



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/12/2024

creata con Tribù Office 6
 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Giacomo Grisolia

CF:GRSGCM66C30B903W

con studio in VILLAPIANA (CS) STRADA PROVINCIALE SP253 n. 394

telefono: +39098156698

fax: +39098156698

email: giacomo.grisolia@libero.it

PEC: giacomo.grisolia@geopec.it

**TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
35/2024**

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Interzati 8 - 10, della superficie commerciale di **106,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili costituenti il lotto 1 in oggetto sono ubicati nel comune di Corigliano-Rossano, area urbana di Rossano, in ambito urbano-storico di Rossano decentrati nella zona Nord-Ovest del nucleo abitato di "Rossano paese" che, per la quasi totalità ricade in ambito storico. Il corpo di fabbricato che comprende le due unità immobiliari oggetto del pignoramento di cui alla presente, prospetta su Via Interzati, angolo con Vicolo Primo della predetta via Interzati, distante 70 metri circa da Corso Giuseppe Garibaldi, importante arteria comunale, considerato che circonvalla e collega tutta l'area urbana del versante urbano nord - est, nord - ovest. L'immobile è stato edificato in un area di origine collinare, giacchè l'intero piano terra è totalmente interrato per tutto il lato sud, parzialmente interrato sul lato est prospettante con Vicolo Primo di via Interzati, e, in aderenza con altro fabbricato lungo tutto il lato ovest. L'esterno del fabbricato, presenta segni connessi alla vetustà dello stesso, all'assenza di opere di manutenzione e conservazione, ulterioramente aggravati dai lavori di ristrutturazione iniziati presso l'immobile oggetto di pignoramento ubicato al piano primo. In merito alle parti comuni del fabbricato, in fase di un secondo sopralluogo sul posto, effettuato in data 5 dicembre 2024 in concomitanza di una giornata piovosa, è stato possibile prendere atto di quanto lamentato dai proprietari del piano superiore, in merito alla necessità di provvedere all'esecuzione di manutenzione straordinaria del tetto condominiale che, nei periodi di pioggia, causa d'infiltrazioni al piano sottostante; sono visibili inoltre, lesioni e distacchi d'intonaco presenti in modo più o meno diffuso sulle pareti verticali esterne. Presso l'abitazione ubicata al piano primo, avente accesso, per il tramite di un vano scala comune, da Via Interzati n. 8, il debitore ha dato inizio a lavori interni di ristrutturazione totale dell'immobile; alla data dei sopralluoghi effettuati detti lavori sono risultati non essere ultimati e sospesi. Al piano terra è ubicato l'altro immobile compreso nel lotto 1 di cui alla presente, avente accesso diretto ed indipendente da Via Interzati n. 10. In corrispondenza dell'atrio d'ingresso, sulla parete posta a sinistra, accedendo dal portone di Via Interzati n. 8, sono presenti ed evidenti parti d'intonaco sgretolate causa parete verticale alquanto umida; in merito si precisa che la parete in oggetto è corrispondente con la parete ove è installata la doccia del wc del piano terra del corpo B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di cm 310 / cm 250. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 269 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 55-75 , piano: Terra - Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina con Via Interzati, Vicolo Primo di Via Interzati, vano scala, salvo altri.

Unità immobiliare graffata con particella n. 266 sub 1, p.la n. 267 sub 3, p.la 268 sub 3. Si precisa che, in riferimento all'attuale mappa catastale, l'immobile in oggetto non ha alcuna correlazione con la particella n. 266, in quanto il perimetro del corpo di fabbricato in oggetto ricade interamente sulle particelle n. 267 e n. 269 ed esclusivamente, per la porzione corrispondente al ripostiglio realizzato sopra la scale, sulla particella n. 268.

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

B Locale di deposito a CORIGLIANO-ROSSANO Via Interzati 8 - 10, della superficie commerciale di **35,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Gli immobili costituenti il lotto 1 in oggetto sono ubicati nel comune di Corigliano-Rossano, area urbana di Rossano, in ambito urbano-storico di Rossano decentrati nella zona Nord-Ovest del nucleo abitato di "Rossano paese" che, per la quasi totalità ricade in ambito storico. Il corpo di fabbricato che comprende le due unità immobiliari oggetto del pignoramento di cui alla presente, prospetta su Via Interzati, angolo con Vicolo Primo della predetta via Interzati, distante 70 metri circa da Corso Giuseppe Garibaldi, importante arteria comunale, considerato che circonvalla e collega tutta l'area urbana del versante urbano nord - est, nord - ovest. L'immobile è stato edificato in un area di origine collinare, giacchè l'intero piano terra è totalmente interrato per tutto il lato sud, parzialmente interrato sul lato est prospettante con Vicolo Primo di via Interzati, e, in aderenza con altro fabbricato lungo tutto il lato ovest. L'esterno del fabbricato, presenta segni connessi alla vetustà dello stesso, all'assenza di opere di manutenzione e conservazione, ulteriori aggravati dai lavori di ristrutturazione iniziati presso l'immobile oggetto di pignoramento ubicato al piano primo. In merito alle parti comuni del fabbricato, in fase di un secondo sopralluogo sul posto, effettuato in data 5 dicembre 2024 in concomitanza di una giornata piovosa, è stato possibile prendere atto di quanto lamentato dai proprietari del piano superiore, in merito alla necessità di provvedere all'esecuzione di manutenzione straordinaria del tetto condominiale che, nei periodi di pioggia, causa d'infiltrazioni al piano sottostante; sono visibili inoltre, lesioni e distacchi d'intonaco presenti in modo più o meno diffuso sulle pareti verticale esterne. Presso l'abitazione ubicata al piano primo, avente accesso, per il tramite di un vano scala comune, da Via Interzati n. 8, il debitore ha dato inizio a lavori interni di ristrutturazione totale dell'immobile; alla data dei sopralluoghi effettuati detti lavori sono risultati non essere ultimati e sospesi. Al piano terra è ubicato l'altro immobile compreso nel lotto 1 di cui alla presente, avente accesso diretto ed indipendente da Via Interzati n. 10. In corrispondenza dell'atrio d'ingresso, sulla parete posta a sinistra, accedendo dal portone di Via Interzati n. 8, sono presenti ed evidenti parti d'intonaco sgretolate causa parete verticale alquanto umida; in merito si precisa che la parete in oggetto è corrispondente con la parete ove è installata la doccia del wc del piano terra del corpo B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 325 / 230 cm. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 267 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 33 mq, rendita 30,68 Euro, indirizzo catastale: CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 73, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: Vano scala, Via Interzati, proprietà [REDACTED] lato interrato, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	142,51 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.577,07
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 40.500,00

trova:

Data della valutazione:

23/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare principale, individuata come CORPO A, è stata rinvenuta allo stato rustico, per cui libera, mentre l'unità immobiliare individuata come CORPO B, alla data del primo sopralluogo (23/07/2024) era occupata da Ismaila Joof, titolare di un contratto di comodato d'uso gratuito non registrato, mentre in data 05/12/2024, a seguito di un secondo sopralluogo in loco, è stato appurato che l'immobile era libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In data 23 Dicembre 2024, a mezzo della piattaforma telematica Sister, è stato effettuato sul nominativo del debitore, un controllo di verifica ipocatastale, sulla scorta del quale, a carico del debitore [REDACTED] non sono emerse ulteriori formalità successive al pignoramento di cui alla presente, per cui si confermano le formalità elencate, di cui alla certificazione notarile allegata al fascicolo di procedura.

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 09/08/2005 a firma di Notaio PISANO Pietro ai nn. 76018 di repertorio, iscritta il 12/08/2005 a COSENZA ai nn. 31829/12577, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 37.500.

Importo capitale: Euro 25.000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/08/2021 a firma di UNEP Tribunale di Castrovilli ai nn. 1/1 di repertorio, trascritta il 23/09/2021 a COSENZA ai nn. 26330/21198, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 23/03/2024 a firma di UNEP Tribunale di Castrovilli ai nn. 620 di repertorio, trascritta il 24/04/2024 a COSENZA ai nn. 12658/10441, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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
Millesimi condominiali:	Non è costituito alcun condominio
Ulteriori avvertenze:	

Il corpo di fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto comprende due soli proprietari, con il vano scala comune ad un ulteriore proprietario del corpo di fabbricato in aderenza (p.la n. 268), per un totale di tre proprietari esercitanti il diritto di accesso dalla scala comune. Non risulta costituito alcun condominio. In merito alle parti condominiali, il sottoscritto CTU ha potuto prendere atto e costatare le infiltrazioni, lamentate dal proprietario del piano superiore, provenienti da tetto del fabbricato, per la riparazione del quale, nelle misure previste per legge, una quota del costo di riparazione spetta anche ai proprietari dei piani sottostanti; allo scopo, per tale opere di manutenzione straordinaria, un importo forfettario, sommariamente determinato, sarà portato in detrazione al valore finale, restando di fatto a carico del futuro acquirente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 09/08/2005), con atto stipulato il 09/08/2005 a firma di Notaio PISANO Pietro ai nn. 76017/25303 di repertorio, trascritto il 12/08/2005 a COSENZA ai nn. 31842/16390

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 31/01/1953 fino al 25/01/2001), con atto stipulato il 31/01/1953 a firma di Notaio LONGO Vittorio, trascritto il 06/02/1953 a COSENZA ai nn. 1191/23928

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 31/01/1953 fino al 05/02/1959), con atto stipulato il 31/01/1953 a firma di Notaio LONGO Vittorio, trascritto il 06/02/1953 a COSENZA ai nn. 1191/23928

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/16, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE di [redacted] (dal 05/02/1959 fino al 29/07/2004), con atto stipulato il 05/02/1959 a firma di [redacted] ai nn. 95/136 di repertorio, registrato il 28/11/1959 a ROSSANO (CS) ai nn. 95/136, trascritto il 28/11/1959 a COSENZA ai nn. 16206/116646.

Non risulta trascritta l'Accettazione tacita di eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/16, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE di [REDACTED] (dal 25/01/2001 fino al 29/07/2004), con atto stipulato il 25/01/2001 a firma di [REDACTED] ai nn. 530/178 di repertorio, registrato il 24/07/2001 a ROSSANO (CS) ai nn. 530/178, trascritto il 28/12/2006 a COSENZA ai nn. 48010/31596.

Accettazione tacita di eredità trascritta in data 20/12/2001 ai n. 35698 RG e n. 28928 RP.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 29/07/2004 fino al 09/08/2005), con atto stipulato il 29/07/2004 a firma di Notaio ROMANELLO Pasquale ai nn. 52845 di repertorio, trascritto il 11/08/2004 a COSENZA ai nn. 22673/16475

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile di vecchia costruzione, ubicato nell'area storica di Rossano "paese" edificato, presumibilmente in data anteriore il 1942, per cui NON SONO PRESENTI PRATICHE EDILIZIE.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Unità Immobiliare al primo piano, oggetto di lavori di ristrutturazione non ultimati; a seguito di opportuno accesso agli atti presso il competente ufficio tecnico comunale, non è emerso alcun titolo autorizzativo per l'esecuzione dei predetti lavori. Per la regolarizzazione dei predetti lavori, occorre procedere alla presentazione di SCIA Edilizia in sanatoria per le opere già realizzate e di completamento per l'esecuzione dei lavori necessari all'ultimazione dell'immobile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA PER I LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE INIZIATI SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO e DI COMPLETAMENTO PER I LAVORI NECESSARI PER LA SUA ULTIMAZIONE.

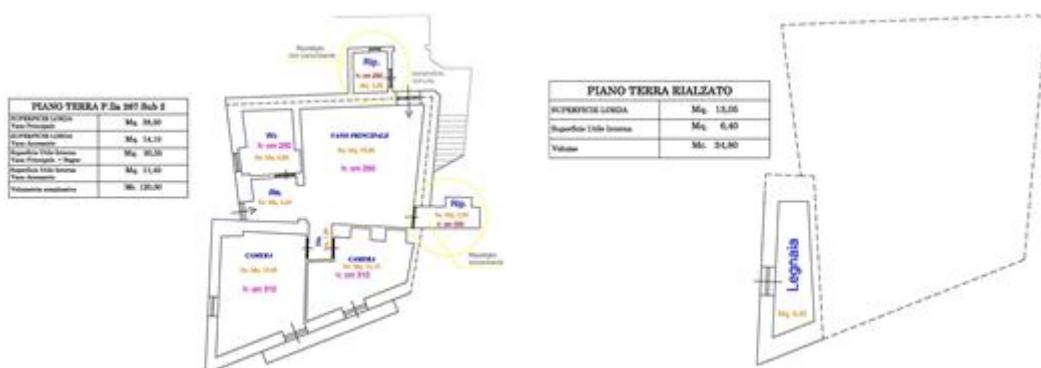
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA IN SANATORIA E DI COMPLETAMENTO : € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Unità Immobiliare al piano terra difforme rispetto alla planimetria catastale di riferimento, giacchè è stato realizzato un servizio igienico con relativa apertura, non presenti sull'elaborato catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA PER I LAVORI DI DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA REALIZZATI SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO.

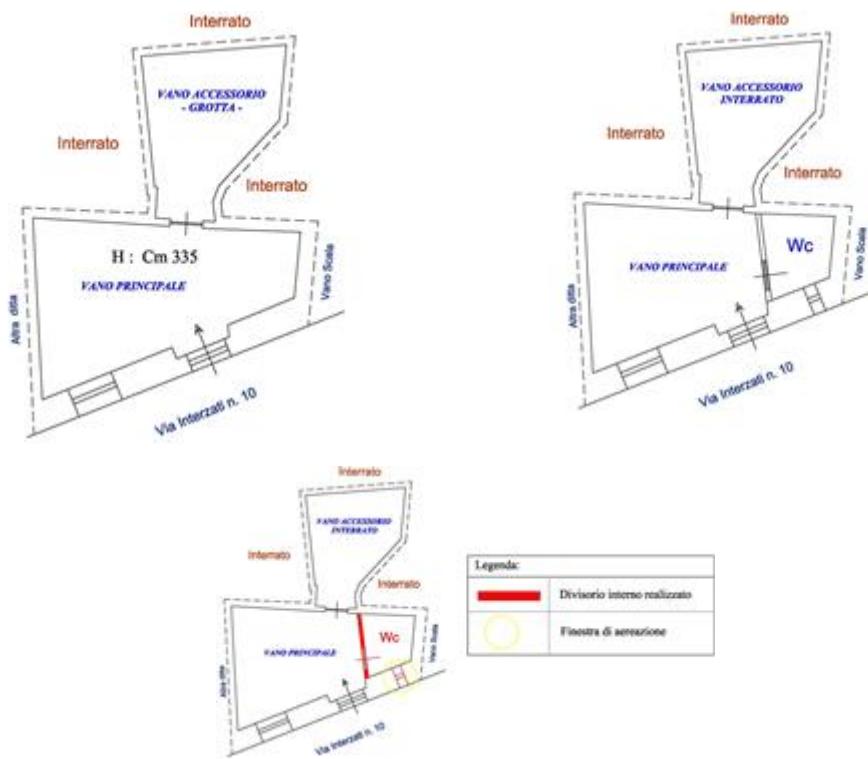
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA IN SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Unità Immobiliare al piano terra difforme rispetto alla planimetria catastale di riferimento, giacchè è stato realizzato un servizio igienico con relativa apertura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale docfa per diversa distribuzione interna

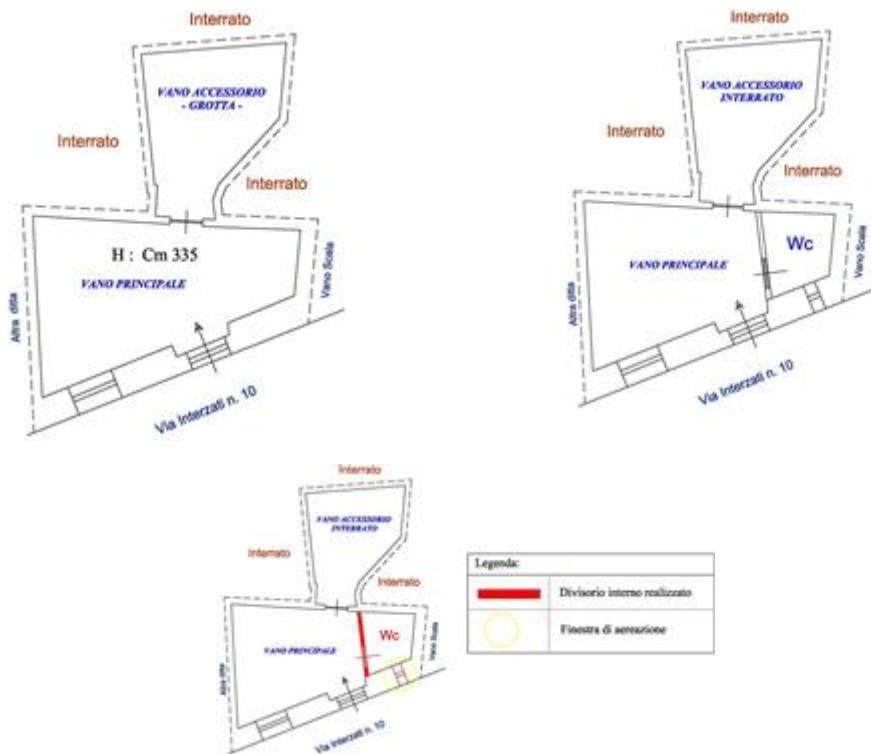
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale per diversa distribuzione interna: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Unità Immobiliare catastalmente censita come abitazione in Categoria A/4, mentre allo stato attuale l'immobile è allo stato rustico, per cui da censire in categoria F3.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Non è presente nella banca dati la planimetria catastale originaria dell'immobile, per cui non è possibile determinare la conformità urbanistica dell'immobile. Difformità catastale consistente nel fatto che l'immobile allo stato attuale è in corso di costruzione, mentre in catasto risulta censito con la categoria originaria ad uso abitazione.

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

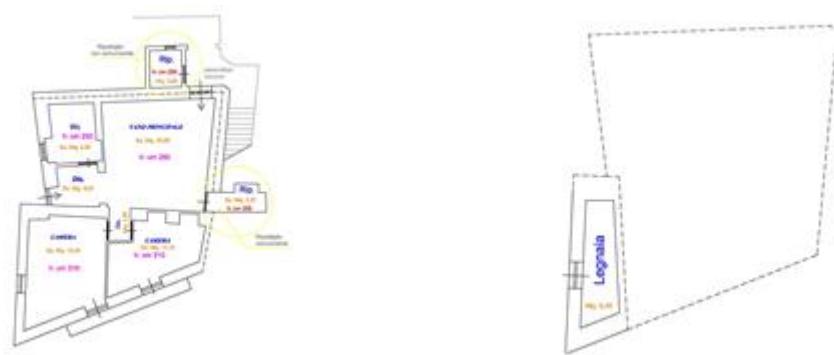
Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale docfa di variazione della destinazione da A4 ad F3.: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A.

Variazione catastale necessaria, in quanto in fase di trasferimento della proprietà, trattandosi di immobile al rustico, non sarà possibile redigere la certificazione energetica, di contro, obbligatoria per la categoria A4.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA INTERZATI 8 - 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Interzati 8 - 10, della superficie commerciale di **106,96 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili costituenti il lotto 1 in oggetto sono ubicati nel comune di Corigliano-Rossano, area urbana di Rossano, in ambito urbano-storico di Rossano decentrati nella zona Nord-Ovest del nucleo abitato di "Rossano paese" che, per la quasi totalità ricade in ambito storico. Il corpo di fabbricato che comprende le due unità immobiliari oggetto del pignoramento di cui alla presente, prospetta su Via Interzati, angolo con Vico Primo della predetta via Interzati, distante 70 metri circa da Corso Giuseppe Garibaldi, importante arteria comunale, considerato che circonvalla e collega tutta l'area urbana del versante urbano nord - est, nord - ovest. L'immobile è stato edificato in un area di origine collinare, giacchè l'intero piano terra è totalmente interrato per tutto il lato sud, parzialmente interrato sul lato est prospettante con Vico Primo di via Interzati, e, in aderenza con altro fabbricato lungo tutto il lato ovest. L'esterno del fabbricato, presenta segni connessi alla vetustà dello stesso, all'assenza di opere di manutenzione e conservazione, ulterioramente aggravati dai lavori di ristrutturazione iniziati presso l'immobile oggetto di pignoramento ubicato al piano primo. In merito alle parti comuni del fabbricato, in fase di un secondo sopralluogo sul posto, effettuato in data 5 dicembre 2024 in concomitanza di una giornata piovosa, è stato possibile prendere atto di quanto lamentato dai proprietari del piano superiore, in merito alla necessità di provvedere all'esecuzione di manutenzione straordinaria del tetto condominiale che, nei periodi di pioggia, causa d'infiltrazioni al piano sottostante; sono visibili inoltre, lesioni e distacchi d'intonaco presenti in modo più o meno diffuso sulle pareti verticali esterne. Presso l'abitazione ubicata al piano primo, avente accesso, per il tramite di un vano scala comune, da Via Interzati n. 8, il debitore ha dato inizio a lavori interni di ristrutturazione totale dell'immobile; alla data dei sopralluoghi effettuati detti lavori sono risultati non essere ultimati e sospesi. Al piano terra è ubicato l'altro immobile compreso nel lotto 1 di cui alla presente, avente accesso diretto ed indipendente da Via Interzati n. 10. In corrispondenza dell'atrio d'ingresso, sulla parete posta a sinistra, accedendo dal portone di Via Interzati n. 8, sono presenti ed evidenti parti d'intonaco sgretolate causa parete verticale alquanto umida; in merito si precisa che la parete in oggetto è corrispondente con la parete ove è installata la doccia del wc del piano terra del corpo B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di cm 310 / cm 250. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 269 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 55-75 , piano: Terra - Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina con Via Interzati, Vicolo Primo di Via Interzati, vano scala, salvo altri.

Unità immobiliare graffata con particella n. 266 sub 1, p.la n. 267 sub 3, p.la 268 sub 3. Si precisa che, in riferimento all'attuale mappa catastale, l'immobile in oggetto non ha alcuna correlazione con la particella n. 266, in quanto il perimetro del corpo di fabbricato in oggetto ricade interamente sulle particelle n. 267 e n. 269 ed esclusivamente, per la porzione corrispondente al ripostiglio realizzato sopra la scale, sulla particella n. 268.

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



Prospetto Nord - Via Interzati



Prospetto Est- Vicolo Primo Via Interzati



Particolare balcone aggettante su Via Interzati



Portone d'ingresso vano scala comune - Via Interzati n. 8



Particolare facciata Via Interzati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano-Rossano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cattedrale, museo diocesano/Codex Purpureus Rossanensis, Museo della liquirizia, Chiese e monasteri, Strutture sciistiche e ricreative della Sila .



Cattedrale Maria Ss. Achiropita - Rossano



Museo Diocesano e del Codex - Arcidiocesi di Rossano



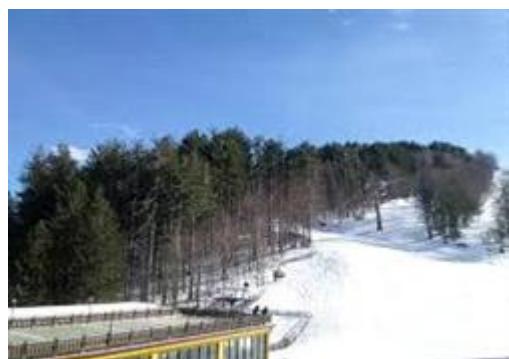
Museo della liquirizia Amarelli



Acquapark Zolfara



Abbazia i Santa Maria del Pàtire



Piste da sci Sila

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 5

porto distante 20

aeroporto distante 80

superstrada distante 6



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile principale del lotto in oggetto è costituito da un appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato di vecchia costruzione, con accesso principale da Via Interzati n. 8, per il tramite di scala comune ad altri due proprietari. L'immobile in oggetto, è stato rinvenuto totalmente allo stato rustico, in quanto il debitore, successivamente all'acquisto ha dato inizio a lavori di ristrutturazione mai ultimati. Dall'accesso agli atti richiesto ed effettuato presso l'ufficio tecnico comunale dell'area urbana di Rossano, non è stata reperita alcuna pratica edilizia autorizzativa dei lavori eseguiti, che, pertanto, sono stati iniziati in assenza di titolo abilitativo; in merito il comune di Corigliano Rossano, in data 10 dicembre 2024, ha rilasciato attestazione dell'esito negativo della ricerca. L'unità immobiliare, ubicata al piano primo, si compone di un vano principale, due camere, due disimpegni un servizio igienico, un piccolo ripostiglio comunicante, realizzato a sbalzo sul vano scala, oltre due vani accessori non comunicanti, di cui uno, ad uso ripostiglio esterno realizzato sul pianerottolo comune in prossimità del portone d'ingresso principale e, l'altro, presumibilmente ad uso legnaia, ubicato al piano terra rialzato (porzione di livello intermedio formatosi dal dislivello presente tra piano terra e primo) ed accessibile dall'esterno del fabbricato da Vicolo Primo di via Interzati. I lavori eseguiti all'interno dell'abitazione sono giunti pressochè al 70 % dello stato ultimato; nello specifico, per l'ultimazione dell'immobile, sono da realizzare : rifiniture di porzioni d'intonaco delle pareti ed il completamento e la rasatura dei soffitti, completamento della perimetrazione dei contratelaì degli infissi esterni con realizzazione di architravi di consolidamente ove precario, posa in opera dei pavimenti e rivestimenti, previo livellamento del massetto di sottofondo, il rifacimento del

pavimento del balcone aggettante esterno e relativa ringhiera di protezione, gli infissi esterni, le porte interne, il completamento dell'impianto elettrico mediante la posa in opera e collegamento di interruttori e prese, la posa in opera delle porte interne, dei sanitari ed accessori del servizio igienico e altri accorgimenti necessari a rendere abitabile l'immobile in oggetto. In merito ai predetti lavori, necessari per l'ultimazione dell'immobile, il sottoscritto ha redatto computo metrico estimativo di massima, il cui importo finale, sarà portato in detrazione al valore venale presunto stimato per l'immobile a lavori totalmente ultimati. La superficie complessiva, utile interna dell'appartamento in oggetto, è pari a Mq. 81,30 circa, oltre un piccolo balcone aggettante avente superficie utile pari a mq. 3,90, mentre quella linda "commerciale" determinata computando i muri perimetrali per uno spessore massimo di cm 50 , è pari a Mq. 99,30 circa per l'unità abitativa al primo piano, oltre, mq. 4,20 del ripostiglio interno/comunicante, mq. 4,50 del ripostiglio non comunicante e mq. 13,05 della legnaia esterna non comunicante, per una superficie totale, linda commerciale ragguagliata, pari a complessivi mq. 106,96 circa. Per quanto riguarda le altezze interne, l'immobile in oggetto è sostanzialmente suddiviso in due porzioni, aventi altezze diverse, con porzione di fabbricato prospettante su via Interzati (p.la n. 267) con altezza utile interna, misurata senza pavimento, pari a cm 310 e, altra porzione (p.la n. 269), anch'essa misurata senza pavimento, avente altezza utile interna pari a cm 250 circa, al pari del ripostiglio esterno. Hanno un'altezza utile interna pari a cm 205 circa il ripostiglio interno a sbalzo sul vano scala (p.la n. 269) e cm 170 la legnaia esterna. In relazione alle anzidette consistenze ed altezze è stato calcolato un volume complessivo del "Corpo A" pari a mc. 316,85. Ogni altro particolare è comunque evincibile sugli elaborati grafici allegati alla presente. In riferimento ai lavori di ristrutturazione rimasti incompiuti, si evidenzia che l'immobile è attualmente facilmente accessibile, sia dall'ingresso principale ubicato sul pianerottolo del vano dal vano scala, comunque protetto dal portone caposcala presente al piano terra, ma in modo ancora più semplice dall'ingresso secondario prospettante su Vicolo Primo di Via Interzati; detto accesso è attualmente protetto da un pannello in lamiera zincata, alquanto sottile e di facile rimozione. In merito al predetto accesso realizzato su Vicolo Primo di Via Interzati, l'attuale stato dei luoghi (con lavori non ultimati) evidenziano l'ampliamento in altezza di un'apertura, in origine presumibilmente più bassa, con conseguente indebolimento dell'architrave di sostegno superiore che ad oggi, risulta essere costituito da una trave in legno alquanto vetusta. In conclusione, per le criticità individuate e sopra esposte, il sottoscritto CTU, in attesa della vendita e dei successivi lavori di ultimazione, ritiene opportuno provvedere a mettere in sicurezza l'immobile, procedendo con, il puntellamento della trave in legno sovrastante l'apertura anzidetta, la chiusura delle due aperture che attualmente consentono un facile accesso all'immobile, nonché con l'asportazione, sulle facciate esterne, di quelle porzioni di intonaco ammolarato e fatiscente che, in caso di distacco, potrebbero rappresentare un pericolo per pedoni in transito sulla strada pubblica sottostante. Inoltre, sarà necessario intervenire per la messa in sicurezza del balcone aggettante al primo piano e della relativa ringhiera di protezione, che in un punto risulta essere totalmente divelta.



Interno vano principale



Interno camera I



Interno vano principale / Accesso ripostiglio comunicante



Accesso Disimpegno / Porta su Vicolo Primo Via Interzati



Ripostiglio esterno - pianerottolo scala



Porta ingresso Legnaia esterna - Vicolo primo Via Interzati

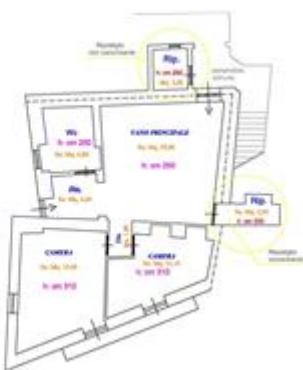
CONSISTENZA:

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

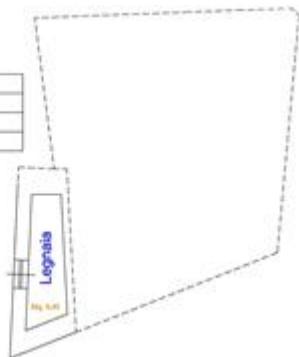
descrizione	consistenza	indice	commerciale
Abitazione ed accessori allo stato rustico	99,30	x 100 % =	99,30
Ripostiglio interno comunicante	4,20	x 50 % =	2,10
Ripostiglio non comunicante	4,50	x 25 % =	1,13
Legnaia esterna non comunicante	13,05	x 25 % =	3,26
Balcone comunicante	3,90	x 30 % =	1,17
Totale:	124,95		106,96

PIANO TERRA P.zia 267 lotti 2	
Superficie Landa	Mq. 38,00
Vita Principale	Mq. 14,10
Garage e cantina	Mq. 10,00
Vita Accessori	Mq. 10,00
Superficie Edificabile - Terra	Mq. 11,40
Superficie Edificabile - Terra Accessori	Mq. 11,40
Totale espropriato	Mq. 120,00



Pianta Piano Primo - Immobile al rustico

PIANO TERRA RIALZATO	
Superficie Landa	Mq. 11,00
Superficie Edificabile Interno	Mq. 6,00
Volume	Mq. 34,00



Pianta Legnaia esterna su Vicolo Primo di Via Interzati



Ortofoto generale Area Urbana "Centro storico di Rossano"



Ortofoto di dettaglio Area "storica" Lotto I



Stralcio mappa catastale attuale - Foglio n. 63



Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: Via Umberto I, Rossano

Superfici principali e secondarie: 260

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 615,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Interzati, Rossano

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 290,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Via Amarelli, Rossano

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 376,92 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Vicolo Amarelli 53, Rossano

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 308,33 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2024

Fonte di informazione: Annuncio on line

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Vicolo Acqua di Vale 12, Rossano

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.500,00 pari a 373,08 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/12/2024
Fonte di informazione: Annuncio on line
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Via Acqua di Vale 69, Rossano
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo: 45.000,00 pari a 473,68 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/12/2024
Fonte di informazione: Annuncio on line
Descrizione: Palazzo - Edificio in Vendita
Indirizzo: Via Vittorio Emanuele, Rossano
Superfici principali e secondarie: 195
Superfici accessorie:
Prezzo: 66.000,00 pari a 338,46 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/12/2024
Fonte di informazione: Annuncio on line
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Via San Bernardino 27, Rossano
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 48.000,00 pari a 480,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/12/2024
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare
Descrizione: Appartamento su due Piani
Indirizzo: Via Interzati 18, Rossano
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 33.000,00 pari a 366,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BANCA DATI OMI - Periodo di riferimento 1° sem 2022 - 1° sem 2024 - Zona B2 - Centrale/Centro Storico Rossano - Destinazione Residenziale - Abitazione di tipo Economico, stato conservativo normale (16/12/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Il valore medio determinato per il periodo compreso tra il primo semestre 2022 e il primo semestre 2024 risulta essere pari ad Euro 887,00; valore superiore alla media riscontrata con altre indagini, per cui si ritiene di utilizzare un valore medio pari ad Euro 750,00/mq.

interviste in loco a tecnici ed imprese del settore (05/12/2024)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli immobili assunti a riferimento sono tutti dislocati nello stesso comprensorio urbano, del centro abitato dell'area urbana di Rossano; pertanto, tenendo conto della loro consistenza, della posizione più o meno appetibile, ma soprattutto della vetustà, tipologia costruttiva, destinazione d'uso ed epoca di realizzazione, i valori sopra individuati, sono rapportati ad immobili in normale condizioni d'uso e di conservazione. Nel caso specifico del corpo A del lotto in oggetto, trattandosi di immobile, attualmente allo stato rustico, essendo che il prezzo medio individuato fa riferimento ad immobili allo stato ultimato, al fine di ottenere una maggiore comparazione con i valori acquisiti, il sottoscritto, sulla scorta di un computo metrico estimativa di massima, andrà a determinare i costi necessari per la totale ultimazione dell'immobile, che saranno detratti dal valore venale presunto dell'immobile ultimato, al fine di determinare l'attuale valore venale allo stato rustico. Il prezzo medio individuato sarà inoltre, opportunamente incrementato, in considerazione del fatto che, a lavori ultimati, l'immobile in oggetto acquisirà un valore superiore a quello medio individuato, trattandosi di ristrutturazione totale dell'interno dell'abitazione che, ad ultimazione avvenuta disporrà di rifiniture, impianti, infissi e quant'altro, parificabili al nuovo. Dalle ricerche immobiliari effettuate sono emersi i seguenti risultati : Osservatorio immobiliare, valore medio valore riscontrato nel periodo compreso tra il primo semestre 2022 e il primo semestre 2024, pari ad Euro 887,00, alquanto superiore alla media riscontrata dalle altre indagini di cui appresso, per cui si ritiene di utilizzare un valore medio "inferiore" pari ad Euro 750,00/mq. Ulteriori ricerche hanno individuato, da Annunci immobiliari presenti in rete, valore medio pari ad Euro 402,50, da interviste in loco, valore medio pari ad Euro 525,00. Detti valori, ulteriormente mediati tra loro, determinano un valore finale medio al mq. di superficie commerciale linda ragguagliata, pari ad Euro 559,16. In merito, per come già esposto, il valore medio individuato viene opportunamente incrementato allo scopo di ottenere il più probabile valore venale di mercato dell'immobile ultimato a seguito della ristrutturazione totale dello stesso; il predetto valore sarà rapportato allo stato attuale mediante detrazione dei costi necessari per il completamento, preventivamente quantificati, sulla scorta di computo metrico estimativo, redatto sulla scorta dei prezzi di cui al prezziario della Regione Calabria, anno 2023. Per quanto sopra esposto, il valore medio individuato, pari ad Euro 559,16, che per le motivazioni sopra esposte, viene forfettariamente incrementato ed arrotondato ad Euro 600,00 / mq. di superficie linda ragguagliata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	106,96	x	600,00	=	64.176,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costo stimato per l'ultimazione dell'immobile - CORPO A	-27.952,44

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.223,56**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.223,56**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA INTERZATI 8 - 10

LOCALE DI DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

Locale di deposito a CORIGLIANO-ROSSANO Via Interzati 8 - 10, della superficie commerciale di **35,55 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili costituenti il lotto 1 in oggetto sono ubicati nel comune di Corigliano-Rossano, area urbana di Rossano, in ambito urbano-storico di Rossano decentrati nella zona Nord-Ovest del nucleo abitato di "Rossano paese" che, per la quasi totalità ricade in ambito storico. Il corpo di fabbricato che comprende le due unità immobiliari oggetto del pignoramento di cui alla presente, prospetta su Via Interzati, angolo con Vico Primo della predetta via Interzati, distante 70 metri circa da Corso Giuseppe Garibaldi, importante arteria comunale, considerato che circonvalla e collega tutta l'area urbana del versante urbano nord - est, nord - ovest. L'immobile è stato edificato in un area di origine collinare, giacchè l'intero piano terra è totalmente interrato per tutto il lato sud, parzialmente interrato sul lato est prospettante con Vico Primo di via Interzati, e, in aderenza con altro fabbricato lungo tutto il lato ovest. L'esterno del fabbricato, presenta segni connessi alla vetustà dello stesso, all'assenza di opere di manutenzione e conservazione, ulterioramente aggravati dai lavori di ristrutturazione iniziati presso l'immobile oggetto di pignoramento ubicato al piano primo. In merito alle parti comuni del fabbricato, in fase di un secondo sopralluogo sul posto, effettuato in data 5 dicembre 2024 in concomitanza di una giornata piovosa, è stato possibile prendere atto di quanto lamentato dai proprietari del piano superiore, in merito alla necessità di provvedere all'esecuzione di manutenzione straordinaria del tetto condominiale che, nei periodi di pioggia, causa d'infiltrazioni al piano sottostante; sono visibili inoltre, lesioni e distacchi d'intonaco presenti in modo più o meno diffuso sulle pareti verticali esterne. Presso l'abitazione ubicata al piano primo, avente accesso, per il tramite di un vano scala comune, da Via Interzati n. 8, il debitore ha dato inizio a lavori interni di ristrutturazione totale dell'immobile; alla data dei sopralluoghi effettuati detti lavori sono risultati non essere ultimati e sospesi. Al piano terra è ubicato l'altro immobile compreso nel lotto 1 di cui alla presente, avente accesso diretto ed indipendente da Via Interzati n. 10. In corrispondenza dell'atrio d'ingresso, sulla parete posta a sinistra, accedendo dal portone di Via Interzati n. 8, sono presenti ed evidenti parti d'intonaco sgretolate causa parete verticale alquanto umida; in merito si precisa che la parete in oggetto è corrispondente con la parete ove è installata la doccia del wc del piano terra del corpo B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 325 / 230 cm. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 267 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 33 mq, rendita 30,68 Euro, indirizzo catastale: CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 73, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vano scala, Via Interzati, proprietà [REDACTED], lato interrato, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



Vista su Via Interzati_1



Vista su Via Interzati_2



Vista su Via Interzati_3



Veduta esterno_finestra



Veduta interno_finestra



Veduta portone accesso da Vla Interzati, 10

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano-Rossano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cattedrale, museo diocesano/Codex Purpureus Rossanensis, Museo della liquirizia, Chiese e monasteri, Strutture sciistiche e ricreative della Sila .



Cattedrale Maria. Ss. Achiropita - Rossano



Museo Diocesano e del Codex - Arcidiocesi di Rossano



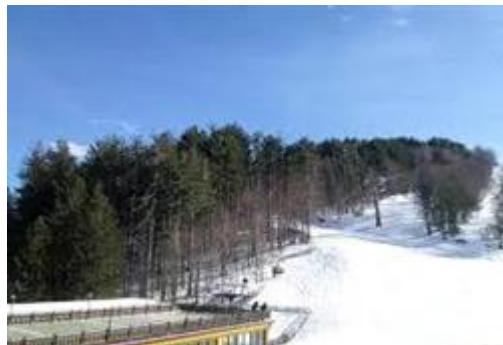
Museo della liquirizia Amarelli



Acquapark Zolfara



Abbazia i Santa Maria del Pàtire



Piste da sci Sila

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 5

porto distante 20

aeroporto distante 80

superstrada distante 6

ottimo ★★★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

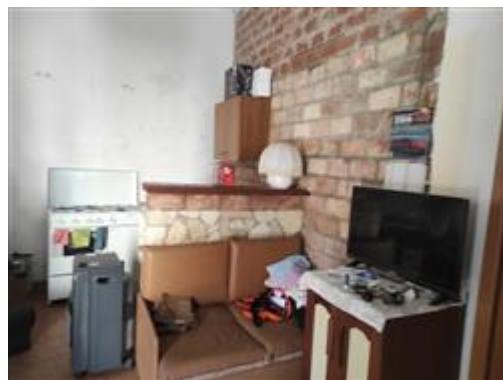


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ubicato al piano terra dello stesso corpo di fabbricato che comprende l'immobile A del lotto 1, anch'esso di remota epoca di costruzione, vi si accede direttamente da via Interzati n. 10, catastalmente censito, sin dall'origine, in categoria C/2, con destinazione d'uso, pertante di locale di deposito e/o magazzino. L'unità immobiliare in oggetto, dotato di un'unica luce sul lato nord prospettante su via Interzati, si compone di un vano principale, con annesso servizio igienico e da altro vano accessorio totalmente interrato, di altezza utile inferiore rispetto al vano principale. Si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre; rispetto alla planimetria catastale acquisita agli atti del catasto, all'interno della consistenza del vano principale è stato realizzato un servizio igienico con piccola finestra di aereazione e contestualmente, con molta probabilità l'immobile sarà stato oggetto di sarà oggetto di ristrutturazione, tra cui la realizzazione del pavimento, attualmente costituito da piastrelle in gres e posa in opera di infissi esterni. La superficie utile del vano principale è pari a Mq. 16,75 circa, quella del servizio igienico è pari a mq. 3,60 circa ed il vano accessorio interrato ha una superficie utile pari a mq. 11,40 circa. La superficie linda "commerciale" viene determinata computando i muri perimetrali per uno spessore massimo di cm 50, e differenziando la superficie linda del vano principale e del servizio igienico, pari a mq. 28,50 circa, da quella del locale accessorio interrato avente una superficie linda pari a Mq. 14,10 circa, per una superficie totale, linda commerciale ragguagliata, pari a complessivi mq. 35,55 circa. Per quanto riguarda le altezze interne, l'immobile in oggetto presenta varie altezze, con vano il principale, avente un'altezza utile interna pari a cm 325 ed il servizio igienico avente altezza pari a cm 215 circa, mentre il vano accessorio interrato presenta altezze utili variabile tra cm 240 e cm 220. In relazione alle consistenze ed altezze sopra individuate, è stato calcolato un volume complessivo pari a mc. 120,00 circa.



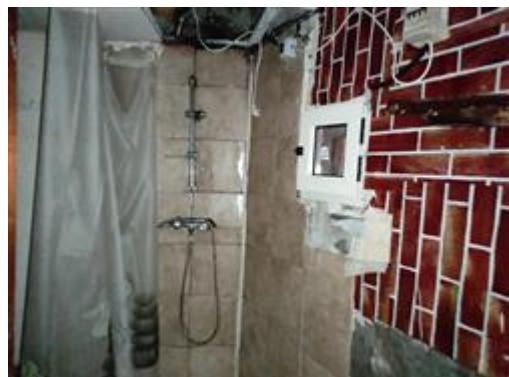
Ingresso da Via Interzati



Interno vano principale



Interno Vano Accessorio Interrato



Interno servizio igienico



Doccia servizio igienico

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
Vano principale + Servizio igienico	28,50	x	100 % = 28,50
Vano accessorio interrato	14,10	x	50 % = 7,05
Totale:	42,60		35,55

PIANO TERRA P.lta 267 Sub 2	
SUPERFICIE LORDA	Mq. 29,50
Vano Principale	
SUPERFICIE LORDA	Mq. 14,10
Vano Accessorio	
SUPERFICIE Utile Interna	Mq. 20,50
Vano Principale + Bagno	
SUPERFICIE Utile Interna	Mq. 11,60
Vano Accessorio	
Volumetria tangenziale	Mq. 120,00



Pianta stato di fatto - Piano Terra



Ortofoto di dettaglio - Area "Lotto 1"

Ortofoto generale Area Urbana "Rossano"



Stralcio estratto di mappa catastale attuale - Foglio 63



Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Mediafin

Descrizione: Vendesi magazzino su due livelli - Piano terreno Mq. 25, Seminterrato Mq. 15

Indirizzo: Piazza del Popolo, Corigliano-Rossano

Superficie principali e secondarie: 25

Superficie accessorie: 15

Prezzo: 12.000,00 pari a 300,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BANCA DATI OMI - Periodo di riferimento 1° sem 2022 - 1° sem 2024 - Zona B2 - Centrale/Centro Storico Rossano - Destinazione Residenziale - Abitazione di tipo Economico, stato conservativo normale (16/12/2024)

Valore minimo: 340,00

Valore massimo: 510,00

Note:

interviste in loco a tecnici ed imprese del settore (05/12/2024)

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli immobili assunti a riferimento sono tutti dislocati nello stesso comprensorio urbano, del centro abitato dell'area urbana di Rossano; pertanto, tenendo conto della loro consistenza, della posizione più o meno appetibile, ma soprattutto della tipologia costruttiva, destinazione d'uso ed epoca di realizzazione, i valori sopra individuati, al fine di rapportarli alle condizioni di normalità e determinarne un costo al mq. avente maggiori possibilità di alienazione, saranno oggetto di opportune considerazione per eventuali aggiunte o detrazioni al valore individuato. Pertanto, considerato che gli immobili assunti a comparazione, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione e vetustà, hanno caratteristiche pressochè simili, all'immobile in oggetto, il valore medio appresso individuato, riferito ad immobili aventi la medesima destinazione d'uso (magazzino/deposito) è comparabile con l'immobile in oggetto. Dalle ricerche immobiliari effettuate, dall'osservatorio immobiliare è emerso un valore medio pari ad Euro 425,00, l'unico annuncio, maggiormente comparabile in rete riporta un valore pari ad Euro 300,00. Infine, dall'interviste in loco è emerso un valore medio di Euro 400,00. Detti valori, ulteriormente mediati tra loro, riportano un valore finale medio al mq. di superficie commerciale linda ragguagliata, pari ad Euro 375,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	35,55	x	375,00	=	13.331,25
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 13.331,25
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 13.331,25
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione dei nuovi valori è stata eseguita, procedendo, innanzitutto, al calcolo delle superfici convenzionali, al reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e indirette, all'elaborazione dei dati acquisiti e determinazione dei valori medi, per poi procedere alla stima sintetica, redatta sulla scorta dei valori di mercato di fabbricati prima individuati e, riferiti ad immobili aventi simili caratteristiche e tipologia ubicati nella stessa zona ed utilizzando come parametro il prezzo al Mq. di superficie linda convenzionale, applicando poi, le eventuali detrazioni e aggiunte del caso. Nel caso specifico del Corpo A del lotto 1 di cui alla presente, trattandosi di immobile allo stato rustico, come riferimento comparativo è stato individuato un prezzo medio riferito ad immobili allo stato ultimato, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale, viene individuato, dalla differenza tra valore di mercato allo stato ultimato ed il costo necessario per l'ultimazione totale dell'immobile. Si precisa comunque, che il giudizio di stima di seguito riportato, anche se espresso con la massima obiettività possibile e, sicuramente dopo numerose, attente e analitiche indagini, presenta pur sempre il grado d'incertezza tipico di tutte le stime, che sono redatte in previsione di un fatto economico. La consistenza del bene, per renderla confrontabile con i valori OMI, è stata determinata secondo i criteri dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che fa riferimento come unità di misura al metro quadrato di superficie catastale, definito con criteri diversi in base alla destinazione d'uso, sulla base di misurazioni effettuate in loco.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Corigliano-Rossano, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano-Rossano, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: ricerche ed interviste in

loco

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	106,96	0,00	36.223,56	36.223,56
B	Locale di deposito	35,55	0,00	13.331,25	13.331,25
				49.554,81 €	49.554,81 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Quota parte spettante per lavori di manutenzione straordinaria al tetto condominiale	-2.000,00
	2.000,00 €

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 2.477,74***Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Le due unità immobiliari oggetto dell'esecuzione immobiliare di che trattasi, sono indipendenti tra loro sia a livello catastale che di fatto; tuttavia, considerato che il locale di deposito (Corpo B del lotto 1) avrà un valore venale alquanto irrisonio, ciò determina la non convenienza della vendita diretta dello stesso. Per tale motivo, il sottoscritto ritiene opportuno comprendere le due unità immobiliari oggetto di pignoramento in un unico lotto, con maggiori possibilità di alienazione anche per l'immobile ubicato al piano pimo, potendo, lo stesso, disporre di un locale di deposito pertinenziale ubicato al piano terra.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.577,07****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:	€. 77,07
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.500,00

data 23/12/2024

il tecnico incaricato
Giacomo Grisolia