



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Tiziana Madeo

CF:MDATZN85A62H579F

con studio in ROSSANO (CS) VIA NESTORE MAZZEI, SNC

telefono: 3280137421

fax: 0983510650

email: ing.madeot@gmail.com

PEC: tiziana.madeo.5732a@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
43/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Aquitania - A.U. ROSSANO SNC, quartiere Località Frasso-Amarelli, della superficie commerciale di **89,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato risulta ultimato in ogni sua parte e presenta una struttura portante in cemento armato, il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole. E' munito in parte di un'area di corte condominiale, adibita a parcheggio, delimitata da una recinzione costituita da muretto con sovrastante ringhiera. L'accesso può avvenire sia da un cancello pedonale che carrabile prospiciente su Via Aquitania. L'edificio si compone di 4 piani di cui 1 mansardato. Il collegamento verticale tra i vari piani avviene attraverso le sole scale. Il fabbricato risulta libero da tutti i lati. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 807 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA ACQUITANIA n. SN , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,86 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.867,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.228,00
Data di conclusione della relazione:	18/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In fase di primo sopralluogo tenutosi in data 21/06/2023 l'immobile risultata occupato dalla Sign.ra [REDACTED] (occupante sine titolo). In fase di secondo sopralluogo l'immobile risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/05/2010 a firma di Notaio PISANO PIETRO ai nn. 82483/27910 di repertorio, iscritta il 07/05/2010 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 15422, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 300000,00.

Importo capitale: 150000,00.

Durata ipoteca: 10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/04/2023 a firma di UNEP TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 486 di repertorio, trascritta il 09/05/2023 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 14293/11030, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 21/07/2015 a firma di TRIBUNALE CASTROVILLARI ai nn. 2198/15 di repertorio, trascritta il 23/07/2015 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 17029/13926, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE NR. 2198/15 R.GIP TRIBUNALE CASTROVILLARI

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 463,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 639,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 10/07/2012), con atto stipulato il 10/07/2012 a firma di Notaio ELEUTERI GIANLUCA ai nn. 77411/18147 di repertorio, trascritto il 27/07/2012 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 19211/15796

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Usufrutto, in forza di Compravendita (dal 11/10/1982 fino al 09/01/2002), con atto stipulato il 11/10/1982 a firma di Notaio PIETRO LABONIA ai nn. Repertorio n. 45377 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Proprietà, in forza di Compravendita (dal 11/10/1982 fino al 28/10/2005), con atto stipulato il 11/10/1982 a firma di Notaio PIETRO LABONIA ai nn. Repertorio n. 45377 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 28/10/2005 fino al 10/07/2012), con atto stipulato il 28/10/2005 a firma di Notaio BORROMEO ANTONIO ai nn. 58677/19977 di repertorio, trascritto il 23/11/2005 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 46394/24769.

La compravendita è riferita al terreno (foglio 25 part. 249) sul quale successivamente l' [REDACTED] a edificato il fabbricato.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 48/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio per civile abitazione e magazzini (Permesso di Costruire n°69/2005), rilasciata il 04/04/2007 con il n. Prot. n° 804 - Pratica Edilizia n. 2007/006 di protocollo, agibilità del 05/06/2007 con il n. 0016784 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per ripristinare lo stato autorizzato è necessario demolire una parete divisoria in cartongesso che è stata realizzata tra il corridoio e l'ambiente cucina/soggiorno. Si fa presente che l'unità immobiliare in oggetto era utilizzata come zona notte dall'occupante sine titolo (la zona giorno invece era ricavata

nei locali posti a piano terra; precisamente nei sub. 2 - 3 e 4), pertanto la parete era stata realizzata per ottenere una terza camera da letto. Tale intervento di demolizione si rende necessario per ripristinare la funzionalità della destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

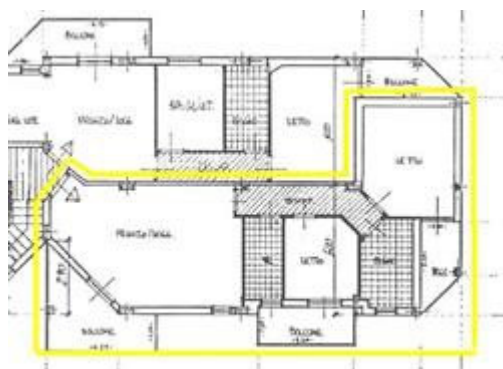
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto allo stato autorizzato è stata realizzata una parete divisoria in cartongesso tra il corridoio e l'ambiente cucina/soggiorno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione parete in cartongesso e smaltimento materiale di risulta.: €.500,00



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 AQUITANIA - A.U. ROSSANO SNC,
QUARTIERE LOCALITÀ FRASSO-AMARELLI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Aquitania - A.U. ROSSANO SNC, quartiere Località Frasso-Amarelli, della superficie commerciale di **89,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato risulta ultimato in ogni sua parte e presenta una struttura portante in cemento armato, il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole. E' munito in parte di un'area di corte condominiale, adibita a parcheggio, delimitata da una recinzione costituita da muretto con sovrastante ringhiera. L'accesso può avvenire sia da un cancello pedonale che carrabile prospiciente su Via Aquitania. L'edificio si compone di 4 piani di cui 1 mansardato. Il collegamento verticale tra i vari piani avviene attraverso le sole scale. Il fabbricato risulta libero da tutti i lati. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 807 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA ACQUITANIA n. SN , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito del sopralluogo effettuato e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue. L'unità immobiliare è costituita da un'abitazione posta al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza. L'accesso avviene dalla scala condominiale. L'appartamento si compone di una zona cucina/soggiorno, due camere da letto, due bagni e un disimpegno. A servizio dell'appartamento vi

sono tre balconi. Tutti i vani sono illuminati da luce diretta. L'altezza utile interna dell'u.i risulta pari a 2,90 m.

L'unità immobiliare in oggetto presenta uno stato qualitativo buono in termini di rifiniture e di condizione manutentive. Le caratteristiche strutturali e di dotazioni generali sono le seguenti:

- le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile in liscio sovrastato da idropittura murale lavabile;
- i pavimenti interni sono in gres porcellanato;
- i rivestimenti dei servizi igienici sono in ceramica con superficie smaltata;
- il servizio igienico padronale risulta munito di sanitari in ceramica e rubinetteria in acciaio;
- nel servizio igienico secondario è presente solo il wc;
- gli infissi esterni sono in alluminio, come oscuranti sono presenti tapparelle in pvc;

L'immobile è dotato di tutti gli impianti: elettrico del tipo sottotraccia, idrico-sanitario e termico (solo impianto).

L'immobile risulta sprovvisto di porte interne, termosifoni, caldaia.

Complessivamente l'immobile risulta ben curato.





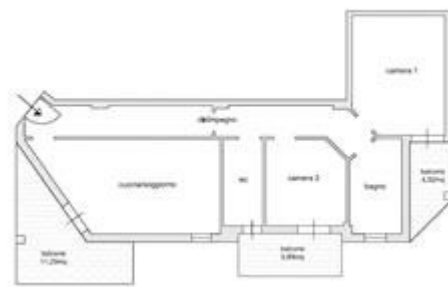
CONSISTENZA:

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
Appartamento	83,35	x	100 %	=	83,35
Balconi	21,70	x	30 %	=	6,51

Totale:	105,05	89,86
----------------	---------------	--------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili è stata condotta con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli immobili simili nella zona nella quale ricade il cespite, successivamente si è proceduto ad un adeguamento del prezzo in base alle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

Si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenute dalle seguenti metodologie di ricerca:

1) Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti appartamenti nella zona "Periferica/ZONA PERIFERICA CORIGLIANO ROSSANO" di Corigliano Rossano. Il valore di riferimento al I semestre 2023 per Abitazioni civili è un valore che oscilla tra un minimo pari a €/mq 820,00 e un valore massimo pari a €/mq 1.200,00;

2) Agenzie Immobiliari: la scrivente CTU ha chiesto informazioni su prezzi e metrature anche alle agenzie immobiliari che operano nella zona. Dall'indagine effettuata è emerso che immobili che versano in buone condizioni conservative vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq 900,00 e €/mq 1.000,00.

Pertanto secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento posto a base della stima si può considerare pari a 950,00 €/mq.

Partendo dai valori ottenuti dalle indagini, il valore di riferimento posto a base della stima è stato decurtato per tener conto delle carenze dotazionali dell'appartamento, in quanto risulta carente delle porte interne, dei termosifoni e della caldaia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,86 x 950,00 = **85.367,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Si ritiene necessario apportare una decurtazione al valore di mercato in quanto l'immobile risulta carente delle porte interne, dei termosifoni e della caldaia.	-4.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 81.367,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 81.367,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili è stata condotta con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite, successivamente si è proceduto ad una adeguamento del prezzo in base alle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

La stima è stata svolta attraverso le seguenti fasi:

- si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenienti dalle seguenti metodologie di ricerca: 1) Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti immobili a destinazione residenziale nella zona nella quale ricade il cespite; 2) Agenzie Immobiliari che operano nella zona.

- Partendo dai valori ottenuti dall'indagine di mercato, il valore di riferimento posta a base della stima è stato ottenuto da valutazioni che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia Pisano Case con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Immobiliare Rizzocase con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Immobiliare Bonaccorsi Immobiliare con sede in Corigliano Rossano, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	89,86	0,00	81.367,00	81.367,00
				81.367,00 €	81.367,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.867,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 639,00**

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: **€. 80.228,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
43/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a CORIGLIANO-ROSSANO Via Aquitania - A.U. ROSSANO SNC, quartiere Località Frasso-Amarelli, della superficie commerciale di **17,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato risulta ultimato in ogni sua parte e presenta una struttura portante in cemento armato, il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole. E' munito in parte di un'area di corte condominiale, adibita a parcheggio, delimitata da una recinzione costituita da muretto con sovrastante ringhiera. L'accesso può avvenire sia da un cancello pedonale che carrabile prospiciente su Via Aquitania. L'edificio si compone di 4 piani di cui 1 mansardato. Il collegamento verticale tra i vari piani avviene attraverso le sole scale. Il fabbricato risulta libero da tutti i lati. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 807 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/2, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 44,16 Euro, indirizzo catastale: VIA ACQUITANIA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,72 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.974,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.952,00
Data di conclusione della relazione:	18/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.

L'immobile risulta occupato dal Sig.re [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:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/05/2010 a firma di Notaio PISANO PIETRO ai nn. 82483/27910 di repertorio, iscritta il 07/05/2010 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 15422, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 300000,00.

Importo capitale: 150000,00.

Durata ipoteca: 10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/04/2023 a firma di UNEP TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 486 di repertorio, trascritta il 09/05/2023 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 14293/11030, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 21/07/2015 a firma di TRIBUNALE CASTROVILLARI ai nn. 2198/15 di repertorio, trascritta il 23/07/2015 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 17029/13926, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE NR. 2198/15 R.GIP TRIBUNALE CASTROVILLARI

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 22,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 22,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 10/07/2012), con atto stipulato il 10/07/2012 a firma di Notaio ELEUTERI GIANLUCA ai nn. 77411/18147 di repertorio, trascritto il 27/07/2012 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 19211/15796

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Usufrutto, in forza di Compravendita (dal 11/10/1982 fino al 09/01/2002), con atto stipulato il 11/10/1982 a firma di Notaio PIETRO LABONIA ai nn. Repertorio n. 45377 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Proprietà, in forza di Compravendita (dal 11/10/1982 fino al 28/10/2005), con atto stipulato il 11/10/1982 a firma di Notaio PIETRO LABONIA ai nn. Repertorio n. 45377 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 28/10/2005 fino al 10/07/2012), con atto stipulato il 28/10/2005 a firma di Notaio BORROMEO ANTONIO ai nn. 58677/19977 di repertorio, trascritto il 23/11/2005 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 46394/24769.

La compravendita è riferita al terreno (foglio 25 part. 249) sul quale successivamente la so 
 a edificato il fabbricato.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 48/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio per civile abitazione e magazzini (Permesso di Costruire n°69/2005), rilasciata il 04/04/2007 con il n. Prot. n° 804 - Pratica Edilizia n. 2007/006 di protocollo, agibilità del 05/06/2007 con il n. 0016784 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

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 AQUITANIA - A.U. ROSSANO SNC,
QUARTIERE LOCALITÀ FRASSO-AMARELLI

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a CORIGLIANO-ROSSANO Via Aquitania - A.U. ROSSANO SNC, quartiere Località Frasso-Amarelli, della superficie commerciale di **17,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato risulta ultimato in ogni sua parte e presenta una struttura portante in cemento armato, il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole. E' munito in parte di un'area di corte condominiale, adibita a parcheggio, delimitata da una recinzione costituita da muretto con sovrastante ringhiera. L'accesso può avvenire sia da un cancello pedonale che carrabile prospiciente su Via Aquitania. L'edificio si compone di 4 piani di cui 1 mansardato. Il collegamento verticale tra i vari piani avviene attraverso le sole scale. Il fabbricato risulta libero da tutti i lati. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 807 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/2, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 44,16 Euro, indirizzo catastale: VIA ACQUITANIA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito del sopralluogo effettuato e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue. L'unità immobiliare è costituita da un piccolo locale ubicato a piano terra destinato a deposito. L'accesso avviene tramite una porta garage dall'area di corte condominiale. L'immobile si compone di un unico vano e presenta uno stato qualitativo buono in termini di rifiniture e di condizione manutentive. Le pareti risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate e i pavimenti sono in gres porcellanato di colore scuro. Complessivamente l'immobile risulta ben curato.

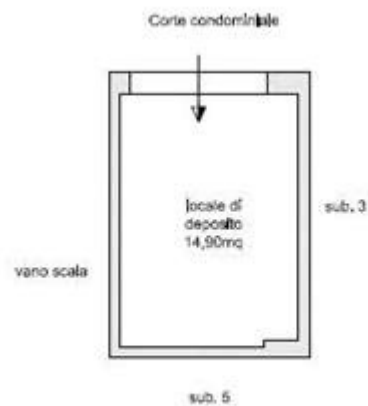


CONSISTENZA:

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
Locale di deposito	17,72	x	100 %	=	17,72
Totale:	17,72				17,72



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili è stata condotta con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di

mercato degli immobili simili nella zona nella quale ricade il cespite, successivamente si è proceduto ad un adeguamento del prezzo in base alle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

Si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenute dalle seguenti metodologie di ricerca:

1) Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti appartamenti nella zona "Periferica/ZONA PERIFERICA CORIGLIANO ROSSANO" di Corigliano Rossano. Il valore di riferimento al I semestre 2023 per Box è un valore che oscilla tra un minimo pari a €/mq 350,00 e un valore massimo pari a €/mq 500,00;

2) Agenzie Immobiliari: la scrivente CTU ha chiesto informazioni su prezzi e metrature anche alle agenzie immobiliari che operano nella zona. Dall'indagine effettuata è emerso che immobili che versano in buone condizioni conservative vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq 400,00 e €/mq 500,00.

Pertanto secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento posto a base della stima si può considerare pari a 450,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,72 x 450,00 = **7.974,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.974,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.974,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili è stata condotta con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite, successivamente si è proceduto ad un adeguamento del prezzo in base alle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

La stima è stata svolta attraverso le seguenti fasi:

- si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenienti dalle seguenti metodologie di ricerca: 1) Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti immobili a destinazione residenziale nella zona nella quale ricade il cespite; 2) Agenzie Immobiliari che operano nella zona.

- Partendo dai valori ottenuti dall'indagine di mercato, il valore di riferimento posto a base della stima è stato ottenuto da valutazioni che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia Pisano Case con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Immobiliare Rizzocase con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Immobiliare Bonaccorsi Immobiliare con sede in Corigliano Rossano, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	17,72	0,00	7.974,00	7.974,00
				7.974,00 €	7.974,00 €

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: €. **7.974,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. **22,00**

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: €. **7.952,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
43/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a CORIGLIANO-ROSSANO Via Aquitania - A.U. ROSSANO SNC, quartiere Località Frasso-Amarelli, della superficie commerciale di **28,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato risulta ultimato in ogni sua parte e presenta una struttura portante in cemento armato, il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole. E' munito in parte di un'area di corte condominiale, adibita a parcheggio, delimitata da una recinzione costituita da muretto con sovrastante ringhiera. L'accesso può avvenire sia da un cancello pedonale che carrabile prospiciente su Via Aquitania. L'edificio si compone di 4 piani di cui 1 mansardato. Il collegamento verticale tra i vari piani avviene attraverso le sole scale. Il fabbricato risulta libero da tutti i lati. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 807 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/2, classe 6, consistenza 24 mq, indirizzo catastale: VIA ACQUITANIA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

B cantina a CORIGLIANO-ROSSANO Via Aquitania - A.U. ROSSANO SNC, quartiere Località Frasso-Amarelli, della superficie commerciale di **28,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato risulta ultimato in ogni sua parte e presenta una struttura portante in cemento armato, il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole. E' munito in parte di un'area di corte condominiale, adibita a parcheggio, delimitata da una recinzione costituita da muretto con sovrastante ringhiera. L'accesso può avvenire sia da un cancello pedonale che carrabile prospiciente su Via Aquitania. L'edificio si compone di 4 piani di cui 1 mansardato. Il collegamento verticale tra i vari piani avviene attraverso le sole scale. Il fabbricato risulta libero da tutti i lati. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 807 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/2, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 70,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ACQUITANIA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,92 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.614,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.546,00
Data di conclusione della relazione:	18/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In fase di primo sopralluogo tenutosi in data 21/06/2023 l'immobile risultata occupato dalla Sign.ra [REDACTED] (occupante sine titolo). In fase di secondo sopralluogo l'immobile risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/05/2010 a firma di Notaio PISANO PIETRO ai nn. 82483/27910 di repertorio, iscritta il 07/05/2010 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 15422, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 300000,00.

Importo capitale: 150000,00.

Durata ipoteca: 10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/04/2023 a firma di UNEP TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn.

486 di repertorio, trascritta il 09/05/2023 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 14293/11030, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 21/07/2015 a firma di TRIBUNALE CASTROVILLARI ai nn. 2198/15 di repertorio, trascritta il 23/07/2015 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 17029/13926, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE NR. 2198/15 R.GIP TRIBUNALE CASTROVILLARI

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 68,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 68,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 10/07/2012), con atto stipulato il 10/07/2012 a firma di Notaio ELEUTERI GIANLUCA ai nn. 77411/18147 di repertorio, trascritto il 27/07/2012 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 19211/15796

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Usufrutto, in forza di Compravendita (dal 11/10/1982 fino al 09/01/2002), con atto stipulato il 11/10/1982 a firma di Notaio PIETRO LABONIA ai nn. Repertorio n. 45377 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Proprietà, in forza di Compravendita (dal 11/10/1982 fino al 28/10/2005), con atto stipulato il 11/10/1982 a firma di Notaio PIETRO LABONIA ai nn. Repertorio n. 45377 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 28/10/2005 fino al 10/07/2012), con atto stipulato il 28/10/2005 a firma di Notaio BORROMEO ANTONIO ai nn. 58677/19977 di repertorio, trascritto il 23/11/2005 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 46394/24769.

La compravendita è riferita al terreno (foglio 25 part. 249) sul quale successivamente la societ XXXXXXXXXX edificato il fabbricato.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **48/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio per civile abitazione e magazzini (Permesso di Costruire n°69/2005), rilasciata il 04/04/2007 con il n. Prot. n° 804 - Pratica Edilizia n. 2007/006 di protocollo, agibilità del 05/06/2007 con il n. 0016784 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario presentare un titolo edilizio in sanatoria (SCIA EDILIZIA IN SANATORIA) per accorpare le due unità immobiliari che nello stato autorizzato risultano separate.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto allo stato autorizzato è stato realizzato un bagno ed è stata realizzata un'apertura di collegamento sul muro divisorio tra il sub 3 e 4

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA PER ACCORPAMENTO UNIT' IMMOBILIARE

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso professionale, sanzioni e diritti di segreteria : €2.000,00

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 AQUITANIA - A.U. ROSSANO SNC,
QUARTIERE LOCALITÀ FRASSO-AMARELLI

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a CORIGLIANO-ROSSANO Via Aquitania - A.U. ROSSANO SNC, quartiere Località Frasso-Amarelli, della superficie commerciale di **28,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato risulta ultimato in ogni sua parte e presenta una struttura portante in cemento armato, il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole. E' munito in parte di un'area di corte condominiale, adibita a parcheggio, delimitata da una recinzione costituita da muretto con sovrastante ringhiera. L'accesso può avvenire sia da un cancello pedonale che carrabile prospiciente su Via

Aquitania. L'edificio si compone di 4 piani di cui 1 mansardato. Il collegamento verticale tra i vari piani avviene attraverso le sole scale. Il fabbricato risulta libero da tutti i lati. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 807 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/2, classe 6, consistenza 24 mq, indirizzo catastale: VIA ACQUITANIA n. SNC, piano: T, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe

si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito del sopralluogo effettuato e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue. L'unità immobiliare è costituita da locale destinato a deposito. L'accesso avviene tramite una porta garage dall'area di corte condominiale. L'immobile attualmente si compone di un vano e un bagno senza sanitari. Presenta uno stato qualitativo buono in termini di rifiniture e di condizione manutentive. Le pareti risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate e i pavimenti sono in gres porcellanato di colore beige. Complessivamente l'immobile risulta ben curato.

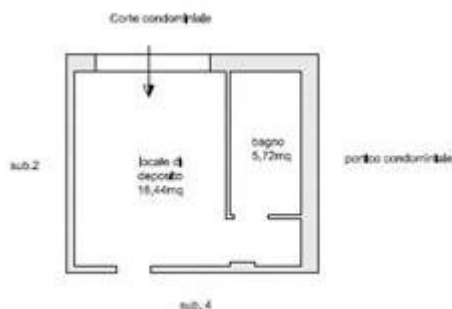


CONSISTENZA:

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
Locale di deposito	28,46	x	100 %	=	28,46
Totale:	28,46				28,46



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili è stata condotta con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli immobili simili nella zona nella quale ricade il cespite, successivamente si è proceduto ad un adeguamento del prezzo in base alle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

Si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenute dalle seguenti metodologie di ricerca:

- 1) Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti appartamenti nella zona "Periferica/ZONA PERIFERICA CORIGLIANO ROSSANO" di Corigliano Rossano. Il valore di riferimento al I semestre 2023 per Box è un valore che oscilla tra un minimo pari a €/mq 350,00 e un valore massimo pari a €/mq 500,00;
- 2) Agenzie Immobiliari: la scrivente CTU ha chiesto informazioni su prezzi e metrature anche alle agenzie immobiliari che operano nella zona. Dall'indagine effettuata è emerso che immobili che versano in buone condizioni conservative vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq 400,00 e €/mq 500,00.

Pertanto secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento posto a base della stima si può considerare pari a 450,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	28,46	x	450,00	=	12.807,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.807,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.807,00
---	---------------------

**BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA AQUITANIA - A.U. ROSSANO SNC,
QUARTIERE LOCALITÀ FRASSO-AMARELLI**

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a CORIGLIANO-ROSSANO Via Aquitania - A.U. ROSSANO SNC, quartiere Località Frasso-Amarelli, della superficie commerciale di **28,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato risulta ultimato in ogni sua parte e presenta una struttura portante in cemento armato, il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole. E' munito in parte di un'area di corte condominiale, adibita a parcheggio, delimitata da una recinzione costituita da muretto con sovrastante ringhiera. L'accesso può avvenire sia da un cancello pedonale che carrabile prospiciente su Via Aquitania. L'edificio si compone di 4 piani di cui 1 mansardato. Il collegamento verticale tra i vari piani avviene attraverso le sole scale. Il fabbricato risulta libero da tutti i lati. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 807 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/2, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 70,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ACQUITANIA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.





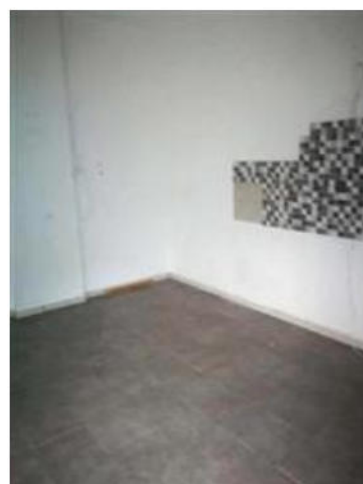
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito del sopralluogo effettuato e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue. L'unità immobiliare è costituita da locale destinato a deposito. L'accesso avviene tramite una porta garage dall'area di corte condominiale. L'immobile attualmente si compone di un'unico vano. Presenta uno stato qualitativo buono in termini di rifiniture e di condizione manutentive. Le pareti risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate e i pavimenti sono in gres porcellanato di colore beige. Complessivamente l'immobile risulta ben curato.

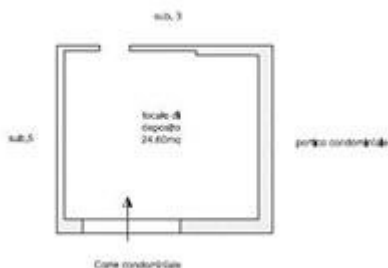


CONSISTENZA:

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
Locale di deposito	28,46	x	100 %	=	28,46
Totale:	28,46				28,46



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili è stata condotta con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli immobili simili nella zona nella quale ricade il cespite, successivamente si è proceduto ad un adeguamento del prezzo in base alle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

Si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenute dalle seguenti metodologie di ricerca:

1) Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti appartamenti nella zona "Periferica/ZONA PERIFERICA CORIGLIANO ROSSANO" di Corigliano Rossano. Il valore di riferimento al I semestre 2023 per Box è un valore che oscilla tra un minimo pari a €/mq 350,00 e un valore massimo pari a €/mq 500,00;

2) Agenzie Immobiliari: la scrivente CTU ha chiesto informazioni su prezzi e metrature anche alle agenzie immobiliari che operano nella zona. Dall'indagine effettuata è emerso che immobili che versano in buone condizioni conservative vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq 400,00 e €/mq 500,00.

Pertanto secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento posto a base della stima si può considerare pari a 450,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,46 x 450,00 = **12.807,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.807,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.807,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili è stata condotta con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite, successivamente si è proceduto ad una adeguamento del prezzo in base alle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

La stima è stata svolta attraverso le seguenti fasi:

- si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenienti dalle seguenti metodologie di ricerca: 1) Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti immobili a destinazione residenziale nella zona nella quale ricade il cespite; 2) Agenzie Immobiliari che operano nella zona.
- Partendo dai valori ottenuti dall'indagine di mercato, il valore di riferimento posta a base della stima è stato ottenuto da valutazioni che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia Pisano Case con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Immobiliare Rizzocase con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Immobiliare Bonaccorsi Immobiliare con sede in Corigliano Rossano, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	28,46	0,00	12.807,00	12.807,00
B	cantina	28,46	0,00	12.807,00	12.807,00
				25.614,00 €	25.614,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.614,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 68,00**

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: **€. 23.546,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
43/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a CORIGLIANO-ROSSANO Via Aquitania - A.U. ROSSANO SNC, quartiere Località Frasso-Amarelli, della superficie commerciale di **17,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato risulta ultimato in ogni sua parte e presenta una struttura portante in cemento armato, il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole. E' munito in parte di un'area di corte condominiale, adibita a parcheggio, delimitata da una recinzione costituita da muretto con sovrastante ringhiera. L'accesso può avvenire sia da un cancello pedonale che carrabile prospiciente su Via Aquitania. L'edificio si compone di 4 piani di cui 1 mansardato. Il collegamento verticale tra i vari piani avviene attraverso le sole scale. Il fabbricato risulta libero da tutti i lati. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 807 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/2, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 15,91 Euro, indirizzo catastale: VIA ACQUITANIA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,72 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.974,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.954,00
Data di conclusione della relazione:	18/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In fase di primo sopralluogo tenutosi in data 21/06/2023 l'immobile risultata occupato dalla Sign.ra [REDACTED] upante sine titolo). In fase di secondo sopralluogo l'immobile risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/05/2010 a firma di Notaio PISANO PIETRO ai nn. 82483/27910 di repertorio, iscritta il 07/05/2010 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 15422, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 300000,00.

Importo capitale: 150000,00.

Durata ipoteca: 10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/04/2023 a firma di UNEP TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 486 di repertorio, trascritta il 09/05/2023 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 14293/11030, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 21/07/2015 a firma di TRIBUNALE CASTROVILLARI ai nn. 2198/15 di repertorio, trascritta il 23/07/2015 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 17029/13926, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE NR. 2198/15 R.GIP TRIBUNALE CASTROVILLARI

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 20,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 20,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 10/07/2012), con atto stipulato il 10/07/2012 a firma di Notaio ELEUTERI GIANLUCA ai nn. 77411/18147 di repertorio, trascritto il 27/07/2012 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 19211/15796

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Usufrutto, in forza di Compravendita (dal 11/10/1982 fino al 09/01/2002), con atto stipulato il 11/10/1982 a firma di Notaio PIETRO LABONIA ai nn. Repertorio n. 45377 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Proprietà, in forza di Compravendita (dal 11/10/1982 fino al 28/10/2005), con atto stipulato il 11/10/1982 a firma di Notaio PIETRO LABONIA ai nn. Repertorio n. 45377 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 28/10/2005 fino al 10/07/2012), con atto stipulato il 28/10/2005 a firma di Notaio BORROMEO ANTONIO ai nn. 58677/19977 di repertorio, trascritto il 23/11/2005 a Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 46394/24769.

La compravendita è riferita al terreno (foglio 25 part. 249) sul quale successivamente la socie 
 ha edificato il fabbricato.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **48/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio per civile abitazione e magazzini (Permesso di Costruire n°69/2005), rilasciata il 04/04/2007 con il n. Prot. n° 804 - Pratica Edilizia n. 2007/006 di protocollo, agibilità del 05/06/2007 con il n. 0016784 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

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 AQUITANIA - A.U. ROSSANO SNC,
QUARTIERE LOCALITÀ FRASSO-AMARELLI

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a CORIGLIANO-ROSSANO Via Aquitania - A.U. ROSSANO SNC, quartiere Località Frasso-Amarelli, della superficie commerciale di **17,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato risulta ultimato in ogni sua parte e presenta una struttura portante in cemento armato, il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole. E' munito in parte di un'area di corte condominiale, adibita a parcheggio, delimitata da una recinzione costituita da muretto con sovrastante ringhiera. L'accesso può avvenire sia da un cancello pedonale che carrabile prospiciente su Via Aquitania. L'edificio si compone di 4 piani di cui 1 mansardato. Il collegamento verticale tra i vari piani avviene attraverso le sole scale. Il fabbricato risulta libero da tutti i lati. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo, le facciate risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 807 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/2, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 15,91 Euro, indirizzo catastale: VIA ACQUITANIA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

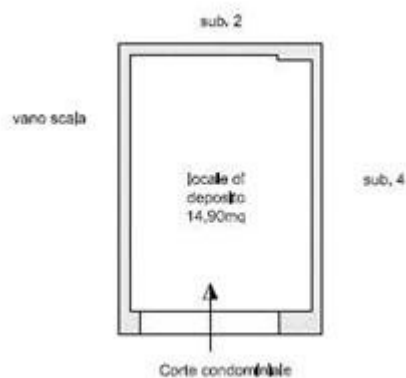
A seguito del sopralluogo effettuato e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue. L'unità immobiliare è costituita da un piccolo locale sito a piano terra destinato a deposito. L'accesso avviene tramite una porta garage dall'area di corte condominiale. L'immobile attualmente si compone di un'unico vano. Presenta uno stato qualitativo buono in termini di rifiniture e di condizione manutentive. Le pareti risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate e i pavimenti sono in gres porcellanato.

**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
Locale di deposito	17,72	x	100 %	=	17,72
Totale:	17,72				17,72

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili è stata condotta con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli immobili simili nella zona nella quale ricade il cespite, successivamente si è proceduto ad un adeguamento del prezzo in base alle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

Si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenute dalle seguenti metodologie di ricerca:

1) Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti appartamenti nella zona "Periferica/ZONA PERIFERICA CORIGLIANO ROSSANO" di Corigliano Rossano. Il valore di riferimento al I semestre 2023 per Box è un valore che oscilla tra un minimo pari a €/mq 350,00 e un valore massimo pari a €/mq 500,00;

2) Agenzie Immobiliari: la scrivente CTU ha chiesto informazioni su prezzi e metrature anche alle agenzie immobiliari che operano nella zona. Dall'indagine effettuata è emerso che immobili che versano in buone condizioni conservative vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq 400,00 e €/mq 500,00.

Pertanto secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento posto a base della stima si può considerare pari a 450,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,72 x 450,00 = **7.974,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.974,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.974,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili è stata condotta con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite, successivamente si è proceduto ad una adeguamento del prezzo in base alle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

La stima è stata svolta attraverso le seguenti fasi:

- si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenienti dalle seguenti metodologie di ricerca: 1) Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti immobili a destinazione residenziale nella zona nella quale ricade il cespite; 2) Agenzie Immobiliari che operano nella zona.

- Partendo dai valori ottenuti dall'indagine di mercato, il valore di riferimento posta a base della stima è stato ottenuto da valutazioni che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia Pisano Case con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Immobiliare Rizzocase con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Immobiliare Bonaccorsi Immobiliare con sede in Corigliano Rossano, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	17,72	0,00	7.974,00	7.974,00
				7.974,00 €	7.974,00 €

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: **€. 7.974,00**

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 20,00
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:	€. 7.954,00

data 18/06/2025

il tecnico incaricato
Tiziana Madeo