



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ROSINA RUSSO

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Alessandro PAONE

CUSTODE:

Dott.ssa Rosa SARACENI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. 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 46/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A abitazione di tipo popolare a CORIGLIANO-ROSSANO Via Degli Alberghi 13, quartiere area urbana di Rossano, della superficie commerciale di **46,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di un'abitazione di tipo popolare ubicata al P.2 di un fabbricato di remota costruzione sito alla Via Degli Alberghi n° 13, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Rossano, nel cuore del centro storico. Si compone di cucina, camera da letto e bagno.

L'accesso avviene comodamente attraverso una scala esterna a cui si accede da Via Degli Alberghi attraversando una parte di corte comune, stradina del centro storico collegata direttamente alla Via XX Settembre (denominazione assunta dalla S.P. 250 nel tratto del centro abitato storico nei pressi dell'abitazione) e da Via San Bartolomeo.

La struttura portante dell'intero fabbricato, nel suo corpo originario edificato in epoca antecedente la data del 01/09/1967, è costituita da setti perimetrali e interni di muratura con solai in legno. Il solaio di copertura dell'abitazione, ad una falda, ha struttura portante con travi squadrate di legno lamellare e sovrastante tavolato di legno con superiore piccola orditura costituita da listelli di legno di abete. Il manto di copertura è costituito da tegole del tipo "portoghesi" e le pareti esterne non sono rifinite.

L'abitazione è adeguatamente collegata alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete elettrica di distribuzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di m. 3,35 di media (H min m. 2,80 H max m. 3,90).Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 651 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 11,36 Euro, indirizzo catastale: Via Degli Alberghi, n. 13, piano: 2, intestato a ██████████

██████████ proprietaria per 1/1, derivante da VAR. TERRITORIALE del 31/03/2018 per fusione comuni; VAR. del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; VAR. D'UFFICIO del 01/01/1994 per RETTIFICA ZONA CENSUARIA; VAR. del 01/01/1992 del quadro tariffario; Impianto meccanografico

Coerenze: I dati catastali dell'u.i.u. in oggetto e la relativa planimetria catastale NON SONO CONFORMI allo stato di fatto. CONFINI: lateralmente con Via Degli Alberghi, particella 424, particella 652 e particella 650; inferiormente con u.i.u. particella 651 sub 5, salvo altri.

L'intestatario catastale è proprietaria esclusiva dell'u.i.u. in oggetto in regime di separazione dei beni, così come risulta dal titolo di acquisto (compravendita) e nella relativa nota di trascrizione. Durante le operazioni peritali sui luoghi, nonché dalla documentazione catastale raccolta, è emersa la 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 realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria con diversa distribuzione degli spazi interni. Si è demolito il solaio di sottotetto e la preesistente parete che divideva i due vani originari realizzando due nuove pareti attraverso le quali si sono modificati i vani e si è realizzato un bagno. Prima dell'assegnazione E' NECESSARIO provvedere ad una variazione catastale per ristrutturazione e per la diversa distribuzione degli spazi interni.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,22 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.961,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.316,94
Data della valutazione:	22/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data dell'accesso nell'immobile, avvenuto il 01/12/2022, lo stesso risultava essere libero e non occupato. L'immobile risultava essere arredato.

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 **legale** cancellata, stipulata il 03/02/2010 a firma di Equitalia Emilia Nord S.p.A. con sede a Parma (PR) ai nn. 100401/95 di repertorio, iscritta il 18/02/2010 a Cosenza (CS) ai nn. 4642/922 R.G./R.P., a favore di Equitalia Emilia Nord S.p.A. con sede a Parma (PR) alla Strada dei Mercati, n. 11/B, codice fiscale 00989820345, per il diritto di proprietà di 1/1, contro [REDACTED], proprietaria per 1/1, derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/1999 e D.L. 193/01.

Importo ipoteca: €1.858,22.

Importo capitale: €929,11.

La formalità è riferita solamente a Abitazione di tipo popolare sita alla Via Degli Alberghi del Comune di Rossano (CS), censita nel catasto dei fabbricati al foglio 63 particella 651 sub 4.

L'iscrizione di ipoteca è stata TOTALMENTE CANCELLATA con l'Annotazione presentata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza (CS) in data 20/03/2013 ai nn° 1397/7162 R.G./R.P.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/04/2021 a firma di Tribunale di Castrovillari (CS) ai nn. 152 di repertorio,

trascritta il 25/05/2021 a Cosenza (CS) ai nn. 13558/10736 R.G./R.P., a favore di [REDACTED] per i diritti di proprietà di 1/1, contro [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/1, derivante da Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Abitazione di tipo popolare sita alla Via Degli Alberghi, n. 13, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), censita nel catasto dei fabbricati al foglio 63 particella 651 sub 4

pignoramento, stipulata il 11/02/2022 a firma di Tribunale di Castrovillari (CS) ai nn. 47 di repertorio, trascritta il 01/03/2022 a Cosenza (CS) ai nn. 5828/4744 R.G./R.P., a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di proprietà di 1/1, contro [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/1, derivante da Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Abitazione di tipo popolare sita alla Via Degli Alberghi, n. 13, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), censita nel catasto dei fabbricati al foglio 63 particella 651 sub 4

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 07/01/1997), con atto stipulato il 07/01/1997 a firma di notaio Pasquale ROMANELLO, della sede di Rossano (CS), ai nn. 28500/7628 di repertorio, registrato il 21/01/1997 a Rossano (CS) ai nn. 96 Serie 1, trascritto il 17/01/1997 a Cosenza (CS) ai nn. 1536/1419 R.G./R.P..

Il titolo è riferito solamente a Porzione di fabbricato, di remota costruzione, sita in Rossano, via Degli Alberghi, composta da Omissis e due piccoli vani al piano secondo. Nel N.C.E.U. di Rossano alla partita n. 1512, in ditta alla venditrice, foglio 63, particella 651 sub. 4, via Degli Alberghi, p.2, z.c. 1, cat. A/4, classe 1, vani 2, Rendita 22.000.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/1973 fino al 07/01/1997), con atto stipulato il 15/10/1973 a firma di notaio Pietro LABONIA, della sede di Rossano (CS), ai nn. 26847/12150 di repertorio, registrato il 02/11/1973 a Rossano (CS) ai nn. 1620 Vol. 122 Mod. I, trascritto il 07/11/1973 a Cosenza (CS) ai nn. 21604/60937 R.G./R.P..

Il titolo è riferito solamente a Casetta di abitazione di remota costruzione ed in pessime condizioni statiche, sita in Rossano alla via degli Alberghi, composta di Omissis e di due piccoli vani al I° piano. In catasto è riportata a nome del venditore alla partita 1512 ed è così distinta: Foglio 72 particella 651/4 – via degli Alberghi – vani 2 – cat. A/4 – cl. 1[^] - R.C. aggiornata lire 6.360..

Nel titolo di proprietà, l'u.i.u. in oggetto, correttamente descritta e riferita alla partita 1512, è stata erroneamente indicata come censita nel foglio 72 in luogo del corretto foglio 63.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con Decreto del Dirigente Generale "Dipartimento Urbanistica" n° 17495 del 26/10/2004 pubblicato sul B.U.R.C. del 18/11/2004, l'immobile ricade in zona "A" centro storico (Insediamenti o edifici storico-ambientali). Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende l'area del centro Storico di Rossano la cui importanza storico culturale induce alla conservazione sia del tessuto edilizio che urbanistico. In essa il PRG assicura la salvaguardia fisico - morfologica, il ruolo strategico culturale che ha caratterizzato la presenza della comunità attualmente residente. Gli interventi, volti principalmente al risanamento conservativo, dovranno inoltre favorire la permanenza della popolazione residente migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi generali. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenziale, culturale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria, commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato ed attività artigiane (ad esclusione di lavorazioni moleste, nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza). In tale zona i permessi di costruire saranno rilasciati dopo l'approvazione dei piani di recupero da predisporre ai sensi del titolo IV della L. 457/78. Gli elaborati dei PdR dovranno essere costituiti da: * stralcio delle planimetrie e delle Norme Tecniche del PRG; * planimetrie catastali in scala 1:500 delle zone di recupero; * analisi ed elaborati di cui alla circolare della regione Calabria n. 5599 dell'11.4.85. I PdR detteranno le norme per il consolidamento di fondazioni, murature, cordoli, solai, sbalzi, scale, coperture, disesti e quant'altro sarà ritenuto necessario per garantire la stabilità delle costruzioni. Detti piani individueranno zona per zona, gli elementi di finitura e decorazione dei fabbricati (fasce e fregi angolari, fasce o modanature alle finestre e balconi, modanature o graffiti ai cornicioni, lesenature, ecc.) dando le prescrizioni per il loro ripristino. Altresì individueranno gli immobili sui quali, per la alterazione dell'originaria tipologia funzionale e strutturale, occorre procedere a progetti di recupero conservativo. I PdR detteranno le norme per la riduzione in pristino di tutti i materiali e le finiture impiegate in contrasto con le norme stabilite (parapetti, ringhiere, riquadri, pensiline, tettoie). Ciò, in particolare per quanto riguarda tettoie o protezioni, realizzate in lastre ondulate traslucide su strutture in ferro scatolare o simili. I PdR detteranno, infine, specifiche norme per quanto riguarda l'arredo urbano, le pavimentazioni stradali, l'illuminazione pubblica, l'adeguamento e la razionalizzazione degli impianti a rete (aerei e interrati), nonché la disciplina sull'apposizione di insegne pubblicitarie. In assenza di PdR si rendono possibili, solo i seguenti interventi: a) ordinaria e straordinaria manutenzione (con esclusione di modifiche prospettiche); b) restauro e ristrutturazione edilizia che non modificano i prospetti degli edifici. In assenza dei piani di recupero, tra gli interventi possibili non è ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici, ad eccezione dei casi di pubblica incolumità (Modificato da prescrizione n. 1 - Decreto n. 17495 del 26/10/2004). Indipendentemente dall'approvazione dei PdR sono altresì ammessi interventi, per urgenza motivata e pubblica utilità. I singoli progetti di intervento dovranno essere corredati, oltre che da documentazione fotografica, da planimetrie delle unità di tutti i piani e dei relativi prospetti e sezioni, dello schema statico, nonché degli eventuali particolari decorativi. Dovranno contenere le proposte di soluzioni per il consolidamento degli immobili (fondazioni, parti strutturali, ecc.) per la loro ristrutturazione funzionale, per l'eventuale rifusione particellare, con l'adozione di tutti gli accorgimenti tecnici necessari a garantire la stabilità, la funzionalità e la conservazione degli immobili. I progetti dovranno essere corredati da analisi storico-culturale del tessuto urbano direttamente o indirettamente interessato dalle caratteristiche tipologiche, architettoniche - strutturali e di uso degli edifici, nonché della composizione e caratteristiche dei residenti. Sono ammessi interventi di pianificazione negoziata di cui al precedente art. 26. (Art. 26 - Strumenti di pianificazione negoziata) I** Sono strumenti di pianificazione negoziata: a) i programmi integrati di intervento, di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1997, n. 179; b) i programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 del D. L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con legge 4 dicembre 1993, n. 493; c) i programmi di riqualificazione urbana, di cui all'art. 2 della legge 17 febbraio 1992, n. 179; d) i programmi di recupero degli insediamenti abusivi ai sensi dell'art. 29 della legge 18 febbraio 1985, n.

47; e) i comparti edificatori; f) i programmi speciali d'area. 2** Gli strumenti di pianificazione di cui al comma precedente restano regolamentati dalle disposizioni di leggi nazionali e regionali. Il titolo è riferito solamente all'Abitazione di tipo popolare ubicata al piano 2, sita alla Via Degli Alberghi n° 13, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Rossano, censita nel catasto dei fabbricati al foglio 63 particella 651 sub 4. 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: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Durante le operazioni peritali sui luoghi, nonché dalla comparazione con la planimetria catastale esistente agli atti (unico elemento di comparazione e verifica con lo stato attuale dell'immobile in quanto NON SONO STATA RINVENTE negli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale di Corigliano-Rossano, area urbana di Rossano, pratiche edilizie di nessun genere), è emersa la difformità rispetto alla planimetria catastale dello stato attuale 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 realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria con diversa distribuzione degli spazi interni. Risulta essere stato demolito il solaio di sottotetto, ottenendo così ambienti a doppia altezza (nella planimetria catastale l'altezza è unica e pari a m. 3,00), e rifatto il solaio di copertura. Si è rilevato anche che la preesistente parete che divideva i due vani originari è stata demolita e sono state realizzate due nuove pareti attraverso le quali si sono ottenuti due vani ed un bagno. (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))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di un progetto in Sanatoria presso la Regione Calabria, ex Ufficio del Genio Civile di Cosenza, per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni. Effettuato l'accertamento ai sensi dell'art. 36 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. Parallelamente bisogna presentare anche progetto in Sanatoria presso della Regione Calabria, ex Ufficio del Genio Civile di Cosenza, perché gli interventi realizzati hanno interessato le caratteristiche strutturali del fabbricato, alterandone e modificandone la stabilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Progetto e parcella professionale per presentazione Sanatoria presso la Regione Calabria, ex Ufficio del Genio Civile di Cosenza, comprensivo di ogni onere e tributo collegato: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni dall'affidamento dell'incarico a tecnico professionista regolarmente iscritto all'Albo

Questa situazione è riferita solamente all'Abitazione di tipo popolare ubicata al piano 2, sita alla Via Degli Alberghi n° 13, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Rossano, censita nel catasto dei fabbricati al foglio 63 particella 651 sub 4



Vista interna dell'abitazione (nella camera da letto) da cui si rileva il nuovo solaio di copertura e l'assenza del solaio di sottotetto



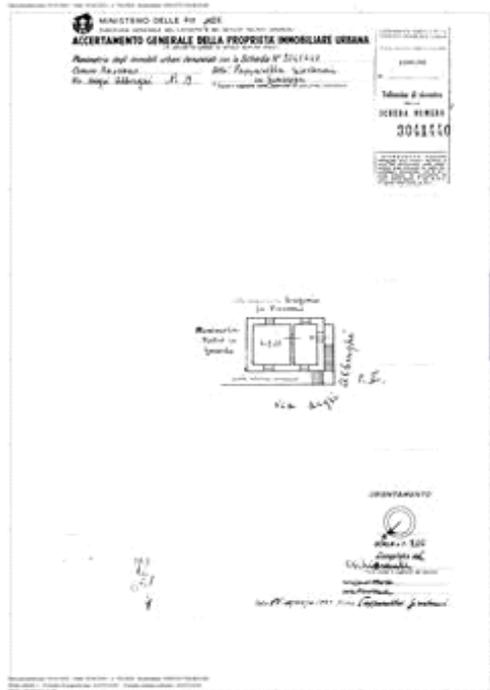
Vista interna dell'abitazione da cui si rilevano le due pareti esistenti (tra cucina e camera da letto e tra la cucina ed il bagno)



Vista interna dell'abitazione (nella cucina) da cui si rileva il nuovo solaio di copertura e l'assenza del solaio di sottotetto



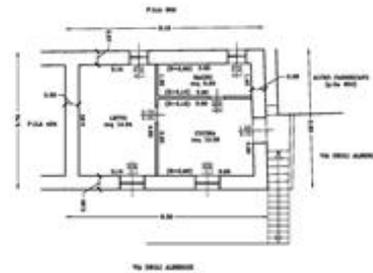
Vista interna dell'abitazione (nel bagno) da cui si rileva il nuovo solaio di copertura e l'assenza del solaio di sottotetto



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Planimetria catastale u.i.u. foglio 63 particella 651 sub 4 del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Rossano

Tribunale di CASTROVILLARI (CS)
Procedura espropriazione immobiliare n° 46/2022 R.G.E.
Comune di Corigliano-Rossano (CS) – Area Urbana di Rossano
Via degli Alberghi, 13 – foglio 63 particella 651 sub 4

SCALA 1:100



DATI METRICI
Superficie totale catastale (S.T.C.) mq. 48,20
Superficie utile catastale (S.U.C.) mq. 38,50

PIANTA PIANO 2°
(Hm.-3,30)



STATO DI FATTO – Pianta abitazione (P.2) sita alla Via Degli Alberghi n° 13, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Rossano, foglio 63 particella 651 sub 4

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Durante le operazioni peritali sui luoghi, nonché dalla documentazione catastale raccolta, è emersa la 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 realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria con diversa distribuzione degli spazi interni. Si è demolito il solaio di sottotetto e la preesistente parete che divideva i due vani originari realizzando due nuove pareti attraverso le quali si sono modificati i vani e si è realizzato un bagno. (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 di una dichiarazione di variazione catastale con causale "RISTRUTTURAZIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI" per l'aggiornamento della planimetria catastale e, conseguentemente, dei dati catastali dell'u.i.u. in oggetto.

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

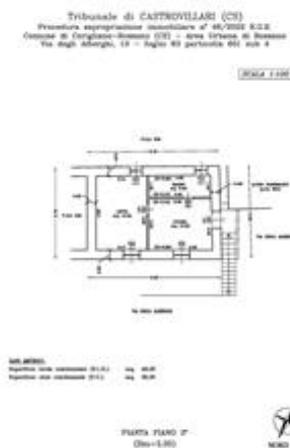
Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali per dichiarazione di variazione catastale 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 ad un tecnico professionista regolarmente iscritto all'Albo

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione di tipo popolare ubicata al piano 2, sita alla Via Degli Alberghi n° 13, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Rossano, censita nel catasto dei fabbricati al foglio 63 particella 651 sub 4.

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



STATO DI FATTO – Pianta abitazione (P.2) sita alla Via Degli Alberghi n° 13, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Rossano, foglio 63 particella 651 sub 4



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI - Estratto di mappa foglio 63 particella 651 del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Rossano

PROCESSIONE
ntate

Divisione Provinciale di Catasto
Ufficio Provinciale - Territorio
Sardinia Catalana

Data: 26/06/2022
Ora: 17:00:28
Numero Foglio: T267396002
Pag. 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/06/2022

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

Informazioni generali sugli atti del catasto al 30/06/2022
Cat. Identificativi: Comune di CORIGLIANO-ROSSANO (044036) (CS) Sezione ROSSANO
 Foglio 63 Particella 651 Subaliqua 4
Classamento:
 Posizione: Suse 1126
 Zone censurate: 1
 Categoria ANP: Classe 1, Categoria 2 vani
Indirizzo: VIA DELL'ALBERGONE n. 12 Piano 2
Est di superficie: Totale 87 m² Totale incluse aree coperte 77 m²
Ultima data di aggiornamento: VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in vigore del 01/01/2020 LEGGE REGIONALE n. 3 DEL 3/03/2018 (2018) emanata dal comune di Rossano (CS) in attuazione del comune di Rossano (CS) in attuazione del comune di Corigliano-Rossano sezione Rossano M458 (n. 043003)

Cat. Identificativi
 Comune di CORIGLIANO-ROSSANO (044036) (CS)
 Sezione ROSSANO
 Foglio 63 Particella 651 Subaliqua 4
 Particelle corrispondenti ai tabelli terreni
 Comune di CORIGLIANO-ROSSANO (044036) (CS)
 Foglio 63 Particella 651

Indirizzo
 VIA DELL'ALBERGONE n. 12 Piano 2
 VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in vigore del 01/01/2020 LEGGE REGIONALE n. 3 DEL 3/03/2018 (2018) emanata dal comune di Rossano (CS) in attuazione del comune di Corigliano-Rossano sezione Rossano M458 (n. 043003)

PROCESSIONE
ntate

Divisione Provinciale di Catasto
Ufficio Provinciale - Territorio
Sardinia Catalana

Data: 26/06/2022
Ora: 17:00:28
Numero Foglio: T267396002
Pag. 2 - Fine

Det. di classamento
 Posizione Suse 1126
 Zone censurate: 1
 Categoria ANP: Classe 1, Categoria 2 vani

Det. di superficie
 Totale 87 m²
 Totale incluse aree coperte 77 m²

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. CRISTOFORO MANCA
CF CRISTOFOROCRISTOF
 nato a PEGLISI (ME) il 05/05/1978
 Codice di Prenatali per l'Identificazione demografica: 11

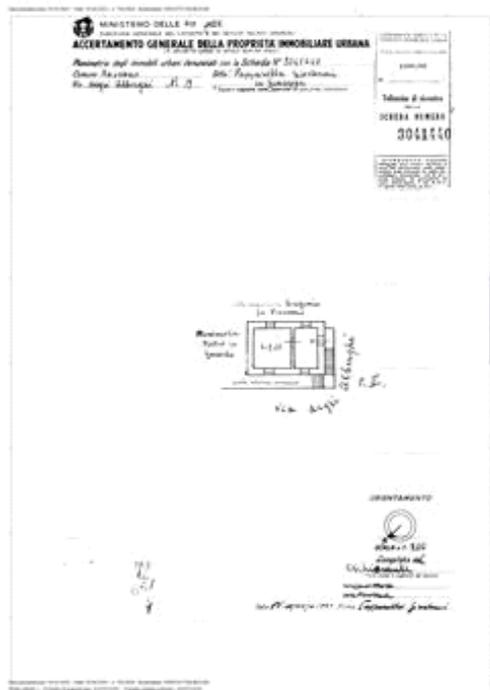
Legge del 30/03/1987 (Legge Regionale Siciliana n. 3) del 3/03/2018 (2018) emanata dal comune di Rossano (CS) in attuazione del comune di Corigliano-Rossano sezione Rossano M458 (n. 043003)
 Del verbale alla deliberazione della commissione di assegnazione (SOP/0001) prot. n. 0041442

Info catastali
 Foglio 63 Particella 651

Legenda
 al R.P. Indentato di Non chiodato
 al R.P. Indentato di Non chiodato, con area in essere coperta perimetrale e recintata, conforme alla documentazione di riferimento del Comune di Rossano (CS) in data 28 marzo 2018

STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Visura fabbricati
u.i.u. foglio 63 particella 651 sub 4 del Comune di
Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Rossano - pagina 1

STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Visura fabbricati
u.i.u. foglio 63 particella 651 sub 4 del Comune di
Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Rossano - pagina 2



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Planimetria catastale u.i.u. foglio 63 particella 651 sub 4 del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Rossano

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Durante le operazioni peritali sui luoghi, nonché dalla comparazione con la planimetria catastale esistente agli atti (unico elemento di comparazione e verifica con lo stato attuale dell'immobile in quanto NON SONO STATA RINVENTE negli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale di Corigliano-Rossano, area urbana di Rossano, pratiche edilizie di nessun genere), è emersa la difformità rispetto alla planimetria catastale dello stato attuale 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 realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria con diversa distribuzione degli spazi interni. Risulta essere stato demolito il solaio di sottotetto, ottenendo così ambienti a doppia altezza (nella planimetria catastale l'altezza è unica e pari a m. 3,00), e rifatto il solaio di copertura. Si è rilevato anche che la preesistente parete che divideva i due vani originari è stata demolita e sono state realizzate due nuove pareti attraverso le quali si sono ottenuti due vani ed un bagno. Inoltre risultano essere stati oggetto di intervento tutte le opere di rifinitura interna dell'abitazione. (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 ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni. Effettuato l'accertamento ai sensi dell'art. 36 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. Parallelamente bisogna presentare anche progetto in Sanatoria presso della Regione Calabria, ex Ufficio del Genio Civile di Cosenza, perché gli interventi realizzati hanno interessato le caratteristiche strutturali del fabbricato, alterandone e modificandone 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
- Costo di costruzione e oneri di urbanizzazione primaria (presunti perché da verificare con il Comune): €500,00
- Parcella professionale per presentazione S.C.I.A. in Sanatoria (comprensiva di cassa previdenziale professionale ed eventuale IVA come per legge): €1.281,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni dall'affidamento dell'incarico a tecnico professionista regolarmente iscritto all'Albo

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione di tipo popolare ubicata al piano 2, sita alla Via Degli Alberghi n° 13, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Rossano, censita nel catasto dei fabbricati al foglio 63 particella 651 sub 4



Vista interna dell'abitazione (nella camera da letto) da cui si rileva il nuovo solaio di copertura e l'assenza del solaio di sottotetto



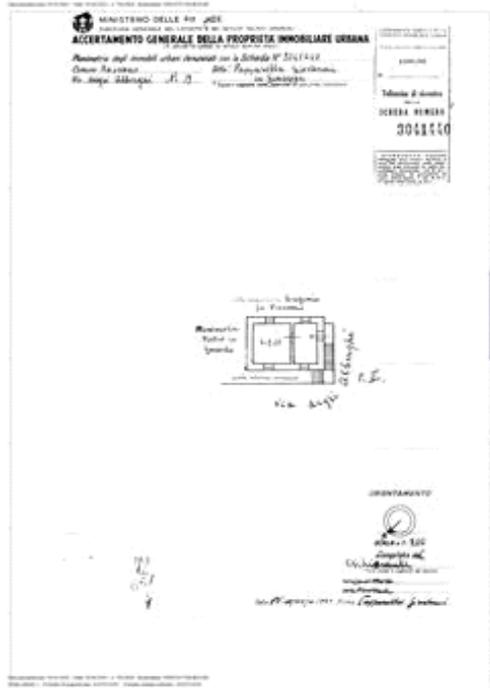
Vista interna dell'abitazione da cui si rilevano le due pareti esistenti (tra cucina e camera da letto e tra la cucina ed il bagno)



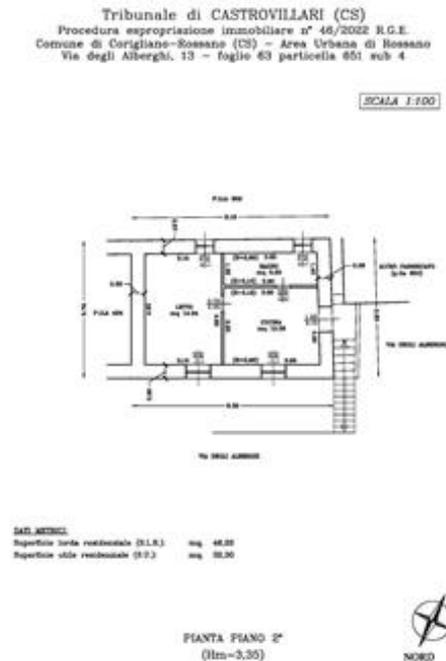
Vista interna dell'abitazione (nella cucina) da cui si rileva il nuovo solaio di copertura e l'assenza del solaio di sottotetto



Vista interna dell'abitazione (nel bagno) da cui si rileva il nuovo solaio di copertura e l'assenza del solaio di sottotetto



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Planimetria catastale u.i.u. foglio 63 particella 651 sub 4 del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Rossano



STATO DI FATTO – Pianta abitazione (P.2) sita alla Via Degli Alberghi n° 13, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Rossano, foglio 63 particella 651 sub 4

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

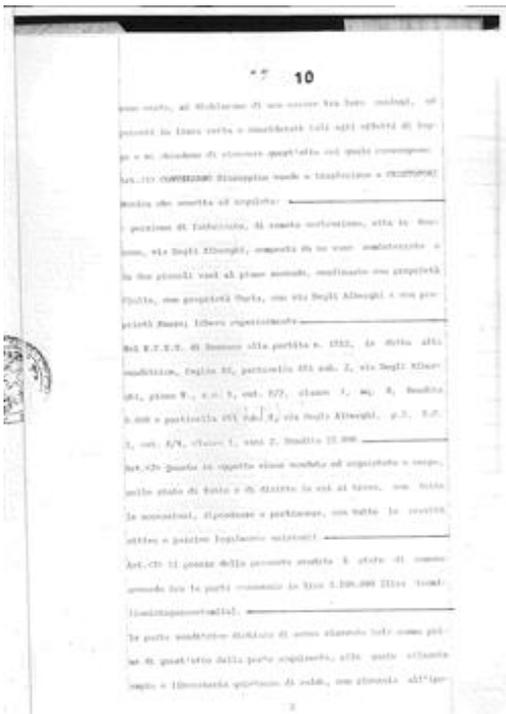
(normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Legge n° 47 del 28/02/1985 e ss.mm.ii.; Legge n° 52 del 27/02/1985; Legge n° 165 del 26/06/1990)

L'immobile risulta **conforme**.

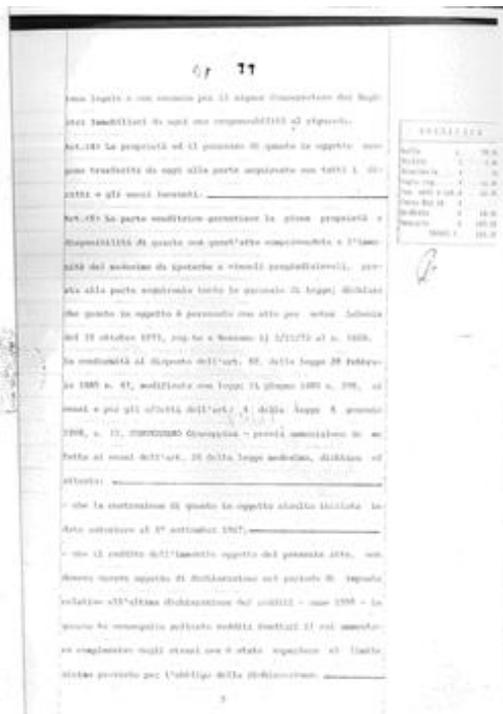
Questa situazione è riferita solamente a Abitazione di tipo popolare ubicata al piano 2, sita alla Via Degli Alberghi n° 13, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Rossano, censita nel catasto dei fabbricati al foglio 63 particella 651 sub 4



TITOLO DI PROVENIENZA - Atto notaio Pasquale ROMANELLO del 07/01/1997 Repertorio n° 28500 - pagina 1



TITOLO DI PROVENIENZA - Atto notaio Pasquale ROMANELLO del 07/01/1997 Repertorio n° 28500 - pagina 2



TITOLO DI PROVENIENZA - Atto notaio Pasquale ROMANELLO del 07/01/1997 Repertorio n° 28500 - pagina 3



TITOLO DI PROVENIENZA - Atto notaio Pasquale ROMANELLO del 07/01/1997 Repertorio n° 28500 - pagina 4



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Visura fabbricati
 u.i.u. foglio 63 particella 651 sub 4 del Comune di
 Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Rossano - pagina 1

STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Visura fabbricati
 u.i.u. foglio 63 particella 651 sub 4 del Comune di
 Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Rossano - 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 ELETTRICO abitazione di tipo popolare ubicata al piano 2, sita alla Via Degli Alberghi n° 13, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Rossano, censita nel catasto dei fabbricati al foglio 63 particella 651 sub 4.

Non si è potuto reperire, presso gli uffici del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Rossano, il Certificato di Conformità relativo all'IMPIANTO ELETTRICO. Non si è potuto inoltre accertare se la proprietaria dell'abitazione di tipo popolare di che trattasi ne sia in possesso perché non presente durante le operazioni peritali per cui non è stato possibile effettuare domanda sull'esistenza dello stesso. Dalle verifiche a vista sui luoghi si è potuto rilevare che l'impianto elettrico è stato realizzato, senza alcun dubbio, dopo l'entrata in vigore della Legge n° 46/1990 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 VIA DEGLI ALBERGHI 13, QUARTIERE AREA URBANA DI ROSSANO

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

DI CUI AL PUNTO A

abitazione di tipo popolare a CORIGLIANO-ROSSANO Via Degli Alberghi 13, quartiere area urbana di Rossano, della superficie commerciale di **46,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di un'abitazione di tipo popolare ubicata al P.2 di un fabbricato di remota costruzione sito alla Via Degli Alberghi n° 13, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Rossano, nel cuore del centro storico. Si compone di cucina, camera da letto e bagno.

L'accesso avviene comodamente attraverso una scala esterna a cui si accede da Via Degli Alberghi attraversando una parte di corte comune, stradina del centro storico collegata direttamente alla Via XX Settembre (denominazione assunta dalla S.P. 250 nel tratto del centro abitato storico nei pressi dell'abitazione) e da Via San Bartolomeo.

La struttura portante dell'intero fabbricato, nel suo corpo originario edificato in epoca antecedente la data del 01/09/1967, è costituita da setti perimetrali e interni di muratura con solai in legno. Il solaio di copertura dell'abitazione, ad una falda, ha struttura portante con travi squadrate di legno lamellare e sovrastante tavolato di legno con superiore piccola orditura costituita da listelli di legno di abete. Il manto di copertura è costituito da tegole del tipo "portoghesi" e le pareti esterne non sono rifinite.

L'abitazione è adeguatamente collegata alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete elettrica di distribuzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di m. 3,35 di media (H min m. 2,80 H max m. 3,90). Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 651 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 11,36 Euro, indirizzo catastale: Via Degli Alberghi, n. 13, piano: 2, intestato a ██████████

██████████, proprietaria per 1/1, derivante da VAR. TERRITORIALE del 31/03/2018 per fusione comuni; VAR. del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; VAR. D'UFFICIO del 01/01/1994 per RETTIFICA ZONA CENSUARIA; VAR. del 01/01/1992 del quadro tariffario; Impianto meccanografico

Coerenze: I dati catastali dell'u.i.u. in oggetto e la relativa planimetria catastale NON SONO CONFORMI allo stato di fatto. CONFINI: lateralmente con Via Degli Alberghi, particella 424, particella 652 e particella 650; inferiormente con u.i.u. particella 651 sub 5, salvo altri.

L'intestatario catastale è proprietaria esclusiva dell'u.i.u. in oggetto in regime di separazione dei beni, così come risulta dal titolo di acquisto (compravendita) e nella relativa nota di trascrizione. Durante le operazioni peritali sui luoghi, nonché dalla documentazione catastale raccolta, è emersa la 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 realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria con diversa distribuzione degli spazi interni. Si è demolito il solaio di sottotetto e la preesistente parete che divideva i due vani originari realizzando due nuove pareti attraverso le quali si sono modificati i vani e si è realizzato un bagno. Prima dell'assegnazione E' NECESSARIO provvedere ad una variazione catastale per ristrutturazione e per la diversa distribuzione degli spazi interni.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2000.



Vista generale fabbricato lato Nord-Ovest e Sud-Ovest



Vista esterna fabbricato lato Nord-Ovest



Vista esterna fabbricato lato Nord-Ovest



Vista esterna fabbricato lato Sud-Ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cassano allo Ionio (CS), Tarsia (CS), Crosia (CS)). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo Diocesano del Codex di Rossano, Castello Ducale di Corigliano, 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

SERVIZI

- biblioteca
- campo da calcio
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

polizia	nella media	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	buono	
spazi verde	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 5,6 Km	nella media	
autostrada distante 47,5 Km	nella media	
ferrovia distante 5,6 Km	nella media	
porto distante 18,8 Km	nella media	
superstrada distante 6,4 Km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un'abitazione di tipo popolare ubicata al P.2 di un fabbricato di remota costruzione sito alla Via Degli Alberghi n° 13, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Rossano, nel cuore del centro storico. Si compone di cucina, camera da letto e bagno.

L'accesso avviene comodamente attraverso una scala esterna a cui si accede da Via Degli Alberghi attraversando una parte di corte comune, stradina del centro storico collegata direttamente alla Via XX Settembre (denominazione assunta dalla S.P. 250 nel tratto del centro abitato storico nei pressi dell'abitazione) e da Via San Bartolomeo.

La struttura portante dell'intero fabbricato, nel suo corpo originario edificato in epoca antecedente la data del 01/09/1967, è costituita da setti perimetrali e interni di muratura con solai in legno. Negli incroci dei setti murari portanti e in prossimità degli architravi delle finestre, costituiti da piattabande di legno, sono evidenti varie lesioni. Il solaio di copertura dell'abitazione, ad una falda, ha struttura portante con travi squadrate di legno lamellare e sovrastante tavolato di legno con superiore piccola orditura costituita da listelli di legno di abete. Il manto di copertura è costituito da tegole del tipo "portoghesi" e le pareti esterne non sono rifinite.

Le pareti divisorie interne sono costituite da mattoni forati e malta cementizia, intonacati su entrambe le facciate.

L'abitazione è adeguatamente collegata alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete elettrica di distribuzione.

La distribuzione dei vani interni dell'abitazione è molto semplice, dettata dalle ridotte dimensioni e dalla necessità di ottimizzare gli spazi, e le rifiniture interne, risalenti molto probabilmente agli inizi degli anni duemila, hanno le seguenti caratteristiche: pavimentazione in grés (ad esclusione del bagno, che è pavimentato con piastrelle di ceramica), che presenta in più punti delle lesioni dovute, molto probabilmente, ad un assestamento del solaio; i rivestimenti del bagno (alti m. 1,80) e della

zona della cucina con la parete attrezzata (alti m. 1,75) sono con piastrelle di ceramica; soglie di porte e finestre in marmo; le pareti di tutti gli ambienti sono intonacate con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura murale lavabile; infissi esterni in legno di castagno con vetratura semplice e dotati di scuretti interni di legno; portone di ingresso di legno massello; porte interne in legno, tamburate; bagno dotato di lavabo, vaso igienico con cassetta di scarico in vista a zaino, bidet e vasca da bagno con seduta.

L'impianto idrico sanitario esistente appare in buone condizioni, così come l'esistente impianto elettrico. Non esiste impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria era prodotta ad uno scaldabagno elettrico, ora rimosso, posizionato nel bagno.

Dati metrici dell'abitazione:

L'abitazione, che ha un'altezza interna media di m. 3,35 (altezza minima di m. 2,80 e altezza massima di m. 3,90), ha una superficie utile residenziale (S.U.) di mq. 32,30.

La superficie lorda complessiva dei vani principali e degli accessori diretti è di mq. 46,22.

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** complessiva dell'appartamento in oggetto di valutazione è data dalla somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti per un **TOTALE di mq. 46,22.**

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura. Sono presenti lesioni agli incroci dei setti murari

nella media

solai: legno

nella media

copertura: falda unica costruita in legno

buono

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto del tipo "portoghesi" con coibentazione in non rilevabile

buono

pareti esterne: costruite in rasatura a filo pietra (non c'è intonaco)

nella media

pavimentazione interna: realizzata in grés. Sono presenti varie lesioni sul pavimento

nella media

rivestimento interno: posto in bagno e zona cottura della cucina realizzato in ceramica

buono

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello

nella media

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. sono dotati di vetratura semplice e scuretti di legno

al di sotto della media

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

nella media

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

nella media

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

nella media



Vista interna abitazione - P.2 - ambiente "cucina" - lato interno



Vista interna abitazione - P.2 - ambiente "cucina" - lato ingresso



Vista interna abitazione - P.2 - ambiente "letto" - lato su Via Degli Alberghi



Vista interna abitazione - P.2 - ambiente "letto" - lato su retro del fabbricato



Vista interna abitazione - P.2 - ambiente "bagno" - lato interno



Vista interna abitazione - P.2 - ambiente "bagno" - lato ingresso

CONSISTENZA:

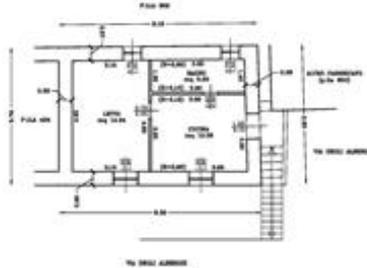
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda vani principali e accessori diretti	46,22	x	100 %	=	46,22
Totale:	46,22				46,22

Tribunale di CASTROVILLARI (CS)
 Procedura espropriazione immobiliare n° 46/2022 R.G.E.
 Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Rossano
 Via degli Alberghi, 13 - foglio 63 particella 651 sub 4

SCALA 1:100



DATI METRICI:
 Superficie lorda restituita (S.L.R.) mq. 48,00
 Superficie utile restituita (S.U.T.) mq. 38,30

PIANTA PIANO 2°
 (Itm=3,30)



STATO DI FATTO – Pianta abitazione (P.2) sita alla Via Degli Alberghi n° 13, del Comune di Corigliano-Rossano (CS), area urbana di Rossano, foglio 63 particella 651 sub 4

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 mediocre 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 l'accessibilità dell'immobile dalla rete viaria principale (S.P. 250 che nel tratto del centro abitato storico, nei pressi dell'abitazione in oggetto, è denominata Via XX Settembre-S.P.250, e Via San Bartolomeo) e la comodità delle aree condominiali di pertinenza.

Allo stesso tempo si è tenuto conto anche del grado delle finiture e della vetustà dell'immobile, considerato che l'intero fabbricato di cui fa parte l'abitazione in oggetto è di remota costruzione e che gli interventi eseguiti nella stessa abitazione risalgono, molto verosimilmente, ai primi anni del 2000.

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 (condizionato dal più dinamico mercato immobiliare delle zone nuove della città, nei pressi della rete ferroviaria e della S.S. n° 106 Jonica), approfondita 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. (abitazione di tipo popolare), si stima il più probabile valore di mercato pari ad €380,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,22 x 380,00 = **17.563,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.563,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.563,60**

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 fabbricato esistente il metodo analitico; ciò poiché nell'attuale situazione del mercato immobiliare locale (che attraversa un periodo di forte contrazione, anche e soprattutto per l'ubicazione di questa tipologia di immobili) 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 l'immobile 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 è ubicato l'immobile 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, 2021 e primo semestre del 2022, 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	abitazione di tipo popolare	46,22	0,00	17.563,60	17.563,60
				17.563,60 €	17.563,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.602,50**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.961,10**

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: **€ 1.644,16**

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: **€ 9.316,94**

data 22/12/2022

il tecnico incaricato
Geom. ANTONIO STABILE