



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 123/2023

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

DOTT. FRANCO SANTORO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Davide Naccarato**

CF: NCCDVD76C22H579W

con studio in ROSSANO (CS) VIA AMERIGO VESPUCCI, 91

telefono: 3292324871

email: [davidenaccarato@yahoo.it](mailto:davidenaccarato@yahoo.it)

PEC: [davidenaccarato@pec.it](mailto:davidenaccarato@pec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
123/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA MICHELE BIANCHI SNC, frazione AREA URBANA ROSSANO, della superficie commerciale di **121,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 839 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: VIA MICHELE BIANCHI, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 02/12/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Rossano H579; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Rossano M403B. (n. 71/2020)  
Coerenze: CONFINA A NORD SU VIA TIBERIO SMURRA, A EST SU VIA MICHELE BIANCHI, A SUD E A OVEST IN ADERENZA CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI E VANO SCALA

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2005.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>121,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 97.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 97.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### **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 08/09/2006 a firma di NOTAIO ROMANELLO ai nn. 55233 di repertorio, iscritta il 13/07/2006 a COSENZA ai nn. 6087, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €. 202161.

Importo capitale: €. 101080.

Durata ipoteca: 20 anni

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/11/2023 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1276/2023 di repertorio, trascritta il 16/11/2023 a COSENZA ai nn. 28520, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiutiva.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 08/09/2006 a firma di NOTAIO ROMANELLO ai nn. 55232/10779 di repertorio, trascritto il 13/09/2006 a COSENZA ai nn. 20824

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA' DI FATTO (dal 23/07/1997 fino al 13/09/2006), con atto stipulato il 30/06/1997 a firma di NOTAIO BORROMEO ANTONIO ai nn. 39175 di repertorio, trascritto il 23/07/1997 a COSENZA ai nn. 12589.

Il titolo è riferito solamente a TERRENI SU CUI E' STATO REALIZZATO SUCCESSIVAMENTE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **81/2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO CIVILE "D3", presentata il 08/04/2002, rilasciata il 30/10/2002 con il n. 81/2002 di protocollo, agibilità del 22/08/2005 con il n. 83/2005 di protocollo

DIA N. **327** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PER LA C.E. N.81/2002 COSTRUZIONE EDIFICIO CIVILE "D3", presentata il 22/09/2004, rilasciata il 22/09/2004 con il n. PROT 23340 di protocollo, agibilità del 22/08/2005 con il n. 83/2005 di protocollo

DIA N. **399** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PER LA C.E. N.81/2002 COSTRUZIONE EDIFICIO CIVILE "D3", presentata il 30/11/2004, rilasciata il 30/11/2004 con il n. PROT 29804 di protocollo, agibilità del 22/08/2005 con il n. 83/2005 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

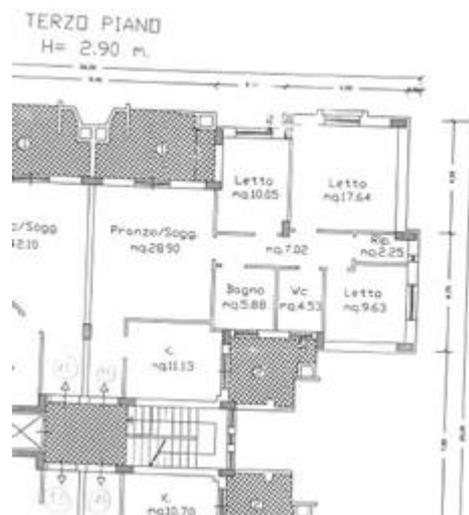
## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: testo unico n.380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.



PLANIMETRIA-ULTIMA VARIANTE AUTORIZZATA-DIA N.399 DEL 30.11.2004

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



PLANIMETRIA CATASTALE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA MICHELE BIANCHI SNC, FRAZIONE AREA  
URBANA ROSSANO

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA MICHELE BIANCHI SNC, frazione AREA URBANA ROSSANO, della superficie commerciale di **121,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 839 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: VIA MICHELE BIANCHI, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 02/12/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Rossano H579; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Rossano M403B. (n. 71/2020)

Coerenze: CONFINA A NORD SU VIA TIBERIO SMURRA, A EST SU VIA MICHELE BIANCHI, A SUD E A OVEST IN ADERENZA CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI E VANO SCALA

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2005.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 CHILOMETRI

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTA AL TERZO PIANO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA, UBICATO NEL COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO, AREA URBANA ROSSANO, ZONA CENTRALE RESIDENZIALE E COMMERCIALE. E' COMPOSTA DA INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO, DISIMPEGNO, TRE CAMERE DA LETTO, 2 BAGNI E RIPOSTIGLIO, OLTRE A DUE BALCONI. LE RIFINITURE SI PRESENTANO DI BUONA QUALITA' AVENTE PAVIMENTAZIONE IN GRES PORCELLANATO, RIVESTIMENTI IN CERAMICA, INFISSI ESTERNI IN LEGNO CON VETRO-CAMERA, AVVOLGIBILI IN PVC, PORTE IN LEGNO E PORTONCINO IL LEGNO BLINDATO. SONO PRESENTI CALDAIA ALIMENTATA A METANO E RADIATORI IN ALLUMINIO, CLIMATIZZATORI, IMPIANTO IDRICO ED ELETTRICO FUNZIONANTI. COMPLESSIVAMENTE RISULTA IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE. SI SEGNALE CHE ESTERNAMENTE ALCUNE PORZIONI DEI PARAPETTI DEI BALCONI NECESSITANO DI INTERVENTI DI RIPRISTINO,



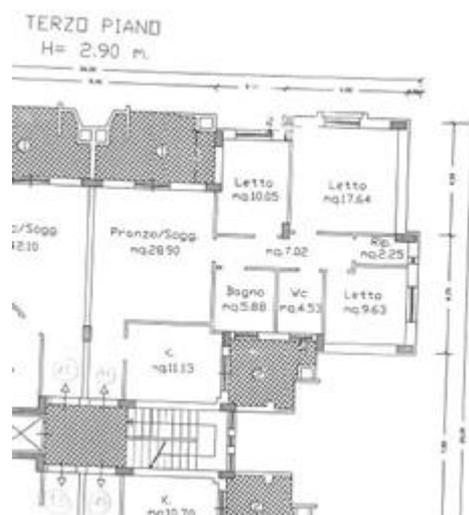


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	115,20	x	100 %	=	115,20
BALCONI	21,00	x	30 %	=	6,30
<b>Totale:</b>	<b>136,20</b>				<b>121,50</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dei vari metodi di stima, la sintetica comparativa consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni analoghi ad un prezzo noto, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi.

Il metodo analitico consiste nel capitalizzare i redditi futuri tenendo conto di un idoneo indice di capitalizzazione. Consente quindi (purché siano valide alcune ipotesi), che il valore di mercato dell'immobile sia uguale alla somma dei suoi redditi futuri, scontati all'attualità, tenendo in giusta considerazione che il "prezzo uguale costo" sia una realtà attendibile. Tutto ciò rimane valido solo in una situazione di mercato piuttosto stabile. Con il moltiplicarsi di fattori che influiscono sulla stima e con la rapidità di mutamento di tali fattori, si è determinata una condizione di crisi per l'applicazione di tale metodo, mentre attualmente si può affermare che il prezzo è soltanto quello che si determina in un preciso momento. Più esattamente il punto in cui si incontrano la curva della domanda e la curva dell'offerta e punto in cui convergono l'interesse dei venditori e quello dei compratori. Si può quindi affermare che la valutazione più idonea, più attuale è soltanto quella di mercato, cioè il più probabile valore che si realizzerebbe in un determinato mercato in quel momento, o meglio che tale è la somma che più verosimilmente si ricaverebbe se i beni oggetto della presente perizia di stima si mettessero in vendita. Allo scopo di determinare il valore di mercato più plausibile si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Per la determinazione della valutazione del valore di mercato sono state effettuate indagini presso agenzie immobiliari, presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata, e confrontate anche con i valori OMI relativi al secondo

semestre dell'anno 2023. Tenendo conto di tutto quanto sopra esposto dalle indagini sono emersi i seguenti valori per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,50 x 800,00 = **97.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 97.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 97.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	121,50	0,00	97.200,00	97.200,00
				<b>97.200,00 €</b>	<b>97.200,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Da un attenta analisi dello studio di alienabilità dell'unità immobiliare in oggetto, a parere del sottoscritto non risulta funzionale suddividere l'immobile allo scopo di formare lotti vendibili indipendenti in quanto si genererebbero lotti privi di appetibilità. In generale risulta economicamente conveniente e tecnicamente funzionale la divisione di compendi immobiliari di notevole consistenza, con ampie dimensioni e dall'elevato valore commerciale, in quanto l'attuale situazione del mercato immobiliare spinge verso l'attuazione di compravendite di lotti più

piccoli e quindi dal valore commerciale più contenuto. In particolare si ritiene che un eventuale frazionamento genererebbe locali di modeste dimensioni, non funzionali allo svolgimento delle attività, con conseguente riduzione del valore dei beni, anche a fronte dei costi necessari per la realizzazione delle opere edilizie e impiantistiche per adeguarli e renderli autonomi, indipendenti e funzionali, nonché delle spese tecniche per redigere i frazionamenti. Ciò doverosamente premesso, avendo valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nelle zone circostanti l'immobile suddetto, lo scrivente ha ritenuto appropriato e conveniente la messa in vendita dello stesso così come si trova allo stato attuale, indiviso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 97.200,00

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

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 97.200,00

data 03/10/2024

il tecnico incaricato  
Davide Naccarato