

Firmato digitalmente da:

GODINO VINCENZINA

Firmato il 16/12/2022 10:59

Espropriazioni immobiliari N. 65/2022

Procedura da: BPER Credit Management S.C.p.A.  
Seriale Certificato: 112733159963609452414519987404980351667

Valido dal 10/06/2020 al 10/06/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 65/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BPER Credit Management S.C.p.A

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:  
Dott.ssa Vittoria Novellis

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**VINCENZINA GODINO**

CF: GDNVCN61M68H818A

con studio in SANTA SOFIA D'EPIRO (CS) VIA ANGELO MASCI, 22

telefono: 3385673647

email: archgodino@yahoo.it

PEC: vincenzina.godino@archiworldpec.it

Firmato digitalmente da:

GODINO VINCENZINA

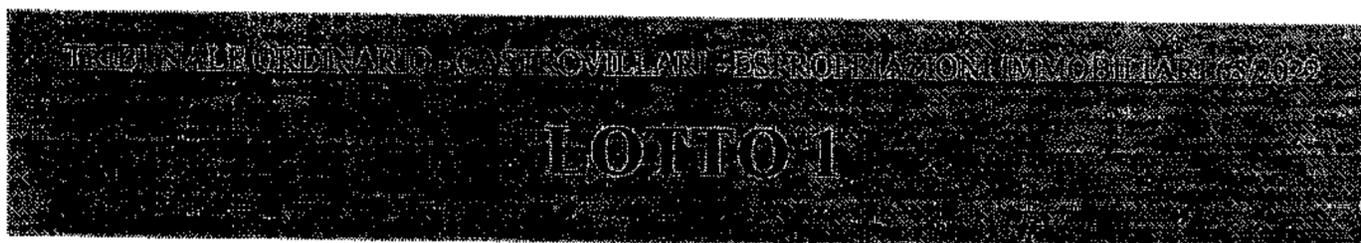
Firmato il 16/12/2022 10:59

Espropriazioni immobiliari N. 65/2022

Procedura da: BPER Credit Management S.C.p.A.  
Seriale Certificato: 112733159963609452414519987404580351667

Valido dal 10/06/2020 al 10/06/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3



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

**A**

Appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Pietro Nenni 8, frazione Rossano scalo, della superficie commerciale di **155,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Lo stabile di cui fa parte l'immobile è ubicato a Rossano Scalo precisamente su via Pietro Nenni, strada ortogonale a via Aldo Moro la quale risulta essere una delle arterie principale del centro anche per la presenza prossima dell'Ospedale. La località di Rossano Scalo è quella che registra la presenza maggiore di attività economiche, di attività di servizio e di tutti i collegamenti viari principali. La costruzione dello stabile è stata realizzata in forza di licenza edilizia n. 9093 del 1976 a cui è seguita una successiva variante in corso d'opera. Esso si compone di sei piani fuori terra di cui il piano terra destinato in buona parte ad attività commerciali mentre i piani superiori sono destinati a residenze. Solo l'ultimo piano, il sottotetto, risulta destinato a deposito (soffitte) in prevalenza di pertinenza delle sottostanti residenze. Lo stabile è dotato di un ingresso principale che conduce ai piani superiori da via Pietro Nenni e da un ulteriore ingresso secondario posto su via Alfredo Gradilone (Allegato 6 Tav 2 bis). I piani sono raggiungibili da un corpo scala centrale posto frontalmente al blocco ascensore. L'immobile in esame è ubicato al piano terzo interno 9. L'appartamento è dotato di un disimpegno che funge da filtro verso l'esterno e da cui si accede poi in un ampio soggiorno. Dal soggiorno si accede ad un corridoio centrale che disimpegna in ordine a destra il locale pranzo con annesso angolo cottura, una camera da letto con il bagno principale, mentre dall'altro lato del corridoio altre due camere da letto e un wc di servizio. (Allegato 6 Tav. 2)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 9, scala Unica, ha un'altezza interna di 2.95.

Identificazione catastale :

- foglio 45 particella 301 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, 8, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: su lato ad est con corpo scala e part. 301 sub 20, a Nord-ovest con via A. Gradilone ed a Sud con via T. Campanella.

L'intero edificio sviluppa 6 piani fuori terra costruito nel 1976.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155,71 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.506,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.506,00

Firmato digitalmente da:

GODINO VINCENZINA

Firmato il 16/12/2022 10:59

Espropriazioni immobiliari N. 65/2022

Serial Certificate: 112733159963609452414519987404880351867  
PT8028855 da: BPER Credit Management S.C.p.A

Valido dal 10/06/2020 al 10/06/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

Data della valutazione:

16/12/2022

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

Al momento dei sopralluoghi era presente [REDACTED]. Egli dichiarava che l'immobile [REDACTED]. Queste ultime risultavano anch'esse presenti nell'abitazione senza un titolo specifico.

### 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 23/10/2008 a firma di Tribunale di Crotone ai nn. 42869/5101 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 165.838,64

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/03/2009 a firma di Tribunale di Crotone ai nn. 7879/1339 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 320.000,00.

Importo capitale: 246.393,37

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

pignoramento, stipulata il 26/03/2022 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 469/2022 di repertorio, trascritta il 19/04/2022 a Cosenza ai nn. 11407/9301, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:	€ 238,50
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	53

Firmato digitalmente da:

GODINO VINCENZINA

Firmato il 16/12/2022 10:59

Espropriazioni immobiliari N. 65/2022

Seriale Certificato: 112733159963609452414519987404880351667  
Promossa da: BPER Credit Management S.C.p.A

Valido dal 10/06/2020 al 10/06/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

Ulteriori avvertenze:

Per ulteriori specifiche si rimanda alle tabelle millesimali allegato 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 07/12/2007), con atto stipulato il 07/12/2007 a firma di notaio Apa al n. 21515 di repertorio, trascritto il 11/12/2007 a Cosenza al n. 27555.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita ( fino al 07/12/2007), con atto stipulato il 16/02/1983 a firma di notaio Labonia al n. 45918 di repertorio, registrato il 04/03/1983 a Rossano al n. 434, trascritto il 14/03/1983 a Cosenza al n. 53453.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n. 9093 del 31.12.1976 a cui è seguita una variante in corso d'opera . La licenza è intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato in c.a. (allegato 7).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 46 del 20.06.2003, l'immobile ricade in nella Sottozona B2 - Completamento - Adeguamento e Ristrutturazione Urbanistica.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Iff= 2,50 mc/mq;

Hf= altezza media degli edifici circostanti;

Dc (distacco dai confini liberi)=0,00 - 5,00 ml;

Df (distacco dai fabbricati)= 10,00ml;

Ds (distacchi dai fili stradali) = 0,00 ml.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi oltre alla presenza di verande. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/01 artt. 22 e 37.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la presentazione di una SCIA in sanatoria e successiva richiesta di agibilità.

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

Firmato digitalmente da:

GODINO VINCENZINA

Firmato il 16/12/2022 10:59

Espropriazioni immobiliari N. 65/2022

Seriale Certificato: 112733159963609452414519987404580361667

Valido dal 10/06/2020 al 10/06/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

Costi di regolarizzazione:

- sanzione (art. 6 bis c. 5 del dpr 380/01), diritti segreteria, spese tecniche compreso IVA e contributi.: €2.378,00
- tributi catastali e spese tecniche onnicomprensive.: €450,00
- Costo rimozione verande : €666,00
- Richiesta Certificato di agibilità, diritti di segreteria, spese tecniche onnicomprensive.: €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

L'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni (allegato 6 tav. 3), delle verande sui balconi (allegato 6 tav 2bis) ed inoltre negli elaborati architettonici allegati alla licenza edilizia è presente una finestra esposta a Nord- est che non esiste nell'immobile attuale (allegato 7)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NECESSITÀ DI REGULARIZZAZIONE**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NECESSITÀ DI REGULARIZZAZIONE**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NECESSITÀ DI REGULARIZZAZIONE**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA PIETRO NENNI 8, FRAZIONE ROSSANO SCALO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Pietro Nenni 8, frazione Rossano scalo, della superficie commerciale di **155,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Lo stabile di cui fa parte l'immobile è ubicato a Rossano Scalo precisamente su via Pietro Nenni, strada ortogonale a via Aldo Moro la quale risulta essere una delle arterie principale del centro anche per la presenza prossima dell'Ospedale. La località di Rossano Scalo è quella che registra la presenza maggiore di attività economiche, di attività di servizio e di tutti i collegamenti viari principali. La costruzione dello stabile è stata realizzata in forza di licenza edilizia n. 9093 del 1976 a cui è seguita una successiva variante in corso d'opera. Esso si compone di sei piani fuori terra di cui il piano terra destinato in buona parte ad attività commerciali mentre i piani superiori sono destinati a residenze. Solo l'ultimo piano, il sottotetto, risulta destinato a deposito (soffitte) in prevalenza di pertinenza delle sottostanti residenze. Lo stabile è dotato di un ingresso principale che conduce ai piani superiori da via Pietro Nenni e da un ulteriore ingresso secondario posto su via Alfredo Gradilone (Allegato 6 Tav 2 bis). I piani sono raggiungibili da un corpo scala centrale posto frontalmente al blocco ascensore. L'immobile in esame è ubicato al piano terzo interno 9. L'appartamento è dotato di un disimpegno che funge da filtro verso l'esterno e da cui si accede poi in un ampio soggiorno. Dal soggiorno si accede ad un corridoio centrale che disimpegna in ordine a destra il locale pranzo con annesso angolo cottura, una camera da letto con il bagno principale, mentre dall'altro lato del corridoio altre due camere da letto e un wc di servizio. (Allegato 6 Tav. 2)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 9, scala Unica, ha un'altezza interna di 2.95.

Identificazione catastale :

- foglio 45 particella 301 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, 8, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Firmato digitalmente da:

GODINO VINCENZINA

Firmato il 16/12/2022 10:59

Espropriazioni immobiliari N. 65/2022

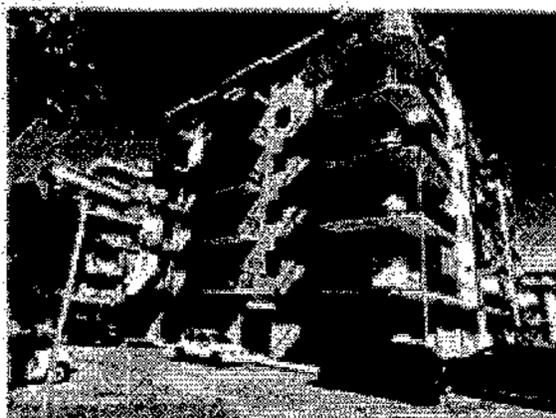
Seriale Certificato: 112733159963609452414519987404680351667  
Firmato da: BPER Credit Management S.C.p.A

Valido dal 10/06/2020 al 10/06/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

Coerenze: su lato ad est con corpo scala e part. 301 sub 20, a Nord-ovest con via A. Gradilone ed a Sud con via T. Campanella.

L'intero edificio sviluppa 6 piani fuori terra costruito nel 1976.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, i più importanti centri limitrofi sono: il nucleo storico di Rossano a Sud e poco più a Nord il nucleo di Corigliano. I Comuni di Corigliano-Rossano dal 2018 con legge regionale n. 2 hanno costituito un unico distretto Amministrativo.

Il traffico nella zona è di tipo locale ed i parcheggi sono sufficienti a soddisfare le esigenze dei residenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

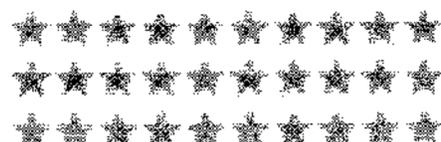
Attrazioni storico paesaggistiche: I primi insediamenti di Rossano risalgono ai secc. XI-VIII a.c., nati con lo scopo di controllare gli esistenti insediamenti di Sibari e della Sila. Il periodo storico più fiorente è stato quello Bizantino (540-1059), all'epoca era la città strategica più sicura del sud Italia, non essendo stata mai espugnata. E' stata a lungo punto di incontro tra Oriente ed Occidente, ha dato i natali a diversi Papi ed all'illustre San Nilo. Egli fu fondatore di diversi Monasteri tra cui quello di Grottaferrata a Roma. Negli anni ha sempre mantenuto un ruolo attivo nella vita civile democratica della regione. Ad oggi, dopo la fusione con il comune di Corigliano risulta il terzo centro della Calabria per popolazione.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante circa 400 mt

superstrada distante circa 1,00 km

autobus distante circa 100 mt



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si presenta completo sia per le parti murarie che per gli impianti. Gli intonaci sono del tipo civile ed i pavimenti in lastre di marmo levigate in tutti gli ambienti. Gli infissi esterni sono in legno di abete con vetro semplice e con chiusure oscuranti costituite da avvolgibili di pvc. Gli infissi interni sono anch'essi in legno ma del tipo tamburato. I servizi igienici sono entrambi rivestiti con piastrelle in gres, uno è completo di tutti gli arredi sanitari quello di servizio è mancante del bidet. Gli ambienti interni sono tutti dotati di luce diretta eccetto il wc di servizio che non presenta nessun tipo di areazione. L'appartamento registra la presenza di tutti gli impianti tecnologici e precisamente : elettrico, termico e idrico. L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia con punti di comando e punti presa incassati. L'impianto termico è con caldaia murale a gas metano posta sull'esterno e con terminali radianti in alluminio posti a parete. L'impianto idrico è alimentato dalla rete pubblica ed ha distribuzione interna sottotraccia. Lo scarico delle acque reflue domestiche è convogliato nella

Firmato digitalmente da:

GODINO VINCENZINA

Firmato il 16/12/2022 10:59

Espropriazioni immobiliari N. 65/2022

Seriale Certificato: 112733159963609452414519987404580351667 Firmato da: BPER Credit Management S.C.p.A

Valido dal 10/06/2020 al 10/06/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

colonna condominiale con consegna alla rete fognaria pubblica.

CLASSE ENERGETICA:



[99,27 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

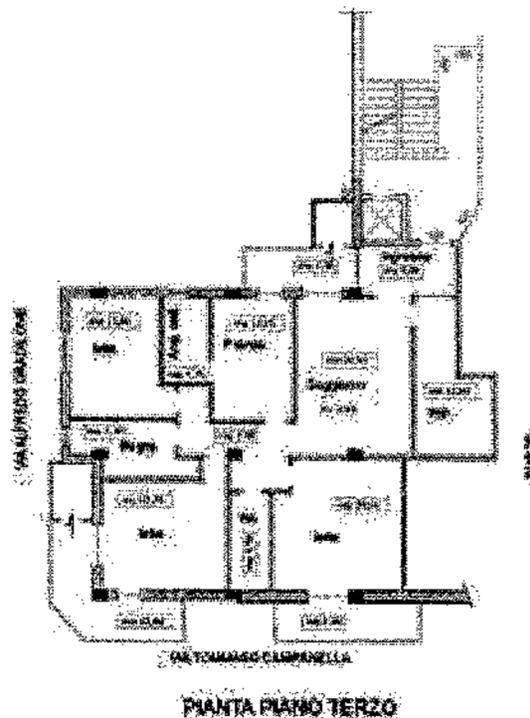
Certificazione APE N. 7815722000094202 registrata in data 13/12/2022

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione s.l.	148,00	x	100 %	=	148,00
balcone	7,30	x	30 %	=	2,19
balcone	12,40	x	30 %	=	3,72
balcone	6,00	x	30 %	=	1,80
<b>Totale:</b>	<b>173,70</b>				<b>155,71</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: VINCENZINA GODINO

Pagina 7 di 17

Firmato digitalmente da:

GODINO VINCENZINA

Firmato il 16/12/2022 10:59

Espropriazioni immobiliari N. 65/2022

Seriali Certificato: 112733159963609452414519987404880351667  
Firmato da: BPER Credit Management S.C.p.A

Valido dal 10/06/2020 al 10/06/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

Canone annuo:	4.344,00
Tasso di capitalizzazione:	3,2%
Valore immobile:	135.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 135.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 135.750,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello analitico e specificatamente quello della capitalizzazione. Considerando che l'immobile è in grado di fornire reddito per una durata illimitata e continuativa, il valore di capitalizzazione "ordinario" sarà  $V_0 = Bf/r$ .  $V_0$ =valore di mercato;  $Bf$ =beneficio Fondiario;  $r$ =saggio di capitalizzazione. Al valore di mercato specifico concorrono le peculiari determinazioni di  $Bf$  e la definizione del saggio. Di quest'ultimo, variabile tra 2% ed il 6%, secondo Forti - De Rossi (principi di economia ed estimo) è opportuno considerare il valore medio del saggio ed ad esso sommare algebricamente le relative percentuali di incremento e decremento legate a caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stimato. Le caratteristiche possono essere individuate quali: qualifica dell'ambiente esterno, caratteristiche di panoramicità, prospicienze e luminosità, dimensioni non ordinarie di spazi esterni, grado di finiture esterne ed interne, età dell'edificio. Da questo tipo di analisi specifica del bene il saggio risulta essere pari a 3,2%. Successivamente si determina il reddito annuo (annualità) che, nella formula della capitalizzazione, deve essere quello netto. Da quello lordo prodotto delle annualità di fitto deve essere detratto il 31% di spese, individuate come tasse, lavori straordinari ed inesegibilità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Rossano, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e del Borsino Immobiliare Nazionale (allegato 10), ed inoltre: Indagini e ricerche sui fitti di immobili per fasce di reddito assimilabili.

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	155,71	0,00	135.750,00	135.750,00
				<b>135.750,00 €</b>	<b>135.750,00 €</b>

Firmato digitalmente da:

GODINO VINCENZINA

Firmato il 16/12/2022 10:59

Espropriazioni immobiliari N. 65/2022

Seriale Certificato: 112733159963609452414519987404880351667

PRODOTTO DA: BPER Credit Management S.C.p.A

Valido dal 10/06/2020 al 10/06/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.244,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 131.506,00

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

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 131.506,00

Firmato digitalmente da:

GODINO VINCENZINA

Firmato il 16/12/2022 10:59

Espropriazioni immobiliari N. 65/2022

Seriale Certificato: 112733159963609452414519987404850351667 Firmato da: BPER Credit Management S.C.p.A

Valido dal 10/06/2020 al 10/06/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

**LOTTO 2**

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

**A**

Sottotetto a CORIGLIANO-ROSSANO via Pietro Nenni 8, frazione Rossano scalo per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Lo stabile di cui fanno parte i due immobili sono ubicati a Rossano Scalo e precisamente su via Pietro Nenni, traversa ortogonale a via Aldo Moro la quale risulta essere una delle arterie principali del centro anche per la presenza prossima dell'Ospedale. La località di Rossano Scalo è quella che registra la presenza maggiore di attività economiche, di attività di servizio e dei collegamenti viari. Lo costruzione dello stabile è stata realizzata in forza di licenza edilizia n. 9093 del 1976 a cui è seguita una successiva Variante in corso d'opera. Lo stabile si compone di sei piani destinati prevalentemente a residenze e il sesto piano, in cui sono allocate le soffitte, sono destinati a deposito. Lo stabile è servito da un ingresso principale che conduce ai piani superiori da via Pietro Nenni e da un ulteriore ingresso secondario posto su via Alfredo Gradilone. I piani sono raggiungibili da un corpo scala posto frontalmente al blocco ascensore. I locali sottotetto sono ubicati al sesto piano con accesso da un corridoio comune condominiale. Il disimpegno comune risulta protetto da una cancellata in ferro (foto 5. tav. 4). I locali sottotetto all'attualità risultano con unico ingresso da disimpegno condominiale e comunicanti tra di loro con passaggio interno. (allegato tav. 4 foto 5).

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 301 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: 6
- foglio 45 particella 301 sub. 36 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 27 mq, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: 6

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.710,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.710,00
Data della valutazione:	16/12/2022

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

Al momento del sopralluogo negli immobili era presente il [REDACTED]. Il quale dichiarava che gli immobili sono [REDACTED].

Firmato digitalmente da:

GODINO VINCENZINA

Firmato il 16/12/2022 10:59

Espropriazioni immobiliari N. 65/2022

Seriale Certificato: 112733159983609452414519987404986351667

Espresso da: BPER Credit Management S.C.p.A

Valido dal 10/06/2020 al 10/06/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

###### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/10/2008 a firma di Tribunale di Crotona ai nn. 42869/5101 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 165.838,64

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/03/2009 a firma di Tribunale di Crotona ai nn. 7879/1339 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 246.393,37

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

pignoramento, stipulata il 26/03/2022 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 469/2022 di repertorio, trascritta il 14/04/2022 a Cosenza ai nn. 11407/9301, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

###### 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: € 13,50

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

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

Millesimi condominiali: 3

Ulteriori avvertenze:

Per ulteriori informazioni vedasi le tabelle millesimali allegato 10.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Firmato digitalmente da:

GODINO VINCENZINA

Firmato il 16/12/2022 10:59

Espropriazioni immobiliari N. 65/2022

Seriale Certificato: 112733159963609452414519987404580361667  
PT0006883 da BPER Credit Management S.C.p.A

Valido dal 10/06/2020 al 10/06/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 07/12/2007), con atto stipulato il 07/12/2007 a firma di Notaio Apa al n. 21515 di repertorio, trascritto il 11/12/2007 a Cosenza al n. 27555.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 07/12/2007), con atto stipulato il 16/02/1983 a firma di Notaio Labonia al n. 45918 di repertorio, registrato il 04/03/1983 a Rossano al n. 434, trascritto il 14/03/1983 a Cosenza al n. 53453.

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 07/12/2007), con atto stipulato il 20/09/1991 a firma di Notaio Pisano al n. 40726 di repertorio, registrato il 01/10/1991 a Rossano al n. 887.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 9093 del 31.12.1976 e successiva variante in corso d'opera. Licenza intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato in c.a.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CC n. 46 del 20/06/2003, l'immobile ricade in Sottozona B2 - Completamento - Adeguamento e ristrutturazione Urbanistica.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Iff= 2,50 mc/mq;

Hf= altezza media degli edifici circostanti;

Dc (distacco dai confini)= 0.00-5.00 ml;

Df (distacchi dai fabbricati) = 10.00 ml;

Ds (distacchi dai fili stradali) = 0.00 ml.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le due soffitte risultano comunicanti tra loro, presentando una difformità catastale. Inoltre queste occupano una parte di area comune che non può essere occupata se non previa approvazione dell'assemblea condominiale. Pertanto ne è previsto la rimozione con ripristino dello stato dei luoghi.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I due locali registrano per la zona ingresso l'occupazione di parte di area condominiale. (normativa di riferimento: DPR n 380/01 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo di rimozione e ripristino: €.890,00
- Istanza comprensiva di diritti di segreteria, marche da bollo e spese tecniche

Firmato digitalmente da:

GODINO VINCENZINA

Firmato il 16/12/2022 10:59

Espropriazioni immobiliari N. 65/2022

Proveniente da: BPER Credit Management S.C.p.A.  
Seriale Certificato: 112733159963609452414519987404580351667

Valido dal 10/06/2020 al 10/06/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

onnicomprensive.: €1.100,00

Per questa parte in difformità ne è prevista la rimozione con ripristino dello stato antecedente all'abuso.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: [REDACTED]

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: [REDACTED]

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: [REDACTED]

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA PIETRO NENNI 8, FRAZIONE ROSSANO SCALO

## SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

Sottotetto a CORIGLIANO-ROSSANO via Pietro Nenni 8, frazione Rossano scalo per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Lo stabile di cui fanno parte i due immobili sono ubicati a Rossano Scalo e precisamente su via Pietro Nenni, traversa ortogonale a via Aldo Moro la quale risulta essere una delle arterie principali del centro anche per la presenza prossima dell'Ospedale. La località di Rossano Scalo è quella che registra la presenza maggiore di attività economiche, di attività di servizio e dei collegamenti viari. Lo costruzione dello stabile è stata realizzata in forza di licenza edilizia n. 9093 del 1976 a cui è seguita una successiva Variante in corso d'opera. Lo stabile si compone di sei piani destinati prevalentemente a residenze e il sesto piano, in cui sono allocate le soffitte, sono destinati a deposito. Lo stabile è servito da un ingresso principale che conduce ai piani superiori da via Pietro Nenni e da un ulteriore ingresso secondario posto su via Alfredo Gradilone. I piani sono raggiungibili da un corpo scala posto frontalmente al blocco ascensore. I locali sottotetto sono ubicati al sesto piano con accesso da un corridoio comune condominiale. Il disimpegno comune risulta protetto da una cancellata in ferro (foto 5. tav. 4). I locali sottotetto all'attualità risultano con unico ingresso da disimpegno condominiale e comunicanti tra di loro con passaggio interno. (allegato tav. 4 foto 5).

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 301 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: 6
- foglio 45 particella 301 sub. 36 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 27 mq, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: 6

Firmato digitalmente da:

GODINO VINCENZINA

Firmato il 16/12/2022 10:59

Espropriazioni immobiliari N. 65/2022

Seriale Certificato: 112733159963609452414519987404880351667

Firmato da: BPER Credit Management S.C.p.A

Valido dal 10/06/2020 al 10/06/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, i più importanti centri limitrofi sono: il nucleo storico di Rossano e poco più a Nord il nucleo di Corigliano. I Comuni di Corigliano-Rossano dal 2018 con legge regionale n. 2 costituiscono un unico distretto Amministrativo. Il traffico nella zona è di tipo locale ed i parcheggi sono sufficienti a soddisfare le esigenze dei residenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

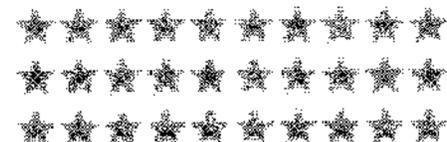
Attrazioni storico paesaggistiche: I primi insediamenti di Rossano risalgono ai secc. XI-VIII a.c., nati con lo scopo di controllare gli esistenti insediamenti di Sibari e della Sila. Il periodo storico più fiorente è stato quello Bizantino (540-1059), all'epoca era la città strategica più sicura del sud Italia, non essendo stata mai espugnata. E' stata a lungo punto di incontro tra Oriente ed Occidente, ha dato i natali a diversi Papi ed all'Illustra San Nilo. Egli fu fondatore di diversi Monasteri tra cui quello di Grottaferrata a Roma. Negli anni ha sempre mantenuto un ruolo attivo nella vita civile democratica della regione. Ad oggi, dopo la fusione con il comune di Corigliano risulta il terzo centro della Calabria per popolazione.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante circa 400 mt

superstrada distante circa 1,00 km.

autobus distante circa 100 mt



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I locali deposito sono ubicati al sesto ed ultimo livello dello stabile, sono raggiungibili dal corpo scala centrale e dall'annesso ascensore condominiale. I locali all'attualità risultano comunicanti tra loro con unico accesso da corridoio condominiale. La copertura inclinata è in latero cemento con altezza decrescente da metri 2,20 a metri 0,60 circa, pertanto essi risultano non abitabili. Gli interni si presentano con intonaco rustico, sono privi di pavimento e con il solo massetto di cemento, inoltre sono mancanti di tutti gli impianti di rete.

Firmato digitalmente da:

GODINO VINCENZINA

Firmato il 16/12/2022 10:59

Espropriazioni immobiliari N. 65/2022

Serial Certificate: 112733159963609452414519987404880351667

Valido dal 10/06/2020 al 10/06/2023

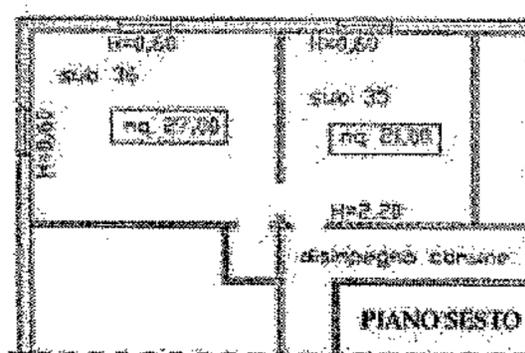
ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sottotetto	23,00	x	100 %	=	23,00
sottotetto	30,00	x	100 %	=	30,00
<b>Totale:</b>	<b>53,00</b>				<b>53,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	828,00
Tasso di capitalizzazione:	4%
Valore immobile:	20.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 20.700,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 20.700,00

Firmato digitalmente da:

GODINO VINCENZINA

Firmato il 16/12/2022 10:59

Espropriazioni immobiliari N. 65/2022

Seriali Certificato: 1127331599636094524145199874074580351667

Valido dal 10/06/2020 al 10/06/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello analitico e specificatamente quello della capitalizzazione. Considerando che l'immobile è in grado di fornire reddito per una durata illimitata e continuativa, il valore di capitalizzazione "ordinario" sarà  $V_0 = Bf/r$ .  $V_0$ =valore di mercato;  $Bf$ =beneficio Fondiario;  $r$ =saggio di capitalizzazione. Al valore di mercato specifico concorrono le peculiari determinazioni di  $Bf$  e la definizione del saggio. Di quest'ultimo, variabile tra 2% ed il 6%, secondo Forti - De Rossi (principi di economia ed estimo) è opportuno considerare il valore medio del saggio ed ad esso sommare algebricamente le relative percentuali di incremento e decremento legate a caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stimato. Le caratteristiche possono essere individuate quali: qualifica dell'ambiente esterno, caratteristiche di panoramicità, prospicienze e luminosità, dimensioni non ordinarie di spazi esterni, grado di finiture esterne ed interne, età dell'edificio. Da questo tipo di analisi specifica del bene il saggio risulta essere pari a 4,0%. Successivamente si determina il reddito annuo (annualità) che, nella formula della capitalizzazione, deve essere quello netto. Da quello lordo prodotto delle annualità di fitto deve essere detratto il 31% di spese, individuate come tasse, lavori straordinari ed inesegibilità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Rossano, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e del Borsino Immobiliare Nazionale (allegato 10), ed inoltre: Indagini e ricerche sui fitti di immobili per fasce di reddito assimilabili.

### 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	53,00	0,00	20.700,00	20.700,00
				<b>20.700,00 €</b>	<b>20.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.990,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.710,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 0,00**

Firmato digitalmente da:

GODINO VINCENZINA

Firmato il 16/12/2022 10:59

Espropriazioni immobiliari N. 65/2022

Seriali Certificato: 112733159963609452414519987404580351667  
Firmato da: BPER Credit Management S.C.p.A

Valido dal 10/06/2020 al 10/06/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

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

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

€ 18.710,00

data 16/12/2022

il tecnico incaricato  
VINCENZINA GODINO