



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 24/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ITALFONDIARIO SPA

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avv. Donatella Calìo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Giuseppe Antonio Cerbino**

CF:CRBGPP59P01C349B  
con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA U. D'ATRI, 24/26  
telefono: 098122552  
fax: 098122552  
email: [cerbino\\_franco@virgilio.it](mailto:cerbino_franco@virgilio.it)  
PEC: [giuseppeantonio.cerbino@geopec.it](mailto:giuseppeantonio.cerbino@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
24/2022

## LOTTO 1

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

**1** appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Vico VIII Viale Rimembranze 18, frazione Area Urbana di Corigliano, della superficie commerciale di **110,22** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento al quinto piano (sesto fuori terra) del fabbricato di maggiore consistenza è raggiungibile tramite ascensore e scala condominiale, è composto da ingresso/corridoio, due camere da letto, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, due balconi di cui uno più grande utilizzabile come veranda. Si presenta in buono stato di conservazione poiché ristrutturato recentemente con pavimenti a parquet composito e rivestimenti in gres porcellanato, infissi esterni in alluminio con tapparelle avvolgibili esterne in PVC, impianto di climatizzazione con split elettrici e condizionatori, porte interne tamburate in legno e portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, interno 13, scala A, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 144 sub. 42 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: Viale delle Rimembranze piano 5, piano: 5, intestato a [REDACTED] derivante da Atto del 03.11.2018 ufficiale De Rosis Francesco-Acri- Rep.n.5086 - Compravendita nota presentata con modello Unico n. 23334.1/2018 Reparto PI di Cosenza in atti dal 20.11.2018  
Coerenze: Vano Scale, Vico VIII Rimembranze, Area parcheggio condominiale

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>110,22 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.583,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.583,60</b>
Data della valutazione:	<b>14/09/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero da persone e parzialmente sgombero da cose, in effetti sono presenti due letti ed un frigorifero, le utenze sono allacciate.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE del 22/02/2022 - Registro Particolare 4098 Registro Generale 5019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 77/2022 del 27/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di DULCINEA SECURITISATION S.R.L., contro [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario del 27/01/2022 Rep. 77/2022

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

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni fornite dall'amministratore del condominio in data 31/03/2023, la proprietaria ha saldato le quote condominiali fino a tutto Marzo 2023.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile è pervenuto alla sig.r [REDACTED] con atto di compravendita, rogato dal notaio Dott. F. De Rosis da Acri il 03.11.2018, Repertorio n. 5082 e Raccolta n. 3949, dal sig. [REDACTED] Al sig. [REDACTED] era pervenuto con atto di compravendita, rogato dal notaio Dott. G. Terzi di Corigliano il 24.06.1974 Repertorio n. 39759 e Raccolta n. 4151, dai signori [REDACTED] Corigliano Calabro (CS) il 07.05.1936 e Viscardi Antonio, nato a Corigliano Calabro (CS) il [REDACTED] quali hanno venduto l'unità immobiliare oggetto di perizia derivante da fabbricato di nuova costruzione realizzato su suolo (ex p.lla 125 del foglio 123) di loro proprietà acquistato con atto del Notaio Gemma Terzi del 22.08.1968 registrato il 02.09.1968 al n. 685. Tanto emerge dagli atti reperiti presso gli archivi notarili, superando ampiamente il ventennio di accertamento.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI ACQUISTO (dal 03/11/2018), con atto stipulato il 03/11/2018 a firma di F. DE ROSIS - NOTAIO ai nn. REPERTORIO N. 5082 RACCOLTA N. 3949 di repertorio, trascritto il 20/11/2018 a COSENZA ai nn. REGISTRO PARTICOLARE 23334 E REGISTRO GENERALE 30012

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/06/1974 fino al 03/11/2018), con atto stipulato il 24/06/1974 a firma di GEMMA TERZI ai nn. 39759/4151 di repertorio, registrato il 27/06/1974 a CORIGLIANO CALABRO ai nn. 681/MOD 1/VOL 11

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'Ufficio Affari Generali - Servizio RUP - a seguito di richiesta del CTU ai fini dell'accertamento urbanistico, in data 22/02/2023 prot. n. 0023727, ha comunicato: "**Con riferimento alla Vs istanza di cui all'oggetto, si informa che, circa gli atti richiesti, così come comunicato dal Settore Urbanistica con nota prot. 22219 del 20/02/2023, non sono al momento presenti nell'archivio comunale i fascicoli cartacei del Nulla Osta n. 24 del 18/07/1968 e successivo Nulla Osta n. 58 del 30/08/1968. ---**

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA COMUNE DI CORIGLIANO CALABRO N. 24 e successive varianti, intestata a PICCOLI GIUSEPPE E VISCARDI ANTONIO, per lavori di ESECUZIONE LAVORI EDILI, rilasciata il 18/07/1968 con il n. 24 di protocollo.

L'Ufficio Affari Generali - Servizio RUP - a seguito di richiesta del CTU ai fini dell'accertamento urbanistico, in data 22/02/2023 prot. n. 0023727, ha comunicato: "Con riferimento alla Vs istanza di cui all'oggetto, si informa che, circa gli atti richiesti, così come comunicato dal Settore Urbanistica con nota prot. 22219 del 20/02/2023, non sono al momento presenti nell'archivio comunale i fascicoli cartacei del Nulla Osta n. 24 del 18/07/1968 successivo Nulla Osta n. 58 del 30/08/1968. ---

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**Catastali**--Dalla verifica nell'estratto di mappa catastale non risulta riportato il cassone del fabbricato di maggiore consistenza e di conseguenza non è stata aggiornata la particella che risulta ancora quella originaria p.lla 125 del foglio 123.

**Urbanistiche**--A seguito delle informazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale e sulla base delle caratteristiche del fabbricato di maggiore consistenza, il CTU, non può esprimere giudizi di conformità urbanistica per carenza di documentazione.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: dpr 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA edilizia in Sanatoria e Variazione Catastale

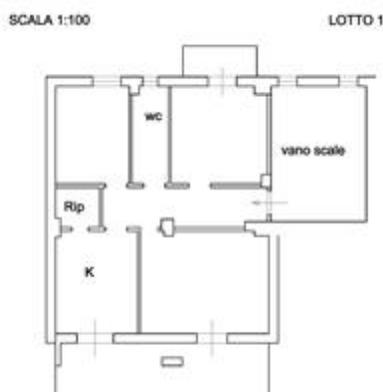
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA EDILIZIA IN SANATORIA E VARIAZIONE CATASTALE OLTRE SANZIONI:  
€1.916,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Comune di Corigliano Rossano Area urbana di Corigliano Calabro  
fg 123 pila 144 sub 42  
Piano 5  
int 13 scala A  
h=3,00m



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta ..

La conformità urbanistica non può essere espressa dal CTU poiché non è riuscito ad ottenere gli elaborati progettuali del fabbricato dagli uffici del Comune di Corigliano Rossano. Può solo riferire che negli atti di trasferimento della proprietà sono stati richiamati i nulla osta edilizi n. 24 del 18/07/1968 e successivo n. 58 del 30/08/1968.

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VICO VIII VIALE RIMEMBRANZE 18, FRAZIONE  
AREA URBANA DI CORIGLIANO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO 1

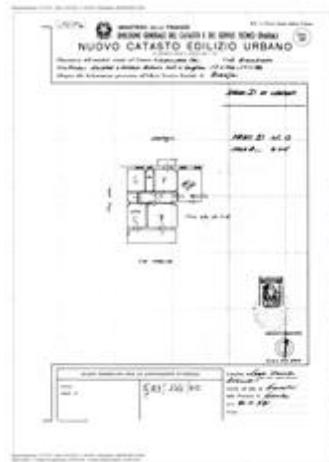
**appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO Vico VIII Viale Rimembranze 18, frazione Area Urbana di Corigliano, della superficie commerciale di **110,22** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'appartamento al quinto piano (sesto fuori terra) del fabbricato di maggiore consistenza è raggiungibile tramite ascensore e scala condominiale, è composto da ingresso/corridoio, due camere da letto, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, due balconi di cui uno più grande utilizzabile come veranda. Si presenta in buono stato di conservazione poiché ristrutturato recentemente con pavimenti a parquet composito e rivestimenti in gres porcellanato, infissi esterni in alluminio con tapparelle avvolgibili esterne in PVC, impianto di climatizzazione con split elettrici e condizionatori, porte interne tamburate in legno e portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, interno 13, scala A, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 144 sub. 42 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: Viale delle Rimembranze piano 5, piano: 5, intestato a [redacted] derivante da Atto del 03.11.2018 ufficiale De Rosis Francesco-Acri- Rep.n.5086 - Compravendita nota presentata con modello Unico n. 23334.1/2018 Reparto PI di Cosenza in atti dal 20.11.2018  
Coerenze: Vano Scale, Vico VIII Rimembranze, Area parcheggio condominiale

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Area Urbana di Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media 

#### COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

ferrovia distante 4 km

scarso 

superstrada distante 5,5 km

mediocre 

porto distante 8 km

scarso 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La classe energetica è stata rilevata dall'APE allegato all'atto di acquisto dell'attuale proprietario rogato dal Notaio Francesco De Rosis in data 03.11.2018.

Si precisa che, a seguito della recente ristrutturazione, sicuramente, sono cambiate le prestazioni energetiche dell'appartamento, pertanto, in fase di emissione del decreto di trasferimento si rende necessario redigere un nuovo APE.

CLASSE ENERGETICA:



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	110,22	x	100 %	=	110,22
<b>Totale:</b>	<b>110,22</b>				<b>110,22</b>

Comune di Corigliano Rossano Area urbana di Corigliano Calabro  
fg. 123 pila 144 sub 42  
Piano 5  
int. 13 scala A.  
h=3,00m

SCALA 1:100 LOTTO 1



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2022 - Semestre 2 (04/09/2023)

Valore minimo: 485,00

Valore massimo: 680,00

Note: Nel caso specifico la media dei valori è stata ragguagliata ad € 600,00 per le caratteristiche dell'immobile

Operatori del comprensorio Corigliano Rossano

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del Valore Venale Reale del lotto si procede con l'applicazione del valore di mercato in Euro/mq alla superficie commerciale. Al Valore complessivo del lotto vengono decurtati i presunti costi di regolarizzazione urbanistica e catastale. Inoltre, viene decurtata una percentuale del 15% per vendita giudiziaria e per eventuali vizi occulti. Nel caso specifico si è determinato: -Un valore di €/mq 600,00 per l'appartamento p.lla 144 sub 42 al quale viene applicata la superficie commerciale ragguagliata di mq 110,22, ottenendo un valore complessivo di Euro 66.132,00. A tale somma viene decurtato l'importo di € 1.916,00 per regolarizzazione urbanistica e catastale ottenendo l'importo di € 64.216,00 al quale viene ulteriormente decurtato il 15% per vendita giudiziaria e per vizi occulti pari a € 9.632,40 residuando la somma di € **54.583,60 corrispondente al Valore Venale Reale del Lotto Stimato.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **66.132,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Per Vendita Giudiziaria e Vizi Occulti	-9.632,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 56.499,60**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 56.499,60**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del Valore Venale Reale del lotto si procede all'applicazione del valore di mercato di Euro 600,00 al metro quadro alla superficie commerciale. Il valore di Euro 600,00 al metro quadro emerge dalle indagini sul territorio presso fonti del settore immobiliare confrontate con i valori OMI dell'AdE 2022/2. Al Valore complessivo del lotto si decurteranno i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale. Nel caso specifico si è determinato: -Un valore di €/mq 600,00 per l'appartamento p.lla 144 sub 42 al quale viene applicata la superficie commerciale ragguagliata di mq 110,22 ottenendo un valore di Euro 66.132,00. Complessivamente l'immobile ha un valore di Euro 66.132,00 al quale vanno decurtate le spese e gli oneri gravanti per sanatorie e la percentuale del 15% per vendita giudiziaria ed eventuali vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari della zona, osservatori del mercato immobiliare Valori OMI dell'AdE annualità 2022/2, ed inoltre: Operatori del settore immobiliare

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
1	appartamento	110,22	0,00	56.499,60	56.499,60
				<b>56.499,60 €</b>	<b>56.499,60 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	<b>0,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è comodamente divisibile poiché le colonne montanti degli impianti non lo consentono ai fini della fruizione dei servizi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.916,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.583,60**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.583,60**

data 14/09/2023

il tecnico incaricato  
Giuseppe Antonio Cerbino