abitabile, infatti sia per quanto concerne l'altezza media che per quanto concerne i rapporti aeroilluminanti, non rispetta i requisiti minimi previsti dalla normativa vigente. L'altezza interna varia da un minimo di 0,85 metri ad un massimo di 2,85 metri.

Il sottotetto non abitabile si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, una stanza, un bagno. Inoltre è presente un terrazzo a cui si accede da un'ampia porta-finestra. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,5 metri da mattonelle di 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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato.

E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto 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 sottotetto non abitabile con altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50	45,00	x	35 %	=	15,75
Superficie commerciale terrazzo	24,00	x	35 %	=	8,40
Superficie commerciale sottotetto non abitabile con altezza inferiore ad 1,50 metri	25,00	x	10 %	=	2,50
Totale:	94,00				26,65

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.

N.B.: Trattandosi di un sottotetto non abitabile, per il calcolo della superficie commerciale è stata considerata al 10% la superficie con altezza inferiore a metri 1,50 ed al 35% la superficie con altezza media minima inferiore a metri 2,40 ed altezza minima di metri 1,50, secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,65 x 925,00 = **24.651,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.651,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.651,25**

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.

N.B.: Trattandosi di un sottotetto non abitabile, per il calcolo della superficie commerciale è stata considerata al 10% la superficie con altezza inferiore a metri 1,50 ed al 35% la superficie con altezza media minima inferiore a metri 2,40 ed altezza minima di metri 1,50, secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011).

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate 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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



sottotetto					
A	non	26,65	0,00	24.651,25	24.651,25
	abitabile				
				24.651,25 €	24.651,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**22.651,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**22.651,25**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
49/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO via Ibiza snc, frazione Schiavonea, della superficie commerciale di **58,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno ed un piccolo disimpegno. Inoltre sono presenti due balconi. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,5 metri da mattonelle di 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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato.

E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 1983 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: Via Ibiza, snc - Corigliano Rossano - Sez. A, piano: 1, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.259,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 53.259,38



trova:

Data della valutazione:

09/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato [REDACTED] senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato e completo di mobilia di arredamento

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/01/2013 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. Rep. 68596/26707 di repertorio, iscritta il 29/01/2013 a Cosenza ai nn. 2416 R.G. / 200 R.P., a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, contro [REDACTED] derivante da Condizione a garanzia di mutuo condizionato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/04/2023 ai nn. Rep. 588 di repertorio, trascritta il 24/05/2023 ai nn. 12905, a favore di Aporti S.r.l. con sede in Milano, contro [REDACTED], derivante da Pignoramento immobiliare

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:	€ 215,15
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:

Dalle informazioni condominiali ricevute, si evince che la spesa da pagare per l'annualità 2023/2024 è pari ad € 215,15 (vedi "Allegato E - Informazioni condominiali")

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ er la quota di 1/2, in forza di Atto notarile pubblico di Permuta (dal 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 64330/23793 di repertorio, trascritto il 24/06/2009 a Cosenza ai nn. 12759

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 64329/23792 di repertorio, trascritto il 24/06/2009 a Cosenza ai nn. 12758

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione accettata (dal 14/11/1996 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 14/11/1996 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 37999 di repertorio, trascritto il 07/12/1996 a Cosenza ai nn. 21364

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione accettata (dal 14/11/1996 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 14/11/1996 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 37998 di repertorio, trascritto il 07/12/1996 a Cosenza ai nn. 21363

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell'U.I.U. in oggetto, dalla ricerca compiuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano Rossano (CS) sui registri elettronici risulta che in via Ibiza, al foglio catastale n. 71 – particelle 1142-1161 del Comune di Corigliano Calabro, a nome di ██████████, è stato rilasciato titolo edilizio n. 52 in data 17/10/2011 per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione, ma **la documentazione cartacea non risulta disponibile nell'archivio comunale (vedi "Allegato B - Dichiarazione UTC Corigliano Rossano del 19_09_2023")**.

N.B.: le particelle 1182, 1183, 1984, 1985, 1986 sono state originate a seguito di tipo mappale n. 284527.1/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, dalla soppressione della particella 1161. La particella 1185, a seguito di tipo mappale n. 284527.2/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, è stata successivamente soppressa ed unita alla particella 1984. La particella 1142, a seguito di tipo mappale n. 284527.2/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, è stata successivamente soppressa ed unita alla particella 1986.

Pertanto, il fabbricato in cui è ubicata l'U.I.U. in oggetto, risulta realizzato con Concessione Edilizia n. 52 del 17/10/2011.

Non è stato reperito il certificato di Agibilità.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza certificato di agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione certificata per l'agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Segnalazione certificata per l'agibilità: €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA IBIZA SNC, FRAZIONE SCHIAVONEA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO via Ibiza snc, frazione Schiavonea, della superficie commerciale di **58,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno ed un piccolo disimpegno. Inoltre sono presenti due balconi. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,5 metri da mattonelle di 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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato.

E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.



Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 1983 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: Via Ibiza, snc - Corigliano Rossano - Sez. A, piano: 1, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

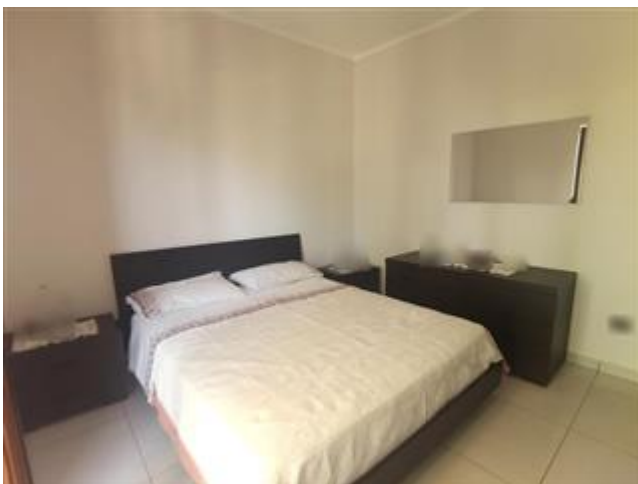


Foto 1 - Interni (Camera da letto matrimoniale)



Foto 2 - Interni (Camera da letto singola)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno ed un piccolo disimpegno.



Inoltre sono presenti due balconi. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,5 metri da mattonelle di 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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato.

E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto 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 appartamento	55,00	x	100 %	=	55,00
Superficie commerciale balconi	15,50	x	25 %	=	3,88
Totale:	70,50				58,88

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: 58,88 x 925,00 = **54.459,38**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 54.459,38

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 54.459,38

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, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate 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	appartamento	58,88	0,00	54.459,38	54.459,38
				54.459,38 €	54.459,38 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.259,38**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.259,38**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
49/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO via Ibiza snc, frazione Schiavonea, della superficie commerciale di 53,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno ed un piccolo disimpegno. Inoltre sono presenti due balconi. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,5 metri da mattonelle di 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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato.

E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 1983 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: Via Ibiza, snc - Corigliano Rossano - Sez. A, piano: 1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,75 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.518,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 48.518,75



trova:

Data della valutazione:

09/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato e completo di mobilia di arredamento

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/01/2013 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. Rep. 68596/26707 di repertorio, iscritta il 29/01/2013 a Cosenza ai nn. 2416 R.G. / 200 R.P., a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, contro [REDACTED] derivante da Condizione a garanzia di mutuo condizionato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/04/2023 ai nn. Rep. 588 di repertorio, trascritta il 24/05/2023 ai nn. 12905, a favore di Aporti S.r.l. con sede in Milano, contro [REDACTED], derivante da Pignoramento immobiliare

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:	€ 194,22
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:

Dalle informazioni condominiali ricevute, si evince che la spesa da pagare per l'annualità 2023/2024 è pari ad € 194,22 (vedi "Allegato E - Informazioni condominiali")

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto notarile pubblico di Permuta (dal 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 64330/23793 di repertorio, trascritto il 24/06/2009 a Cosenza ai nn. 12759

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 64329/23792 di repertorio, trascritto il 24/06/2009 a Cosenza ai nn. 12758

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione accettata (dal 14/11/1996 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 14/11/1996 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 37999 di repertorio, trascritto il 07/12/1996 a Cosenza ai nn. 21364

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione accettata (dal 14/11/1996 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 14/11/1996 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 37998 di repertorio, trascritto il 07/12/1996 a Cosenza ai nn. 21363

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell'U.I.U. in oggetto, dalla ricerca compiuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano Rossano (CS) sui registri elettronici risulta che in via Ibiza, al foglio catastale n. 71 – particelle 1142-1161 del Comune di Corigliano Calabro, a nome di ██████████, è stato rilasciato titolo edilizio n. 52 in data 17/10/2011 per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione, ma **la documentazione cartacea non risulta disponibile nell'archivio comunale (vedi "Allegato B - Dichiarazione UTC Corigliano Rossano del 19_09_2023")**.

N.B.: le particelle 1182, 1183, 1984, 1985, 1986 sono state originate a seguito di tipo mappale n. 284527.1/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, dalla soppressione della particella 1161. La particella 1185, a seguito di tipo mappale n. 284527.2/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, è stata successivamente soppressa ed unita alla particella 1984. La particella 1142, a seguito di tipo mappale n. 284527.2/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, è stata successivamente soppressa ed unita alla particella 1986.

Pertanto, il fabbricato in cui è ubicata l'U.I.U. in oggetto, risulta realizzato con Concessione Edilizia n. 52 del 17/10/2011.

Non è stato reperito il certificato di Agibilità.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza certificato di agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione certificata per l'agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Segnalazione certificata per l'agibilità: €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA IBIZA SNC, FRAZIONE SCHIAVONEA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO via Ibiza snc, frazione Schiavonea, della superficie commerciale di 53,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno ed un piccolo disimpegno. Inoltre sono presenti due balconi. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,5 metri da mattonelle di 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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato.

E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.



Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 1983 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: Via Ibiza, snc - Corigliano Rossano - Sez. A, piano: 1, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



Foto 1 - Interni (Camera da letto matrimoniale)



Foto 2 - Interni (Soggiorno-Pranzo con angolo cottura)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Crosia, Cassano all'Jonio, Spezzano Albanese). 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 Achiròpita.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno ed un piccolo disimpegno. Inoltre sono presenti due balconi. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti del bagno



sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,5 metri da mattonelle di 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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato.

E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto 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 appartamento	50,00	x	100 %	=	50,00
Superficie commerciale balconi	15,00	x	25 %	=	3,75
Totale:	65,00				53,75

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: 53,75 x 925,00 = **49.718,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 49.718,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 49.718,75**

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, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate 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	appartamento	53,75	0,00	49.718,75	49.718,75
				49.718,75 €	49.718,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.518,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.518,75**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
49/2023

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO via Ibiza snc, frazione Schiavonea, della superficie commerciale di **97,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: open space soggiorno-pranzo-cucina, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, due bagni, ripostiglio e disimpegno. Inoltre sono presenti quattro balconi. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti di un bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 2,5 metri da mattonelle di ceramica, mentre quelle del bagno di servizio sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,5 metri da mattonelle di 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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato.

E' presente una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per il riscaldamento ed il raffrescamento sono presenti dei climatizzatori.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 1983 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: Via Ibiza, snc - Corigliano Rossano - Sez. A, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **97,38 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.876,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.876,50
Data della valutazione:	09/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato e completo di mobilia di arredamento

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/01/2013 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. Rep. 68596/26707 di repertorio, iscritta il 29/01/2013 a Cosenza ai nn. 2416 R.G. / 200 R.P., a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, contro [REDACTED], derivante da Condizione a garanzia di mutuo condizionato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/04/2023 ai nn. Rep. 588 di repertorio, trascritta il 24/05/2023 ai nn. 12905, a favore di Aporti S.r.l. con sede in Milano, contro [REDACTED], derivante da Pignoramento immobiliare

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:	€. 474,38
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:

Dalle informazioni condominiali ricevute, si evince che la spesa da pagare per l'annualità 2023/2024 è pari ad € 474,38 (vedi "Allegato E - Informazioni condominiali")

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto notarile pubblico di Permuta (dal 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 64330/23793 di repertorio, trascritto il 24/06/2009 a Cosenza ai nn. 12759

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 64329/23792 di repertorio, trascritto il 24/06/2009 a Cosenza ai nn. 12758

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione accettata (dal 14/11/1996 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 14/11/1996 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 37999 di repertorio, trascritto il 07/12/1996 a Cosenza ai nn. 21364

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione accettata (dal 14/11/1996 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 14/11/1996 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 37998 di repertorio, trascritto il 07/12/1996 a Cosenza ai nn. 21363

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell'U.I.U. in oggetto, dalla ricerca compiuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano Rossano (CS) sui registri elettronici risulta che in via Ibiza, al foglio catastale n. 71 – particelle 1142-1161 del Comune di Corigliano Calabro, a nome di ██████████, è stato rilasciato titolo edilizio n. 52 in data 17/10/2011 per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione, ma **la documentazione cartacea non risulta disponibile nell'archivio comunale (vedi "Allegato B - Dichiarazione UTC Corigliano Rossano del 19_09_2023")**.

N.B.: le particelle 1182, 1183, 1984, 1985, 1986 sono state originate a seguito di tipo mappale n. 284527.1/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, dalla soppressione della particella 1161. La particella 1185, a seguito di tipo mappale n. 284527.2/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, è stata successivamente soppressa ed unita alla particella 1984. La particella 1142, a seguito di tipo mappale n. 284527.2/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, è stata successivamente soppressa ed unita alla particella 1986.

Pertanto, il fabbricato in cui è ubicata l'U.I.U. in oggetto, risulta realizzato con Concessione Edilizia n. 52 del 17/10/2011.

Non è stato reperito il certificato di Agibilità.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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: C.I.L.A. + DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €.400,00
- C.I.L.A. + oneri e sanzioni: €.1.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza certificato di agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione certificata per l'agibilità (previa C.I.L.A. + DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- Segnalazione certificata per l'agibilità: €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA IBIZA SNC, FRAZIONE SCHIAVONEA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO via Ibiza snc, frazione Schiavonea, della superficie commerciale di **97,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: open space soggiorno-pranzo-cucina, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, due bagni, ripostiglio e disimpegno. Inoltre sono presenti quattro balconi. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti



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 lavabile. Le pareti di un bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 2,5 metri da mattonelle di ceramica, mentre quelle del bagno di servizio sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,5 metri da mattonelle di 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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato.

E' presente una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per il riscaldamento ed il raffrescamento sono presenti dei climatizzatori.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 1983 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: Via Ibiza, snc - Corigliano Rossano - Sez. A, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



Foto 1 - Interni (Camera da letto matrimoniale)



Foto 2 - Interni (Soggiorno-Pranzo con angolo cottura)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Crosia, Cassano all'Jonio, Spezzano Albanese). 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 Achiròpita.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: open space soggiorno-pranzo-cucina, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, due bagni, ripostiglio e disimpegno. Inoltre sono presenti quattro balconi. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti di un bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 2,5 metri da mattonelle di ceramica, mentre quelle del bagno di servizio sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,5 metri da mattonelle di 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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato.

E' presente una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per il riscaldamento ed il raffrescamento sono presenti dei climatizzatori.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto 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 appartamento	90,50	x	100 %	=	90,50
Superficie commerciale balconi (fino a 25 mq)	25,00	x	25 %	=	6,25
Superficie commerciale balconi (oltre i 25 Mq)	6,30	x	10 %	=	0,63
Totale:	121,80				97,38

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: 97,38 x 925,00 = **90.076,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 90.076,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90.076,50**

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, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate 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	appartamento	97,38	0,00	90.076,50	90.076,50
				90.076,50 €	90.076,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.876,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.876,50



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
49/2023

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Ibiza snc, frazione Schiavonea, della superficie commerciale di 55,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano terzo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera, bagno ed un piccolo disimpegno. Inoltre sono presenti due balconi. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,5 metri da mattonelle di 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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato.

E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 1983 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: Via Ibiza, snc - Corigliano Rossano - Sez. A, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,75 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.368,75



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 50.368,75

Data della valutazione: 09/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato e completo di mobilia di arredamento

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/01/2013 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. Rep. 68596/26707 di repertorio, iscritta il 29/01/2013 a Cosenza ai nn. 2416 R.G. / 200 R.P., a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, contro [REDACTED], derivante da Condizione a garanzia di mutuo condizionato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/04/2023 ai nn. Rep. 588 di repertorio, trascritta il 24/05/2023 ai nn. 12905, a favore di Aporti S.r.l. con sede in Milano, contro [REDACTED], derivante da Pignoramento immobiliare

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: €. 278,70

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:

Dalle informazioni condominiali ricevute, si evince che la spesa da pagare per l'annualità 2023/2024 è pari ad € 278,70 (vedi "Allegato E - Informazioni condominiali")

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto notarile pubblico di Permuta (dal 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 64330/23793 di repertorio, trascritto il 24/06/2009 a Cosenza ai nn. 12759

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 01/06/2009), con atto stipulato il 01/06/2009 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 64329/23792 di repertorio, trascritto il 24/06/2009 a Cosenza ai nn. 12758

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione accettata (dal 14/11/1996 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 14/11/1996 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 37999 di repertorio, trascritto il 07/12/1996 a Cosenza ai nn. 21364

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione accettata (dal 14/11/1996 fino al 01/06/2009), con atto stipulato il 14/11/1996 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. rep. 37998 di repertorio, trascritto il 07/12/1996 a Cosenza ai nn. 21363

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell'U.I.U. in oggetto, dalla ricerca compiuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano Rossano (CS) sui registri elettronici risulta che in via Ibiza, al foglio catastale n. 71 – particelle 1142-1161 del Comune di Corigliano Calabro, a nome di ██████████, è stato rilasciato titolo edilizio n. 52 in data 17/10/2011 per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione, ma **la documentazione cartacea non risulta disponibile nell'archivio comunale (vedi "Allegato B - Dichiarazione UTC Corigliano Rossano del 19_09_2023")**.

N.B.: le particelle 1182, 1183, 1984, 1985, 1986 sono state originate a seguito di tipo mappale n. 284527.1/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, dalla soppressione della particella 1161. La particella 1185, a seguito di tipo mappale n. 284527.2/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, è stata successivamente soppressa ed unita alla particella 1984. La particella 1142, a seguito di tipo mappale n. 284527.2/2013 del 12/12/2013 – Pratica n. CS0284527, è stata successivamente soppressa ed unita alla particella 1986.

Pertanto, il fabbricato in cui è ubicata l'U.I.U. in oggetto, risulta realizzato con Concessione Edilizia n. 52 del 17/10/2011.

Non è stato reperito il certificato di Agibilità.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza certificato di agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione certificata per l'agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Segnalazione certificata per l'agibilità: €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA IBIZA SNC, FRAZIONE SCHIAVONEA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Ibiza snc, frazione Schiavonea, della superficie commerciale di 55,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano terzo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera, bagno ed un piccolo disimpegno. Inoltre sono presenti due balconi. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,5 metri da mattonelle di 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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato.

E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.



Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 1983 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: Via Ibiza, snc - Corigliano Rossano - Sez. A, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



Foto 1 - Interni (Camera da letto matrimoniale)



Foto 2 - Interni (Bagno)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Crosia, Cassano all'Jonio, Spezzano Albanese). 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 Achiripita.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, frazione di Schiavonea, posto al piano terzo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato. Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 1,6 km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 300 dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero-cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, oltre alle scale è presente l'ascensore.



L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera, bagno ed un piccolo disimpegno. Inoltre sono presenti due balconi. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti 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 lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,5 metri da mattonelle di 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 all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato.

E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato o tramite ascensore.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto 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 appartamento	52,00	x	100 %	=	52,00
Superficie commerciale balconi	15,00	x	25 %	=	3,75
Totale:	67,00				55,75

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: 55,75 x 925,00 = **51.568,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.568,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.568,75**



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, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate 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	appartamento	55,75	0,00	51.568,75	51.568,75
				51.568,75 €	51.568,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.368,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.368,75**

data 09/10/2023



il tecnico incaricato
Mario Laurito

