



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

3 R S r.l.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Avv. Luigi Rago

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giuseppe Tomei

CF: TMOGPP54C16E259E

con studio in ROSSANO (CS) VIA TORRE PISANI, 8

telefono: 0983514865

email: tomeistudioing@libero.it

PEC: tomeistudioing@arubapec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Pigna - Area Urbana Corigliano, della superficie commerciale di **4.110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Piccola porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 22 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe agrumeto - 2, superficie 4110, reddito agrario 44,58 € reddito dominicale 127,36 € intestato a , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 28/02/1991 (n. 117270)
Coerenze: confinante a nord con la particella 66 individuante un canale di raccolta delle acque (intestata a Demanio pubblico dello Stato per le opere di bonifica), ad est e a sud con la particella 15 (), ad ovest con la particella 86 (intestata all'esecutato ma non oggetto di procedura esecutiva).

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante; sono state rilevate le seguenti colture arboree: agrumeto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.110,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.869,43
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.800,00
Data della valutazione:	04/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/10/2015 a firma del Tribunale di Latina al n. 1644 di repertorio, iscritta il 10/06/2019 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 1260 Registro Generale 14710, a favore di BT AGROSERVIZI S.R.L. UNIPERSONALE, contro , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 65000,00.

Importo capitale: 32350,75

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/05/2017 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 280/2017 di repertorio, iscritta il 25/11/2019 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 3232 Registro Generale 30582, a favore di , contro ,

derivante da sentenza di separazione.

Importo ipoteca: 500000,00.

Importo capitale: 250000,00.

"LA PRESENTE IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA SENTENZA DI DIVORZIO, E' DA INTENDERSI IN ESTENSIONE DI GARANZIA E DI SOMMA RISPETTO A QUELLA GIA' ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI COSENZA - UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' I MMOBILIARE, N DATA 20.09.2017 AI NUMERI 25015 R.G. E 2431 R.P.".

ipoteca , stipulata il 09/01/2020 a firma dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 3752/3420 di repertorio, iscritta il 10/01/2020 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 37 Registro Generale 590, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 52307,00.

Importo capitale: 26153,50

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 22/04/2022 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 644 di repertorio, trascritta il 30/05/2022 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 13062 Registro Generale 15988, a favore di 3 R S.R.L., contro

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del 16 giugno 2022 a firma del Notaio Gianluca



Perrella di Catanzaro.

La relazione risale sino all'atto rep. 35176 ricevuto dal notaio Terzi Gemma in data 7 giugno 1972.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (allegato n. 2) stipulato il 29/06/2017 a firma del notaio Perrotta Adriana ai nn. 27190/14290 di repertorio, trascritto il 07/07/2017 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 15803 Registro Generale 19178

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Berardi Antonio (BRRNTN42E26D005P), Berardi Anna (BRRNNA47C58D005Q) per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/1972 fino al 29/06/2017) stipulato il 07/06/1972 a firma del notaio Terzi Gemma al n. 35176 di repertorio, registrato il 23/06/1972 a Corigliano Calabro al n. 522, trascritto il 13/07/1972 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 32318 Registro Generale 12886

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente in forza di delibera D.P.G.R. della Calabria n. 1067 del 22/08/1986, l'immobile ricade in zona Agricola (allegato n. 5).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

- lotto minimo: 30 000.00 mq
- distanza minima dalle strade: 10.00 m
- distanza minima dai confini: 10.00 m
- distanza minima dai fabbricati: 10.00 m
- altezza dei fronti di un edificio: 7.50 m
- indice di edificabilità per strutture a scopo residenziale: 0.013 mq/mq
- indice di edificabilità per le attività di produzione, trasformazione e commercializzazione prodotti agricoli: 0.1 mq/mq.

La particella in trattazione ricade in parte in "aree attenzione PGRA" secondo le Misure di Salvaguardia adottate con D.S.G. n° 540 del 13/10/2020 Regione Calabria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA PIGNA - AREA URBANA CORIGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

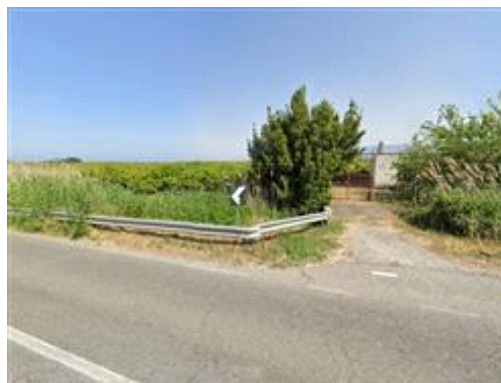
terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Pigna - Area Urbana Corigliano, della superficie commerciale di **4.110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Piccola porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 22 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe agrumeto - 2, superficie 4110, reddito agrario 44,58 € reddito dominicale 127,36 € intestato a , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 28/02/1991 (n. 117270)
Coerenze: confinante a nord con la particella 66 individuante un canale di raccolta delle acque (intestata a Demanio pubblico dello Stato per le opere di bonifica), ad est e a sud con la particella 15 ad ovest con la particella 86 (intestata all'esecutato ma non oggetto di procedura esecutiva).

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante; sono state rilevate le seguenti colture arboree: agrumeto.



Cancello di ingresso alla particella 248

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





Area urbana Corigliano - ubicazione del bene

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in contrada Pigna presso l'area urbana Corigliano del comune di Corigliano Rossano. Vi si giunge dalla SP 189 dalla quale è separato da un collettore di raccolta delle acque.

Il fondo, coltivato ad agrumeto, comprende particelle di proprietà di terzi non oggetto di pignoramento. La particella oggetto di interesse non risulta delimitata dalle confinanti, in particolare dalla particella 86 con la quale costituisce un'unica piantagione. Vi si accede dalla SP189 tramite un cancello posto in corrispondenza della particella 248, attraversando la già citata particella 86 o in alternativa da est superando la particella 15.

La particella 22 ha un'estensione di 4110 mq, una forma irregolare (approssimativamente triangolare) ed un andamento orografico pianeggiante. Si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotata di sistema di irrigazione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
agrumeto	4.110,00	x	100 %	=	4.110,00
Totale:	4.110,00				4.110,00





Particella 22

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.



Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Agrumeto: min 29000 euro/ha; max 85000 euro/ha;

- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), ordinaria-bassa (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85);
- irriguo: si (1.00), no (0.80).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

- accesso: insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- ubicazione: normale (0.95);
- età: piena maturità (1.00);
- irriguo: si (1.00).

$V = 85000 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 72675.00$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.4110 ha il valore determinato è di 29869.43 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	29.869,43
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 29.869,43
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 29.869,43

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Rossano



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	terreno agricolo	4.110,00	0,00	29.869,43	29.869,43
				29.869,43 €	29.869,43 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 29.869,43

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

Riduzione per arrotondamento: €. 69,43

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 29.800,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Pigna - Area Urbana Corigliano, della superficie commerciale di **2.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Piccola porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 223 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe orto irrig - U, superficie 2600, reddito agrario 28,20 € reddito dominicale 47,00 € intestato a , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/05/2011 Pratica n. CS0145883 in atti dal 10/05/2011 presentato il 06/05/2011 (n. 145883.1/2011)

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: orto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.600,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.266,72
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.200,00
Data della valutazione:	04/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/10/2015 a firma del Tribunale di Latina al n. 1644 di repertorio, iscritta il 10/06/2019 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 1260 Registro Generale 14710, a favore di BT AGROSERVIZI S.R.L. UNIPERSONALE, contro , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 65000,00.

Importo capitale: 32350,75

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/05/2017 a firma del Tribunale di Castrovillari ai nn. 280/2017 di repertorio, iscritta il 25/11/2019 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 3232 Registro Generale 30582, a favore di , contro ,

derivante da sentenza di separazione.

Importo ipoteca: 500000,00.

Importo capitale: 250000,00.

"LA PRESENTE IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA SENTENZA DI DIVORZIO, E' DA INTENDERSI IN ESTENSIONE DI GARANZIA E DI SOMMA RISPETTO A QUELLA GIA' ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI COSENZA - UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' I MMOBILIARE, N DATA 20.09.2017 AI NUMERI 25015 R.G. E 2431 R.P.".

ipoteca , stipulata il 09/01/2020 a firma dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 3752/3420 di repertorio, iscritta il 10/01/2020 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 37 Registro Generale 590, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 52307,00.

Importo capitale: 26153,50

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 22/04/2022 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 644 di repertorio, trascritta il 30/05/2022 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 13062 Registro Generale 15988, a favore di 3 R S.R.L., contro

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del 16 giugno 2022 a firma del Notaio Gianluca Perrella di Catanzaro.

La relazione risale sino alla dichiarazione di successione del Sig. [REDACTED] apertasi in data 10/05/1963, presentata presso l'Ufficio del Registro di Acri il 09/09/1963 al n. 25 volume 101, trascritta il 23/03/1964 ai nn. 5183 R.G. 38360 R.P., a seguito della quale i Sigg ri



La particella in trattazione ricade in parte in "aree attenzione PGRA" secondo le Misure di Salvaguardia adottate con D.S.G. n° 540 del 13/10/2020 Regione Calabria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA PIGNA - AREA URBANA CORIGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Pigna - Area Urbana Corigliano, della superficie commerciale di **2.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Piccola porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 223 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe orto irrig - U, superficie 2600, reddito agrario 28,20 € reddito dominicale 47,00 € intestato a , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/05/2011 Pratica n. CS0145883 in atti dal 10/05/2011 presentato il 06/05/2011 (n. 145883.1/2011)

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: orto



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





Area urbana Corigliano - ubicazione del bene

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

stato di manutenzione generale:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in contrada Pigna presso l'area urbana Corigliano del comune di Corigliano Rossano. Vi si giunge percorrendo una viabilità di servizio dalla SP 189.

La particella 223, destinata alla coltivazione di ortaggi e frutta (in occasione del sopralluogo il terreno risultava lavorato di recente, privo di colture e vegetazione), non risulta delimitata dalle confinanti, in particolare dalla particella 222 con la quale costituisce un'unica lavorazione.

La porzione di terreno individuata con la particella 223 ha un'estensione di 2600 mq, una forma regolare (approssimativamente rettangolare) ed un andamento orografico pianeggiante. Si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotata di sistema di irrigazione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
orto irriguo	2.600,00	x	100 %	=	2.600,00
Totale:	2.600,00				2.600,00





Particella 223

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il



fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Orto irriguo: min 38000 euro/ha; max 80000 euro/ha;

- fertilità: ottima (1.00), buona (0.90), discreta (0.80);
- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- forma: regolare (1.00), normale (0.95), penalizzante (0.90);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- ampiezza: medio app (1.00), piccolo app (0.95), grande app (0.90).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

- fertilità: discreta (0.80);
- giacitura: pianeggiante (1.00);
- accesso: sufficiente (0.95);
- forma: regolare (1.00);
- ubicazione: normale (0.95);
- ampiezza: piccolo app (0.95).

$V = 80000 \times 0.80 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.95 = 54872.00$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.2600 ha il valore determinato è di 14266.72 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.266,72**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.266,72**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.266,72**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Rossano



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	terreno agricolo	2.600,00	0,00	14.266,72	14.266,72
				14.266,72 €	14.266,72 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 14.266,72

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 insolte 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

Riduzione per arrotondamento: € 66,72

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 14.200,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO via Carlo Alberto Dalla Chiesa - contrada San Francesco - Area Urbana Corigliano 82, della superficie commerciale di **259,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Abitazione di tipo civile ubicata al terzo piano di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.90 m. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1442 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 661,06 Euro, indirizzo catastale: contrada San Francesco, piano: 3, derivante da COSTITUZIONE del 28/04/1994 in atti dal 16/02/1995 (n. 2178/1994)

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1994 e ristrutturato nel 2005.

B

sottotetto non abitabile a CORIGLIANO-ROSSANO via Carlo Alberto Dalla Chiesa - contrada San Francesco - Area Urbana Corigliano 82 per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Sottotetto non abitabile.

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

- foglio 85 particella 1442 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 113 mq, rendita 87,54 Euro, indirizzo catastale: contrada San Francesco, piano: 4, derivante da COSTITUZIONE del 28/04/1994 in atti dal 16/02/1995 (n. 2178/1994)

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1994 e ristrutturato nel 2005.

C

box singolo a CORIGLIANO-ROSSANO via Carlo Alberto Dalla Chiesa - contrada San Francesco - Area Urbana Corigliano 82, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Box auto ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.90 m. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1442 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 25,82 Euro, indirizzo catastale: contrada San Francesco, piano: T, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/05/2002 Pratica n. 166663 in atti dal 21/05/2002 MAGAZZINO AUTORIMESSA (n. 3875.1/2002)

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1994.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	285,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 187.265,87
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 187.200,00
Data della valutazione:	04/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (in corso di definizione).

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 **legale**, stipulata il 13/12/2004 a firma di E.T.R. S.P.A. ai nn. 17233/34 di repertorio, iscritta il 26/01/2005 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 1845 Registro Generale 4489, derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliare in Corigliano Rossano, area urbana Corigliano, foglio 85 particella 1442 subalterno 8.

Annotazione n. 3538 del 28/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/12/2003 a firma del notaio Fino Giovanni al n. 41099 di repertorio, iscritta il 24/12/2003 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 4894 Registro Generale 31766, a favore di BANCA DEI DUE MARI DI CALABRIA - CREDITO COOPERATIVO S.C. A R.L., contro
, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 975000.00.

Importo capitale: 500000.00.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliari in Corigliano Rossano, area urbana Corigliano, foglio 85 particella 1442 subalterni 7 e 11

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/06/2011 a firma del notaio Fino Giovanni ai nn. 62594/7923 di repertorio, iscritta il 15/06/2011 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 3230 Registro Generale 17178, a favore di BANCA DEI DUE MARI DI CALABRIA - CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, contro
, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.



Importo ipoteca: 1400000.00.

Importo capitale: 700000.00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliari in Corigliano Rossano, area urbana Corigliano, foglio 85 particella 1442 subalterni 7, 8 e 11

ipoteca **legale**, stipulata il 04/11/2014 a firma di SOGET SPA - SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI ai nn. 106743/1 di repertorio, iscritta il 26/11/2014 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 2409 Registro Generale 27415, derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliare in Corigliano Rossano, area urbana Corigliano, foglio 85 particella 1442 subalterno 7.

Annotazione n. 395 del 17/03/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/10/2015 a firma del Tribunale di Latina al n. 1644 di repertorio, iscritta il 10/06/2019 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 1260 Registro Generale 14710, a favore di BT AGROSERVIZI S.R.L. UNIPERSONALE, contro , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 65000,00.

Importo capitale: 32350,75.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliari in Corigliano Rossano, area urbana Corigliano, foglio 85 particella 1442 subalterni 7, 8 e 11

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/05/2017 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 280/2017 di repertorio, iscritta il 25/11/2019 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 3232 Registro Generale 30582, a favore di , contro ,

derivante da sentenza di separazione.

Importo ipoteca: 500000,00.

Importo capitale: 250000,00.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliari in Corigliano Rossano, area urbana Corigliano, foglio 85 particella 1442 subalterni 7, 8 e 11.

"LA PRESENTE IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA SENTENZA DI DIVORZIO, E' DA INTENDERSI IN ESTENSIONE DI GARANZIA E DI SOMMA RISPETTO A QUELLA GIA' ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI COSENZA - UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' I MMOBILIARE, N DATA 20.09.2017 AI NUMERI 25015 R.G. E 2431 R.P.".

ipoteca , stipulata il 09/01/2020 a firma dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 3752/3420 di repertorio, iscritta il 10/01/2020 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 37 Registro Generale 590, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 52307,00.

Importo capitale: 26153,50.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliari in Corigliano Rossano, area urbana Corigliano, foglio 85 particella 1442 subalterni 7, 8 e 11

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 22/04/2022 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 644 di repertorio, trascritta il 30/05/2022 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 13062 Registro Generale 15988, a favore di 3 R S.R.L., contro .

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliari in Corigliano Rossano, area urbana Corigliano, foglio 85 particella 1442 subalterni 7, 8 e 11

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- competenze professionali: €500,00
- sanzione amministrativa pecuniaria: €516,00
- Ripristino stato dei luoghi (rimozione tettoia e rifacimento solaio di copertura): €3.978,13

Questa situazione è riferita alle unità immobiliari in Corigliano Rossano, area urbana Corigliano, foglio 85 particella 1442 subalterni 7, 8 e 11.

Al fine di reperire la documentazione necessaria alla verifica della conformità edilizia/urbanistica dei beni oggetto di pignoramento in data 28 ottobre 2022 è stata presentata a mezzo pec al comune di Corigliano Rossano richiesta di accesso agli atti prot. n. 110513 del 31/10/2022.

Dalla documentazione reperita (allegato n. 5) è stato riscontrato che:

- in data 26 novembre 1992 il comune di Corigliano Calabro, vista la richiesta presentata dalla società Zagare Bianche SPA, ha rilasciato concessione edilizia n. 71 (in variante alla C.E. n. 83 del 09/12/1988) per lavori di realizzazione di un complesso residenziale da realizzare in contrada S. Francesco costituito da 17 corpi di fabbrica. L'edificio comprendente le unità immobiliari oggetto di pignoramento era contraddistinto nella planimetria progettuale con il numero 6/D.
- in data 5 agosto 1994 il Sig. ██████████, amministratore unico della società Zagare Bianche SPA, ha presentato presso il comune di Corigliano Calabro richiesta prot. n. 25943 di concessione edilizia in variante alla concessione n. 71 del 26/11/1992. La variante in corso d'opera riguardava la definizione dei locali a piano terra del centro commerciale/servizi ed alcune modifiche alla distribuzione interna ed ai prospetti degli edifici residenziali.
- in data 17 marzo 1995 il comune di Corigliano Calabro ha rilasciato concessione edilizia in variante n. 25 prot. n. 25943 (pratica n. 199/1994). I lavori dell'edificio 6/D, iniziati il 12/12/1988 giusta comunicazione prot. n. 29674 del 13/12/1988, sono stati ultimati in data 15/12/1994 giusta comunicazione prot. n. 41909 del 20/12/1994. Il collaudo dei medesimi è stato depositato presso gli uffici del Genio Civile di Cosenza in data 10/06/1992 prot. n. 9647; erano stati rilasciati in precedenza i nulla osta n. 194330 del 09/11/1988 e n. 16967 del 09/10/1992.
- in data 19 aprile 1996 il Sig. ██████████, essendo stati ultimati i lavori di costruzione dei fabbricati siti in contrada S. Francesco, ha presentato richiesta per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità. Certificazione rilasciata dal comune di Corigliano Calabro in data 5 agosto 1996.
- in data 29 giugno 2005 il Sig. ██████████ ha presentato Denuncia di inizio attività edilizia prot. n. 21654 (pratica n. 202/05) per lavori di ristrutturazione interna delle unità immobiliari individuate con i subalterni 7 e 8. I lavori prevedevano una diversa distribuzione interna delle due unità immobiliari (abitazione al piano terzo individuata con il subalterno 7 e sottotetto non abitabile contraddistinto con il subalterno 8), collegate tra loro mediante una scala interna, ed il rifacimento degli impianti e delle varie finiture (pavimentazioni, rivestimenti, intonaci ecc.). Presso il sottotetto era prevista la realizzazione di partizioni interne al fine di dotare l'abitazione sottostante dei vari locali di servizio e di alcuni lucernari necessari all'illuminazione ed alla ventilazione dei locali medesimi.

I lavori di ristrutturazione di cui alla DIA prot. n. 21654 del 29/06/2005 non sono stati ultimati. L'immobile allo stato attuale si presenta ancora in corso di definizione, quindi privo di finiture (pavimentazione, rivestimenti, intonaci e tinteggiatura).



I lavori realizzati finora tuttavia non rispecchiano gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia (si veda allegato n. 7). Entrambi i piani presentano una diversa distribuzione interna; inoltre al piano sottotetto è stata demolita e ricostruita (in legno) una porzione del solaio di copertura incrementando l'altezza utile interna.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 nel caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in elazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Nel caso in trattazione, le difformità riscontrate sono di carattere distributivo, ad eccezione della sopraelevazione di un tratto della copertura. Risultano quindi sanabili a condizione che venga ripristinata la precedente conformazione della copertura del fabbricato (si allega computo dei lavori).



Confronto stato di fatto/progetto piano terzo

Confronto stato di fatto/progetto piano quarto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le unità immobiliari individuate con i subalterni 7 e 8 sono collegate tra loro mediante una scala interna, costituendo di fatto un unico immobile. Le medesime sono inoltre state oggetto di attività edilizia a seguito della quale è stata variata la loro distribuzione interna.

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

Costi di regolarizzazione:

- tributi agenzia delle entrate per fusione unità immobiliari: €50,00
- redazione variazione catastale per fusione unità immobiliari: €300,00

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliari individuate al foglio 85 particella 1442 subalterni 7 e 8

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA - CONTRADA
SAN FRANCESCO - AREA URBANA CORIGLIANO 82

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO via Carlo Alberto Dalla Chiesa - contrada San Francesco - Area Urbana Corigliano 82, della superficie commerciale di **259,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Abitazione di tipo civile ubicata al terzo piano di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.90 m. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1442 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 661,06 Euro, indirizzo catastale: contrada San Francesco, piano: 3, derivante da COSTITUZIONE del 28/04/1994 in atti dal 16/02/1995 (n. 2178/1994)

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1994 e ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Corigliano Scalo - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare contraddistinta con il subalterno 7 della particella 1442 occupa il piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in via Carlo Alberto Dalla Chiesa presso l'area urbana Corigliano del comune di Corigliano Rossano. L'edificio, costruito tra la fine degli anni ottanta e l'inizio degli anni novanta nell'ambito della realizzazione di un più ampio complesso residenziale, ha struttura portante in cemento armato sviluppata su quattro livelli fuori terra oltre ad un sottotetto non abitabile. Il manufatto ospita al piano terra quattro box auto; i tre piani superiori un'unità abitativa ciascuno. Si presenta in buono stato manutentivo e dotato di finiture di livello medio-alto.

L'abitazione oggetto di interesse è stata oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia iniziati nel 2005 ma non portati a termine. I medesimi hanno interessato la sua distribuzione interna, gli impianti e le finiture. Allo stato attuale l'immobile si presenta quindi in corso di definizione: sono state ultimate le opere murarie ed impiantistiche senza il completamento delle restanti finiture (pavimentazioni, rivestimenti, intonaco e tinteggiatura). L'unità immobiliare è collegata al sovrastante locale sottotetto (subalterno 8) non abitabile mediante una scala interna; detta pertinenza, ospitante i locali di servizio dell'abitazione, è stata anch'essa interessata dai lavori di ristrutturazione interrotti nel medesimo stato d'avanzamento del piano inferiore.

I due piani dispongono ciascuno di una superficie di poco superiore ai 150 mq, con altezza utile di circa 2.90 m al piano inferiore e variabile tra 0.90 m e 3.70 m al piano superiore. Al piano terzo sono presenti tre balconi per una superficie complessiva di circa 31 mq. L'abitazione gode di affacci su tutti i fronti del fabbricato; tutti gli ambienti, compresi quelli al piano sottotetto, sono dotati di aperture verso l'esterno che garantiscono un buon livello di illuminazione e ventilazione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 10)	259,00	x	100 %	=	259,00
Totale:	259,00				259,00



Piano terzo



Piano quarto/sottotetto



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e presso annunci di vendita online (allegato n. 11).

Relativamente all'anno 2022, semestre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica un valore di mercato compreso tra 800 e 1200 euro/mq (superficie lorda) per abitazioni di tipo civile ubicate nel comune di Corigliano Rossano in zona centrale/Corigliano Scalo.

In base agli annunci di vendita reperiti, il valore di mercato di unità immobiliari sviluppate su due livelli (duplex), all'interno di edifici di maggiore consistenza caratterizzati da ubicazione, tecniche costruttive e periodo di realizzazione simili all'immobile oggetto di stima, è di circa 940.00 euro/mq.

In considerazione della conformazione dell'immobile oggetto di interesse, del suo attuale stato di definizione (privo di finiture - pavimentazione, rivestimenti, intonaci e tinteggiatura), delle caratteristiche costruttive, delle rifiniture e dello stato conservativo del fabbricato al quale appartiene, si ritiene congruo ai fini della stima un valore di mercato di 700.00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 259,00 x 700,00 = **181.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 181.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 181.300,00**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA - CONTRADA
SAN FRANCESCO - AREA URBANA CORIGLIANO 82

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO B

sottotetto non abitabile a CORIGLIANO-ROSSANO via Carlo Alberto Dalla Chiesa - contrada San Francesco - Area Urbana Corigliano 82 per la quota di 1/1 di piena proprietà)

Sottotetto non abitabile.

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

- foglio 85 particella 1442 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 113 mq, rendita 87,54 Euro, indirizzo catastale: contrada San Francesco, piano: 4, derivante da COSTITUZIONE del 28/04/1994 in atti dal 16/02/1995 (n. 2178/1994)

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1994 e ristrutturato nel 2005.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Corigliano Scalo - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare contraddistinta con il subalterno 8 della particella 1442 occupa il piano quarto di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in via Carlo Alberto Dalla Chiesa presso l'area urbana Corigliano del comune di Corigliano Rossano. L'edificio, costruito tra la fine degli anni ottanta e l'inizio degli anni novanta nell'ambito della realizzazione di un più ampio complesso residenziale, ha struttura portante in cemento armato sviluppata su quattro livelli fuori terra oltre ad un sottotetto non abitabile. Il manufatto ospita al piano terra quattro box auto; i tre piani superiori un'unità abitativa ciascuno. Si presenta in buono stato manutentivo e dotato di finiture di livello medio-alto.



L'unità immobiliare oggetto di interesse ospita i locali di servizio della sottostante abitazione (subalterno 7) alla quale è collegata mediante una scala interna. L'intera abitazione è stata oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia iniziati nel 2005 ma non portati a termine. I medesimi hanno interessato la sua distribuzione interna, gli impianti e le finiture. Allo stato attuale l'immobile si presenta quindi in corso di definizione: sono state ultimate le opere murarie ed impiantistiche senza il completamento delle restanti finiture (pavimentazioni, rivestimenti, intonaco e tinteggiatura).

I due piani dispongono ciascuno di una superficie di poco superiore ai 150 mq, con altezza utile di circa 2.90 m al piano inferiore e variabile tra 0.90 m e 3.70 m al piano superiore. L'abitazione gode di affacci su tutti i fronti del fabbricato; tutti gli ambienti, compresi quelli al piano sottotetto, sono dotati di aperture verso l'esterno che garantiscono un buon livello di illuminazione e ventilazione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
La consistenza del bene è stata determinata unitamente a quella del sub 7 con il quale costituisce un'unica unità immobiliare.	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	0,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore del bene è stato stimato unitamente a quello dell'abitazione sottostante, costituendone una pertinenza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA - CONTRADA
SAN FRANCESCO - AREA URBANA CORIGLIANO 82

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a CORIGLIANO-ROSSANO via Carlo Alberto Dalla Chiesa - contrada San Francesco - Area Urbana Corigliano 82, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena



proprietà (

Box auto ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.90 m. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1442 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 25,82 Euro, indirizzo catastale: contrada San Francesco, piano: T, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/05/2002 Pratica n. 166663 in atti dal 21/05/2002 MAGAZZINO AUTORIMESSA (n. 3875.1/2002)

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1994.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Corigliano Scalo - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto contraddistinto con il subalterno 11 della particella 1442 è ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza sito in via Carlo Alberto Dalla Chiesa presso l'area urbana Corigliano del comune di Corigliano Rossano. L'edificio, costruito tra la fine degli anni ottanta e l'inizio degli anni novanta nell'ambito della realizzazione di un più ampio complesso residenziale, ha struttura portante in cemento armato sviluppata su quattro livelli fuori terra oltre ad un sottotetto non abitabile. Il manufatto ospita al piano terra quattro box auto; i tre piani superiori un'unità abitativa ciascuno. Si presenta in buono stato manutentivo e dotato di finiture di livello medio-alto.

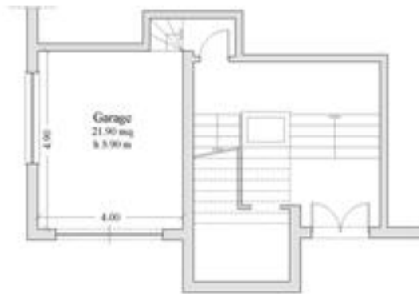
Il locale oggetto di interesse dispone di una superficie utile di circa 22 mq con un'altezza utile di 3.90 m; vi si accede dall'esterno o dal vano scala dell'edificio. E' dotato di un'ampia finestra che gli conferisce un buon livello di illuminazione e ventilazione. Le pareti sono intonacate e la pavimentazione è stata realizzata con piastrelle ceramiche. E' dotato inoltre di impianto elettrico funzionante.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 10)	26,00	x	100 %	=	26,00
Totale:	26,00				26,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (allegato n. 11).

Relativamente all'anno 2022, semestre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica un valore di mercato compreso tra 350 e 520 euro/mq (superficie lorda) per box ubicati nel comune di Corigliano Rossano in zona centrale/Corigliano Scalo.



In considerazione delle rifiniture e dello stato conservativo dell'immobile oggetto di interesse si ritiene congruo ai fini della stima un valore di mercato di 435.00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 435,00 = **11.310,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.310,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.310,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Rossano

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	259,00	0,00	181.300,00	181.300,00
B	sottotetto	0,00	0,00	0,00	0,00



non abitabile					
C	box singolo	26,00	0,00	11.310,00	11.310,00
				192.610,00 €	192.610,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.344,13**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 187.265,87**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 65,87**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 187.200,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

abitazione in villetta singola a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Piana di Caruso, della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Abitazione indipendente su due livelli, con corte esclusiva di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.90 m. Identificazione catastale:

- foglio 136 particella 171 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: contrada Piano di Caruso, piano: T-1, derivante da COSTITUZIONE in atti dal 27/07/1992

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.404,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.400,00
Data della valutazione:	04/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/11/2016 a firma del notaio Spezzano Giuseppe ai nn. 98322/19410 di repertorio, iscritta il 22/11/2016 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 3087 Registro Generale 28114, a favore di Banca per lo sviluppo della cooperazione del credito S.p.A., contro derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 150000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/10/2015 a firma del Tribunale di Latina al n. 1644 di repertorio, iscritta il 10/06/2019 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 1260 Registro Generale 14710, a favore di BT AGROSERVIZI S.R.L. UNIPERSONALE, contro , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 65000,00.

Importo capitale: 32350,75

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/05/2017 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 280/2017 di repertorio, iscritta il 25/11/2019 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 3232 Registro Generale 30582, a favore di , contro , derivante da sentenza di separazione.

Importo ipoteca: 500000,00.

Importo capitale: 250000,00.

"LA PRESENTE IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA SENTENZA DI DIVORZIO, E' DA INTENDERSI IN ESTENSIONE DI GARANZIA E DI SOMMA RISPETTO A QUELLA GIA' ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI COSENZA - UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' I MMOBILIARE, N DATA 20.09.2017 AI NUMERI 25015 R.G. E 2431 R.P.".

ipoteca , stipulata il 09/01/2020 a firma dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 3752/3420 di repertorio, iscritta il 10/01/2020 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 37 Registro Generale 590, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 52307,00.

Importo capitale: 26153,50

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/04/2022 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 644 di repertorio, trascritta il 30/05/2022 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 13062 Registro Generale 15988, a favore di 3 R S.R.L., contro

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del 16 giugno 2022 a firma del Notaio Gianluca Perrella di Catanzaro.

La relazione risale sino all'atto rep. 2829 rogato dal notaio Spezzano in data 2 febbraio 1983.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (allegato n. 2) stipulato il 05/07/2007 a firma del notaio Fino Giovanni ai nn. 57394 (rep.), 5757 (racc.), registrato il 14/09/2007 a Rossano al n. 2115, trascritto il 15/09/2007 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 21674 Registro Generale 33851

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Improta Mario, Zaglauer Martina Adelgunda

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 02/02/1983 fino al 05/09/2007), con atto stipulato il 02/02/1983 a firma del notaio Spezzano Giuseppe al n. 2829 di repertorio, registrato il 22/02/1983 a Corigliano Calabro al n. 278, trascritto il 02/03/1983 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 52702 Registro Generale 5424

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 2215, intestata a Gallina Francesco e Cimino Vera, per lavori di costruzione di tre fabbricati per civile abitazione, presentata il 28/10/1978 con il n. 18986 di protocollo, rilasciata il 09/07/1980 con il n. 2215 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta permesso di costruire in sanatoria per difformità distributive e prospettiche.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria: €516,00
- competenze professionali: €1.000,00

Al fine di reperire la documentazione necessaria alla verifica della conformità edilizia/urbanistica del bene oggetto di pignoramento in data 28 ottobre 2022 è stata presentata a mezzo pec al comune di



Corigliano Rossano richiesta di accesso agli atti prot. n. 110514 del 31/10/2022.

Dalla documentazione reperita (allegato n. 5) è stato riscontrato che:

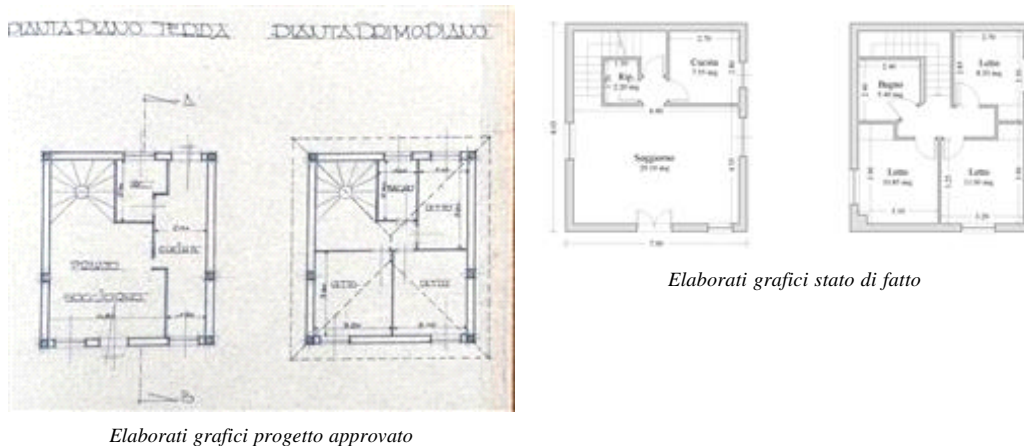
- in data 28 ottobre 1978 la Sig.ra ██████████ ha presentato presso l'allora comune di Corigliano Calabro richiesta per il rilascio di concessione edilizia per la realizzazione di edifici per civile abitazione in località Piana di Caruso. Il progetto presentato prevedeva la realizzazione di villette uni e plurifamiliari, in totale 5 edifici contraddistinti nella planimetria di progetto con le lettere da A a E. I corpi A e B, uguali tra loro per forma e dimensioni, avrebbero dovuto comporsi di 4 alloggi su due livelli ciascuno; i corpi C, D ed E, anch'essi uguali tra loro per forma e dimensioni, avrebbero individuato ciascuno un singolo alloggio su due piani di circa 56 mq per piano (dimensioni in pianta 7.00 m x 8.00 m).
- in data 8 maggio 1980 il Sig. ██████████, avendo acquistato dalla Sig.ra ██████████ i diritti pari alla metà della proprietà del suolo sito in località Piana di Caruso, ha presentato richiesta per la co-intestazione della concessione edilizia relativa alla realizzazione dei fabbricati.
- in data 9 luglio 1980 il comune di Corigliano Calabro, vista anche l'autorizzazione da parte dell'ufficio del Genio Civile di Cosenza prot. n. 18721 del 9 ottobre 1979, ha rilasciato la Concessione per esecuzione lavori edili prot. n. 2215 (pratica n. 64). I lavori hanno avuto inizio in data 6 settembre 1980, così come attestato dalla comunicazione prot. n. 14214 del 25/09/1980; la loro ultimazione è stata attestata con comunicazione prot. n. 22172 del 17 novembre 1982.

L'edificio oggetto di trattazione è contraddistinto nella planimetria di progetto dalla lettera C. Dai rilievi effettuati sono state riscontrate difformità di tipo distributivo alle quali è conseguita una diversa disposizione delle aperture verso l'esterno. Dette modifiche non hanno comportato incrementi di superficie o di volume.

La planimetria dell'abitazione attualmente presente in banca dati catastale, recante la data di redazione 4 giugno 1982, è conforme allo stato di fatto del bene. Ciò attesta quindi che le modifiche rilevate risalgono alla data di costruzione dell'edificio.

Ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Al fine di verificare la sanabilità delle difformità riscontrate è quindi necessario effettuare la verifica della conformità dell'edificio alla normativa vigente alla data di esecuzione dei lavori ed all'odierna.

Trattandosi di difformità di tipo esclusivamente distributivo e prospettiche, le medesime risultano quindi sanabili previo pagamento della sanzione pecuniaria amministrativa di 516.00 euro.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata individuazione in mappa della corte di pertinenza esclusiva dell'abitazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di istanza presso l'Agenzia delle Entrate finalizzata al reinserimento in banca dati catastale della particella 461 e suo successivo frazionamento con individuazione delle corti esclusive di pertinenza.

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

L'abitazione oggetto di stima è stata realizzata nell'ambito di un più ampio complesso residenziale costituito da cinque edifici (due dei quali comprendenti quattro alloggi su due piani ciascuno, i restanti tre costituiti da un singolo alloggio su due livelli). Ognuno degli 11 alloggi è dotato di un'area di corte esclusiva delimitata da siepi, cancelli e muri.

Nella relazione del progetto approvato (allegato n. 5) viene specificato che "verranno realizzati complessivamente undici alloggi ciascuno con ingresso indipendente e con possibilità di godere ciascuno di un minimo di spazio libero antistante l'ingresso da adibire a giardinetto privato accuratamente recintato con muretti non più alti di cm 50 ed aiuole". Allo stesso modo nell'atto di compravendita con cui l'attuale proprietario ha acquisito il diritto di proprietà sul bene (allegato n. 2) viene specificato che oggetto di vendita era un "piccolo fabbricato da cielo a terra, con annessa corte esclusiva, sito in Corigliano Calabro..".

Attualmente la corte dell'abitazione non risulta individuata catastalmente e quindi graffata alla medesima. L'area, unitamente a tutte le corti degli altri 10 alloggi, risulta identificata in mappa dalla particella 461. Detta particella, seppur riportata in cartografia, non risulta presente in banca dati catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA PIANA DI CARUSO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

abitazione in villetta singola a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Piana di Caruso, della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Abitazione indipendente su due livelli, con corte esclusiva di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.90 m. Identificazione catastale:

- foglio 136 particella 171 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: contrada Piano di Caruso, piano: T-1, derivante da COSTITUZIONE in atti dal 27/07/1992

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1980.





Esterno



Zona giorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ubicazione del bene

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione censita al foglio di mappa 136 particella 171 fa parte di un complesso residenziale composto da cinque edifici comprendenti undici alloggi su due livelli, ciascuno dotato di una sua corte esclusiva di pertinenza. L'immobile oggetto di interesse è l'unico a godere di una propria indipendenza, essendo circondato su tutti i lati dalla propria corte. Si accede al complesso dalla Strada Provinciale 187: una breve stradina, protetta da un cancello posto sul ciglio della viabilità principale, consente l'accesso alle varie corti.



L'unità abitativa pignorata ha struttura in cemento armato e sagoma rettangolare (dimensioni 8 x 7 m). Al piano terra ospita una comoda zona giorno con cucina, soggiorno, ripostiglio ed un servizio igienico parzialmente ricavato nel sottoscala, per una superficie calpestabile di circa 41 mq (altezza utile 2.95 m). Al piano superiore sono ubicate tre camere da letto ed un bagno, per una superficie di circa 40 mq (altezza 2.90 m). Dispone di una corte di pertinenza di circa 270 mq.

Tutti gli ambienti dell'abitazione sono dotati di aperture che garantiscono un buon livello di illuminazione e ventilazione. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura. La pavimentazione è in cotto; i rivestimenti di bagni e cucina sono in piastrelle ceramiche. Il livello generale delle finiture è di buona fattura.

L'immobile è dotato di impianti elettrico ed idrico-sanitario funzionanti.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 10)	124,00	x	100 %	=	124,00
Totale:	124,00				124,00



Planimetrie piani terra e primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Relativamente all'anno 2022, semestre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica un valore di mercato compreso tra 485 e 680 euro/mq (superficie lorda) per abitazioni di tipo civile ubicate nel comune di Corigliano Rossano in zona centrale/centro storico Corigliano e aree limitrofe.

In considerazione delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile, delle sue finiture e del suo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 580.00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,00 x 580,00 = 71.920,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 71.920,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 71.920,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Rossano

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	villa singola	124,00	0,00	71.920,00	71.920,00
				71.920,00 €	71.920,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.516,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 70.404,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**



reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 4,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.400,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

locale sottotetto non abitabile a CORIGLIANO-ROSSANO via Camogli - Schiavonea - Area Urbana Corigliano, della superficie commerciale di **145,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Locale sottotetto utilizzato come abitazione.

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

- foglio 80 particella 941 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: via Camogli, piano: 3, derivante da VARIAZIONE del 30/11/2011 Pratica n. CS0410075 in atti dal 30/11/2011 FRZ - VDE (n. 116583.1/2011)
precedenti attività catastali catastali: - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/04/2005 Pratica n. CS0099939 in atti dal 06/04/2005 LOCALE DEPOSITO ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (n. 26434.1/2005); - COSTITUZIONE del 05/06/2002 Pratica n. 184519 in atti dal 05/06/2002 COSTITUZIONE (n. 1646.1/2002).

L'intero edificio sviluppa 4 piani. Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	145,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.835,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.800,00
Data della valutazione:	04/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/05/2017 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 280 di repertorio, iscritta il 20/09/2017 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 2431 Registro Generale 25015, a favore di _____, contro _____, derivante da SENTENZA DI DIVORZIO.

Importo ipoteca: 90000.

Importo capitale: 90000.

LA GARANZIA IPOTECARIA NASCE DALL'OBBLIGO AL PAGAMENTO DELL'ASSEGNO DI MANTENIMENTO COME DA SENTENZA DI DIVORZIO EMESSA DAL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI IL 18 MAGGIO 2017, N.280/2017.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/10/2015 a firma del Tribunale di Latina al n. 1644 di repertorio, iscritta il 10/06/2019 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 1260 Registro Generale 14710, a favore di BT AGROSERVIZI S.R.L. UNIPERSONALE, contro _____ derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 65000,00.

Importo capitale: 32350,75

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/05/2017 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 280/2017 di repertorio, iscritta il 25/11/2019 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 3232 Registro Generale 30582, a favore di _____, contro _____, derivante da sentenza di separazione.

Importo ipoteca: 500000,00.

Importo capitale: 250000,00.

"LA PRESENTE IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA SENTENZA DI DIVORZIO, E' DA INTENDERSI IN ESTENSIONE DI GARANZIA E DI SOMMA RISPETTO A QUELLA GIA' ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI COSENZA - UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, N DATA 20.09.2017 AI NUMERI 25015 R.G. E 2431 R.P.".

ipoteca, stipulata il 09/01/2020 a firma dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 3752/3420 di repertorio, iscritta il 10/01/2020 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 37 Registro Generale 590, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro _____, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 52307,00.

Importo capitale: 26153,50

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/04/2022 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 644 di repertorio, trascritta il 30/05/2022 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 13062 Registro Generale 15988, a favore di 3 R S.R.L., contro _____

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del 16 giugno 2022 a firma del Notaio Gianluca Perrella di Catanzaro.

La relazione risale sino all'atto rep. n. 241 ricevuto in data 4 agosto 1980 dal notaio Spezzano Giuseppe.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (allegato n. 2) stipulato il 20/12/2011 a firma del notaio Fino Giovanni al n. 63143 di repertorio, raccolta 8230, registrato il 27/12/2011 a Rossano al n. 3157, trascritto il 28/12/2011 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 25319 Registro Generale 34680.

L'immobile è pervenuto all'esecutato dalla Sig ra [REDACTED] la quale aveva realizzato l'edificio a cui il bene appartiene su terreno pervenuto con atto rep. n. 241 raccolta 68 ricevuto in data 4 agosto 1980 dal notaio Spezzano Giuseppe, registrato a Corigliano Calabro il 25/08/1980 al n. 800, trascritto a Cosenza il 28/08/1980 ai nn. 16812 R.G. e 196765 R.P. dai Signori [REDACTED]

Ai Signori [REDACTED] il terreno pervenne con atto del 5/04/1977 rogato dal notaio Terzi Gemma, registrato a Corigliano Calabro il 19/04/1977 al n. 319 e trascritto a Cosenza il 22/04/1977 ai nn. 6870 R.G. e 130310 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. 111 (pratica N. 228/1999), intestata a Felicetti Giuseppina, per lavori di realizzazione fabbricato per civile abitazione, presentata il 03/11/1999 con il n. 34971 di protocollo, rilasciata il 06/12/2000

Variante in corso d'opera n. 8 (pratica n. 56/2002) alla Concessione edilizia n. 111 del 06/12/2000, intestata a Felicetti Giuseppina, per lavori di modifiche ai prospetti ed alla copertura, presentata il 11/04/2002 con il n. 12035 di protocollo, rilasciata il 03/02/2003.

Concessione edilizia annullata in autotutela dal comune di Corigliano Calabro con provvedimento prot. n. 7354 del 03/03/2003

Permesso di costruire n. 47 (pratica n. 235/2003), intestata a Felicetti Giuseppina, per lavori di revoca annullamento C.E. n. 8 del 03/02/2003, presentata il 30/06/2003 con il n. 20446 di protocollo, rilasciata il 29/10/2003.

Agibilità del 02/12/2003 con il n. 26 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta non conforme.

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino stato dei luoghi (rimozione tettoia e rifacimento porzione solaio di copertura): €1.214,62

Al fine di reperire la documentazione necessaria alla verifica della conformità edilizia/urbanistica del bene oggetto di pignoramento in data 28 ottobre 2022 è stata presentata a mezzo pec al comune di Corigliano Rossano richiesta di accesso agli atti prot. n. 110516 del 31/10/2022.

Dalla documentazione reperita (allegato n. 5) è stato riscontrato che:

- in data 03/11/1999 la Sig.ra ██████████ ha presentato presso il comune di Corigliano Calabro istanza prot. n. 34971 per il rilascio di concessione edilizia per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione in località Schiavonea (pratica edilizia n. 228/1999). Il progetto prevedeva la realizzazione di un edificio a tre piani fuori terra oltre sottotetto;
- in data 06/12/2000 il comune di Corigliano Calabro, visto anche il deposito prot. n. 7170 del 25/10/2000 (pratica 2000/4026) del progetto presso gli uffici dell'ex Genio Civile di Cosenza, ha rilasciato Concessione edilizia n. 111. I lavori hanno avuto inizio in data 30/01/2001 come attestato dalla comunicazione prot. n. 3162 del 30/01/2001;
- in data 11/04/2002 la Sig.ra ██████████ ha presentato istanza prot. n. 12035 per rilascio concessione in variante in corso d'opera alla C.E. 111/2000 (pratica n. 56/2002). La variante prevedeva alcune modifiche ai prospetti ed alla copertura del fabbricato senza comportare alterazioni della sagoma e del volume di progetto;
- in data 03/02/2003 il comune di Corigliano Calabro, visto anche il deposito prot. n. 9599 del 18/11/2002 del progetto presso gli uffici dell'ex Genio Civile di Cosenza, ha rilasciato Concessione edilizia n. 8;
- in data 03/03/2003 il medesimo ente, avendo effettuato accertamenti presso il fabbricato in costruzione, ha annullato in autotutela con provvedimento prot. n. 7354 la C.E. n. 8 del 03/02/2003 per il mancato rispetto dell'art. 47 del Regolamento Edilizio ai tempi vigenti relativo alle condizioni di aerazione ed illuminazione dei vani scala;
- in data 30/06/2003 la Sig.ra ██████████, avendo provveduto alla realizzazione di una nuova apertura nel solaio dell'ultimo piano del vano scala al fine di migliorarne l'aerazione, ha avanzato istanza prot. n. 20443 finalizzata alla revoca dell'annullamento della C.E. 8 del 03/02/2003 o al rilascio di nuova concessione;
- in data 29/10/2003 il comune di Corigliano Calabro, ritenuto che la realizzazione degli interventi per l'aerazione del vano scala avesse determinato il decadimento delle ragioni che avevano causato il provvedimento di annullamento del 03/03/2003, ha rilasciato Permesso di costruire n. 47 revocando l'annullamento medesimo;
- in data 20/05/2003 era stata presentata domanda prot. n. 15878 per l'ottenimento del certificato di abitabilità;
- in data 02/12/2003 il comune di Corigliano Calabro, visto anche il certificato di collaudo depositato presso l'ex Genio Civile di Cosenza in data 12/05/2003 prot. n. 3674, ha rilasciato certificato di agibilità per le unità costituenti il fabbricato, come di seguito identificate:
 - piano terra: subalterni 1, 2, (magazzini), 4 (abitazione);



- piano primo: subalterni 5 e 6 (abitazioni);
- piano secondo: subalterni 7 e 8 (abitazioni);
- piano terzo: subalterno 13 (abitazione).

Si fa presente che al certificato di abitabilità pocanzi richiamato (così come ad altra documentazione presente negli archivi dell'ex comune di Corigliano Calabro) è stata asportata la marca da bollo, come denunciato (prot. n. 7387 del 01/03/2004) dall'ente alla Compagnia Carabinieri Stazione di Corigliano Centro.

Da un'attenta analisi della documentazione reperita è stato riscontrato che:

- la relazione tecnica relativa al progetto approvato con C.E. n. 11 del 06/12/2000 specifica che:
 - il terreno oggetto di intervento, catastalmente individuato con le particelle 149 e 150 del foglio di mappa 80, ricade secondo il P.R.G. interamente in zona B (di completamento) nel cui ambito l'edificazione è consentita con indice di fabbricabilità di 2 mc/mq ed altezza massima di 11 m;
 - il progetto si articolava in un edificio a tre piani fuori terra (piano terra/rialzato, primo e secondo), box/sottotetto e sovrastante copertura;
 - in considerazione di una superficie di 1055 mq la cubatura massima realizzabile sarebbe stata di 2110 mc;
 - la volumetria di progetto, comprendente il porticato (calcolato nell'eccedenza al 15% del rapporto tra superficie del porticato stesso e la superficie coperta del fabbricato ai sensi della delibera n. 90 del 22/12/1998 e successiva n. 6 del 11/02/1999), i locali magazzino e l'abitazione al piano terra/rialzato, i piani primo e secondo, veniva determinata in 2018 mc con un'altezza di progetto di 10 m.
- tra le planimetrie di progetto non figura il sottotetto, così come nelle sezioni le quote relative alle altezze di progetto sono limitate al solaio del piano secondo.
- Il locale a sottotetto non è stato quindi computato ai fini della determinazione della volumetria e dell'altezza del fabbricato.
- La relazione tecnica del progetto di variante in corso d'opera alla C.E. n. 111 del 06/12/2000 specifica che:
 - il progetto si articola in un edificio a tre piani fuori terra (piano terra/rialzato, primo e secondo) più un piano sottotetto-mansarda;
 - il progetto di variante in corso d'opera scaturisce per motivi strettamente funzionali rispetto al progetto assentito, non alterando comunque la sagoma ed il volume del precedente progetto oggetto di C.E.;
 - le varianti consistono in modifiche ai prospetti, ma la variante più sostanziale interessa la copertura con modifica della pendenza di una delle falde;
 - gli elaborati grafici includono la planimetria del piano sottotetto (gli ambienti rappresentati vengono denominati stanze).
- Avendo specificato che la variante non avrebbe previsto alterazioni alla sagoma ed al volume del progetto approvato, nella relazione i medesimi parametri non vengono rideterminati.
- Seppur nella documentazione venga riportata la dicitura sottotetto/mansarda in luogo di box/sottotetto e venga aggiunta la planimetria del piano tra gli elaborati grafici, nessun riferimento specifico viene fatto alla destinazione abitativa del livello in trattazione.
- L'istanza per l'ottenimento del certificato di abitabilità è stata avanzata in data 20/05/2003, dopo il provvedimento del 03/03/2003 di annullamento della concessione edilizia n. 8 del 03/02/2003 e prima del rilascio, in data 29/10/2003, del Permesso di costruire n. 47 con il quale è stato revocato l'annullamento;



- il certificato di abitabilità rilasciato dal comune di Corigliano Calabro il 2 dicembre 2003 riporta che:
 - gli immobili per cui è stata richiesta l'abitabilità sono individuati al foglio 80 particella 941 subalterni 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 13;
 - i medesimi sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato ed alle prescrizioni richiamate con la C.E. n. 111 del 06/12/2000, variante n. 8 del 03/02/2003 ed alla Denuncia d'inizio dell'attività per le opere minori presentata in data 28/03/2003 prot. n. 10468;
 - il piano terzo, individuato con il subalterno 13 ha destinazione d'uso abitazione (A3).
- Nessuna Denuncia di inizio attività presentata in data 28/03/2003 è stata reperita presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale. Nella richiesta per l'ottenimento del certificato di abitabilità viene richiamata la nota del 28/03/2003 prot. n. 10468 con la quale si comunicava che i lavori stessi risultavano ultimati. Il certificato riporterebbe quindi un refuso.
- La storia catastale dell'unità immobiliare al piano terzo è la seguente:
 - è stata costituita in banca dati catastale in data 05/06/2002 (Pratica n. 184519 in atti dal 05/06/2002 COSTITUZIONE n. 1646.1/2002), venendo individuata con il subalterno 9 (con corte esclusiva individuata con il sub 11) in categoria C/2 - locale deposito;
 - ne è stata variata la destinazione con variazione del 06/04/2005 (Pratica n. CS0099939 in atti dal 06/04/2005 LOCALE DEPOSITO-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO n. 26434.1/2005), venendo individuata con il subalterno 13 (con corte esclusiva individuata con il sub 14) in categoria A/3;
 - è stata variata con VARIAZIONE del 30/11/2011 (Pratica n. CS0410075 in atti dal 30/11/2011 FRZ - VDE n. 116583.1/2011) acquisendo l'attuale identificativo sub 16 categoria A/3.

Alla data del rilascio del certificato di abitabilità (2 dicembre 2003) l'immobile al piano terzo era ancora individuato in banca dati catastale con il subalterno 9 in categoria C/2. Solo con la variazione del 6 aprile 2005 acquisirà l'identificativo 13 con categoria A/3. Il certificato rilasciato riporterebbe quindi un'errata identificazione del bene e della sua destinazione (si tratterebbe di un locale deposito e non di un'abitazione).

In considerazione di tutto quanto finora esposto, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, seppur classificata nel certificato di abitabilità ed in banca dati catastale come abitazione, deve a tutti gli effetti essere considerata un locale di sgombero (deposito), destinazione assegnatale nel primo progetto approvato con C.E. n. 111 del 6/12/2000 ed unica destinazione possibile secondo gli indici (volumetria residua 92 mc) e le altezze massime imposte dal vigente strumento urbanistico (11 m).

Sono inoltre state riscontrate nel corso delle operazioni peritali ulteriori difformità presso il bene. In particolare:

- parte del terrazzo è stata coperta da una tettoia in legno;
- sopra l'ingresso, in corrispondenza del vano scala, è stato ricavato un piccolo soppalco;
- la parte più bassa di una porzione del solaio di copertura (falda ad est) è stata rimossa (o mai realizzata - le immagini satellitari reperite da Google Earth riferite all'aprile 2009 e all'agosto 2011 - allegato n. 7 - mostrano una conformazione della copertura corrispondente all'attuale), incrementando la superficie del terrazzo e consentendo l'apertura di una finestra nel vano destinato a cucina.

La regolarizzazione del bene è quindi subordinata al ripristino dello stato dei luoghi (rimozione della tettoia e rifacimento della porzione di copertura).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: errata destinazione d'uso dell'immobile
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- tributi Agenzia delle Entrate per cambio destinazione: €50,00
- onorario professionale per redazione variazione catastale: €250,00

L'immobile è attualmente censito in banca dati catastale in categoria A/3. In realtà trattasi di locale di sgombero/deposito

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA CAMOGLI - SCHIAVONEA - AREA URBANA
CORIGLIANO

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

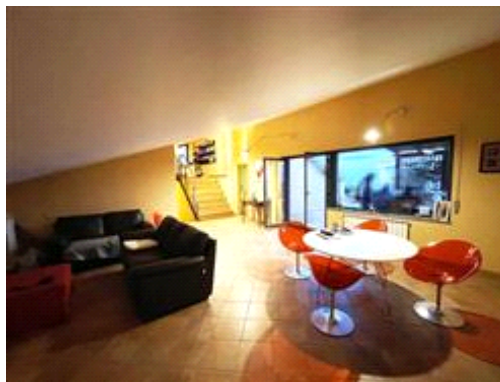
locale sottotetto non abitabile a CORIGLIANO-ROSSANO via Camogli - Schiavonea - Area Urbana Corigliano, della superficie commerciale di **145,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Locale sottotetto utilizzato come abitazione.

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

- foglio 80 particella 941 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: via Camogli, piano: 3, derivante da VARIAZIONE del 30/11/2011 Pratica n. CS0410075 in atti dal 30/11/2011 FRZ - VDE (n. 116583.1/2011)
precedenti attività catastali catastali: - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/04/2005 Pratica n. CS0099939 in atti dal 06/04/2005 LOCALE DEPOSITO ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (n. 26434.1/2005); - COSTITUZIONE del 05/06/2002 Pratica n. 184519 in atti dal 05/06/2002 COSTITUZIONE (n. 1646.1/2002).

L'intero edificio sviluppa 4 piani. Immobile costruito nel 2000.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Schiavonea - ubicazione del bene

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare contraddistinta con il subalterno 16 della particella 941 occupa il piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in via Camogli, località Schiavonea, presso l'area urbana Corigliano del comune di Corigliano Rossano. L'edificio, la cui costruzione ha avuto inizio nel 2000, ha struttura portante in cemento armato sviluppata su quattro livelli fuori terra. Il manufatto ospita al piano terra due magazzini ed un'abitazione (piano rialzato); ai piani primo e secondo sono ubicate due unità abitative (su ciascun piano). Si presenta in buono stato manutentivo e dotato di finiture di buona fattura.

Il bene oggetto di interesse, pur essendo un locale di sgombero (si veda paragrafo relativo alla conformità edilizia), è utilizzato come abitazione. Si compone di quattro vani, utilizzati come cucina, soggiorno e stanze da letto, oltre a due servizi igienici. E' dotato di un ampio terrazzo. L'altezza massima interna è di circa 3.30 m. In corrispondenza dell'ingresso, al di sopra del corpo scala del fabbricato, è stato realizzato un piccolo soppalco.

Gli ambienti sono dotati di aperture verso l'esterno che garantiscono un buon livello di illuminazione e ventilazione. L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico ed idrico sanitario funzionanti. Il livello delle finiture è medio-alto.

CONSISTENZA:

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

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



descrizione	consistenza		indice	commerciale	
superficie catastale determinata (allegato n. 10)	145,00	x	100 %	=	145,00
Totale:	145,00				145,00



Stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (allegato n. 11).

Relativamente all'anno 2022, semestre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica i seguenti valori riferiti alla superficie lorda per immobili ubicati nel comune di Corigliano Rossano:

- box ubicati in zona centrale/Corigliano Scalo - valore di mercato compreso tra 350 e 520 euro/mq;
- box ubicati in zona periferica/Corigliano Rossano - valore di mercato compreso tra 350 e 500 euro/mq;
- box ubicati in zona suburbana/Corigliano Cantinelle - valore di mercato compreso tra 350 e 500 euro/mq;

In considerazione della conformazione, delle caratteristiche costruttive, delle rifiniture e dello stato conservativo dell'immobile oggetto di interesse si ritiene congruo ai fini della stima un valore di mercato di 430.00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,00 x 430,00 = **62.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 62.350,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.350,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Rossano

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	sottotetto non abitabile	145,00	0,00	62.350,00	62.350,00
				62.350,00 €	62.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.514,62**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.835,38**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**



reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 35,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.800,00

data 04/04/2023

il tecnico incaricato
Ing. Giuseppe Tomei

