



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 62/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/02/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Giuseppina Patrizia Straface**

CF: STRGPP66A43B774A

con studio in CARIATI (CS) VIA FORNARA, 28

telefono: 098391526

fax: 1786015275

email: pinaesse@tiscali.it

PEC: arch.pinaesse@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
62/2025

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA CONCA D'ORO 2, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di:

- 500/500 piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/500 piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dalla lettera dell'Atto di Pignoramento Immobiliare si evince che il bene immobiliare è il seguente:

l'unità immobiliare censita in catasto al foglio di mappa n. 24 particella 636 sub 21, via Conca D'oro, piano quinto e sesto, categoria A/3 classe 4 consistenza 3 vani totale superficie catastale 87/mq rendita catastale € 92,96.

in banca dati del Catasto (Agenzia Delle Entrate - territorio), è presente la scheda con la planimetria dell'immobile pignorato; dalla comparazione tra il rilievo eseguito dalla sottoscritta e la scheda catastale non risultano variazioni nella distribuzione interna; la sola variazione è da attribuire alla destinazione dei vani difatti il piano quinto è adibito a zona notte composto da due stanze da letto e bagno, predetto piano si collega con scala interna al piano sottotetto adibito a zona giorno così composto : da un ampio salone zona cucina /pranzo, una stanza da letto ed un vano wc, dalla salone si accede ad un ampio terrazzo in questo è posta una zona angolo cottura con cucina, lavabo, lavatrice e zona relax. il tutto evidenziato nella planimetria di sovrapposizione tra lo stato di fatto e la scheda catastale.

Nota: come anzidetto i due piani attualmente hanno destinazione dei vani differenti per come riportato in planimetria catastale, inoltre il piano sesto è stato adibito a zona giorno questa non agibile dal punto di vista urbanistico in quanto come da Permesso di Costruire è stato rilasciato come zona a servizio del piano sottostante avente funzione di stenditoio/lavanderia, mentre catastalmente è stata censita come categoria A/3 (abitazione di tipo economica).

| Foglio | Particella | sub | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catast. | Rendita |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|--------------|---------|
| 24     | 636        | 21  | A/3       | 4      | 3           | 87           | 92,96   |

|        |            |     |           |              | CONFINI      |              |              |
|--------|------------|-----|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Foglio | Particella | sub | Categoria |              |              |              |              |
| 24     | 636        | 21  | A/3       | SUD          | NORD         | EST          | OVEST        |
|        |            |     |           |              |              |              |              |
|        |            |     |           | strada pubb. | pianerottolo | pianerottolo | strada pubb. |

La consistenza in metri quadrati di superficie commerciale, comprensiva dei muri esterni (computati al 50% se in comune), dei divisori e tramezzi, del 20% delle corti, dei balconi e terrazze computate al 30% sino a 25 mq più 10% per la quota eccedente i 25 mq (Calcoli eseguiti secondo l'allegato "C" al DPR 139/1998, unità immobiliare identificata catastalmente al foglio n 24 apticella n 636 sub 21 mq 87:

## Consistenza dei vani

| N° | Vano Piano 5                | mq     |
|----|-----------------------------|--------|
| 1  | camera                      | 12,70  |
| 2  | camera                      | 13,37  |
| 3  | wc                          | 4,00   |
| 4  | corridoio/ingresso          | 17,30  |
|    | TOTALE RILEVATO             | 47,37  |
|    |                             |        |
|    |                             |        |
| N° | Vano Piano 6 sottotetto     |        |
| 1  | soggiorno                   | 25,06  |
| 2  | cucina/pranzo               | 27,30  |
| 3  | camera                      | 10,99  |
| 4  | wc                          | 4,00   |
| 5  | corridoio                   | 2,88   |
|    | TOTALE RILEVATO             | 70,23  |
|    |                             | 117,60 |
|    | Più 10% muri e divisori (A) | 129,36 |

## CONSISTENZA DEI BALCONI E TERRAZZE

(Calcolo secondo l'Allegato "C" al DPR 139/1998 - balconi e terrazze: computate al 30% sino a 25 mq più 10% per la quota eccedente i 25 mq)

|    | Balconi e Terrazze     | mq     | sup.ragguagliata |
|----|------------------------|--------|------------------|
|    |                        |        |                  |
| 8  | Terrazza               | 33,90  | 8,39             |
| 9  | Balcone                | 7,20   | 2,16             |
| 10 | Balcone                | 4,62   | 1,39             |
| 11 | Balcone                | 3,40   | 1,02             |
|    | Balcone                | 6,16   | 1,85             |
|    | Balcone                | 1,60   | 0,48             |
|    | tot. Aree scoperte (B) | 56,88  | 15,29            |
|    | TOTALE (A) +(B)        |        |                  |
|    | (sup. Catastale)       | 144,65 |                  |

All'appartamento posto al piano quinto si accede attraverso la scala condominiale, da come si può osservare dai disegno di rilievo il piano posto al quinto piano sesto fuori terra, si compone di n° 2 vani letto ,un vano servizio igienico e ingresso corridoio, all'appartamento posto al piano sesto si accede oltre da scala condominiale anche da una scala interna che comunica entrambi gli appartamenti ( piano quinto e sesto), si compone di n° 1 vano letto oltre salone, cucina pranzo e un piccolo servizio igienico e ripostiglio. L' accesso ad entrambi gli appartamenti come anzidetto avvengono dall'ingresso condominiale attraverso il vano scala e ascensore funzionante, il vano scala si presenta in buono stato di conservazione, sia i gradini che i pianerottoli risultano rivestiti con lastre di marmo. L'accesso all'androne principale e al vano scale avviene attraverso un percorso pedonale su terreno esclusivo al fabbricato.L'appartamento posto al piano quinto vi si accede attraverso un corridoio posto in posizione laterale rispetto alla composizione dell'appartamento, appena si accede dalla porta d'ingresso si trova una scala a due rampe che conduce al piano sesto sottotetto di copertura, entrambi gli appartamenti si trovano in uno stato buono, gli appartamenti presentano pavimenti in mattoni di gres porcellanato, intonaco del tipo civile e tinteggiato, impianto sottotraccia elettrico ed idrico.l'appartamento è regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria comunale, gli infissi interni sono in legno quelli esterni con dispositivo di oscuramento in plastica; in pvc del tipo avvolgibile al piano quinto mentre quelli del piano sesto sono infissi in alluminio interno e tapparelle oscuranti in alluminio esterne nel vano letto e nell'angolo cottura sono poste delle finestre a vasistas e tende a rullo oscuranti, al piano sesto (sottotetto di copertura) nel terrazzo è posta un'ampia copertura in legno lamellare dove è alloggiata un'angolo cottura e zona salottino esterno.le finiture interne sono in buono stato.I due locali destinati a servizi igienici si presentano in buono stato di conservazione; sono presenti tutti gli arredi fissi e le pareti sono rivestite in mattonelle del tipo gres porcellanato.Al momento del sopralluogo, l'appartamenti risultano occupati dagli esecutati .

#### CONSIDERAZIONI GENERALI DELLA ZONA (FATTORI ESTRINSECI)

Il fabbricato è sito nella zona semicentrale del comune di Corigliano Rossano (A.U. Rossano). Risulta ben collegato ai servizi principali quali scuole, stazione, autobus risulta ben posizionata rispetto al centro e piazze. Vi si accede agevolmente percorrendo via Conco D'oro al quale vi si immette, tramite una rotonda per chi proviene dal centro urbano mentre per chi proviene dalla SS106 vi si immette tramite un sottopasso. La zona è dotata di tutti i servizi essenziali quali:negozi, bar, ecc. inoltre sono presenti tutte le reti idriche, fognarie, telefoniche, ecc. il grado di appetibilità da una scala che va da zero a cinque, può stimarsi a 4.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto e sesto, ha un'altezza interna di piano quinto h. 2,90 piano sesto h. media 2,15.Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 636 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4,

consistenza 87 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CONCA D'ORO, piano: QUINTO E SESTO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio si sviluppa su cinque piani e sottotetto di copertura, sette piani fuori terra, numero uno piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 145,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 127.600,00         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 127.600,00         |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | 04/02/2026            |

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

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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- a. Domande Giudiziali: nessuna;
- b. Atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura: nessuno;
- c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna;
- d. Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno;
- e. trascrizioni: Per il subalterno esaminato, identificato in Catasto al Foglio n. 24, Particella n.636, Sub.21, allo stato attuale gravano le seguenti iscrizioni
  - 1) TRASCRIZIONE del 23/06/2025 -Registro Particolare 15587 - Registro Generale 19235 - Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CASTROVILLARI- Repertorio 1812 del 12/06/2025 ( cfr. Ispezione ipotecaria)
  - IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia mutuo contratto a rogito Notaio Guglielmo Labonia in data 23/12/2011 rep. n. 13457 e racc. n. 9040, registrato al n 4970; che a garanzia del puntuale adempimento i mutuatari concedevano ipoteca volontaria su immobile di loro proprietà la somma complessiva di € 246.000,00 in favore della Banca Carime e registrato presso la Conservatoria dei RR. II di Cosenza in data 20/01/2012 ai nn. 1951/140;
  - 2) PRECETTO da parte della Loira SPV S.r.l della somma di €

95.063,99 oltre interessi maturati e maturandi.

f. Eventuali cause in corso: allo stato attive, la sottoscritta, in base alla documentazione acquisita ed in suo possesso non è a conoscenza di altre cause riguardanti il bene pignorato e come sopra identificato.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Dalla dichiarazione asserita verbalmente il [REDACTED] mi dichiara che al momento risulta regolare con le quote di pagamento condominiale.

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

Il fabbricato ove è posto l'unità immobiliare oggetto della presente stima è stato realizzato su terreno di proprietà successoria a seguito del decesso del de cuius sig. [REDACTED] ai signori:

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]  
con Atti pubblici (Compravendita) del 5/12/2008 Repertorio n. 23313 Raccolta 8670 - Rogante: Dott.ssa Elisa Apa e successivamente con Atto Pubblico del 03/01/2008 Rogante Avv. Pietro Pisano Repertorio n. 80793 Raccolta 26822 - Precedenti Proprietari nonché venditori (a seguito del decesso del de cuius [REDACTED]) per le quote:

1) [REDACTED] Proprieta` per 4/12

2) [REDACTED] Proprieta` per 2/12

3) [REDACTED] Proprieta` per 2/12

4) [REDACTED] Proprieta` per 2/12

5) [REDACTED] Proprieta` per 2/12

I predetti successori con atto Notaio Dott.ssa Apa Elisa vendono alla società "[REDACTED] S.R.L." con sede in Rossano terreno edificabile in località Tornice- Porta di Ferro ( già via Conca D'oro) di mq 1.360 rappresentato dalla particella 568 del foglio di mappa 24 e della particella 570 del foglio di mappa 24; successivamente con atto avv. Pietro Pisano è stato venduto alla "[REDACTED] S.R.L." con sede in Rossano terreno edificabile in località Tornice- Porta di Ferro ( già via Conca D'oro) della superficie di 1.428 mq, predetti terreni di proprietà acquistati dal de cuius sig. [REDACTED] e che dette particelle fanno parte di un contratto preliminare di vendita registrato all'Ufficio delle entrate di Rossano in data 07/11/2007 n. 1802 serie III.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### Leicità Urbanistica

Titolo abilitativo per l'edificazione del corpo di fabbrica 1-sud è costituito dal Permessi di Costruire n.09/2006 del 17/01/2006 relativo a ai due corpi di fabbrica del fabbricato F. Il terreno era identificato in Catasto al Foglio n. 24, Particella 569(ex 540/A). A seguito di Frazionamento del 24/10/2007 n 495448.1/2007- prot.cs 0495448. il fabbricato ove è posto l'unità immobiliare oggetti di causa è identificato in mappa con l'attuale particella 636. il fabbricato F è costituito da due corpi di fabbrica denominati F1 Sud e F2 Nord è stata rilasciata al de cuius [REDACTED] il Permesso di Costruire n° 09/2006 prot. n 14639, pratica edilizia 2005/089 in data 17/01/2006 successivamente volturato a nome degli eredi [REDACTED] e della società "[REDACTED] S.r.l.in data 29/02/2008 Prot. 1102, al quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Rossano, in data 24/11/2008, del permesso di Costruire in Variante n. 132/2008 Prot. n. 28308 Pratica Edilizia 2008/153 a favore degli eredi [REDACTED] e [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED] s.r.l.". In data 11/01/2007 è stato rilasciato da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza l'attestato di deposito del progetto prot. n 0207 pratica 07.0092, che in data 15/01/2007 è stato comunicato l'inizio dei lavori che hanno avuto effettivo inizio dall'impresa esecutrice la ditta [REDACTED] e che successivamente il completamento dei fabbricati è stato effettuato dall [REDACTED] s.r.l.Il terreno ove sorgono i fabbricati non erano interessati da vincoli all'epoca della costruzione,il corpo di fabbrica si compone di sei piani, sette fuori terra composto da: piano terra ad attività commerciale oltre l'androne d'ingresso,piano 1-2-3-4-5 piano costituiti da 6 unità abitative piano primo di cui due ad uffici, gli altri piani con destinazione a civile abitazione al quinto piano vi sono cinque unità immobiliari di cui tre collegate ciascuna funzionalmente con una scala in c.a. a locale deposito ricavato nel sottotetto di copertura piano sesto.

NOTA: mi precio sottolineare che all'attualità l'unità immobiliare oggetto di causa posta la piano quinto è adibito a zona notte il piano sesto sottotetto di copertura composto da tre vani più servizio è utilizzato a zona giorno.(cfr. Foto Allegato E )dalla documentazione rilasciata da parte dell'ufficio tecnico la scrivente ctu denota che per il piano sottotetto utilizzato ad abitazione non è stata effettuata alcuna variante. Il terreno ove sono posti i corpi di fabbrica F ricadono nel PRG (epoca di costruzione)in zona di Completamento B, nel PSA tavola DAT\_1.3.b RICADE IN TESSUTI AD

ALTA DENSITA' TUR3 (cfr Allegato D), il piano sottotetto posto al piano sesto, in entrambe i Permessi di Costruire è stato rilasciato come locale di pertinenza al piano sottostante (piano quinto), come locale soffitta, l'unica prescrizione nella variante riguardante il sottotetto di copertura posta al piano sesto è stata quella di chiudere a timpano e non a falda spiovente nelle c.d. "ali", in sintonia con la stessa scelta architettonica adottata negli altri edifici del comparto, nel rispetto dell'art. 77 del vigente Regolamento Edilizio Urbano, la copertura è inclinata con pendenza inferiore al 40% e la pendenza delle falde che la costituiscono è costante e uniforme. Pertanto la superficie sottotetto in esame non costituisce Volumetria da calcolare poiché all'epoca della realizzazione (progetto) non doveva avere i requisiti di abitabilità. infatti come da progetto l'altezza indicata in sezione al colmo è di 2,70 e media ponderale non superiore a ml 1,60 altezza media non supera m 2,15.

A tal fine mi precio sottolineare che il piano sesto sottotetto di copertura (soffitta) è oggetto di recupero in base alla L.R. 25/2022 Art. 7 e al REU (Regolamento Urbanistico) e del PSA (Piano Strutturale Associato) Art. 2.13 (cfr Allegato D) in quanto vi sono i presupposti igienico-sanitario principali dei locali di abitazione, allo stato di fatto l'altezza media interna è di h. 2,75 superiore all'altezza riportata nella L.R. 25/2022 e nelle prescrizioni del PSA art. 2.13 la quale affinché possa rientrare nei requisiti di recupero l'altezza media consentita del sottotetto di copertura non deve essere inferiore ad un'altezza media di h. 2,40. Ai fini della regolarizzazione della planimetria catastale occorre al rifacimento della scheda catastale e la presentazione presso il Catasto, il costo previsto per la regolarizzazione ammonterebbe ad € 500,00 onnicomprensivo.

#### Agibilità

Allo stato attuale, il Certificato di agibilità è stato rilasciato per l'intero fabbricato (Certificato n. 2011/013 del 25/02/2011) [cfr allegato F]. Ai fini della regolarizzazione dell'Agilità del piano 6° Sottotetto di copertura utilizzato al momento del sopralluogo dai signori [REDACTED] a zona giorno, mentre il piano 5 collegato con scala interna utilizzata a zona notte, non è possibile procedere con la richiesta di un'Agibilità, poiché mancano i presupposti per rendere abitabile il piano 6 sottotetto di copertura.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 09/2006 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di due corpi di fabbrica denominati F1 e F2

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

unità immobiliare sito in un fabbricato censito in catasto al foglio di mappa n. 24, Particella n. 636, Sub. 21 Via Conco D'oro, 2 Piano Quinto e sesto, Categoria A/3, Classe 4, mq, 87 rendita € 92,96.

Dalle verifiche eseguite dalla sottoscritta in Catasto, allo stato attuale risultano le seguenti discrepanze tra i dati catastali e quelli specificati nell'Atto di Pignoramento, i cui motivi saranno appresso indicati (cfr. Visure Catastali).

In Banca Dati del Catasto (Agenzia delle Entrate - territorio), è presente la Scheda con la planimetrie dell'immobile pignorato; dalla comparazione tra il rilievo eseguito dalla sottoscritta e le scheda catastale risultano variazioni nella destinazione dei vani interna delle due unità immobiliari posti al piano sesto ed evidenziate nel disegno sotto riportato, inoltre l'altezza media interna indicata in banca dati non è hm= 2,15 ma bensì ( stato di Rilievo) hm= 2,75.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA CONCA D'ORO 2

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA CONCA D'ORO 2, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di:

- 500/500 piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/500 piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dalla lettera dell'Atto di Pignoramento Immobiliare si evince che il bene immobiliare è il seguente:

l'unità immobiliare censita in catasto al foglio di mappa n. 24 particella 636 sub 21, via Conca D'oro, piano quinto e sesto, categoria A/3 classe 4 consistenza 3 vani totale superficie catastale 87/mq rendita catastale € 92,96.

in banca dati del Catasto (Agenzia Delle Entrate - territorio), è presente la scheda con la planimetria dell'immobile pignorato; dalla comparazione tra il rilievo eseguito dalla sottoscritta e la scheda catastale non risultano variazioni nella distribuzione interna; la sola variazione è da attribuire alla destinazione dei vani difatti il piano quinto è adibito a zona notte composto da due stanze da letto e bagno, predetto piano si collega con scala interna al piano sottotetto adibito a zona giorno così composto : da un ampio salone zona cucina /pranzo, una stanza da letto ed un vano wc, dalla salone si accede ad un ampio terrazzo in questo è posta una zona angolo cottura con cucina, lavabo, lavatrice e zona relax. il tutto evidenziato nella planimetria di sovrapposizione tra lo stato di fatto e la scheda catastale.

Nota: come anzidetto i due piani attualmente hanno destinazione dei vani differenti per come riportato in planimetria catastale, inoltre il piano sesto è stato adibito a zona giorno questa non agibile dal punto di vista urbanistico in quanto come da Permesso di Costruire è stato rilasciato come zona a servizio del piano sottostante avente funzione di stenditoio/lavanderia, mentre catastalmente è stata censita come categoria A/3 (abitazione di tipo economica).

| Foglio | Particella | sub | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catast. | Rendita |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|--------------|---------|
| 24     | 636        | 21  | A/3       | 4      | 3           | 87           | 92,96   |

|        |            |     |           |              | CONFINI      |              |              |
|--------|------------|-----|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Foglio | Particella | sub | Categoria |              |              |              |              |
| 24     | 636        | 21  | A/3       | SUD          | NORD         | EST          | OVEST        |
|        |            |     |           |              |              |              |              |
|        |            |     |           | strada pubb. | pianerottolo | pianerottolo | strada pubb. |

La consistenza in metri quadrati di superficie commerciale, comprensiva dei muri esterni (computati al 50% se in comune), dei divisorii e tramezzi, del 20% delle corti, dei balconi e terrazze computate al 30% sino a 25 mq più 10% per la quota eccedente i 25 mq (Calcoli eseguiti secondo l'allegato "C" al DPR 139/1998, unità immobiliare identificata catastalmente al foglio n 24 apticella n 636 sub 21 mq 87:

## Consistenza dei vani

| N° | Vano Piano 5                 | mq     |
|----|------------------------------|--------|
| 1  | camera                       | 12,70  |
| 2  | camera                       | 13,37  |
| 3  | wc                           | 4,00   |
| 4  | corridoio/ingresso           | 17,30  |
|    | TOTALE RILEVATO              | 47,37  |
|    |                              |        |
|    |                              |        |
| N° | Vano Piano 6 sottotetto      |        |
| 1  | soggiorno                    | 25,06  |
| 2  | cucina/pranzo                | 27,30  |
| 3  | camera                       | 10,99  |
| 4  | wc                           | 4,00   |
| 5  | corridoio                    | 2,88   |
|    | TOTALE RILEVATO              | 70,23  |
|    |                              | 117,60 |
|    | Più 10% muri e divisorii (A) | 129,36 |

## CONSISTENZA DEI BALCONI E TERRAZZE

(Calcolo secondo l'Allegato "C" al DPR 139/1998 - balconi e terrazze: computate al 30% sino a 25 mq più 10% per la quota eccedente i 25 mq)

|    | Balconi e Terrazze     | mq     | sup.ragguagliata |
|----|------------------------|--------|------------------|
|    |                        |        |                  |
| 8  | Terrazza               | 33,90  | 8,39             |
| 9  | Balcone                | 7,20   | 2,16             |
| 10 | Balcone                | 4,62   | 1,39             |
| 11 | Balcone                | 3,40   | 1,02             |
|    | Balcone                | 6,16   | 1,85             |
|    | Balcone                | 1,60   | 0,48             |
|    | tot. Aree scoperte (B) | 56,88  | 15,29            |
|    | TOTALE (A) +(B)        |        |                  |
|    | (sup. Catastale)       | 144,65 |                  |

All'appartamento posto al piano quinto si accede attraverso la scala condominiale, da come si può osservare dai disegni di rilievo il piano posto al quinto piano sesto fuori terra, si compone di n° 2 vani letto, un vano servizio igienico e ingresso corridoio, all'appartamento posto al piano sesto si accede oltre da scala condominiale anche da una scala interna che comunica entrambi gli appartamenti (piano quinto e sesto), si compone di n° 1 vano letto oltre salone, cucina pranzo e un piccolo servizio igienico e ripostiglio. L'accesso ad entrambi gli appartamenti come anzidetto avvengono dall'ingresso condominiale attraverso il vano scala e ascensore funzionante, il vano scala si presenta in buono stato di conservazione, sia i gradini che i pianerottoli risultano rivestiti con lastre di marmo. L'accesso all'androne principale e al vano scale avviene attraverso un percorso pedonale su terreno esclusivo al fabbricato. L'appartamento posto al piano quinto vi si accede attraverso un corridoio posto in posizione laterale rispetto alla composizione dell'appartamento, appena si accede dalla porta d'ingresso si trova una scala a due rampe che conduce al piano sesto sottotetto di copertura, entrambi gli appartamenti si trovano in uno stato buono, gli appartamenti presentano pavimenti in mattoni di gres porcellanato, intonaco del tipo civile e tinteggiato, impianto sottotraccia elettrico ed idrico. l'appartamento è regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria comunale, gli infissi interni sono in legno quelli esterni con dispositivo di oscuramento in plastica; in pvc del tipo avvolgibile al piano quinto mentre quelli del piano sesto sono infissi in alluminio interno e tapparelle oscuranti in alluminio esterne nel vano letto e nell'angolo cottura sono poste delle finestre a vasistas e tende a rullo oscuranti, al piano sesto (sottotetto di copertura) nel terrazzo è posta un'ampia copertura in legno lamellare dove è alloggiata un'angolo cottura e zona salottino esterno. le finiture interne sono in buono stato. I due locali destinati a servizi igienici si presentano in buono stato di conservazione; sono presenti tutti gli arredi fissi e le pareti sono rivestite in mattonelle del tipo gres porcellanato. Al momento del sopralluogo, l'appartamento risultano occupati dagli esecutari.

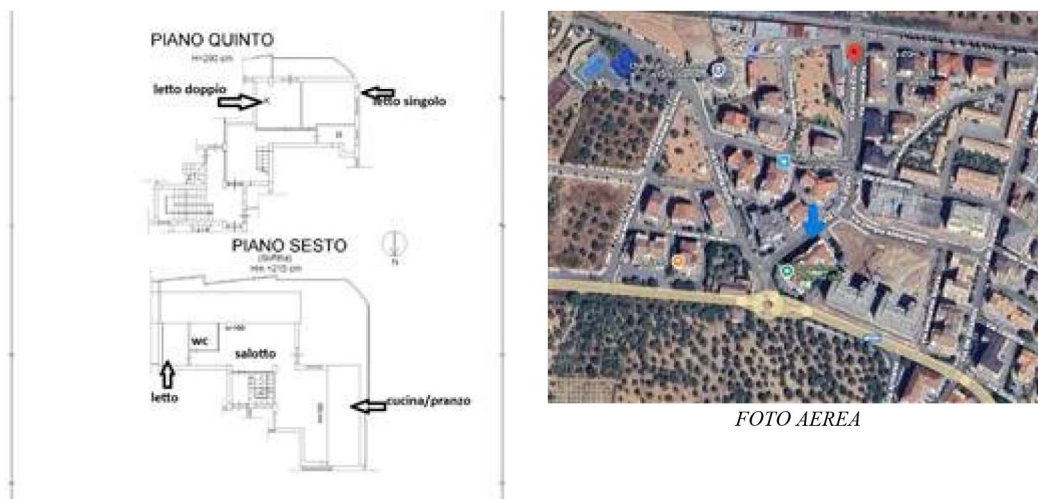
## CONSIDERAZIONI GENERALI DELLA ZONA (FATTORI ESTRINSECI)

Il fabbricato è sito nella zona semicentrale del comune di Corigliano Rossano (A.U. Rossano). Risulta ben collegato ai servizi principali quali scuole, stazione, autobus risulta ben posizionata rispetto al centro e piazze. Vi si accede agevolmente percorrendo via Conco D'oro al quale vi si immette, tramite una rotonda per chi proviene dal centro urbano mentre per chi proviene dalla SS106 vi si immette tramite un sottopasso. La zona è dotata di tutti i servizi essenziali quali: negozi, bar, ecc. inoltre sono presenti tutte le reti idriche, fognarie, telefoniche, ecc. il grado di appetibilità da una scala che va da zero a cinque, può stimarsi a 4.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto e sesto, ha un'altezza interna di piano quinto h. 2,90 piano sesto h. media 2,15. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 636 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 87 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CONCA D'ORO, piano: QUINTO E SESTO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio si sviluppa su cinque piani e sottotetto di copertura, sette piani piano fuori terra, numero uno piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



sovrapposizione catastale e rilievo dello stato di fatto



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



STRALCIO PSA

SERVIZI



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

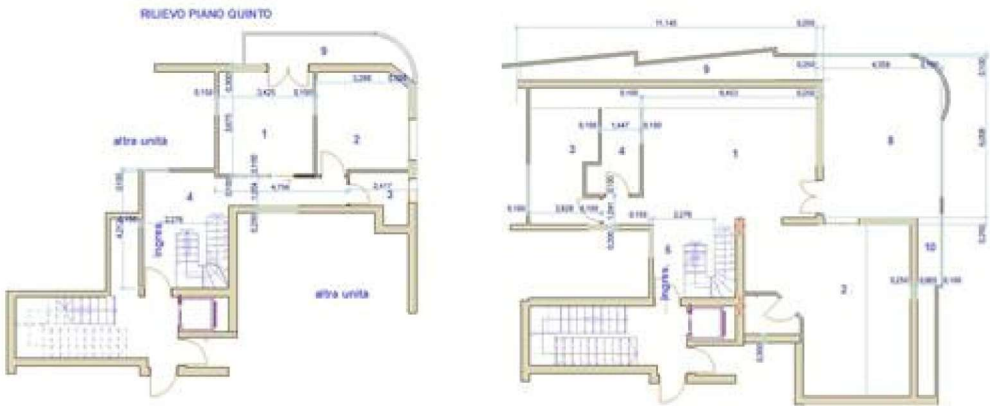
agli atti non è presente alcun attestato di prestazione energetica.

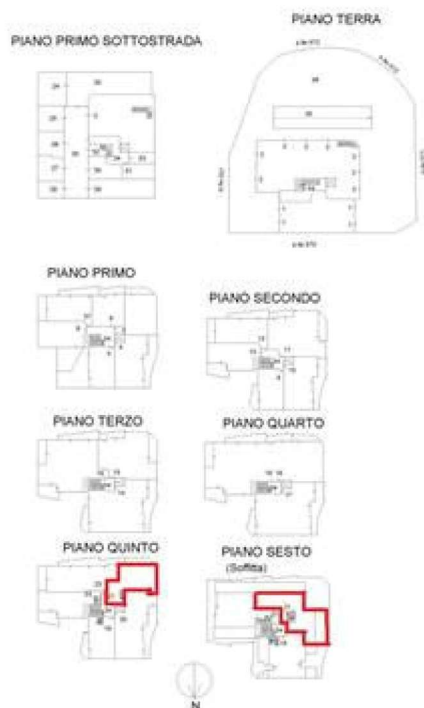
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione    | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
|                | 145,00        | x | 100 %  | = | 145,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>145,00</b> |   |        |   | <b>145,00</b> |





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |                  |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 145,00 | x | 440,00 | = | <b>63.800,00</b> |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 63.800,00</b> |
|----------------------------------------------------------|---------------------|

|                                                                                       |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 127.600,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE E CONSISTENZA

la consistenza in metri quadrati di superficie commerciale, comprensiva dei muri esterni 8computati al 50% se in comune), dei divisori e tramezzi, dwl 20% delle corti, dei balconi e terrazze computate al 30% sino a 25mq più 10% per la quota eccedente i 25 mq (Calcoli eseguiti secondo l'Allegato "C" al DPR 139/1198), l'unità immobiliare censita al foglio 24 Particella 636 sub 21 Cat.A/3 mq 145,00.

### CRITERIO E METODO DI STIMA

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto viene effettuato con il Procedimento Sintetico Comparativo. l'unità immobiliare viene comparato con altri immobile di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. A tal fine, sono state esperite delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadro, riferiti ad edifici ubicati nella stessa zona dell'unità immobiliare oggetto di stima.

### INDAGINI DI MERCATO

#### a) Indagini Dirette

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per locali avente caratteristiche simili a quella oggetto della presenata stima, viene attribuito valore medi o unitario compreso nel seguente intervallo:

locale ad uso abitazione

- Valore di Mercato (€/mq): Min 750,00 - Max 1000,00 - Valore Media 875,00

b) Fonte: Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate( ex Ag. Territorio) Banca dati delle quotazioni immobiliari.

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio attribuisce un valore unitario medio compresi nel seguente intervallo:

- locale ad uso abitazione
- Valore di Mercato ( €/mq): Min 800,00 Max 1200,00 - Valore Medio 1.000,00

**Valore Medio Complessivo di a) e b) è € 937,50 /mq**

**considerato il coefficiente di vetustà e tenuto conto dello stato attuale dell'unità immobiliare**

**-18 anni con indice 0,835 il valore che la sottoscritta ha ritenuto attribuire all'unità abitativa è di di € 880,00/mq**

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto      |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|---------------------|
| A  | appartamento | 145,00      | 0,00            | 63.800,00          | 127.600,00          |
|    |              |             |                 | <b>63.800,00 €</b> | <b>127.600,00 €</b> |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione | importo |
|-------------|---------|
| abitazione  | 0,00    |
|             | 0,00 €  |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**127.600,00**

**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**

Arrotondamento del valore finale: €.**0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**127.600,00**

data 04/02/2026

il tecnico incaricato  
Giuseppina Patrizia Straface