



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

36/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COOPERATIVO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ANTONIO STABILE

CF: STBNTN72B18E919B
con studio in LAINO BORGO (CS) Corso Umberto I, IV Traversa, n. 2
telefono: 0981-82202
email: antonio.stabile.1802@gmail.com
PEC: antonio.stabile@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a CORIGLIANO-ROSSANO Contrada Casa Della Chiesa snc, frazione area urbana di Corigliano, quartiere Scalo, della superficie commerciale di **359,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una villetta a schiera centrale, sviluppantesi su 4 livelli (piani Terra, 1°, 2° e 3°), con annesse due pertinenziali corti esclusive di complessivi circa mq. 93, facente parte di un fabbricato in c.a. con n° 4 villette sito alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano, frazione Scalo.

Si compone di ingresso, camera da letto, ripostiglio, bagno, cucina/soggiorno con annesso piccolo portico e due corti esclusive a livello del P.T.; ampio salone, disimpegno, cucina e bagno, oltre due balconi, al P.1°; tre camere da letto, due disimpegni, due bagni e tre ripostigli adibiti a cabina armadio, oltre tre balconi, al P.2°; bagno, due ambienti deposito e un sottotetto, oltre a due balconi al P.3°.

L'accesso alla villetta avviene dalla strada Casa Della Chiesa che, partendo dalla S.S. n° 106 Jonica (arteria principale urbana che attraversa il centro della frazione Scalo dell'area urbana di Corigliano del Comune di Corigliano-Rossano), arriva fino Via Walt Disney (arteria di collegamento con la strada provinciale che conduce al raddoppio della S.S. n° 106 Jonica e alla località marina di Schiavonea. Dalla citata strada, attraverso un cancello carrabile, si accede alla corte pertinenziale esclusiva antistante l'ingresso, a livello del P.T..

Le due corti pertinenziali esclusive, ubicate nella parte antistante e nella parte retrostante della villetta a schiera, sono delimitate da una recinzione, in parte in muratura ed in parte in calcestruzzo con sovrastante cancellata in ferro battuto, e risultano essere molto ben rifinite e curate oltre ad essere pavimentate.

La struttura portante dell'intero fabbricato di cui fa parte la villetta a schiera in oggetto, completata nel 2010, è costituita da una intelaiatura di pilastri e travi in cemento armato, costituenti telai spaziali collegati nelle due direzioni di riferimento, collegati tra loro e rigidamente incastrati al telaio orizzontale di fondazione costituito da travi a "T" rovesce continue, poggiate su una sottofondazione di calcestruzzo magro dello spessore di cm. 15. I solai sono del tipo latero cementizio gettati in opera con impiego di travetti precompressi prefabbricati e pignatte di laterizio, completati in opera con soletta collaborante con armatura di irrigidimento e ripartizione. Le solette dei balconi sono in cemento armato, così come la scala interna a due rampe che collega i vari livelli. La copertura è a due falde con una controfalda in corrispondenza del balcone del locale più ampio ed una controfalda in corrispondenza del balcone del bagno, al P.3°, e un abbaino che consente, attraverso una finestra, l'illuminazione del locale deposito di minori dimensioni.

Le pareti perimetrali di compagnatura sono costituite da una doppia parete di mattoni di laterizio forati, dello spessore di cm. 13 e di cm. 8, con interposta camera d'aria e strato di isolamento termico, rifinite esternamente con intonaco civile fratazzato fine e internamente con intonaco civile liscio, tutte tinteggiate.

L'intero fabbricato, così come ogni singola villetta a schiera che ne fa parte, è adeguatamente collegato alla rete idrica e alla rete fognaria comunale, nonché alla rete elettrica pubblica e alla rete di distribuzione del gas metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di m. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 95 particella 638 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1,

consistenza 13 vani, rendita 906,38 Euro, indirizzo catastale: Contrada Casa Della Chiesa, snc, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VAR. TERRITORIALE del 31/03/2018; VAR. TOPONOMASTICA del 22/11/2016; Var. del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VAR. NEL CLASSAMENTO del 09/12/2011; ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 09/12/2010; COSTITUZIONE del 07/10/2009

Coerenze: I dati catastali dell'u.i.u. in oggetto e la relativa planimetria catastale NON SONO CONFORMI allo stato di fatto. CONFINI: Via Casa Della Chiesa (particella 639), particella 638 sub 8-9-10-11-12, particella 918 e particella 638 sub 4-5-6, salvo altri.

Nel dettaglio i dati dell'u.i.u. sono derivanti (in ordine cronologico dalla fine all'inizio) da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Corigliano M403A (n. 35/2020); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2016 protocollo n. CS0202622 in atti dal 22/11/2016 DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 88462.1/2016); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/12/2011 protocollo n. CS0421936 in atti dal 09/12/2011 (n. 117785.1/2011); ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 09/12/2010 protocollo n. CS0407502 in atti dal 09/12/2010 (n. 41997.1/2010); COSTITUZIONE del 07/10/2009 protocollo n. CS0385649 in atti dal 07/10/2009 (n. 8038.1/2009). Durante le operazioni peritali sui luoghi, nonché dalla documentazione catastale raccolta, è emersa una leggera difformità della planimetria catastale (e conseguentemente dei dati relativi alla consistenza catastale) dell'u.i.u. in oggetto di valutazione. La differenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica della planimetria catastale è dovuta alla diversa destinazione d'uso del primo ambiente che si trova entrando nel fabbricato, al P.T., (nella planimetria catastale indicato come legnaia mentre attualmente è una camera da letto) nonché alla realizzazione di una parete divisoria al P.3° (sottotetto) nell'ambiente indicato nella planimetria catastale come ripostiglio, con la creazione di un ambiente sottotetto e un ambiente destinato a deposito. Al P.3° (sottotetto) nell'ambiente maggiore è stata inoltre realizzata un tratto di parete divisoria in prossimità del vano scala. Prima dell'assegnazione E' NECESSARIO provvedere ad una variazione catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	359,14 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 347.349,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 295.247,33
Data della valutazione:	26/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Più specificatamente, alla data del sopralluogo, avvenuto il 27/07/2021, l'immobile risultava essere occupato dal debitore/proprietario con la propria famiglia il cui nucleo familiare è composto del debitore, dal coniuge e da tre figli, di cui due minorenni.

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** attiva, stipulata il 15/07/2010 a firma di notaio Giovanni FINO, della sede di Corigliano Calabro (CS) ai nn. 61596/7466 di repertorio, iscritta il 16/07/2010 a Cosenza (CS) ai nn. 23348/4603 R.G. e R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €300.000,00.

Importo capitale: €150.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Villetta a schiera in corso di costruzione, posta su più livelli (piano terra, primo, secondo e sottotetto), con ingresso indipendente e annesso terreno di pertinenza esclusiva, sita in Corigliano Calabro alla località Casa Della Chiesa. Nel catasto fabbricati del predetto Comune è riportata al foglio di mappa 95 particella 638 sub 3, Via Casa Della Chiesa, piani T-1-2-3, in corso di costruzione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/11/2011 a firma di notaio Giovanni FINO, della sede di Corigliano Calabro (CS) ai nn. 63026/8176 di repertorio, iscritta il 10/11/2011 a Cosenza (CS) ai nn. 30612/4838 R.G. e R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €100.000,00.

Importo capitale: €50.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Villetta a schiera, in posizione centrale, sviluppatasi sui piani T-1-2-3, facente parte del complesso immobiliare sito alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano, censita nel catasto dei fabbricati al foglio 95 particella 638 sub 3, categoria A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 13 vani

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/06/2014 a firma di Tribunale di Crotone (KR) ai nn. 2774/2014 di repertorio, iscritta il 01/08/2014 a Cosenza (CS) ai nn. 18355/1469 R.G. e R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €38.000,00.

Importo capitale: €24.573,86.

La formalità è riferita solamente a Villetta a schiera, in posizione centrale, sviluppatasi sui piani T-1-2-3, facente parte del complesso immobiliare sito alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano, censita nel catasto dei fabbricati al foglio 95 particella 638 sub 3, categoria A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 13 vani

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 26/09/2018 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede a Roma (RM) ai nn. 3080/3418 di repertorio, iscritta il 01/10/2018 a Cosenza (CS) ai nn. 24942/2807 R.G. e R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: €159.995,50.

Importo capitale: €79.997,75.

La formalità è riferita solamente a Villetta a schiera, in posizione centrale, sviluppatasi sui piani T-1-2-3, facente parte del complesso immobiliare sito alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano, censita nel catasto dei fabbricati al foglio 95 particella 638 sub 3, categoria A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 13 vani

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/02/2020 a firma di Tribunale di Castrovillari (CS) ai nn. 383 di repertorio, trascritta il 28/05/2020 a Cosenza (CS) ai nn. 9484/7422 R.G. e R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Villetta a schiera, in posizione centrale, sviluppatasi sui piani T-1-2-3, facente parte del complesso immobiliare sito alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano, censita nel catasto dei fabbricati al foglio 95 particella 638 sub 3, categoria A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 13 vani

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 15/07/2010), con atto stipulato il 15/07/2010 a firma di notaio Giovanni FINO, della sede di Corigliano Calabro (CS) ai nn. 61595/7465 di repertorio, registrato il 15/07/2010 a Rossano (CS) ai nn. 1181 Serie 1T, trascritto il 16/07/2010 a Cosenza (CS) ai nn. 23347/16367 R.G. e R.P..

Il titolo è riferito solamente a Villetta a schiera in corso di costruzione, posta su più livelli (piano terra, primo, secondo e sottotetto), con ingresso indipendente e annesso terreno di pertinenza esclusiva, sita in Corigliano Calabro alla località Casa Della Chiesa. Detto immobile esternamente è completato mentre all'interno risulta essere allo stato grezzo. Nel catasto fabbricati del predetto Comune è riportata al foglio di mappa 95 particella 638 sub 3, Via Casa Della Chiesa, piani T-1-2-3, in corso di costruzione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 07/04/1981 fino al 31/12/2002), con atto stipulato il 31/12/2002 a firma di notaio Giuseppe SPEZZANO, della sede di Corigliano Calabro (CS) ai nn. 756/252 di repertorio, registrato il 24/04/1981 a Corigliano Calabro (CS) ai nn. 470 Mod. 1 Vol. 116, trascritto il 06/05/1981 a Cosenza (CS) ai nn. 9269/7983 R.G. e R.P..

Il titolo è riferito solamente a In maggiore consistenza dell'appezzamento di terreno di natura agrumeto per ettari 2.55.48, di natura uliveto per ettari 1.97.35, con fabbricato rurale ed altro ricovero per attrezzi che impegnano una superficie di ettari 0.06.90, e quindi complessivamente della estensione di Ha 4.59.73, in agro di Corigliano Calabro alla contrada denominata "Casa Della Chiesa"

..... omissis Nel nuovo catasto rustico del Comune di Corigliano Calabro omissis al foglio di mappa 95 particella provvisoria 43/a e definitiva 43, uliveto di 3° classe, ettari 1.80.55 omissis

Dalla maggiore consistenza della particella provvisoria 43/a (definitiva 43) sono poi derivate le particelle 479, 480, 481 e 482 da cui, a sua volta, è derivata la particella 638 che identifica il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto di Consulenza Estimativa Giudiziaria.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, bene personale,, in forza di atto di compravendita (dal 31/12/2002 fino al 15/07/2010), con atto stipulato il 31/12/2002 a firma di notaio Giovanni FINO, della sede di Corigliano Calabro (CS) ai nn. 35986/2725 di repertorio, registrato il 14/01/2003 a Rossano (CS) ai nn. 140 Serie IV, trascritto il 15/01/2003 a Cosenza (CS) ai nn. 1270/1127 R.G. e R.P..

Il titolo è riferito solamente a Appezzamento di terreno edificatorio sito in Corigliano Calabro Stazione alla contrada Casa Della Pietra, esteso quattromilaquattrocentoventi metri quadrati (4.420 mq.), omissis Detto terreno ricade in zona B3 residenziale di rinnovamento e completamento, con indice di fabbricabilità 3 mc./mq. omissis Nel n.c.t. al foglio 95 particella 479 (Ha 0.11.50), particella 480 (Ha 0.10.80), particella 481 (Ha 0.11.00) e particella 482 (Ha 0.10.90).

Le particelle 479, 480, 481 e 482 sono poi state oggetto di Tipo Mappale con il quale è stata costituita l'attuale particella 638 che identifica l'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto di Consulenza Estimativa Giudiziaria. Nell'atto di compravendita si conveniva inoltre: "..... omissis Stabiliscono le parti che la parte acquirente dovrà provvedere a realizzare, a sue cure e spese esclusive, le opere di urbanizzazione primaria del terreno (strade, marciapiedi, impianto di illuminazione, rete idrica, fognante, elettrica e telefonica) come da progetto predisposto dal ridetto ing. Antonio Plastina, già presentato al Comune di Corigliano Calabro per la relativa richiesta di concessione edilizia. Con particolare riferimento alla strada, la parte acquirente, in prosecuzione della strada esistente che si diparte da via nazionale e raggiunge l'abitazione della parte venditrice, dovrà realizzare altro tratto di strada, completo delle opere di urbanizzazione, che attraversa prima la restante proprietà della medesima parte venditrice e poi il terreno oggetto del presente atto, per raggiungere la proprietà ceduta da Lasso Chiara e Lasso Maria Teresa alla società Edil 2000 sas. omissis"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 58 del 05/07/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di villette a schiera alla Contrada Casa Della Chiesa del Comune di Corigliano Calabro (CS), presentata il 08/10/2001 con il n. 28650 di protocollo, rilasciata il 05/07/2005 con il n. 58 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero corpo di fabbrica "A" di cui fa parte la villetta a schiera, in posizione centrale, sviluppantesi sui piani T-1-2-3, facente parte del complesso immobiliare sito alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano, censita nel catasto dei fabbricati al foglio 95 particella 638 sub 3, in oggetto di Consulenza Estimativa Giudiziaria.

Successivamente al Permesso di Costruire n° 58 del 05/07/2005, per l'intero corpo di fabbrica "A" di cui fa parte la villetta a schiera in oggetto, è stata rilasciata la Proroga per ultimazione dei lavori n° 16 del 02/12/2008, nonché il Permesso a Costruire in Variante n° 75 del 23/07/2009, relativo al corpo di fabbrica "B", che NON E' quello di cui fa parte la villetta a schiera in oggetto, e il Permesso di Costruire in Variante n° 45 del 19/09/2011, per modifiche non strutturali, interne ed esterne.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. della Calabria n° 1067 del 22/08/1986 e successivo Decreto n° 1810 del 28/02/2002 di approvazione della Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., l'immobile ricade in zona "B3" (Residenziale di Rinnovamento e Completamento). Norme tecniche di attuazione ed indici: Lotto minimo = non prescritto; Distanza

minima dalle strade = 0,00 m.; Rapporto tra superficie coperta e superficie interessata = 1/3; Distanza minima dai confini e dai fabbricati = 5,00 m. e 10,00 m.; Indice di fabbricabilità territoriale = non prescritto; Indice di fabbricabilità fondiario = 3,00 mc./mq.; Altezza massima fabbricati: 20,00 m.. In dette zone possono, altresì, essere predisposti Piani Particolareggiati di iniziativa privata. In tal caso viene applicato l'indice di densità fondiaria pari a 4,00 mc./mq.. Il titolo è riferito solamente al intero lotto di terreno su cui risulta essere edificato il fabbricato, censito in catasto al foglio 94 particella 638 del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano (già Corigliano Calabro località Scalo), in oggetto della presente Consulenza Estimativa Giudiziaria. In seguito all'approvazione della L.R. n° 28 del 05/08/2016 (nonché della L.R. n° 21 del 30/06/2017 vigente dal 01/07/2017 – B.U.R.C. n° 62 del 30/06/2017), che modifica l'art. 65 della L.R. n° 19 del 16/04/2002, i Piani Regolatori Generali e i Programmi di Fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone "A" e "B" e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto dal comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla L.R. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili, ai sensi della Legge Regionale Urbanistica vigente al momento della loro presentazione in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Norme del vigente P.R.G. con annesso Regolamento Edilizio (ora decaduto); Legge n° 1086 del 05/11/1971; Legge n° 64 del 02/02/1974; L.R. Calabria n° 7 del 27/04/1998; nuove N.T.C. (Norme Tecniche per le Costruzioni))

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Intero corpo di fabbrica di cui fa parte la villetta a schiera, in posizione centrale, sviluppatasi sui piani T-1-2-3, facente parte del complesso immobiliare sito alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano, censita nel catasto dei fabbricati al foglio 95 particella 638 sub 3, in oggetto di Consulenza Estimativa Giudiziaria.

La costruzione dell'intero corpo di fabbrica "A", di cui fa parte la villetta a schiera in oggetto, è avvenuta in conformità e conseguentemente alle seguenti autorizzazioni: 1) CONCESSIONE EDILIZIA n° 58 del 05/07/2005 con Attestazione di deposito del progetto presso la Regione Calabria, 6° Dipartimento LL.PP. ed Acque, Settore 20 – Settore Tecnico Decentrato di Cosenza, Prot. n° 7354 Pratica 04/3324 classe A del 22/09/2004, il cui inizio dei lavori è stato comunicato con lettera protocollata al Comune di Corigliano Calabro al n° 33287 in data 10/10/2005; per detta Concessione Edilizia è stata fatta richiesta di proroga per l'ultimazione dei lavori protocollata al Comune di Corigliano Calabro al n° 34566 in data 02/09/2008, autorizzata con la Concessione di Proroga per ultimazione dei lavori n° 16 del 02/12/2008; 2) CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n° 75 del 23/07/2009, relativa al corpo di fabbrica "B", che NON E' quello di cui fa parte la villetta a schiera in oggetto; 3) Deposito della Relazione a Struttura Ultimata presso la Regione Calabria, Assessorato ai Lavori Pubblici, Servizio Tecnico Decentrato, Ufficio del Genio Civile di Cosenza, Prot. n° 13917 in data 03/09/2010; 4) Deposito del Certificato di Collaudo presso la Regione Calabria, Assessorato ai Lavori Pubblici, Servizio Tecnico Decentrato, Ufficio del Genio Civile di Cosenza Prot. n° 14820 Pratica 04/3324 classe A in data 20/09/2010; 5) CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n° 45 del 19/09/2011, per modifiche non strutturali, interne ed esterne; 6) Certificato di agibilità, rilasciato dal Comune di Corigliano Calabro (CS), n° 4 del 19/01/2015, rilasciato per tutte le altre u.i.u. del corpo di fabbrica "A" di cui fa parte la villetta a schiera in oggetto, con la sola esclusione (in quanto non richiesto) della stessa.



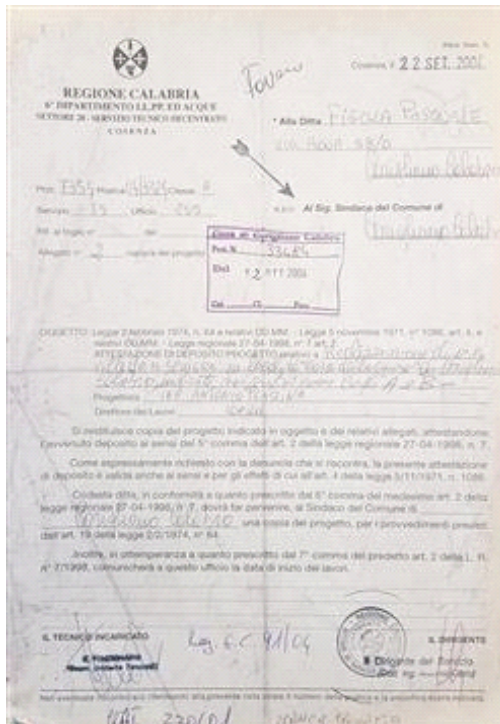
Permesso di costruire n° 58 del 05/07/2005



Permesso di costruire n° 75 del 23/07/2009



Permesso di costruire n° 45 del 19/09/2011



Attestazione Deposito Progetto presso Genio Civile di Cosenza
Prot. n° 7354 del 22/09/2004

Regione Calabria
ASSESSORATO AI LAVORI PUBBLICI
Servizio Tecnico Decentrato
Ufficio del Genio Civile
COSENZA

14820

Conserv. n. 20/09/2010

Pro. n. 14820/2010 - Classe n. 1

Servizio Ufficio

Pr. n. 14820/2010 - del

Allegato n. 1/14820/2010

* Al Collaudo (L. 30/09/2010)

PROGETTO n. 14820/2010 - di FABBRICAZIONE EDIFICIO n. 14820/2010 -

OGGETTO Legge 511/1971, n° 1086, art. 7. - Disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato -

PROGETTO n. 14820/2010 - di FABBRICAZIONE EDIFICIO n. 14820/2010 -

DEPOSITO n. 14820/2010 -

Deposito di cui all'art. 2, 5° comma della legge regionale 21/04/1998, n. 1, effettuato in data 20/09/2010, protocollo n° 14820/2010

Deposito di cui all'art. 4, della legge n° 1086/1971, effettuato in data 20/09/2010, protocollo n° 14820/2010

Deposito di cui all'art. 6, della legge n° 1086/1971, effettuato in data 20/09/2010, protocollo n° 14820/2010

Debitamente visitata ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della legge n° 1086/1971, si attesta con copia del certificato di collaudo relativo ai lavori in oggetto con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

IL TECNICO INCARICATO

ANTONIO STABILE

IL FUNZIONARIO

IL FUNZIONARIO

In Tribunale di Cosenza e riferimenti alla presente sono citati il numero della pratica e la data e a verso indicati.

Attestazione Deposito Collaudo Statico presso Genio Civile di Cosenza Prot. n° 14820 del 20/09/2010

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Durante le operazioni peritali sui luoghi, nonché dalla documentazione catastale raccolta, è emersa una leggera difformità della planimetria catastale (e conseguentemente dei dati relativi alla consistenza catastale) dell'u.i.u. in oggetto di valutazione. La differenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica della planimetria catastale è dovuta alla diversa destinazione d'uso del primo ambiente che si trova entrando nel fabbricato, al P.T., (nella planimetria catastale indicato come legnaia mentre attualmente è una camera da letto) nonché alla realizzazione di una parete divisoria al P.3° (sottotetto) nell'ambiente indicato nella planimetria catastale come ripostiglio, con la creazione di un ambiente sottotetto e un ambiente destinato a deposito. Al P.3° (sottotetto) nell'ambiente maggiore è stata inoltre realizzata un tratto di parete divisoria in prossimità del vano scala. (normativa di riferimento: Regio Decreto n° 1572 del 08/10/1931; Regio Decreto Legge n° 562 del 13/04/1939; D.P.R. n° 1149 del 01/12/1949; D.M. 04/12/1961; D.M. n° 28 del 02/02/1998; Legge 286/2006; D.L. n° 201 del 22/12/2011)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione della dichiarazione di variazione con causale "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI" e "Cambio DESTINAZIONE D'USO" per l'aggiornamento della planimetria catastale e, conseguentemente, dei dati catastali dell'u.i.u. in oggetto.

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

Costi di regolarizzazione:

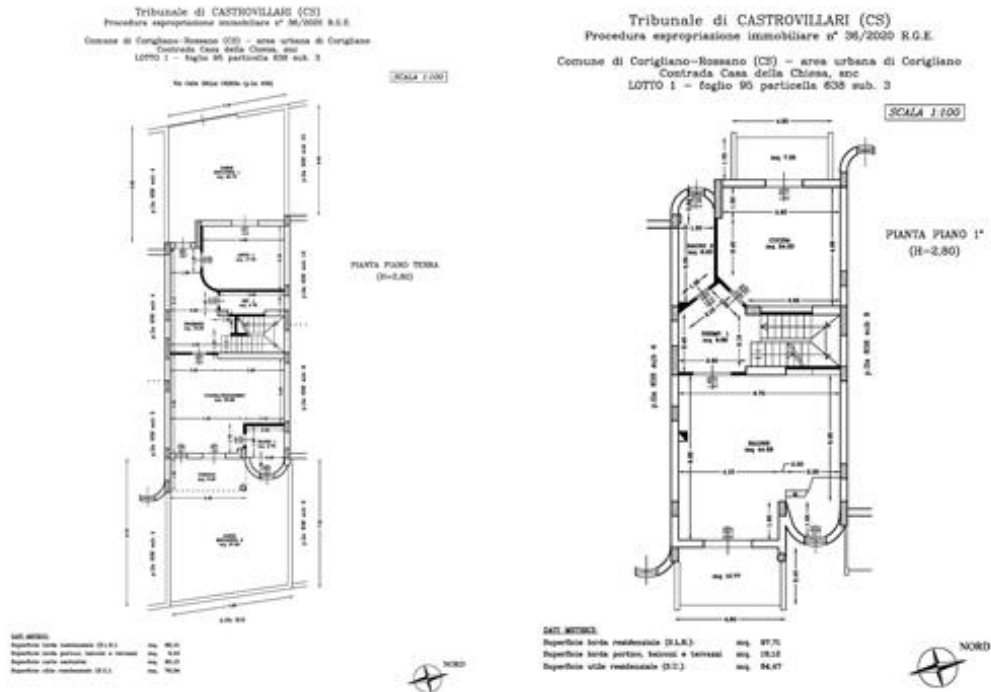
- Diritti catastali per dichiarazione di variazione con procedura DOC.FA.: €50,00
- Parcella professionale per redazione dichiarazione di variazione con procedura DOC.FA. (comprensiva di cassa previdenza professionale e IVA come per legge): €640,50

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni dall'affidamento dell'incarico a tecnico professionista regolarmente iscritto all'Albo

Questa situazione è riferita solamente a Villetta a schiera, in posizione centrale, sviluppantesi sui piani T-1-2-3, facente parte del complesso immobiliare sito alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del

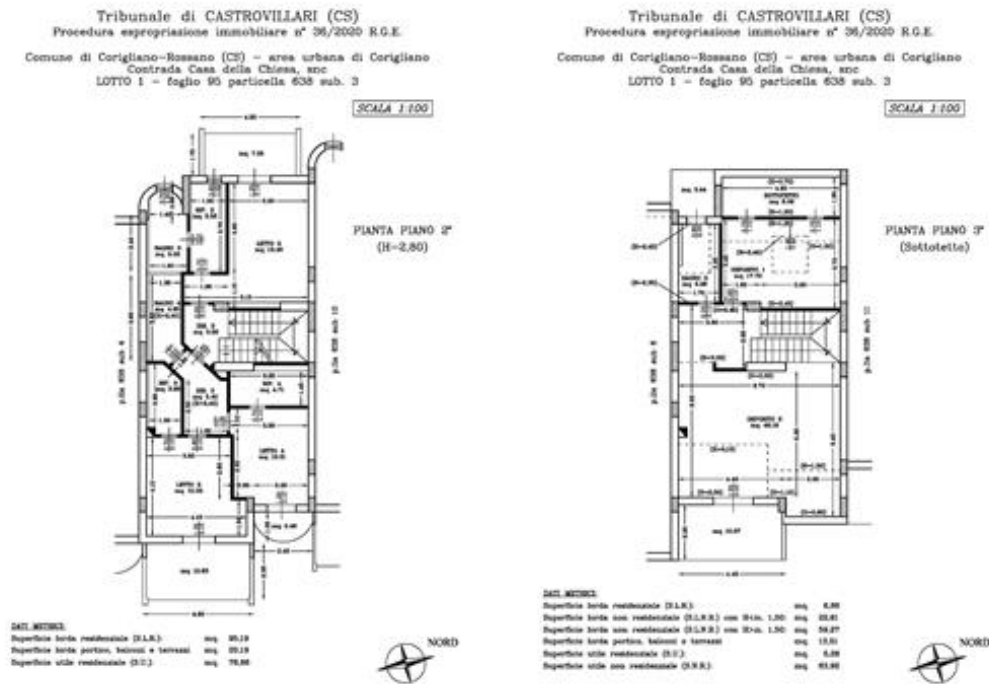
Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano, censita nel catasto dei fabbricati al foglio 95 particella 638 sub 3.

Prima dell'assegnazione conseguente alla vendita giudiziaria è opportuno e necessario procedere alla presentazione della dichiarazione di variazione per l'aggiornamento della planimetria catastale e, conseguentemente, dei dati catastali dell'u.i.u. in oggetto.



STATO DI FATTO – Pianta villetta a schiera (P.T.-1-2-3) alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano - foglio 95 particella 638 sub 3 – P.T.

STATO DI FATTO – Pianta villetta a schiera (P.T.-1-2-3) alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano - foglio 95 particella 638 sub 3 – P.1°



STATO DI FATTO – Pianta villetta a schiera (P.T.-1-2-3) alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano - foglio 95 particella 638 sub 3 – P.2°

STATO DI FATTO – Pianta villetta a schiera (P.T.-1-2-3) alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano - foglio 95 particella 638 sub 3 – P.3°



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Planimetria catastale u.i.u. foglio 95 particella 638 sub 3 del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata mediante la costruzione di nuove pareti divisorie interne e la mancata o differente realizzazione delle pareti previste nei titoli abilitativi, con relativa realizzazione di nuovi ambienti. Si è rilevata anche la diversa destinazione d'uso del primo ambiente che si trova entrando nel fabbricato, al P.T., in progetto destinato ad autorimessa e attualmente destinato è una camera da letto. Infine, come si è rilevato dalla relazione tecnica e dagli elaborati grafici di cui al Permesso di Costruire in Variante n° 45 del 19/09/2011, l'accesso al piano 3° (sottotetto) doveva avvenire attraverso una botola con scaletta a scomparsa ubicata nel vano scala al P.2°, mentre le già previste e realizzate due rampe di scala, per il collegamento del P.2° con il P.3°, dovevano essere murate all'arrivo al P.3°. (normativa di riferimento: Norme del vigente P.R.G. con annesso Regolamento Edilizio; Legge Regionale Calabria n° 19 del

16/04/2002; Legge n° 47 del 28/02/1985; Legge n° 724 del 23/12/1994; Legge n° 326 del 24/11/2003, D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni e il cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti interni. Effettuato l'accertamento ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii., si è accertato che per l'u.i.u. in oggetto SI PUO' procedere alla richiesta di sanatoria in quanto l'intervento realizzato in difformità risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della eventuale presentazione della domanda. Trattasi infatti di modifiche interne che non incidono sulle caratteristiche dimensionali e strutturali del fabbricato in oggetto e non ne alterano, né condizionano, la stabilità.

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

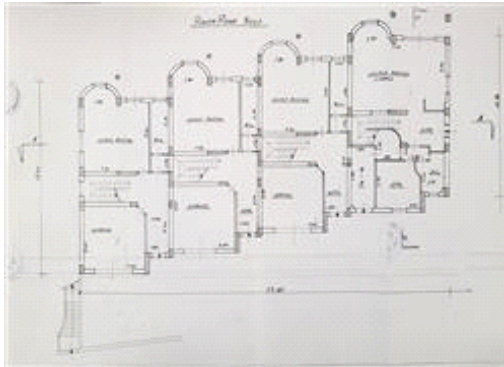
Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria minima da versare per S.C.I.A. in Sanatoria: €516,00
- Diritti di segreteria da versare per la presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria al Comune di Corigliano-Rossano (CS): €115,00
- Parcella professionale per presentazione S.C.I.A. in Sanatoria (comprensiva di cassa previdenza professionale e IVA come per legge): €1.281,00
- Costo di costruzione e oneri di urbanizzazione primaria (presunti perché da verificare con il Comune): €2.000,00

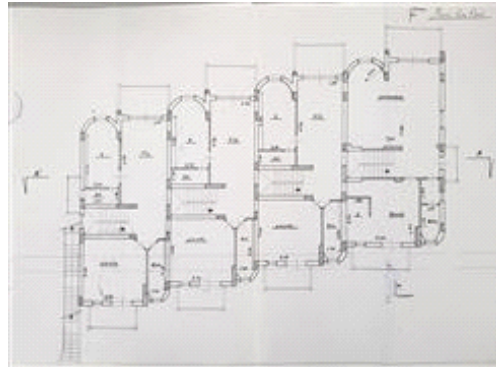
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni dall'affidamento dell'incarico a tecnico professionista regolarmente iscritto all'Albo.

Questa situazione è riferita solamente a Villetta a schiera, in posizione centrale, sviluppatasi sui piani T-1-2-3, facente parte del complesso immobiliare sito alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano, censita nel catasto dei fabbricati al foglio 95 particella 638 sub 3.

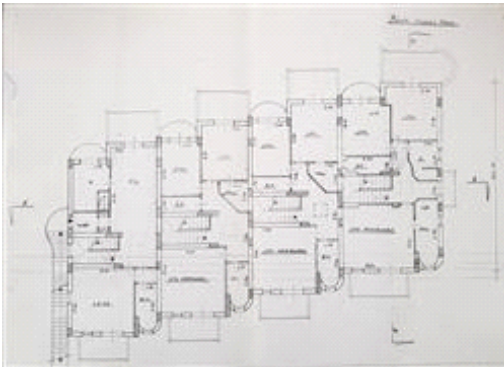
La costruzione dell'intero corpo di fabbrica "A" di cui fa parte la villetta a schiera in oggetto, è avvenuta in conformità e conseguentemente alle seguenti autorizzazioni: 1) CONCESSIONE EDILIZIA n° 58 del 05/07/2005 con Attestazione di deposito del progetto presso la Regione Calabria, 6° Dipartimento LL.PP. ed Acque, Settore 20 – Settore Tecnico Decentrato di Cosenza, Prot. n° 7354 Pratica 04/3324 classe A del 22/09/2004, il cui inizio dei lavori è stato comunicato con lettera protocollata al Comune di Corigliano Calabro al n° 33287 in data 10/10/2005; per detta Concessione Edilizia è stata fatta richiesta di proroga per l'ultimazione dei lavori protocollata al Comune di Corigliano Calabro al n° 34566 in data 02/09/2008, autorizzata con la Concessione di Proroga per ultimazione dei lavori n° 16 del 02/12/2008; 2) CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n° 75 del 23/07/2009, relativa al corpo di fabbrica "B", che NON E' quello di cui fa parte la villetta a schiera in oggetto; 3) Deposito della Relazione a Struttura Ultimata presso la Regione Calabria, Assessorato ai Lavori Pubblici, Servizio Tecnico Decentrato, Ufficio del Genio Civile di Cosenza, Prot. n° 13917 in data 03/09/2010; 4) Deposito del Certificato di Collaudo presso la Regione Calabria, Assessorato ai Lavori Pubblici, Servizio Tecnico Decentrato, Ufficio del Genio Civile di Cosenza Prot. n° 14820 Pratica 04/3324 classe A in data 20/09/2010; 5) CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n° 45 del 19/09/2011, per modifiche non strutturali, interne ed esterne; 6) Certificato di agibilità, rilasciato dal Comune di Corigliano Calabro (CS), n° 4 del 19/01/2015, rilasciato per tutte le altre u.i.u. del corpo di fabbrica "A" di cui fa parte la villetta a schiera in oggetto, con la sola esclusione (in quanto non richiesto) della stessa; 7) S.C.I.A. n° 196 Prot. n° 34430 del 22/07/2014, per la realizzazione di un ascensore, al servizio di altra u.i.u. facente parte dell'intero corpo di fabbrica "A" di cui fa parte la villetta a schiera in oggetto, quindi NON INTERESSANTE l'u.i.u. in oggetto; 8) S.C.I.A. n° 197 Prot. n° 34431 del 22/07/2014, per la realizzazione di una tettoia in legno, al servizio di altra u.i.u. facente parte dell'intero corpo di fabbrica "A" di cui fa parte la villetta a schiera in oggetto, quindi NON INTERESSANTE l'u.i.u. in oggetto; 9) S.C.I.A. in SANATORIA n° 286 Prot. n° 49194 del 20/10/2014, relativa alla realizzazione di variazioni interne di altre u.i.u. facenti parte dell'intero corpo di fabbrica "A" di cui fa parte la villetta a schiera in oggetto, MA NON RIFERITA ANCHE all'u.i.u. in oggetto.



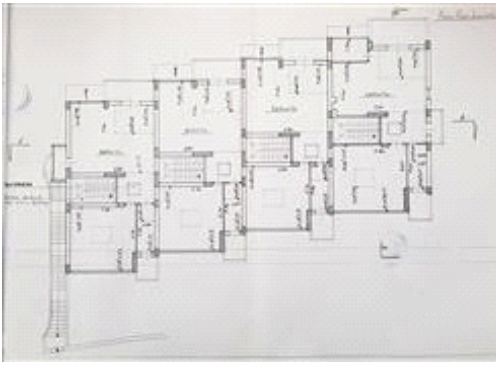
STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Permesso di costruire n° 45 del 19/09/2011 - Elaborati grafici - Pianta P.T.



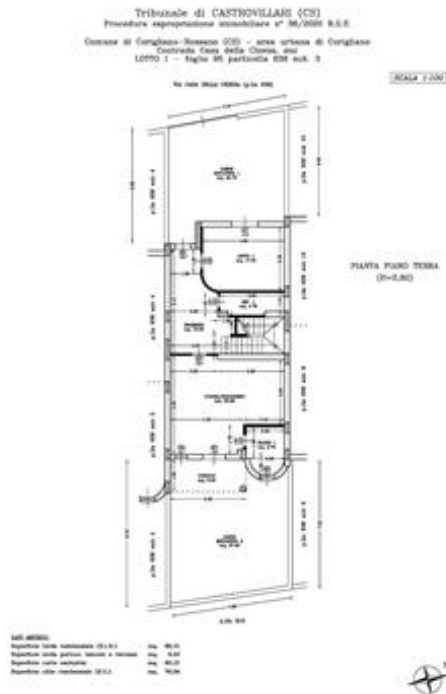
STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Permesso di costruire n° 45 del 19/09/2011 - Elaborati grafici - Pianta P.1°



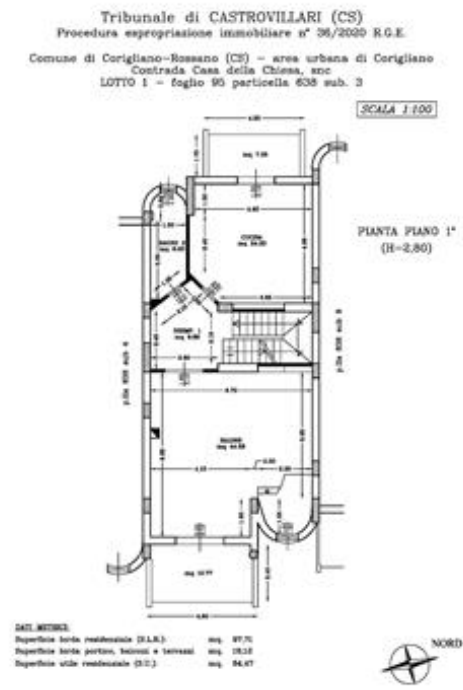
STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Permesso di costruire n° 45 del 19/09/2011 - Elaborati grafici - Pianta P.2°



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Permesso di costruire n° 45 del 19/09/2011 - Elaborati grafici - Pianta P.3°



STATO DI FATTO – Pianta villetta a schiera (P.T.-1-2-3) alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano - foglio 95 particella 638 sub 3 – P.T.



STATO DI FATTO – Pianta villetta a schiera (P.T.-1-2-3) alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano - foglio 95 particella 638 sub 3 – P.1°

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

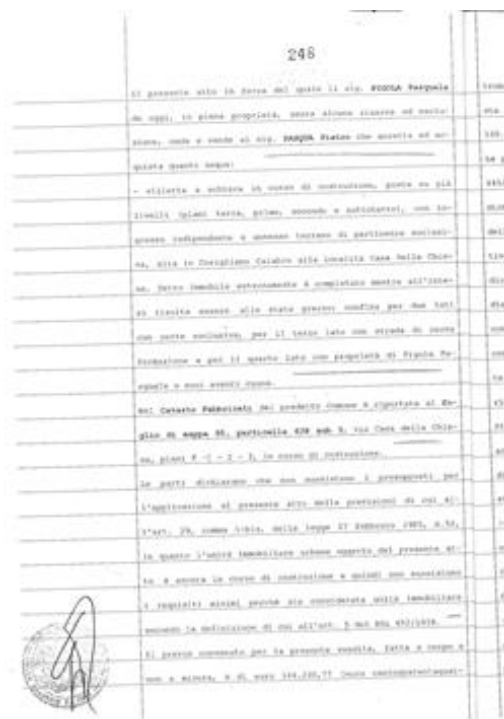
(normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Legge n° 47 del 28/02/1985 e ss.mm.ii.; Legge n° 52 del 27/02/1985; Legge n° 165 del 26/06/1990)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Villetta a schiera, in posizione centrale, sviluppantesi sui piani T-1-2-3, facente parte del complesso immobiliare sito alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano, censita nel catasto dei fabbricati al foglio 95 particella 638 sub 3



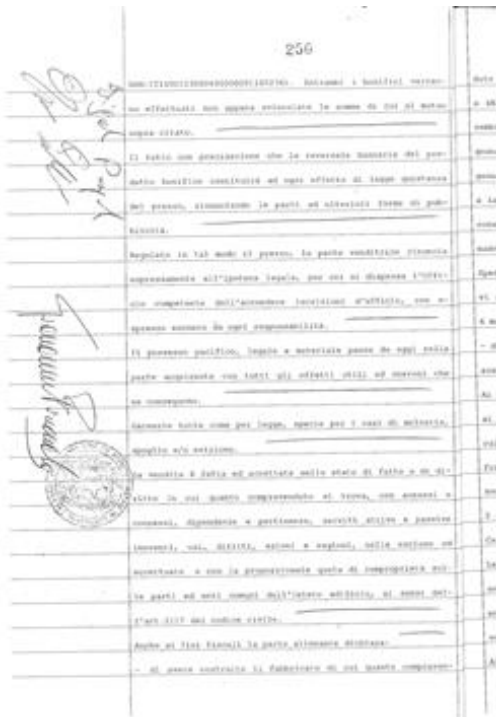
TITOLO DI PROVENIENZA - Atto notaio Giovanni FINO del 15/07/2010 Repertorio n° 61595 - pagina 1



TITOLO DI PROVENIENZA - Atto notaio Giovanni FINO del 15/07/2010 Repertorio n° 61595 - pagina 2



TITOLO DI PROVENIENZA - Atto notaio Giovanni FINO del 15/07/2010 Repertorio n° 61595 - pagina 3



TITOLO DI PROVENIENZA - Atto notaio Giovanni FINO del 15/07/2010 Repertorio n° 61595 - pagina 4

Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2022

Immobile di catasto fabbricati **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/09/2022

Indirizzo **CONTRADA CASA DELLA CHIESA n. SNC Piano 1/1 - 3/3**

Indirizzo atto di aggiornamento VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/03/2018 in attuazione dell'art. 28 del D.Lgs. n. 112/2017 (Decreto Legislativo n. 112/2017) emanato dal Comune di Corigliano Rossano (CS) e approvato dal Consiglio Comunale n. 10 del 15/07/2018, in attuazione del D.M. 15/09/2018.

Area **428 m²**

Superficie **428 m²**

Indirizzo **CONTRADA CASA DELLA CHIESA n. SNC Piano 1/1 - 3/3**

Indirizzo atto di aggiornamento VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/03/2018 in attuazione dell'art. 28 del D.Lgs. n. 112/2017 (Decreto Legislativo n. 112/2017) emanato dal Comune di Corigliano Rossano (CS) e approvato dal Consiglio Comunale n. 10 del 15/07/2018, in attuazione del D.M. 15/09/2018.

Area **428 m²**

Superficie **428 m²**

Indirizzo **CONTRADA CASA DELLA CHIESA n. SNC Piano 1/1 - 3/3**

Indirizzo atto di aggiornamento VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/03/2018 in attuazione dell'art. 28 del D.Lgs. n. 112/2017 (Decreto Legislativo n. 112/2017) emanato dal Comune di Corigliano Rossano (CS) e approvato dal Consiglio Comunale n. 10 del 15/07/2018, in attuazione del D.M. 15/09/2018.

Area **428 m²**

Superficie **428 m²**

STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Visura fabbricati u.i.u. foglio 95 particella 638 sub 3 del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano - pagina 1

Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2022

Immobile di catasto fabbricati **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/09/2022

Indirizzo **CONTRADA CASA DELLA CHIESA n. SNC Piano 1/1 - 3/3**

Indirizzo atto di aggiornamento VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/03/2018 in attuazione dell'art. 28 del D.Lgs. n. 112/2017 (Decreto Legislativo n. 112/2017) emanato dal Comune di Corigliano Rossano (CS) e approvato dal Consiglio Comunale n. 10 del 15/07/2018, in attuazione del D.M. 15/09/2018.

Area **428 m²**

Superficie **428 m²**

Indirizzo **CONTRADA CASA DELLA CHIESA n. SNC Piano 1/1 - 3/3**

Indirizzo atto di aggiornamento VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/03/2018 in attuazione dell'art. 28 del D.Lgs. n. 112/2017 (Decreto Legislativo n. 112/2017) emanato dal Comune di Corigliano Rossano (CS) e approvato dal Consiglio Comunale n. 10 del 15/07/2018, in attuazione del D.M. 15/09/2018.

Area **428 m²**

Superficie **428 m²**

Indirizzo **CONTRADA CASA DELLA CHIESA n. SNC Piano 1/1 - 3/3**

Indirizzo atto di aggiornamento VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/03/2018 in attuazione dell'art. 28 del D.Lgs. n. 112/2017 (Decreto Legislativo n. 112/2017) emanato dal Comune di Corigliano Rossano (CS) e approvato dal Consiglio Comunale n. 10 del 15/07/2018, in attuazione del D.M. 15/09/2018.

Area **428 m²**

Superficie **428 m²**

STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Visura fabbricati u.i.u. foglio 95 particella 638 sub 3 del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano - pagina 2

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge n° 46 del 05/03/1990 e ss.mm.ii.; D.M. n° 37 del 22/01/2008 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a IMPIANTO TERMICO. Villetta a schiera, in posizione centrale, sviluppatasi sui piani T-1-2-3, facente parte del complesso immobiliare sito alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano, censita nel catasto dei fabbricati al foglio 95 particella 638 sub 3.

Non si è potuto reperire, presso gli uffici del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano, il Certificato di Conformità relativo all'impianto termico. Non si è potuto inoltre accertare se il proprietario della villetta a schiera ne sia in possesso perché a specifica domanda non è stata data risposta. Dalle verifiche a vista sui luoghi si è potuto rilevare che l'impianto termico, attualmente collegato alla caldaia murale a gas metano, è stato realizzato, senza alcun dubbio, dopo dell'entrata in vigore della Legge n° 46/1990 e del D.M. n° 37 del 22/01/2008 e ss.mm.ii., per cui per lo stesso doveva essere rilasciato il Certificato di conformità e redatto il Libretto di Impianto. Sarebbe opportuno far provvedere alla verifica dell'impianto in oggetto ad un tecnico specializzato per poter poi far redigere il relativo Certificato di Conformità e il relativo Libretto di Impianto.

CRITICITÀ: NESSUNA

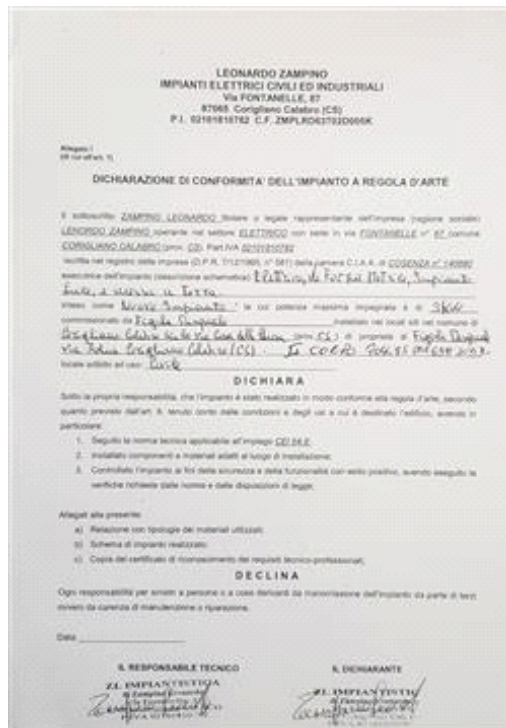
Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge n° 46 del 05/03/1990 e ss.mm.ii.; D.M. n° 37 del 22/01/2008 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Villetta a schiera, in posizione centrale, sviluppatasi sui piani T-1-2-3, facente parte del complesso immobiliare sito alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano, censita nel catasto dei fabbricati al foglio 95 particella 638 sub 3.

Per la villetta a schiera in oggetto, censita nel catasto dei fabbricati al foglio 95 particella 638 sub 3, agli atti del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano, risulta essere stata rilasciata la Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico riferita al "II corpo - foglio 95 particella 638 sub 3". Tale dichiarazione di conformità NON riporta, però, né un numero di identificazione né la data di emissione. Tale documento è conservato tra quelli allegati alla richiesta di agibilità/abitabilità delle altre u.i.u. che costituiscono l'intero fabbricato; per l'u.i.u. in oggetto NON E' STATO RILASCIATO nessun certificato di agibilità/abitabilità.



Dichiarazione conformità dell'impianto elettrico u.i.u. foglio 95 particella 638 sub 3

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge n° 46 del 05/03/1990 e ss.mm.ii.; D.M. n° 37 del 22/01/2008 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a IMPIANTO ADDUZIONE GAS METANO. Villetta a schiera, in posizione centrale, sviluppantesi sui piani T-1-2-3, facente parte del complesso immobiliare sito alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano, censita nel catasto dei fabbricati al foglio 95 particella 638 sub 3.

Non si è potuto reperire, presso gli uffici del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano, il Certificato di Conformità relativo all'impianto di adduzione del gas metano. Non si è potuto inoltre accertare se il proprietario della villetta a schiera ne sia in possesso perché a specifica domanda non è stata data risposta. Dalle verifiche a vista sui luoghi si è potuto rilevare che l'impianto di adduzione del gas metano, è stato realizzato, senza alcun dubbio, dopo dell'entrata in vigore della Legge n° 46/1990 e del D.M. n° 37 del 22/01/2008 e ss.mm.ii., per cui per lo stesso doveva essere stato rilasciato il relativo Certificato di Conformità per poter poi procedere all'allaccio alla rete pubblica di distribuzione. Sarebbe opportuno far provvedere alla verifica dell'impianto in oggetto ad un tecnico specializzato per poter poi far redigere il relativo Certificato di Conformità, o far verificare presso il Gestore della rete di distribuzione del gas tra la documentazione agli atti depositata all'epoca dell'allaccio alla rete.

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge n° 46 del 05/03/1990 e ss.mm.ii.; D.M. n° 37 del 22/01/2008 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a IMPIANTO IDRICO E TERMO SANITARIO. Villetta a schiera, in posizione centrale, sviluppantesi sui piani T-1-2-3, facente parte del complesso immobiliare sito alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano, censita nel catasto dei fabbricati al foglio 95 particella 638 sub 3.

Non si è potuto reperire, presso gli uffici del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano, il Certificato di Conformità relativo all'impianto idrico e termo sanitario. Non si è potuto

inoltre accertare se il proprietario della villetta a schiera ne sia in possesso perché a specifica domanda non è stata data risposta. Dalle verifiche a vista sui luoghi si è potuto rilevare che l'impianto idrico e sanitario è stato realizzato, senza alcun dubbio, dopo l'entrata in vigore della Legge n° 46/1990 e del D.M. n° 37 del 22/01/2008 e ss.mm.ii., per cui per lo stesso doveva essere rilasciato il Certificato di Conformità. Sarebbe opportuno far provvedere alla verifica dell'impianto in oggetto ad un tecnico specializzato per poter poi far redigere il relativo Certificato di Conformità.

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA CASA DELLA CHIESA SNC, FRAZIONE
AREA URBANA DI CORIGLIANO, QUARTIERE SCALO

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a CORIGLIANO-ROSSANO Contrada Casa Della Chiesa snc, frazione area urbana di Corigliano, quartiere Scalo, della superficie commerciale di **359,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una villetta a schiera centrale, sviluppatasi su 4 livelli (piani Terra, 1°, 2° e 3°), con annesse due pertinenziali corti esclusive di complessivi circa mq. 93, facente parte di un fabbricato in c.a. con n° 4 villette sito alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano, frazione Scalo.

Si compone di ingresso, camera da letto, ripostiglio, bagno, cucina/soggiorno con annesso piccolo portico e due corti esclusive a livello del P.T.; ampio salone, disimpegno, cucina e bagno, oltre due balconi, al P.1°; tre camere da letto, due disimpegni, due bagni e tre ripostigli adibiti a cabina armadio, oltre tre balconi, al P.2°; bagno, due ambienti deposito e un sottotetto, oltre a due balconi al P.3°.

L'accesso alla villetta avviene dalla strada Casa Della Chiesa che, partendo dalla S.S. n° 106 Jonica (arteria principale urbana che attraversa il centro della frazione Scalo dell'area urbana di Corigliano del Comune di Corigliano-Rossano), arriva fino Via Walt Disney (arteria di collegamento con la strada provinciale che conduce al raddoppio della S.S. n° 106 Jonica e alla località marina di Schiavonea. Dalla citata strada, attraverso un cancello carrabile, si accede alla corte pertinenziale esclusiva antistante l'ingresso, a livello del P.T..

Le due corti pertinenziali esclusive, ubicate nella parte antistante e nella parte retrostante della villetta a schiera, sono delimitate da una recinzione, in parte in muratura ed in parte in calcestruzzo con sovrastante cancellata in ferro battuto, e risultano essere molto ben rifinite e curate oltre ad essere pavimentate.

La struttura portante dell'intero fabbricato di cui fa parte la villetta a schiera in oggetto, completata nel 2010, è costituita da una intelaiatura di pilastri e travi in cemento armato, costituenti telai spaziali collegati nelle due direzioni di riferimento, collegati tra loro e rigidamente incastrati al telaio orizzontale di fondazione costituito da travi a "T" rovesce continue, poggiate su una sottofondazione di calcestruzzo magro dello spessore di cm. 15. I solai sono del tipo latero cementizio gettati in opera con impiego di travetti precompressi prefabbricati e pignatte di laterizio, completati in opera con soletta collaborante con armatura di irrigidimento e ripartizione. Le solette dei balconi sono in cemento armato, così come la scala interna a due rampe che collega i vari livelli. La copertura è a due falde con una controfalda in corrispondenza del balcone del locale più ampio ed una controfalda in corrispondenza del balcone del bagno, al P.3°, e un abbaino che consente, attraverso una finestra, l'illuminazione del locale deposito di minori dimensioni.

Le pareti perimetrali di compagnatura sono costituite da una doppia parete di mattoni di laterizio forati, dello spessore di cm. 13 e di cm. 8, con interposta camera d'aria e strato di isolamento termico, rifinite esternamente con intonaco civile fratazzato fine e internamente con intonaco civile liscio, tutte tinteggiate.

L'intero fabbricato, così come ogni singola villetta a schiera che ne fa parte, è adeguatamente

collegato alla rete idrica e alla rete fognaria comunale, nonché alla rete elettrica pubblica e alla rete di distribuzione del gas metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di m. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 95 particella 638 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 13 vani, rendita 906,38 Euro, indirizzo catastale: Contrada Casa Della Chiesa, snc, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VAR. TERRITORIALE del 31/03/2018; VAR. TOPONOMASTICA del 22/11/2016; Var. del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VAR. NEL CLASSAMENTO del 09/12/2011; ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 09/12/2010; COSTITUZIONE del 07/10/2009

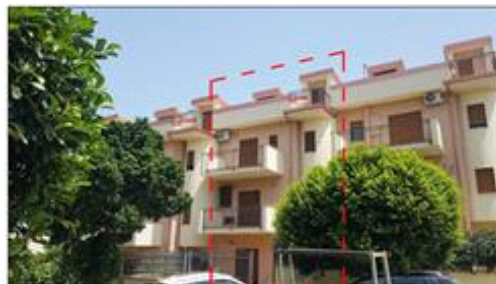
Coerenze: I dati catastali dell'u.i.u. in oggetto e la relativa planimetria catastale NON SONO CONFORMI allo stato di fatto. CONFINI: Via Casa Della Chiesa (particella 639), particella 638 sub 8-9-10-11-12, particella 918 e particella 638 sub 4-5-6, salvo altri.

Nel dettaglio i dati dell'u.i.u. sono derivanti (in ordine cronologico dalla fine all'inizio) da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Corigliano M403A (n. 35/2020); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2016 protocollo n. CS0202622 in atti dal 22/11/2016 DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 88462.1/2016); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/12/2011 protocollo n. CS0421936 in atti dal 09/12/2011 (n. 117785.1/2011); ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 09/12/2010 protocollo n. CS0407502 in atti dal 09/12/2010 (n. 41997.1/2010); COSTITUZIONE del 07/10/2009 protocollo n. CS0385649 in atti dal 07/10/2009 (n. 8038.1/2009). Durante le operazioni peritali sui luoghi, nonché dalla documentazione catastale raccolta, è emersa una leggera difformità della planimetria catastale (e conseguentemente dei dati relativi alla consistenza catastale) dell'u.i.u. in oggetto di valutazione. La differenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica della planimetria catastale è dovuta alla diversa destinazione d'uso del primo ambiente che si trova entrando nel fabbricato, al P.T., (nella planimetria catastale indicato come legnaia mentre attualmente è una camera da letto) nonché alla realizzazione di una parete divisoria al P.3° (sottotetto) nell'ambiente indicato nella planimetria catastale come ripostiglio, con la creazione di un ambiente sottotetto e un ambiente destinato a deposito. Al P.3° (sottotetto) nell'ambiente maggiore è stata inoltre realizzata un tratto di parete divisoria in prossimità del vano scala. Prima dell'assegnazione E' NECESSARIO provvedere ad una variazione catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



Vista generale fabbricato lato Ovest



Vista esterna fabbricato lato Ovest



Vista esterna fabbricato lato Ovest



Vista generale fabbricato lato Est



Vista esterna fabbricato lato Est



Vista esterna fabbricato lato Est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Cassano allo Jonio (CS), Tarsia (CS), Crosia (CS)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Ducale di Corigliano, Museo Diocesano del Codex di Rossano, area archeologica di Sibari, costa Ionica con le sue spiagge e attrezzature turistico ricettive..



Vista di inquadramento generale con Google Earth



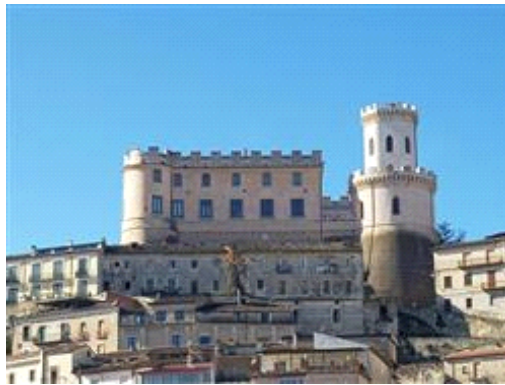
Vista di dettaglio con Google Earth



Vista particolareggiata con Google Earth



Sovrapposizione della mappa catastale con foto satellitare



Vista del Castello Ducale di Corigliano

SERVIZI

asilo nido

nella media ★★☆☆☆☆

campo da tennis

buono ★★☆☆☆☆

campo da calcio

buono ★★☆☆☆☆

centro sportivo

buono ★★☆☆☆☆

cinema

nella media ★★☆☆☆☆

farmacie

buono ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

ottimo ★★☆☆☆☆

palestra

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media superiore

nella media ★★☆☆☆☆

supermercato

ottimo ★★☆☆☆☆

teatro

nella media ★★☆☆☆☆

verde attrezzato

ottimo ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 1,0 Km

nella media ★★☆☆☆☆

autostrada distante 33,7 Km

nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 1,0 Km

nella media ★★☆☆☆☆

porto distante 5,1 Km

nella media 

superstrada distante 2,6 Km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

nella media 

luminosità:

buono 

panoramicità:

al di sopra della
media 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto di valutazione, come già descritto sommariamente, è una villetta a schiera centrale, sviluppantesi su 4 livelli (piani Terra, 1°, 2° e 3°), con annesse due pertinenziali corti esclusive di complessivi circa mq. 93, facente parte di un fabbricato in c.a. con n° 4 villette sito alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano, frazione Scalo. Complessivamente versa in uno stato di conservazione e manutenzione molto buono; è comoda e ben distribuita sui vari livelli.

Si compone di ingresso, camera da letto, ripostiglio, bagno, cucina/soggiorno con annesso piccolo portico e due corti esclusive a livello del P.T.; ampio salone, disimpegno, cucina e bagno, oltre due balconi, al P.1°; tre camere da letto, due disimpegni, due bagni e tre ripostigli adibiti a cabina armadio, oltre tre balconi, al P.2°; bagno, due ambienti deposito e un sottotetto, oltre a due balconi al P.3°.

L'accesso alla villetta avviene dalla strada Casa Della Chiesa che, partendo dalla S.S. n° 106 Jonica (arteria principale urbana che attraversa il centro della frazione Scalo dell'area urbana di Corigliano del Comune di Corigliano-Rossano), arriva fino Via Walt Disney (arteria di collegamento con la strada provinciale che conduce al raddoppio della S.S. n° 106 Jonica e alla località marina di Schiavonea. Dalla citata strada, attraverso un cancello carrabile, si accede alla corte pertinenziale esclusiva antistante l'ingresso, a livello del P.T..

Le due corti pertinenziali esclusive, ubicate nella parte antistante e nella parte retrostante della villetta a schiera, sono delimitate da una recinzione, in parte in muratura ed in parte in calcestruzzo con sovrastante cancellata in ferro battuto, e risultano essere molto ben rifinite e curate oltre ad essere pavimentate con piastrelle di grés per esterno.

La struttura portante dell'intero fabbricato di cui fa parte la villetta a schiera in oggetto, completata nel 2010, è costituita da una intelaiatura di pilastri e travi in cemento armato, costituenti telai spaziali collegati nelle due direzioni di riferimento, collegati tra loro e rigidamente incastrati al telaio orizzontale di fondazione costituito da travi a "T" rovesce continue, poggiate su una sottofondazione di calcestruzzo magro dello spessore di cm. 15. I solai sono del tipo latero cementizio gettati in opera con impiego di travetti precompressi prefabbricati e pignatte di laterizio, completati in opera con soletta collaborante con armatura di irrigidimento e ripartizione. Le solette dei balconi sono in cemento armato, così come la scala interna a due rampe che collega i vari livelli. La copertura, coibentata, è a due falde con una controfalda in corrispondenza del balcone del locale più ampio ed una controfalda in corrispondenza del balcone del bagno, al P.3°, e un abbaino che consente, attraverso una finestra, l'illuminazione del locale deposito di minori dimensioni. Il manto di copertura è costituito da tegole di laterizio effetto antichizzato; pluviali, grondaie, scossaline e converse sono di alluminio effetto rame.

Le pareti perimetrali diOMPagnatura sono costituite da una doppia parete di mattoni di laterizio forati, dello spessore di cm. 13 e di cm. 8, con interposta camera d'aria e strato di isolamento termico,

rifinite esternamente con intonaco civile fratazzato fine e internamente con intonaco civile liscio, tutte tinteggiate. Alcune pareti interne sono ottimamente rifinite e rivestite con carta da parati di ottima fattura e design.

L'intero fabbricato, così come ogni singola villetta a schiera che ne fa parte, è adeguatamente collegato alla rete idrica e alla rete fognaria comunale, nonché alla rete elettrica pubblica e alla rete di distribuzione del gas metano.

L'interno dell'abitazione si presenta ottimamente rifinito, con le seguenti caratteristiche: pavimenti in grés lucido e grés effetto legno al P.T., in grés lucido e in parquet ai piani 1°, 2° e 3°; rivestimenti dei servizi igienici, degli angoli cottura delle cucine con piastrelle monocottura di ceramica; la scala interna è pavimentata con marmo egizio nero; infissi esterni in alluminio-legno, dotati di vetrocamera a bassa trasmittanza e protetti con tapparelle di alluminio coibentate con comando elettrico; porte interne in legno massello, di ottima fattura e bel disegno; portone di ingresso blindato, con rivestimento esterno in legno; servizi igienici con tutti i pezzi sanitari necessari (lavabo, bidet, vaso, doccia o vasca da bagno); impianto di riscaldamento alimentato con caldaia murale a gas con corpi scaldanti costituiti da fan coil (non presenti in tutti gli ambienti perché non del tutto completato) ed elementi di termo arredo in alluminio nei servizi igienici, in ottimo stato. E' presente anche qualche condizionatore a parete tipologia split system e un camino a legna al P.T., nell'ambiente cucina/soggiorno.

Dati metrici dell'appartamento:

La villetta a schiera, che ha altezza netta interna di m. 2,80 a tutti i piani (tranne al P.3°, sottotetto, dove varia da una altezza minima di m. 0,70 ad una altezza massima di m. 3,00), ha una superficie utile residenziale (S.U.) di mq. 246,63 ed una superficie utile non residenziale (S.N.R.) di mq. 63,92.

La superficie lorda complessiva dei vani principali e degli accessori diretti è pari a mq. 297,86 mentre la superficie lorda complessiva dei vani accessori indiretti comunicanti (con altezza inferiore a m. 1,50 e con altezza inferiore a m. 1,50) è pari a mq. 81,88; il porticato, e i balconi hanno superficie lorda complessiva pari a mq. 60,22 mentre le pertinenziali corti esclusive hanno una superficie complessiva di mq. 93,13.

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** complessiva dell'appartamento in oggetto di valutazione è data dalla somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti, **pari a mq. 297,86**, della superficie ragguagliata dei vani accessori indiretti comunicanti direttamente, **pari a mq. 40,94**, della superficie ragguagliata di portici, balconi e terrazzi fino a mq. 25, **pari a mq. 7,50**, della superficie ragguagliata di portici, balconi e terrazzi per la quota eccedente mq. 25, **pari a mq. 3,522**, della superficie ragguagliata della corte fino a concorrenza della superficie di vani principali e accessori diretti, **pari a mq. 9,313**, per un **TOTALE di mq. 359,135**.

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	ottimo	
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	ottimo	
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	ottimo	
<i>solai:</i> solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera	ottimo	
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	ottimo	
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	ottimo	
<i>copertura:</i> a falde costruita in cemento armato	ottimo	

Delle Componenti Edilizie:

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in pannelli termo-assorbenti	ottimo	
<i>pareti esterne:</i> costruite in a doppia fodera con coibentazione in pannelli termo-assorbenti , il rivestimento è realizzato in intonaco civile	ottimo	

fratazzato fine

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di grés

nella media

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato

ottimo

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grés lucido

ottimo

pavimentazione interna: realizzata in ceramica monocottura

ottimo

rivestimento interno: posto in posto in tutti i servizi igienici e negli angoli cottura delle cucine realizzato in piastrelle di ceramica monocottura

ottimo

scale: interna con rivestimento in marmo

ottimo

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio-legno

ottimo

infissi interni: a battente realizzati in legno massello

ottimo

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in acciaio a scocche rinforzate (portone blindato) , gli accessori presenti sono: pannelli di legno

ottimo

cancello: scorrevole realizzato in acciaio con apertura elettrica

ottimo

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme. agli atti è esistente il Certificato di conformità ma non reca né numero né data del rilascio

buono

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: non rilevabile

buono

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile

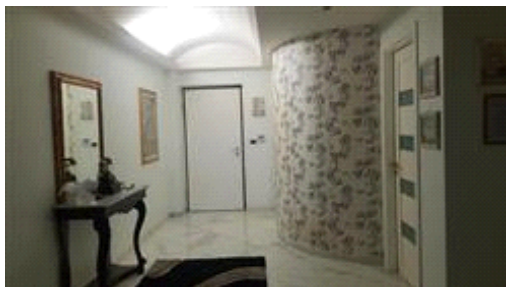
buono

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: non rilevabile

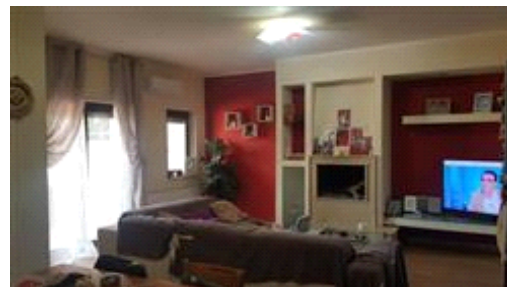
buono

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in fancoil conformità: non rilevabile

buono



Vista interna villetta a schiera - P.T. - ambiente "ingresso"

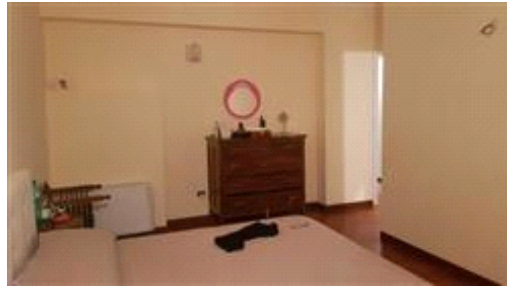


Vista interna villetta a schiera - P.T. - ambiente

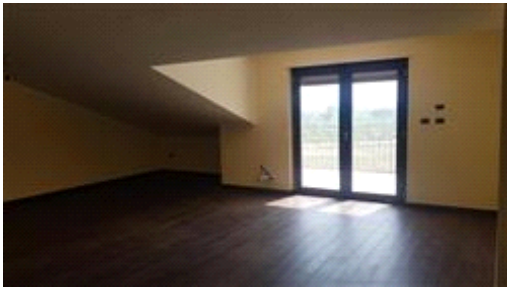
"cucina/soggiorno"



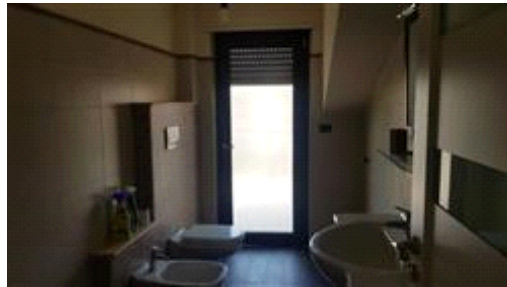
Vista interna villetta a schiera - P.1° - ambiente "salone"



Vista interna villetta a schiera - P.2° - ambiente "letto 2"



Vista interna villetta a schiera - P.3° - ambiente "deposito 2"



Vista interna villetta a schiera - P.3° - ambiente "bagno 5"

CLASSE ENERGETICA:

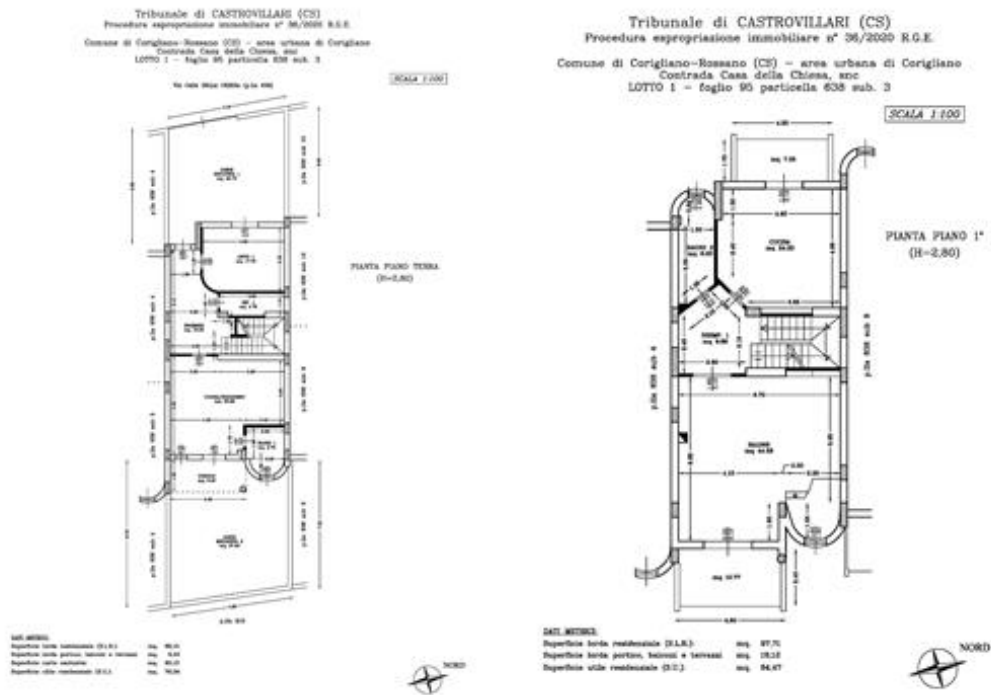
[67,39 KWh/m²/anno]Certificazione APE N. non indicato (APE depositato al Comune)
registrata in data 06/10/2014

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*

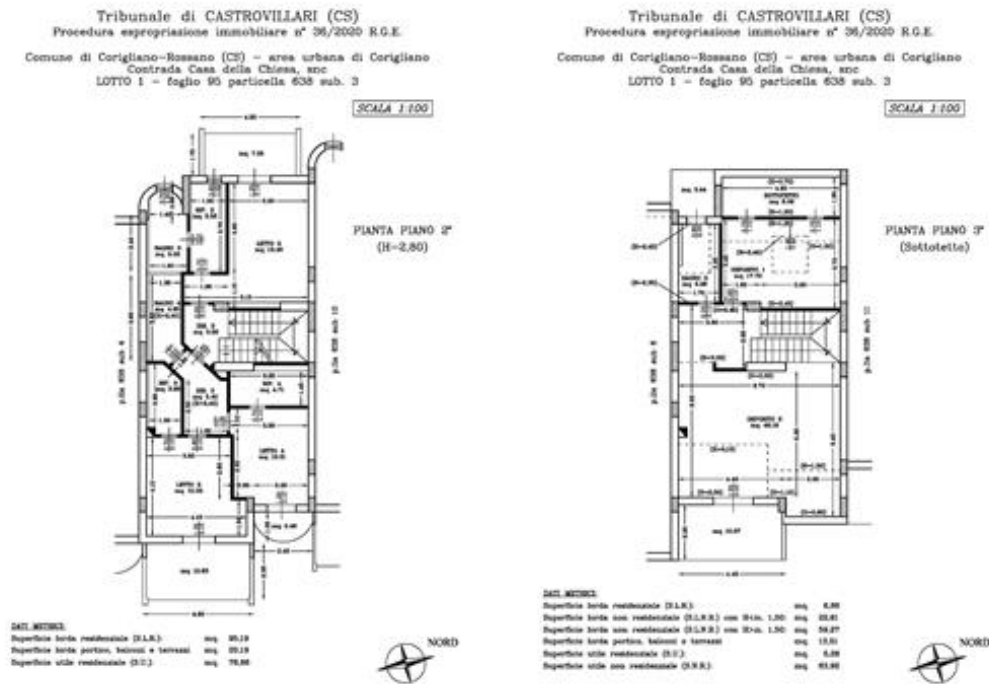
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda vani principali e accessori diretti	297,86	x	100 %	=	297,86
Superficie lorda vani accessori indiretti comunicanti con H< m. 1,50	22,61	x	50 %	=	11,31
Superficie lorda vani accessori indiretti comunicanti con H> m. 1,50	59,27	x	50 %	=	29,64
Superficie portici, balconi e terrazzi (fino a 25 mq.)	25,00	x	30 %	=	7,50
Superficie portici, balconi e terrazzi (per quota eccedente i 25 mq.)	35,22	x	10 %	=	3,52

Corte pertinenziale (fino a concorrenza della superficie di vani principali e accessori diretti)	93,13	x	10 %	=	9,31
Totale:	533,09				359,14



STATO DI FATTO – Pianta villetta a schiera (P.T.-1-2-3) alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano - foglio 95 particella 638 sub 3 – P.T.

STATO DI FATTO – Pianta villetta a schiera (P.T.-1-2-3) alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano - foglio 95 particella 638 sub 3 – P.1°



STATO DI FATTO – Pianta villetta a schiera (P.T.-1-2-3) alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano - foglio 95 particella 638 sub 3 – P.2°

STATO DI FATTO – Pianta villetta a schiera (P.T.-1-2-3) alla Contrada Casa Della Chiesa, snc, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Corigliano - foglio 95 particella 638 sub 3 – P.3°

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un sufficiente dinamismo dell'attuale mercato immobiliare, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, manutenzione, accessibilità, dimensioni, ecc.), quelle estrinseche (vicinanza ad uffici, negozi, mercati, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolare Concessione Edilizia, esistenza del certificato di Agibilità, conformità edilizia ed urbanistica, eventuali servitù, mutui ipotecari, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario dei beni.

Nella determinazione del valore unitario si è inoltre tenuto in particolare considerazione la comodissima l'accessibilità dell'immobile dalla rete viaria principale, costituita dalla S.S. n° 106 Jonica (arteria principale che attraversa il centro della frazione Scalo dell'area urbana di Corigliano del Comune di Corigliano-Rossano) e da Via Walt Disney (arteria di collegamento con la strada provinciale che conduce al raddoppio della S.S. n° 106 Jonica e alla località marina di Schiavonea, e la comodità delle aree condominiali di pertinenza. Si è inoltre adeguatamente valutata la tipologia edilizia, nel caso quella di villetta a schiera centrale, che presenta la distribuzione dell'abitazione su 4 livelli collegati da una scala interna, con disponibilità di due corti pertinenziali esclusive, sul lato anteriore e sul lato posteriore del fabbricato, e la mancanza di un ascensore interno all'abitazione stessa (elemento che avrebbe, nel caso, eventualmente ed ulteriormente valorizzato l'immobile).

Allo stesso tempo si è tenuto conto anche del grado delle finiture e della vetustà dell'immobile,

considerato che l'appartamento è stato completato nel 2010.

Infine, ma non meno importante elemento di valutazione, c'è stata una attenta ed accurata valutazione delle condizioni del mercato immobiliare della città e dell'area, adeguatamente approfondita anche attraverso numerose valutazioni fatte da altri tecnici e dall'incrocio dei dati recepiti e reperiti attraverso notizie ed informazioni dirette con i dati tabellari ricavati da altre fonti.

Considerando altresì la destinazione d'uso dell'u.i.u. (villetta a schiera centrale per civile abitazione), si stima il più probabile valore di mercato pari ad €980,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	359,14	x	980,00	=	351.952,30
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 351.952,30
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 351.952,30
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori, in base al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nella fattispecie il criterio per la determinazione del più probabile valore è, secondo il codice civile, quello dell'attribuzione del valore venale dei beni.

Il valore venale è il valore che un bene assume nel mercato; è quindi compito del perito estimatore cercare i più probabili valori attribuibili al bene in oggetto di stima da parte di ordinari acquirenti ed ordinari venditori.

Nella scelta del metodo di stima, da adottare per la procedura di che trattasi, è da escludersi che possa applicarsi per il terreno e i fabbricati su di esso edificati il metodo analitico; ciò poiché nell'attuale situazione del mercato immobiliare locale (che attraversa un periodo di contrazione) non c'è rispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente. Sussiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato che, attualmente, è anch'esso difficilmente individuabile.

IL CRITERIO DI STIMA adottato per gli immobili in oggetto è quello della stima comparativa con procedimento sintetico, metodo basato sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

Attraverso tale procedimento si arriva ad ottenere risultati attendibili perché il confronto è fatto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e similmente situati, e con valori recenti di mercato e contrattazioni effettuate.

Per poter applicare tale metodo di stima sono state eseguite indagini di mercato, sia nella zona in cui sono ubicati gli immobili che nelle zone limitrofe ed in quelle assimilabili. Sono state assunte inoltre informazioni dirette e si sono effettuate varie consultazioni presso uffici ed Enti Pubblici del territorio e presso altri soggetti privati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza (CS), ufficio del registro di Rossano (CS), conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza (CS), ufficio tecnico di Comune di Corigliano-Rossano (CS), agenzie: presenti nel territorio ove ricade l'immobile, nei comuni limitrofi e sul WEB (immobiliare.it; casa.it; idealista.it; subito.it; risorseimmobiliari.it, ecc.), osservatori del mercato immobiliare O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) con riferimento agli anni 2019, 2020 e 2021, ed inoltre: informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare, altri tecnici (geometri, ingegneri, architetti, ecc.) operanti sul territorio nel settore immobiliare, vari proprietari di fabbricati ed appartamenti della zona e imprenditori edili local

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	villetta a schiera centrale	359,14	0,00	351.952,30	351.952,30
				351.952,30 €	351.952,30 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.602,50**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 347.349,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 52.102,47**

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: **€ 295.247,33**

data 26/09/2022

il tecnico incaricato
ANTONIO STABILE