

Firmato digitalmente da:

GODINO VINCENZINA

Firmato il 20/11/2025 08:51

Seriale Certificato: 2465912

Valido dal 22/05/2023 al 22/05/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 35/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avv. Annamaria Macrì

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



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

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
35/2025

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO in via Conca d'Oro 27, A.U. Rossano Scalo, della superficie commerciale di **133,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Lo stabile di cui fa parte l'immobile è ubicato in via Conca d'Oro, 27, comune di Corigliano Rossano , area urbana Rossano. Si tratta di un fabbricato costruito nel 2003 in virtù di Permesso a Costruire n. 28/2003, a cui hanno fatto seguito due DIA in variante, ovvero la n. 161/ 2004 e la n. 333/ 2005. Lo stabile si compone di un seminterrato e di 4 livelli fuori terra oltre al sottotetto. La struttura portante è in telaio di cemento armato con solai in latero cemento. Il piano terra è destinato ad attività commerciali mentre i piani superiori sono a residenze e terziario. A questi si accede da corpo scala centrale con annesso ascensore, su ogni piano sono posti tre unità abitative. L'immobile oggetto di causa è ubicato al piano terzo, collegato al sottotetto da scala interna esclusiva. Quest'ultimo è servito anche da un ingresso autonomo posto sulla scala condominiale. L'appartamento al piano terzo è costituito da un corridoio centrale su cui prospettano tutti gli ambienti ed i servizi. Esso è posto all'angolo Sud-Ovest su cui insistono due balconi e gli affacci delle aperture di tutti i vani. Allo stato attuale il sottotetto si presenta formato da un locale cucina, un soggiorno, un wc ed un ampio terrazzo. Questo livello nei titoli abilitativi risulta destinato a locale di sgombero quindi non conforme al progetto approvato per mutamento della destinazione d'uso. Durante le fasi di rilievo si è accertata una modifica planimetrica come risulta dagli elaborati di progetto. Si rileva anche un arretramento del perimetro esterno del sottotetto con conseguente generazione di volumetria aggiuntiva. All'attualità quanto riscontrato non risulta sanabile poichè non conforme alle combinate disposizioni degli strumenti urbanistici, ovvero PRG vigente e PSA adottato. Pertanto, se ne prevede la riconduzione allo stato di progetto (allegato 7 computo metrico dei ripristini). Il ripristino dello stato assentito va effettuato previa presentazione di una SCIA in sanatoria con versamento delle relative sanzioni ed oneri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo e quarto , ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 527 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: Via conca d'Oro , piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a sud affaccio su via conca d'oro, ad ovest affaccio su strada di accesso all'ingresso dello stabile, ad est con sub 10 della stessa particella ed a Nord con il sub 22 corpo scala.

L'intero edificio sviluppa sei piano, quattro fuori terra oltre il sottotetto, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 133,58 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:             | €. 102.869,96         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 102.194,71         |
| Data di conclusione della relazione:   | 26/09/2025            |

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

Alla [REDACTED] mobile risulta occupato dal debitore sign [REDACTED]  
sig.ra [REDACTED]

## 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 12/02/2025 a Tribunale Castrovillari al n. 341, trascritta il 14/03/2025 a Cosenza al n. 7610, 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:                      | €. 642,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00   |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 675,25 |

Millesimi condominiali:

**73.78**

Ulteriori avvertenze:

All'attualità risultano quote condominiali insolute dal novembre 2024 ad oggi. (Vedi mail allegato 11)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

per la quota di 1/1 (dal 27/02/2006), con atto stipulato il 27/02/2006 a firma di notaio Pisano al n. repert 77863 di repertorio

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

per la quota di 1/1 (dal 25/09/2003 fino al 27/02/2006), con atto stipulato il 25/09/2003 a firma di notaio Romanello al n. rep. 50025 di repertorio, trascritto il 21/10/2003 a Cosenza al n. 26005

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**N. P.d.C. n.28/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di fabbricato civile + magazzini + box auto + depositi

**N. DIA n. n. 161/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al P.d.C. n. 28/2003 per Ampliamento interrati

**N. DIA prot. n. 333/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera al P.d.c. n. 28/2003 per modifiche interne

**N. Agibilità n. 23/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Autorizzazione di abitabilità

### **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 zona Sottozona B2 - Completamento - Adeguamento e ristrutturazione edilizia.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Iff=2,50 mc/mq

Hf= altezza degli edifici circostanti;

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

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

Ds (distanza di fili stradali) = 0,00 ml.

PSA - Area Urbana Consolidata adottato, in forza di delibera in data 4/06/2024, l'immobile ricade in zona ATU - Area Urbana Consolidata. Norme tecniche di attuazione ed indici:

sono quelle prevista dal Regolamento edilizio del 16/11/2016 n. 268 e dalla legge regionale n. 25/2022.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

(normativa di riferimento: 380/01 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- costo per l'esecuzione del ripristino + Iva (10%) : €14.715,80
- Costo della regolarizzazione edilizia (Sanzioni, costo di costruzione e di urbanizzazione, diritti segreteria) : €1.968,80
- Onorario spese tecniche (compreso Iva): €3.172,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Non esiste la conformità rispetto alle disposizioni combinate dei regolamenti edilizi ovvero del vigente PRG e dell'adottato PSA. Pertanto è necessario ripristinarne lo stato di progetto.

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA CONCA D'ORO 27, FRAZIONE A.U.  
ROSSANO SCALO

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO in via Conca d'Oro 27, A.U. Rossano Scalo, della superficie commerciale di **133,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Lo stabile di cui fa parte l'immobile è ubicato in via Conca d'Oro, 27, comune di Corigliano Rossano, area urbana Rossano. Si tratta di un fabbricato costruito nel 2003 in virtù di Permesso a Costruire n. 28/2003, a cui hanno fatto seguito due DIA in variante, ovvero la n. 161/ 2004 e la n. 333/ 2005. Lo stabile si compone di un seminterrato e di 4 livelli fuori terra oltre al sottotetto. La struttura portante è in telaio di cemento armato con solai in latero cemento. Il piano terra è destinato ad attività commerciali mentre i piani superiori sono a residenze e terziario. A questi si accede da corpo scala centrale con annesso ascensore, su ogni piano sono posti tre unità abitative. L'immobile oggetto di causa è ubicato al piano terzo, collegato al sottotetto da scala interna esclusiva. Quest'ultimo è servito anche da un ingresso autonomo posto sulla scala condominiale. L'appartamento al piano terzo è costituito da un corridoio centrale su cui prospettano tutti gli ambienti ed i servizi. Esso è posto all'angolo Sud-Ovest su cui insistono due balconi e gli affacci delle aperture di tutti i vani. Allo stato attuale il sottotetto si presenta formato da un locale cucina, un soggiorno, un wc ed un ampio terrazzo. Questo livello nei titoli abilitativi risulta destinato a locale di sgombero quindi non conforme al progetto approvato per mutamento della destinazione d'uso. Durante le fasi di rilievo si è accertata una modifica planimetrica come risulta dagli elaborati di progetto. Si rileva anche un arretramento del perimetro esterno del sottotetto con conseguente generazione di volumetria

aggiuntiva. All'attualità quanto riscontrato non risulta sanabile poichè non conforme alle combinate disposizioni degli strumenti urbanistici, ovvero PRG vigente e PSA adottato. Pertanto, se ne prevede la riconduzione allo stato di progetto (allegato 7 computo metrico dei ripristini). Il ripristino dello stato assentito va effettuato previa presentazione di una SCIA in sanatoria con versamento delle relative sanzioni ed oneri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo e quarto, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 527 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: Via conca d'Oro, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a sud affaccio su via conca d'oro, ad ovest affaccio su strada di accesso all'ingresso dello stabile, ad est con sub 10 della stessa particella ed a Nord con il sub 22 corpo scala.

L'intero edificio sviluppa sei piano, quattro fuori terra oltre il sottotetto, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

#### 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 epoco 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 sia i servizi di urbanizzazione primaria che secondaria.

Attrazioni storico paesaggistiche: I primi insediamenti di Rossano risalgono ai secc. XI-VIII a.c., nati con lo scopo di controllare i preesistenti insediamenti di Sibari e della Sila. Il periodo storico più fiorente è quello Bizantino (540 - 1059), all'epoca era la città strategica più sicura del Sud Italia, 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. Questi 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.



#### SERVIZI

ospedale  
centro commerciale  
farmacie

buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

autobus  
ferrovia distante circa 1 km

buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆

superstrada distante circa 1 km

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 

qualità degli impianti:

al di sopra della media 

qualità dei servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

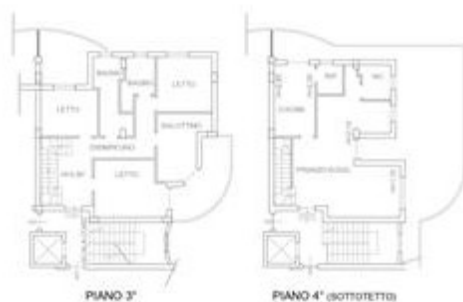
L'immobile si presenta completo sia nelle finiture che negli impianti. Gli intonaci sono del tipo civile, i pavimenti sono in parquet prefinito ed i servizi con pavimento in gres ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio e persiane oscuranti. Quelli interni sono con telaio e specchiature in legno. I servizi igienici sono entrambi rivestiti con piastrelle in gres, completi di tutti gli arredi sanitari. Gli ambienti interni sono tutti dotati di luce diretta. Si registra la presenza dei principali impianti tecnologici e precisamente: elettrico, termico ed idrico. L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia con punti di comando e punti presa. L'impianto termico è con caldaia murale a gas, posta esternamente sul balcone ovest, con terminali radianti in alluminio a parete. L'impianto idrico è alimentato dalla rete pubblica ed ha distribuzione interna sottotraccia. Lo scarico delle acque reflue domestiche è convogliato nella colonna condominiale con consegna alla rete fognaria pubblica.

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                 | 91,85         | x | 100 %  | = | 91,85         |
| balcone                    | 10,60         | x | 30 %   | = | 3,18          |
| balcone                    | 9,50          | x | 30 %   | = | 2,85          |
| sottotetto non abitabile   | 55,60         | x | 50 %   | = | 27,80         |
| terrazzo per i primi 25 mq | 25,00         | x | 30 %   | = | 7,50          |
| terrazzo oltre i 25 mq     | 4,00          | x | 10 %   | = | 0,40          |
| <b>Totale:</b>             | <b>196,55</b> |   |        |   | <b>133,58</b> |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il canone annuo viene valutato prendendo come riferimento il valore medio Omi pari a € 3.70 ed il valore Medio del Borsino nazionale pari a € 3.29 (allegato 10). Ulteriore Media dei valori =  $(3,70+3,29)/2 = \text{€ } 3,50$ .

$\text{mq } 133,58 \times \text{€ } 3,50 = \text{€ } 467,53 \times 12 = \text{€ } 5.610,36 \times 0,70 = \text{€ } 3.927,25$  reddito annuo

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Canone annuo:              | 3.927,25   |
| Tasso di capitalizzazione: | 3,2%       |
| Valore immobile:           | 122.726,56 |

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 122.726,56</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 122.726,56</b> |

## 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 il 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 degli 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 3,20%. Successivamente si determina il reddito annuo (annualità) che, nella forma della capitalizzazione, deve essere quello netto. Da quello lordo prodotto delle



annualità di fitto deve essere detratto il 30% di spese, individuate come tasse, lavori straordinari ed inesigibilità.

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 Agenzia delle entrate (OMI) e Borsino immobiliare Nazionale (allegato 9), ed inoltre: indagini e ricerche dirette sui fitti degli immobili per fasce di mercato 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 | 133,58      | 0,00            | 122.726,56          | 122.726,56          |
|    |              |             |                 | <b>122.726,56 €</b> | <b>122.726,56 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 19.856,60**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.869,96**

**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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 675,25**

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.194,71**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
35/2025

## LOTTO 2

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

**A** box singolo a CORIGLIANO-ROSSANO via Conca d'Oro, frazione A.U. Rossano Scalo, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è ubicato nel Comune di Corigliano Rossano in via Conca d'Oro. Il locale è accessibile da rampa condominiale carrabile posta sul lato posteriore est dello stabile e dal corpo scala centrale. Il box è dotato di due ingressi uno carrabile e uno pedonale entrambi dotati di infissi metalliche. La porta carrabile ha un funzionamento elettrico ad avvolgibile, mentre quella pedonale è a battente. Il locale può ospitare due autovetture con sufficiente spazio interno di manovra. Ad esso è associato un locale deposito posto sulla sinistra dell'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 527 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 44 mq, rendita 63,63 Euro, indirizzo catastale: Via Conca d'Oro, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 oltre sottotetto piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:   | <b>50,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:  | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:              | <b>€. 25.856,25</b>        |
| Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 25.740,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:  | <b>26/09/2025</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore si  
sign. [REDACTED]

#### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 12/02/2025 a Tribunale Castrovillari al n. 341, trascritta il 14/03/2025 a Cosenza al n. 7610, 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:  | <b>€. 65,00</b>  |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:                                 | <b>€. 0,00</b>   |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:                                       | <b>€. 116,25</b> |
| Millesimi condominiali:   | <b>8,16</b>      |
| Ulteriori avvertenze:   |                  |
| All'attualità risultano quote condominiali insolute dal novembre 2024 ad oggi (vedi mail allegato 11) |                  |

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

per la quota di 1/1 (dal 27/02/2006), con atto stipulato il 27/02/2006 a firma di notaio Pisano al n. repert 77863 di repertorio, trascritto il 01/03/2006 a Cosenza al n. 7113

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

per la quota di 1/1 (dal 25/09/2003 fino al 27/02/2006), con atto stipulato il 25/09/2003 a firma di Notaio Romanello al n. 50025 di repertorio, trascritto il 21/10/2003 a Cosenza al n. 26005

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**N. P.d.C. n. 28/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di fabbricato civile + magazzini + box auto + depositi

**N. D.I.A. n. 161/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al P.D.C. n. 28/2003 per ampliamento interrati.

**N. D.I.A. n. 333/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al P.D.C. n. 28/2003 per modifiche interne.

**N. Agibilità n. 23/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Autorizzazione di abitabilità

### 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 zona 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) = 0,00-5,00ml;

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

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

PSA - adottato, in forza di delibera in data 4/06/2024, l'immobile ricade in zona ATU - Area Urbana Consolidata . Norme tecniche di attuazione ed indici:

sono quelle previste dal Regolamento Edilizio del 16/11/2016 n. 268 e dalla legge regionale n. 25/2022.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile risulta pienamente conforme ai titoli edilizi assentiti.

**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 VIA CONCA D'ORO, FRAZIONE A.U. ROSSANO  
SCALO

**BOX SINGOLO**

## DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CORIGLIANO-ROSSANO via Conca d'Oro, frazione A.U. Rossano Scalo, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è ubicato nel Comune di Corigliano Rossano in via Conca d'Oro. Il locale è accessibile da rampa condominiale carrabile posta sul lato posteriore est dello stabile e dal corpo scala centrale. Il box è dotato di due ingressi uno carrabile e uno pedonale entrambi dotati di infissi metalliche. La porta carrabile ha un funzionamento elettrico ad avvolgibile, mentre quella pedonale è a battente. Il locale può ospitare due autovetture con sufficiente spazio interno di manovra. Ad esso è associato un locale deposito posto sulla sinistra dell'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 527 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 44 mq, rendita 63,63 Euro, indirizzo catastale: Via Conca d'Oro, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 oltre sottotetto piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono zona di Corigliano - Sibari - Cassano).

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

Attrazioni storico paesaggistiche: I primi insediamenti di Rossano risalgono ai secc. XI-VIII a.c., nati con lo scopo di controllare i preesistenti insediamenti di Sibari e della Sila. Il periodo storico più fiorente è quello Bizantino (540 - 1059), all'epoca era la città strategica più sicura del Sud Italia, non essendo mai stata espugnata. E' stata a lungo punto di incontro tra Oriente ed Occidente, ha dato i natali a vari Papi ed all'illustre San Nilo. Questi fu fondatore di diversi monasteri tra cui quello 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.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

molto scarso 

panoramicità:

molto scarso 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

molto scarso 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso al box avviene da corsia condominiale tramite ingressi di tipo sia carrabile che pedonale. Si compone di due ambienti distinti e comunicanti di cui uno destinato ad autorimessa ed uno a deposito. L'interno dei locali è completamente rifinito dotato sia diintonaci che di pavimenti. Gli infissi sono del tipo metallico zincato preverniciato con colori chiari. Ha un'altezza interna costante netta di metri tre con un'apertura per l'areazione posta sulla parete ovest. E' dotato di impianto

elettrico del tipo civile sottotraccia con plaffoniera centrale illuminante e con punti presa e punti di comando.

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  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Box            | 50,00        | x | 100 %  | = | 50,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>50,00</b> |   |        |   | <b>50,00</b> |



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il canone annuo viene valutato prendendo come riferimento il valore medio OMI pari a € 2,10 ed il valore medio del Borsino nazionale pari a € 1,84 (allegato 10). Ulteriore media dei valori= €  $(2,10+1,84)/2 = € 1,97$

$\text{mq } 50,00 \times € 1,97 = € 98,50 \times 12 = € 1.182,00 \times 0,70 = € 827,40$  reddito annuo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Canone annuo:              | <b>827,40</b>    |
| Tasso di capitalizzazione: | <b>3,2%</b>      |
| Valore immobile:           | <b>25.856,25</b> |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€ 25.856,25</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 25.856,25</b> |

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima adottato è quello analitico e specificatamente quello della capitalizzazione diretta. 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 il 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 degli spazi esterni, grado di finiture esterne ed interne, età dell'edificio. Da questo tipo di analisi specifica del bene il saggio risulta pari a 3,2%. Successivamente si determina il reddito annuo (annualità) che, nella forma della capitalizzazione, deve essere quello netto. Da quello lordo prodotto dalle annualità di fitto deve essere detratto il 30% di spese, individuate come tasse, lavori straordinari ed inesigibilità.

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 Agenzia delle entrate (OMI) e Borsino immobiliare Nazionale (allegato 10), ed inoltre: indagini e ricerche dirette sui fitti degli immobili per fasce di mercato 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  | box singolo | 50,00       | 0,00            | 25.856,25          | 25.856,25          |
|    |             |             |                 | <b>25.856,25 €</b> | <b>25.856,25 €</b> |

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: **€ 25.856,25**

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

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

|   |                     |
|---|---------------------|
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  | €. 0,00             |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | €. 0,00             |
| Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:  | €. 116,25           |
| Arrotondamento del valore finale:   | €. 0,00             |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 25.740,00</b> |

data 26/09/2025

il tecnico incaricato  
Vincenzina Godino