



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 43/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Sirio Npl Srl

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

DOTT. GIANLUCA TUDDA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**FRANCESCO STIFFI**

CF:STFFNC57H09D086A

con studio in CASTROLIBERO (CS) via Don Milani 6

telefono: 098426003

email: francescostiffi@virgilio.it

PEC: francesco.stiffi@legalmail.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2022

## LOTTO 1

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

**A** **laboratorio artigianale** a CARIATI contrada Petrarò snc, della superficie commerciale di **293,69** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( )

Il fabbricato che ospita gli immobili oggetto di pignoramento, così come si evince dai progetti depositati, è composto da **due corpi di fabbrica**:

1) una palazzina su due livelli fuori terra, composta da un piano terra e un piano livello primo, con ingresso indipendente (quest'ultimo non interessato al pignoramento);

2) un capannone industriale prefabbricato adiacente.

Il fabbricato intero e le relative corti sono racchiuse da un muro di recinzione sormontato da una rete metallica.

Oggi i due corpi di fabbrica risultano non collegati e, quindi, sono indipendenti. Il primo risulta diviso dal secondo, cioè dal capannone industriale, tramite una parete doppia divisoria. Essi sono forniti di ingressi completamente indipendenti.

Tenendo conto della separazione tra i due corpi di fabbrica, al fine di rendere più efficiente il processo di vendita, si è ritenuto di considerare due lotti: il primo, lotto 1, costituito dai subalterni 12, 13 e parte del subalterno 17 e il secondo, lotto 2, composto dai subalterni 14, 15, 16, e una piccola parte del subalterno 17.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 90 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 01, consistenza 73 mq, rendita 90,48 Euro, indirizzo catastale: contrada Petrarò, piano: T, intestato a , derivante da sub 1 Dati derivanti da: VARIAZIONE del 21/03/2011 in atti dal 21/03/2011 (n.015407/2011) x Dati derivanti da: VARIAZIONE del 21/03/2011 Pratica n. CS0090043 in atti dal 21/03/2011 DIV VDE (n. < 15407.1/2011)  
Coerenze: A Nord con il sub 7 e sub 4 (altra proprietà); a Sud con il sub 13 (stessa proprietà) ; a Est con il sub 17 (corte comune non censibile) e soprattutto con il sub 15 (stessa proprietà); a Ovest con il sub 17 (corte comune non censibile) nella parte che confina con la strada pubblica.  
Annotazioni: classamento e rendita proposti ((d.m. 701/94)
- foglio 30 particella 90 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 180 mq, rendita 622,85 Euro, indirizzo catastale: contrada petrarò, piano: T, intestato a , derivante da sub 1 Dati derivanti da: VARIAZIONE del 21/03/2011 in atti dal 21/03/2011 (n. 015407/2011) Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/03/2012 Pratica n. CS0074156 in atti dal 21/03/2012.  
Coerenze: A nord con il sub 12, (stessa proprietà); a sud con il sub 17 (corte bene comune non censibile, stessa proprietà); est con il sub 17 corte bene comune non censibile (stessa proprietà); a ovest con il sub 17 (corte bene comune non censibile, stessa proprietà).  
o. Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7880.1/2012) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti. Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
- foglio 30 particella 90 sub. 17 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Contrada Petrarò snc, piano: T, derivante da sub 10 e sub 11



BENE COMUNE NON CENSIBILE - Partita speciale A

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	293,69 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:	€ 154.957,99
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 131.714,29
Data della valutazione:	29/09/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Deposito contrada Petrarò 1 con contratto di affitto, stipulato il 29/01/2021, con scadenza il 31/01/2027 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di euro 500,00 MENSILE.

L'immobile riportato sul contratto è il sub 13; di fatto il locatario occupa anche il sub 12 (vedi descrizione immobili pignorati).

All'Ufficio territoriale Rossano Il contratto e' stato registrato il 05/02/2021 al n. 000201-serie 3T e codice identificativo

## 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**, a favore di BANCA CARIME S.P.A. Sede COSENZA Codice fiscale 13336590156 (Domicilio ipotecario eletto COSENZA, VIALE CRATI, SNC), contro ,  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 21/03/2008 Numero di repertorio 56029/18877 Notaio Sede COSENZA. Importo ipoteca: Totale € 300.000,00 .  
Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a . Grava su Cariatì Foglio 30 Particella 90 Sub. 1 Particella 90 Sub. 9 Particella 90 Sub. 10 .

ISCRIZIONE NN. 9347/1498 del 25/03/2008 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 21/03/2008 Numero di repertorio 56029/18877 Notaio Sede COSENZA

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

pignoramento, a favore di ,  
contro , derivante da RASCRIZIONE NN. 19890/14001 del 01/08/2013 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/06/2013 Numero di repertorio 635/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROSSANO Sede ROSSANO (CS) .

La formalità è riferita solamente a Grava su Cariatì Foglio 30 Particella 90 Subalterno 14 graffate Foglio 30 Particella 90 Subalterno 16, Cariatì Foglio 30 Particella 90 Sub. 12 Particella 90 Sub. 13 Particella 90 Sub. 15

pignoramento, a favore di SIRIO NPL S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05122460263 (Richiedente: AVV. ANTONIO FERRARA VIA M. CERVANTES, 55/5 NAPOLI) , ,  
contro , derivante da TRASCRIZIONE NN. 9164/7413 del 30/03/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/02/2022 Numero di repertorio 65 emesso da UFF. GIUD. TRIB. DI CASTROVILLARI Sede CASTROVILLARI (CS) .  
La formalità è riferita solamente a Grava su Cariatì Foglio 30 Particella 90 Subalterno 14 graffate Foglio 30 Particella 90 Subalterno 16, Cariatì Foglio 30 Particella 90 Sub. 12 Particella 90 Sub. 13 Particella 90 Sub. 15 Particella 90 Sub. 17

#### 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:

L'area su cui insiste il fabbricato identificato catastalmente al Foglio di Mappa n° 30 part.ila n° 90 (Ma. 2.480), ricade in "Zona D", inoltre ricade nella nella fascia di 150,00 mt. dal torrente Salice e ricade in area sottoposta a tutela ambientale", ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/2004 del 22/01/2004 codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06/2002, n° 137.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 100%, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA.  
A , la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Cariatì Foglio 30 Particella 90 Sub. 1 Sub. 9 (soppresso, genera il sub.11), Particella 90 Sub. 10 è pervenuta per atto di compravendita del 21/03/2008 Numero di repertorio 56028/18876 Notaio Sede COSENZA trascritto il 25/03/2008 nn. 9346/6292 da potere di La parte venditrice, , nel contratto di compravendita, si è riservato: - il diritto di Accesso alla scala, a partire dalla strada comunale esistente e per una lunghezza di Metri 2,50 (due virgola cinquanta); - il diritto di accesso al sub. 7, a partire dalla strada Comunale esistente e per una lunghezza di metri 1,50. Il Venditore, inoltre, si è riservato il diritto di attingere acqua nella misura e con le modalità a suo insindacabile giudizio dal pozzo attualmente esistente sull'area urbana oggetto del presente atto; si riserva inoltre il diritto di allacciamento alla fossa di raccolta fognaria. Il venditore, inoltre, ha autorizzato la parte acquirente all'installazione di un serbatoio di gas in adiacenza del confine lato monte sulla medesima area urbana.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di DELL'INTERO, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA.  
A la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita n.15623/5501 del 11.8.1973 notaio del 18.7.1973.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di rilascio Licenza Edilizia N. **5852**, intestata a , per lavori di costruzione di un locale in C.A. da adibire alla lavorazione di idropitture e plastici murali, presentata il 09/12/1974 con il n. 5852 di protocollo

Concessione edilizia N. **00479**, intestata a , presentata il 28/01/1981 con il n. 00479 di protocollo, rilasciata il 28/03/1981.  
P.E.n. 13/81 anno 1981

Concessione Edilizia di Variante N. **05633**, intestata a , per lavori di realizzazione di un opificio atto alla lavorazione di idropitture e plastici murale in variante alla concessione edilizia n. 5852, presentata il 05/12/1983 con il n. 05633 di protocollo.  
P.E.n. 70 1982 Risulta allegato il deposito all'ufficio Genio Civile di Cosenza del 30/09/83 - prot. n. 16374.

S.C.I.A. N. **1955**, intestata a - amministratore unico , per lavori di aumento delle unità immobiliari, tramezzature interne e cambio d'uso, presentata il 14/02/2011 con il n. 1955 di protocollo.

C.I.L.A. N. **1821**, intestata a - amministratore unico , per lavori di modifiche dei locali esistenti, presentata il 11/02/2019 con il n. 1821 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività per Agibilità N. **3189**, intestata a - amministratore unico , presentata il 06/03/2019 con il n. 3189 di protocollo. Risulta allegato il certificato del collaudo statico del 07/11/2006 - prot. n. 9757.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera Decreto Presidente della Regione Calabria n. 254



del 18/05/99, l'immobile ricade in zona D zona industriale Artigianale. Norme tecniche di attuazione ed indici: In tali zone le aree destinate alle industrie ed agli insediamenti artigianali hanno un'estensione pari all'80% dell'intera zona mentre dovranno essere lasciati a servizi il rimanente 20%. a) Lotto minimo = mq 5000 b) Distanza minima dalle strade = art.9 D.M.02/04/1968; d) Distanza minima dai confini = mt. 5,00 e) Altezza massima = mt 10,00 L'area su cui insiste il fabbricato identificato catastalmente al Foglio di Mappa n° 30 part.ila n° 90 (Ma. 2.480), ricade in "Zona D", inoltre ricade nella fascia di 150,00 mt. dal torrente Salice e ricade in area sottoposta a tutela ambientale", ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/2004 del 22/01/2004 codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06/2002, n° 137. Nella "Zona D" Zona Industriale Artigianale, in tali zone sono consentite costruzioni ad esclusiva destinazione industriale artigianale con assoluta esclusione di costruzioni a carattere residenziale. L'edificazione avverrà con le modalità di cui all'6 delle presenti norme. In tali zone, le aree destinate alle industrie ed agli insediamenti artigianali avranno un'estensione pari all'80 % dell'intera zona mentre dovranno essere lasciati a servizi il rimanente 20 % . . Regolamento Edilizio Comunale approvato con delibera di Consiglio n14 del 27/03/2004

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si elencano le discordanze del reale rispetto alla documentazione depositata all'ufficio tecnico del comune di Cariati nel modo seguente: a) Le mancate realizzazioni del locale ufficio con tramezzature e dei locali deposito e laboratorio con pareti prefabbricate amovibili. Queste realizzazioni erano previste nel progetto C.I.L.A. (Prot. Gen.le n.1821 del 11/02/2019); b) E' stata realizzata una tettoia chiusa su tre lati. Ad essa si accede da un'apertura a doppio battente sulla parete est del fabbricato (quarto lato). In questo ultimo caso siamo in presenza di un abuso edilizio per tre motivi fondamentali: a) non esiste al Comune alcun atto amministrativo presentato che ne permettesse l'edificabilità; b) La tettoia chiusa è stata realizzata su di un terreno che risulta al catasto come sub 17 bene comune non censibile; c) La tettoia è completamente chiusa: a nord con la parete di tamponamento del subalterno 15; a est con pannelli prefabbricati appoggiati sulla recinzione; a sud con la porta d'ingresso per il carico merci; a ovest con la parete del fabbricato stesso e collegata all'interno tramite una grande apertura. La tettoia è utilizzata per l'esposizione e la vendita. Essa causa, inoltre, un aumento di volumetria sfruttata in contrasto con il REU. (normativa di riferimento: Variante vigente al P.R.G.- decreto Presidente della Regione Calabria n. 254 del 18/05/1999; R.E.U.)

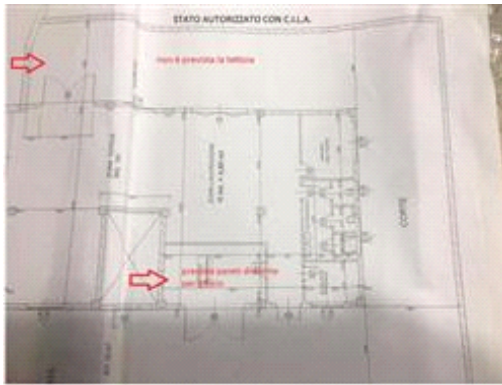
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per regolarizzare l'immobile, non avendo realizzato un locale uffici e la parete divisoria con pannelli scorrevoli così come era stato previsto nella relazione tecnica della CILA del 11/02/2019, è necessario presentare una Comunicazione di Fine Lavori da parte di un professionista con cui si dichiara che i lavori sono stati ultimati in forma parziale come da planimetria da allegare. Si deve provvedere, inoltre, alla demolizione della tettoia ABUSIVA chiusa su tutti e tre i lati, in quanto il quarto lato é la parete est proprio del fabbricato, che mette in comunicazione la tettoia con il fabbricato. Precisioni e riserve A proposito delle verifiche di sanabilità degli abusi lo scrivente dichiara che le previsioni sono state formulate in termini orientativi in modo da fornire un quadro utile per le finalità peritali. Gli uffici stessi, durante gli incontri per chiedere informazioni relative alla sanabilità e ai costi eventuali, hanno rimandato ogni deliberazione all'esito dell'istruttoria, che avverrà dopo la presentazione della pratica; le indicazioni potranno essere, pertanto, soggette a variazioni.

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

Costi di regolarizzazione:

- PARCELLA DEL PROFESSIONISTA per la presentazione della Comunicazione Fine Lavori con redazione planimetria da allegare: €1.500,00
- DEMOLIZIONE TETTOIA - mq 94; costo m/q 20 euro: €1.880,00





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le misure catastali coincidono in parte con le misurazioni effettuate in loco in data 15/07/2022, ma si sono riscontrate le seguenti difformità: 1) dalle visure e dalle planimetrie al catasto l'immobile preso in considerazione come lotto 1, risulta essere diviso in sub 12 tipologia C/2, e sub 13 tipologia C/3, separati da una parete divisoria e completamente indipendenti. Nella realtà sono comunicanti e senza alcuna parete divisoria, quindi, è necessario rifare un accatastamento nuovo per unificare il locale e uniformare la tipologia catastale; nelle visure è stata registrata una superficie inferiore rispetto a quanto è nella realtà, rappresentata nel rilievo metrico; quindi è necessario nel nuovo accatastamento inserire l'esatta misurazione. (normativa di riferimento: decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: un accatastamento nuovo per unificare il locale e uniformare la tipologia catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- PARCELLA PROFESSIONISTA: €1.000,00



## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rimanda sia per quanto riguarda la descrizione degli abusi sia per quanto concerne gli oneri e i costi di regolarizzazione al paragrafo Giudizio Conformità



edilizia. (normativa di riferimento: PRG REU)  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

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

BENI IN CARIATI CONTRADA PETRARO SNC  
**LABORATORIO ARTIGIANALE**  
DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a CARIATI contrada Petrarò snc, della superficie commerciale di **293,69** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( )

Il fabbricato che ospita gli immobili oggetto di pignoramento, così come si evince dai progetti depositati, è composto da **due corpi di fabbrica**:

- 1) una palazzina su due livelli fuori terra, composta da un piano terra e un piano livello primo, con ingresso indipendente (quest'ultimo non interessato al pignoramento);
- 2) un capannone industriale prefabbricato adiacente.

Il fabbricato intero e le relative corti sono racchiuse da un muro di recinzione sormontato da una rete metallica.

Oggi i due corpi di fabbrica risultano non collegati e quindi, sono indipendenti. Il primo risulta diviso dal secondo, cioè dal capannone industriale, tramite una parete doppia divisoria. Essi sono forniti di ingressi completamente indipendenti.

Tenendo conto della separazione tra i due corpi di fabbrica, al fine di rendere più efficiente il processo di vendita, si è ritenuto di considerare due lotti: il primo, lotto 1, costituito dai subalterni 12, 13 e parte del subalterno 17 e il secondo, lotto 2, composto dai subalterni 14, 15, 16, e una piccola parte del subalterno 17.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 90 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 01, consistenza 73 mq, rendita 90,48 Euro, indirizzo catastale: contrada Petrarò, piano: T, intestato a , derivante da sub 1 Dati derivanti da: VARIAZIONE del 21/03/2011 in atti dal 21/03/2011 (n.015407/2011) x Dati derivanti da: VARIAZIONE del 21/03/2011 Pratica n. CS0090043 in atti dal 21/03/2011 DIV VDE (n. < 15407.1/2011)  
Coerenze: A Nord con il sub 7 e sub 4 (altra proprietà); a Sud con il sub 13 (stessa proprietà) ; a Est con il sub 17 (corte comune non censibile) e soprattutto con il sub 15 (stessa proprietà); a Ovest con il sub 17 (corte comune non censibile) nella parte che confina con la strada pubblica.  
Annotazioni: classamento e rendita proposti ((d.m. 701/94)
- foglio 30 particella 90 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 180 mq, rendita 622,85 Euro, indirizzo catastale: contrada petrarò, piano: T, intestato a , derivante da sub 1 Dati derivanti da: VARIAZIONE del 21/03/2011 in atti dal 21/03/2011 (n. 015407/2011) Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/03/2012 Pratica n. CS0074156 in atti dal 21/03/2012.  
Coerenze: A nord con il sub 12, (stessa proprietà); a sud con il sub 17 (corte bene comune non censibile, stessa proprietà); est con il sub 17 corte bene comune non censibile (stessa proprietà); a ovest con il sub 17 (corte bene comune non censibile, stessa proprietà).  
o. Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7880.1/2012) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti. Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015





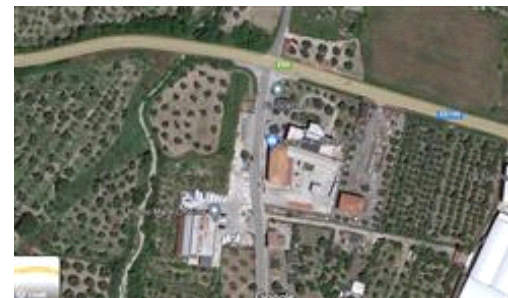
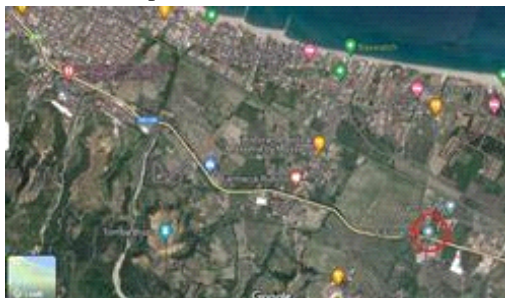
- foglio 30 particella 90 sub. 17 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Contrada Petraro snc, piano: T, derivante da sub 10 e sub 11  
BENE COMUNE NON CENSIBILE - Partita speciale A

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano-Rossano, Crosia, Cirò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 100 metri

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:

L'immobile che ospita il lotto 1 ha una forma complessiva di parallelepipedo a base rettangolare con copertura a due falde.



Al livello superiore del fabbricato ci sono due immobili (sub 2 e sub 3), non interessati al pignoramento, e con ingresso indipendente su corte di pertinenza con pianerottolo e scala.

Gli immobili pignorati risultano al catasto di Cariati: C/2, (Magazzini e locali di deposito). C/3 (Laboratori per arti e mestieri Locali destinati all'esercizio della professione di artigiano per servizi, realizzazione o trasformazioni dei prodotti).

A oggi il locale è usato dal conduttore ( ) che avendo un contratto di affitto con il locatore usufruisce dei beni.

Il locale risulta così diviso: sul lato sinistro, entrando dall'ingresso principale, si accede direttamente al locale di vendita *openspace* molto ampio, mentre sul lato destro è presente un deposito; a seguire i servizi igienici completi di anti bagno, per ultimo gli uffici.

L'immobile è adibito attualmente dalla società che lo detiene alla vendita di prodotti e a magazzino e deposito, per la disinfestazione in generale e la pulitura di piscine e altro, oltre a pezzi di ricambio di questi attrezzi che servono per il mantenimento e la pulizia. Così come si evince dalle fotografie e dal rilievo metrico effettuato, oltre alla vendita è adibito ad area per l'esposizione dei prodotti.

Per accedere direttamente dalla strada pubblica alla corte di pertinenza (sub 17) nel muro perimetrale di recinzione è stata realizzata un'apertura ampia, sia per il passaggio delle automobili sia per il passaggio dei pedoni, priva di cancello esterno. Una volta entrati nella corte (sub 17) si trovano subito sulla sinistra l'ingresso ampio e collegato direttamente al sub 12 che garantisce l'accesso al corpo. Sul prospetto frontale sono presenti altri due ingressi per accedere al sub 13, uno per le merci e un secondo per l'accesso ai servizi e agli uffici.

Sul prospetto laterale destro è stato realizzato un altro ingresso per accedere alla tettoia utilizzata come deposito.

Sul prospetto a ovest sono state realizzate tre finestre esterne posizionate ad altezza maggiore rispetto alla norma; si può leggere la scritta su un'insegna posizionata sul lato sinistro dell'immobile; è anche presente un ingresso per un vano scala (sub 5) che permette di accedere al locale sovrastante al piano primo ove si trovano i subalterni n. 2 e n. 3, non interessati al pignoramento. Sul prospetto sud tutti gli ambienti, cioè un piccolo deposito, il wc e l'ufficio, sono forniti da finestre.

Sul retro è presente una tettoia chiusa su tutti e tre i lati, adibito a deposito merci. Si è potuto constatare che risulta costruita sull'ente comune non censibile (sub 17). A essa si accede o tramite un'apertura all'interno del locale di vendita o da un ingresso esterno sempre sulla corte sub 17.

La tettoia è completamente abusiva perché non contemplata in alcun documento autorizzativo.

È stata realizzata una recinzione che divide la corte del sub 16 da quella del sub 17 con muretto e rete in ferro sul lato sud. Questa recinzione continua anche sul lato est dividendo in maniera arbitraria il sub 17 che è ente comune e, quindi, non frazionabile.

La parete scorrevole che avrebbe dovuto dividere i due subalterni 12 e 13 sulla base della relazione presentata con la C.I.L.A. Prot. Gen.le n.1821 del 11/02/2019, non esiste: i due immobili sono completamente comunicanti, così come si evince dalle fotografie e dal rilievo. Stessa osservazione si può fare per il locale ufficio esposizione, che mentre sulla base della relazione e della planimetria allegata al suddetto documento doveva essere diviso dal resto del locale con tramezzature, risulta viceversa non essere stato realizzato.

## FINITURE

Il fabbricato è stato realizzato in c.a. costituito da travi rovesce continue adagiate su letto di calcestruzzo magro, in elevazione da un telaio verticale in c.a. rigidamente connesso da un telaio orizzontale di base. I muri di tamponamento sono stati realizzati coibentati nell'intercapedine interna a doppio tramezzo rivestiti sia all'interno che all'esterno con intonaco fino. I solai sono stati realizzati in struttura mista di calcestruzzo per c.a. e laterizi forati (pignatte).

La copertura è stata realizzata a falde inclinate. Le pareti interne sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

Il pavimento è realizzato in cemento coperto da una resina colorata. Il locale risulta tutto intonacato e



tinteggiato. Le finiture sono di buona qualità e in ottimo stato.

Gli infissi interni sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono stati realizzati in lamiera di acciaio.

Le finestre sono realizzate con profili in ferro e vetro normale, completi di guarnizioni; ogni finestra risulta essere protetta da una grata in ferro antifurto. Le due grandi aperture sono realizzate con porte in ferro a ante e la porta di ingresso di ampie dimensioni con battenti in ferro per la chiusura dall'esterno.

L'immobile è fornito di un adeguato numero di punti luce. Il wc è stato realizzato completo di antibagno. Gli impianti sembrano a norma. L'immobile ha un'altezza netta di m 4,50 da estradosso solaio di calpestio interno a intradosso solaio di copertura nella *zona openspace*; mentre nella zona restante (bagni, ufficio, piccolo deposito) ha un'altezza di 3,50.

#### Stato di conservazione degli immobili

Non sembrano essere presenti nella struttura cedimenti. La copertura è in buone condizioni e non esistono cedimenti dell'intonaco esterno.

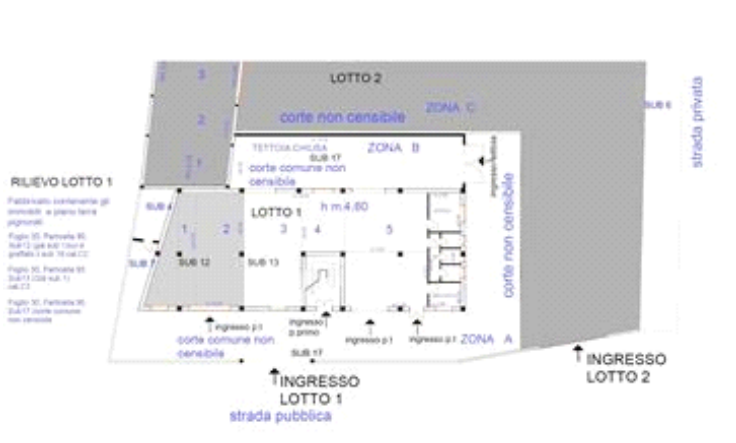
All'interno degli immobili oggetto di pignoramento non risultano macchie di umidità, né intonaci danneggiati; anzi gli immobili risultano perfettamente tinteggiati e controsoffittati.

#### 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
1 zona espositiva (sub 12)	24,00	x	100 %	=	24,00
2 zona espositiva (sub 12)	66,09	x	100 %	=	66,09
3 magazzino deposito (sub 13)	57,70	x	100 %	=	57,70
4 zona deposito (sub 13)	23,68	x	100 % <td =	23,68	
5 zona deposito (sub 13)	84,96	x	100 %	=	84,96
deposito (sub 13)	8,84	x	100 %	=	8,84
wc (sub 13)	15,18	x	100 %	=	15,18
ufficio (sub 13)	13,24	x	100 %	=	13,24
<b>Totale:</b>	<b>293,69</b>				<b>293,69</b>



planimetria lotto 1 e lotto 2



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### METODI DI STIMA

Valutata la consistenza degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi, si è proceduto, al fine di pervenire a una stima, a eseguire le seguenti operazioni:

1. raccogliere dati sulle valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona ed elaborare un valore di sintesi;
2. estrapolare il minimo e il massimo del valore di mercato dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
3. fare una media dei due valori;

Si sceglie in tal modo di procedere a una stima sintetica.

Si procede a una stima personalizzata, considerando le quotazioni riferite alla categoria catastale C1 e, cioè, "negozi", anziché a quella denominata C/2 "magazzini" e C/3 "Laboratori per arti e mestieri" attribuite alla data odierna. Questa scelta è stata determinata dalla considerazione che il locale è nei fatti utilizzato come negozio.

Si premette che l'acquirente per sfruttare gli immobili come indicato di seguito, dovrà presentare un'istanza all'ufficio Agenzia delle Entrate" per la variazione della categoria catastale; la procedura comporterà il sostenimento di un costo comprensivo della parcella di un tecnico, che è già inserito nel paragrafo "Conformità catastale".

- 1) Valore desunto da quello unitario medio di riferimento

Dall'indagine effettuata presso le agenzie immobiliari, dai confronti con altri esperti del settore, consultando anche le aste legali, si è appreso che il prezzo medio dei negozi nella zona esaminata è di euro 325,64 al metro quadrato.

I dati desunti dalle offerte d'immobili simili presso il comune di Cariati sono riportati nella tabella seguente:

ZONA	PREZZO	mq	€/mq
via de gasperi	79.000	200	395,00
san cataldo	69.198	270	256,29
	<b>MEDIA</b>		<b>325,64</b>

- 2) banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

Si è ritenuto opportuno anche raccogliere informazioni attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

Si riportano i dati pubblicati:

OMI	MIN	MAX	MEDIA
negozi	760	1.000	880
capannoni	270	430	350
laboratori	270	430	350

Alla luce dei criteri di stima adottati, si determina il valore degli immobili come la media dei valori



ottenuti con i metodi sopra riportati:

valore di mercato = euro 325,64

Valutazione OMI = euro 880,00

MEDIA tra valore di mercato e v. OMI = euro 602,82

Si deve tener conto, infine, delle spese di regolarizzazione delle difformità urbanistiche e, inoltre, della riduzione per lo stato di occupazione del bene (10%) e della riduzione del valore forfetario (15%) stabilito nell'ordinanza di nomina dell'esperto, "che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 293,69 x 602,82 = 177.042,21

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 177.042,21

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 177.042,21

## 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	laboratorio artigianale	293,69	0,00	177.042,21	177.042,21
				<b>177.042,21 €</b>	<b>177.042,21 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 17.704,22**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.380,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 154.957,99**

**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: **€ 23.243,70**

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: **€ 131.714,29**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2022

## LOTTO 2

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

**A** **negozio** a CARIATI contrada Sanzo snc, della superficie commerciale di **319,02** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( )

Il fabbricato che ospita gli immobili oggetto di pignoramento, così come si evince dai progetti depositati, è composto da **due corpi di fabbrica**:

1) una palazzina su due livelli fuori terra, un piano terra e un piano livello primo, con ingresso indipendente (quest'ultimo non interessato al pignoramento);

2) un capannone industriale prefabbricato adiacente.

Il fabbricato intero e le relative corti sono racchiuse da un muro di recinzione sormontato da una rete metallica.

Oggi i due corpi di fabbrica risultano non collegati e quindi, sono indipendenti. Il primo risulta diviso dal secondo, cioè dal capannone industriale, tramite una parete doppia divisoria. Essi sono forniti di ingressi completamente indipendenti.

Tenendo conto della separazione tra i due corpi di fabbrica, al fine di rendere più efficiente il processo di vendita, si è ritenuto di considerare due lotti: il primo, lotto 1, costituito dai subalterni 12, 13 e parte del subalterno 17 e il secondo, lotto 2, composto dai subalterni 14, 15, 16, e una piccola parte del subalterno 17.

Gli immobili facenti parte del lotto 2 si trovano nel comune di CARIATI in provincia di Cosenza in contrada Petrarò. Al piano terra, unico piano fuori terra, si trova il capannone prefabbricato metallico da adibire a reparti produttivi con annesso deposito materie prime così come viene descritto nella relazione tecnica depositata nel comune di Cariati. L'opera risulta costruita regolarmente secondo le condizioni e richieste degli anni '80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di m. 3,80 sui laterali e m. 4,70 al colmo. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 90 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 02, consistenza 60 mq, rendita 1.003,99 Euro, indirizzo catastale: Contrada Petrarò, piano: T, intestato a , derivante da sub 11 Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20/04/2012 in atti dal 20/04/2012 (n. 010551/2012) Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20/04/2012 Pratica n. CS0099256 in atti dal 20/04/2012 DIVISIONE-FUSIONE (n. 10551.1/2012)  
Coerenze: Nord con particella 124 (centro estetico, diagnostico riabilitativo); sud con il sub 16 (corte di pertinenza stessa proprietà); est con la corte di pertinenza sub 16 (stessa proprietà), che a sua volta confina con la particella 221; ovest con il sub 15 (stessa proprietà)  
Al sub 14 è graffiato il sub. 16 che ne costituisce la corte. Sub 14 + sub 16 = Dati di superficie: Totale: 301 mq
- foglio 30 particella 90 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 2.007,98 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA Petrarò, piano: T, intestato a , derivante da sub 11. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20/04/2012 Pratica n. CS0099256 in atti dal 20/04/2012 DIVISIONE-FUSIONE (n. 10551.1/2012) Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20/04/2012 in atti dal 20/04/2012 (n.010551/2012)  
Coerenze: Nord con part.lla 124 (centro estetico, diagnostico riabilitativo); sud in parte con la corte di pertinenza sub 16 (stessa proprietà), e con il sub 17 stessa proprietà bene comune non censibile; est con il sub 14 (stessa proprietà); ovest con il sub 12 (stessa proprietà) e il sub 4.  
Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n. CS0063688



in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8494,1/2013) Notifica effettuata con protocollo n. CS0085454/2013 del 3 09/05/2013 - Annotazioni: classamento e rendita Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

- foglio 30 particella 90 sub. 17 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Contrada Petraro SNC, piano: T, intestato a BENE COMUNE NON CENSIBILE, derivante da sub 10 e sub 11

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1983.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>319,02 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>€ 166.530,47</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 141.550,90</b>
Data della valutazione:	<b>29/09/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di affitto (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

a) Contratto stipulato on il \_\_\_\_\_ il 01/marzo/2012 sub 14 e sub 16 al canone mensile di ero 310,00. Il contratto è di durata di 6 anni. Registrato presso l'ufficio territoriale di Rossano 8 marzo 2012 n. 531 serie 3°

b) Contratto stipulato con il \_\_\_\_\_ il primo febbraio 2013 sub 15 al canone mensile i euro 300,00. Il contratto è di durata di 6 anni. Registrato presso l'ufficio territoriale di Rossano 14 febbraio 2013 n. 339 serie 3°. Prorogato fino al 31/01/2025.

La verifica dell'esperto sul canone di locazione è riportata in allegato (all. G3).

## 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**, a favore di BANCA CARIME S.P.A. Sede COSENZA Codice fiscale 13336590156 (Domicilio ipotecario eletto COSENZA, VIALE CRATI, SNC), contro ,  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 21/03/2008 Numero di repertorio 56029/18877 Notaio Sede COSENZA. Importo ipoteca: Totale € 300.000,00 .  
Importo capitale: € 200.000,00.  
Durata ipoteca: 15 anni.  
La formalità è riferita solamente a . Grava su Cariatì Foglio 30 Particella 90 Sub. 1 Particella 90 Sub. 9 Particella 90 Sub. 10 .  
ISCRIZIONE NN. 9347/1498 del 25/03/2008 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 21/03/2008 Numero di repertorio 56029/18877 Notaio POSTERARO FABIO Sede COSENZA

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di FALLIMENTO ,  
contro , derivante da RASCRIZIONE NN. 19890/14001 del 01/08/2013 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/06/2013 Numero di repertorio 635/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROSSANO Sede ROSSANO (CS) .  
La formalità è riferita solamente a Grava su Cariatì Foglio 30 Particella 90 Subalterno 14 graffate Foglio 30 Particella 90 Subalterno 16, Cariatì Foglio 30 Particella 90 Sub. 12 Particella 90 Sub. 13 Particella 90 Sub. 15

pignoramento, a favore di SIRIO NPL S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05122460263 (Richiedente: AVV. ANTONIO FERRARA VIA M. CERVANTES, 55/5 NAPOLI) ,  
contro , derivante da TRASCRIZIONE NN. 9164/7413 del 30/03/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/02/2022 Numero di repertorio 65 emesso da UFF. GIUD. TRIB. DI CASTROVILLARI Sede CASTROVILLARI (CS) .  
La formalità è riferita solamente a Grava su Cariatì Foglio 30 Particella 90 Subalterno 14 graffate Foglio 30 Particella 90 Subalterno 16, Cariatì Foglio 30 Particella 90 Sub. 12 Particella 90 Sub. 13 Particella 90 Sub. 15 Particella 90 Sub. 17

### 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 insolite alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

L'area su cui insiste il fabbricato identificato catastalmente al Foglio di Mappa n° 30 part.ila n° 90 (Ma. 2.480), ricade in "Zona D", inoltre ricade nella fascia di 150,00 mt. dal torrente Salice e ricade in area sottoposta a tutela ambientale", ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/2004 del 22/01/2004 codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06/2002, n° 137.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di DELL'INTERO, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA.  
A , la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Cariatì Foglio 30 Particella 90 Sub. 1 Sub. 9 (soppresso, genera il sub.11), Particella 90 Sub. 10 è pervenuta per atto di compravendita del 21/03/2008 Numero di repertorio 56028/18876 Notaio Sede COSENZA trascritto il 25/03/2008 nn. 9346/6292 da potere di  
La parte venditrice, signor , nel contratto di compravendita, si è riservato: - il diritto di Accesso alla scala, a partire dalla strada comunale esistente e per una lunghezza di Metri 2,50 (due virgola cinquanta); - il diritto di accesso al sub. 7, a partire dalla strada Comunale esistente e per una lunghezza di metri 1,50. Il Venditore, inoltre, si è riservato il diritto di attingere acqua nella misura e con le modalità a suo insindacabile giudizio dal pozzo attualmente esistente sull'area urbana oggetto del presente atto; si riserva inoltre il diritto di allacciamento alla fossa di raccolta fognaria. Il venditore, inoltre, ha autorizzato la parte acquirente all'installazione di un serbatoio di gas in adiacenza del confine lato monte sulla medesima area urbana.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di DELL'INTERO, in forza di ATTO  
DI COMPRAVENDITA.  
A la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita n.15623/5501 del 11.8.1973 notaio del 18.7.1973.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di rilascio Licenza Edilizia N. **5852**, , per lavori di costruzione di un locale in C.A. da adibire alla lavorazione di idropitture e plastici murali, presentata il 09/12/1974 con il n. 5852 di protocollo

Concessione edilizia N. **00479**, intestata a , presentata il 28/01/1981 con il n. 00479 di protocollo, rilasciata il 28/03/1981.  
P.E.n. 13/81 anno 1981

Concessione Edilizia di Variante N. **05633**, intestata a , per lavori di realizzazione di un opificio atto alla lavorazione di idropitture e plastici murale in variante alla concessione edilizia n. 5852, presentata il 05/12/1983 con il n. 05633 di protocollo.  
P.E.n. 70 1982 Risulta allegato il deposito all'ufficio Genio Civile di Cosenza del 30/09/83 - prot. n. 16374. Non risulta il collaudo strutturale del locale e l'agibilità

S.C.I.A. N. **1955**, intestata a - amministratore unico , per lavori di aumento delle unità immobiliari, tramezzature interne e cambio d'uso, presentata il 14/02/2011 con il n. 1955 di protocollo

C.I.L.A. N. **1821**, intestata a - amministratore unico , per lavori di modifiche dei locali esistenti, presentata il 11/02/2019 con il n. 1821 di protocollo



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera Decreto Presidente della Regione Calabria n. 254 del 18/05/99, l'immobile ricade in zona D zona industriale Artigianale. Norme tecniche di attuazione ed indici: In tali zone le aree destinate alle industrie ed agli insediamenti artigianali hanno un'estensione pari all'80% dell'intera zona mentre dovranno essere lasciati a servizi il rimanente 20%. a) Lotto minimo = mq 5000 b) Distanza minima dalle strade = art.9 D.M.02/04/1968; d) Distanza minima dai confini = mt. 5,00 e) Altezza massima = mt 10,00 L'area su cui insiste il fabbricato identificato catastalmente al Foglio di Mappa n° 30 part.ila n° 90 (Ma. 2.480), ricade in "Zona D", inoltre ricade nella fascia di 150,00 mt. dal torrente Salice e ricade in area sottoposta a tutela ambientale", ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/2004 del 22/01/2004 codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06/2002, n° 137. Nella "Zona D" Zona Industriale Artigianale, in tali zone sono consentite costruzioni ad esclusiva destinazione industriale artigianale con assoluta esclusione di costruzioni a carattere residenziale. L'edificazione avverrà con le modalità di cui all'6 delle presenti norme. In tali zone, le aree destinate alle industrie ed agli insediamenti artigianali avranno un'estensione pari all'80 % dell'intera zona mentre dovranno essere lasciati a servizi il rimanente 20 %. Dovranno, inoltre, essere rispettati i seguenti indici di utilizzazione. . Regolamento Edilizio Comunale approvato con delibera di Consiglio n14 del 27/03/2004

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda la forma e le dimensioni e le relative quote, nella realtà la realizzazione nella sostanza è coerente al progetto depositato al comune di Cariati; nel suo interno però sono presenti delle modifiche a livello delle tramezzature e ambienti. Nel progetto lo spazio veniva suddiviso in due aree: una destinata a deposito materie prime e l'altra alla produzione. Oggi il locale si presenta come unico con una zona adibita a uffici e servizi con annesso deposito e l'altra adibita a reparti produttivi che di fatto è usata come garage. Entrando tramite l'ingresso dell'ufficio, sul lato destro è presente per l'appunto un ufficio con wc e antibagno e un piccolo deposito (sub 14), mentre su quello sinistro, dove da progetto si doveva realizzare l'area per la lavorazione, oggi, lo spazio viene usato anche come garage (sub 15). Le due zone sono divise da una parete non portante realizzata in foratini e intonaco e attraversata da un'apertura che mette in comunicazione i due locali. Con la stessa tipologia costruttiva sono stati realizzati l'ufficio, i servizi e il deposito. Gli uffici sono caratterizzati da un ambiente attrezzato con computer e tutto ciò che occorre per arredare gli uffici, un wc completo di antibagno e un deposito, con ingresso indipendente dall'esterno. La parte destinata a garage è un ambiente unico con una grande apertura per il parcheggio delle auto o dei mezzi pesanti. Dall'esame della documentazione depositata presso il Comune di Cariati risulta la mancanza delle certificazioni amministrative del collaudo strutturale e dell'agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari presuppone lo svolgimento di adempimenti tecnico-amministrativi e di attività di rimessa in pristino. Più precisamente per quanto riguarda l'immobile pignorato si dovrà procedere come segue: a) presentazione di una S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività tardiva per sanare le difformità suddette (pareti divisorie con aggiunta di wc e antibagno, uffici, deposito e un garage con più posti auto) ed effettuare il cambio di destinazione d'uso. B) presentazione della pratica riguardante le certificazioni amministrative del collaudo strutturale e dell'agibilità: S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità). Precisazioni e riserve A proposito delle verifiche di sanabilità degli abusi lo scrivente dichiara che le previsioni sono state formulate in termini orientativi in modo da fornire un quadro utile per le finalità peritali. Gli uffici stessi, durante gli incontri per chiedere informazioni relative alla sanabilità e ai costi eventuali, hanno rimandato ogni deliberazione all'esito dell'istruttoria, che avverrà dopo la presentazione della pratica; le indicazioni potranno essere, pertanto, soggette a variazioni.

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



Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività tardiva - parcella: €1.000,00
- S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività tardiva - sanzione: €1.000,00
- Segnalazione Certificata di Agibilità - parcella del professionista: €1.200,00
- collaudo strutturale - parcella del professionista: €1.000,00



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le misure catastali non coincidono in parte con le misurazioni effettuate in loco in data 08/07/2022, ma soprattutto si sono riscontrate le seguenti difformità: Dalle visure e dalle planimetrie al catasto l'immobile preso in considerazione come lotto 2, risulta catastalmente essere diviso in sub 15 tipologia C/1, (Negozio e Botteghe), e sub 16 (graffato 14) tipologia C1 (Negozio e Botteghe). Nella realtà i locali individuati nei suddetti subalterni sono comunicanti essendo stata aperta una porta di collegamento. Il sub 15 oggi risulta adibito a garage; inoltre nelle visure e nelle planimetrie catastali è stata registrata una superficie inferiore rispetto a quanto è nella realtà; infatti durante il rilievo la lunghezza è risultata molto più estesa di quella riportata nei documenti catastali. Le considerazioni finora effettuate sono state messe in evidenza nel rilievo metrico. Quindi è necessario rifare un nuovo accatastamento che contempli l'unicità dell'immobile e l'esatta misurazione. (normativa di riferimento: decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133)

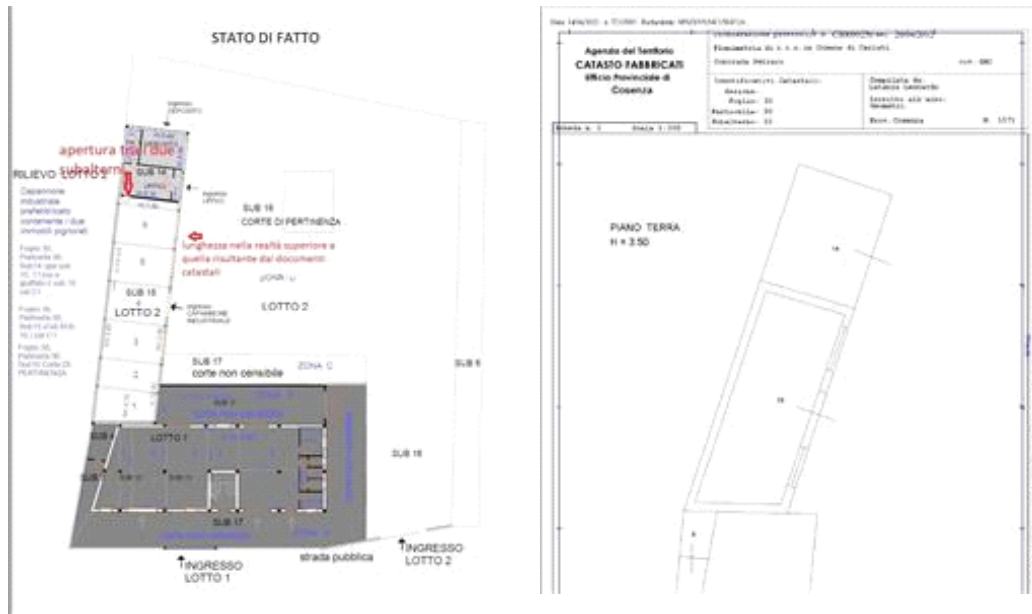
Le difformità sono regolarizzabili mediante: un accatastamento nuovo per unificare il locale e variare la tipologia catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- PARCELLA PROFESSIONISTA: €1.000,00





### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rimanda sia per quanto riguarda la descrizione degli abusi sia per quanto concerne gli oneri e i costi di regolarizzazione al paragrafo Giudizio Conformità edilizia. (normativa di riferimento: PRG REU)

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

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

BENI IN CARIATI CONTRADA SANZO SNC

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a CARIATI contrada Sanzo snc, della superficie commerciale di **319,02** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( )

Il fabbricato che ospita gli immobili oggetto di pignoramento, così come si evince dai progetti depositati, è composto da **due corpi di fabbrica**:

- 1) una palazzina su due livelli fuori terra, un piano terra e un piano livello primo, con ingresso indipendente (quest'ultimo non interessato al pignoramento);
- 2) un capannone industriale prefabbricato adiacente.

Il fabbricato intero e le relative corti sono racchiuse da un muro di recinzione sormontato da una rete metallica.

Oggi i due corpi di fabbrica risultano non collegati e quindi, sono indipendenti. Il primo risulta diviso dal secondo, cioè dal capannone industriale, tramite una parete doppia divisoria. Essi sono forniti di ingressi completamente indipendenti.

Tenendo conto della separazione tra i due corpi di fabbrica, al fine di rendere più efficiente il processo di vendita, si è ritenuto di considerare due lotti: il primo, lotto 1, costituito dai subalterni 12, 13 e parte del subalterno 17 e il secondo, lotto 2, composto dai subalterni 14, 15, 16, e una piccola



parte del subalterno 17.

Gli immobili facenti parte del lotto 2 si trovano nel comune di CARIATI in provincia di Cosenza in contrada Petrarò. Al piano terra, unico piano fuori terra, si trova il capannone prefabbricato metallico da adibire a reparti produttivi con annesso deposito materie prime così come viene descritto nella relazione tecnica depositata nel comune di Cariati. L'opera risulta costruita regolarmente secondo le condizioni e richieste degli anni '80.

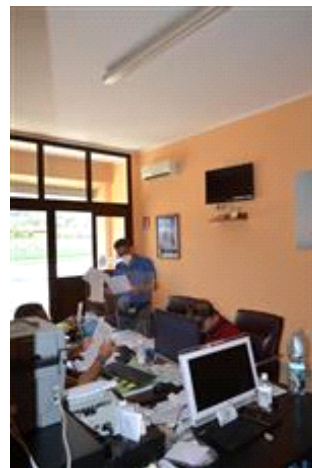
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di m. 3,80 sui laterali e m. 4,70 al colmo. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 90 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 02, consistenza 60 mq, rendita 1.003,99 Euro, indirizzo catastale: Contrada Petrarò, piano: T, intestato a , derivante da sub 11 Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20/04/2012 in atti dal 20/04/2012 (n. 010551/2012) Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20/04/2012 Pratica n. CS0099256 in atti dal 20/04/2012 DIVISIONE-FUSIONE (n. 10551.1/2012)  
Coerenze: Nord con particella 124 (centro estetico, diagnostico riabilitativo); sud con il sub 16 (corte di pertinenza stessa proprietà); est con la corte di pertinenza sub 16 (stessa proprietà), che a sua volta confina con la particella 221; ovest con il sub 15 (stessa proprietà) Al sub 14 è graffiato il sub. 16 che ne costituisce la corte. Sub 14 + sub 16 = Dati di superficie: Totale: 301 mq
- foglio 30 particella 90 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 2.007,98 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA Petrarò, piano: T, intestato a , derivante da sub 11. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20/04/2012 Pratica n. CS0099256 in atti dal 20/04/2012 DIVISIONE-FUSIONE (n. 10551.1/2012) Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20/04/2012 in atti dal 20/04/2012 (n.010551/2012)  
Coerenze: Nord con part.lla 124 (centro estetico, diagnostico riabilitativo); sud in parte con la corte di pertinenza sub 16 (stessa proprietà), e con il sub 17 stessa proprietà bene comune non censibile; est con il sub 14 (stessa proprietà); ovest con il sub 12 (stessa proprietà) e il sub 4.  
Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n. CS0063688 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8494,1/2013) Notifica effettuata con protocollo n. CS0085454/2013 del 3 09/05/2013 - Annotazioni: classamento e rendita Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
- foglio 30 particella 90 sub. 17 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Contrada Petrarò SNC, piano: T, intestato a BENE COMUNE NON CENSIBILE, derivante da sub 10 e sub 11

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1983.



sub 16

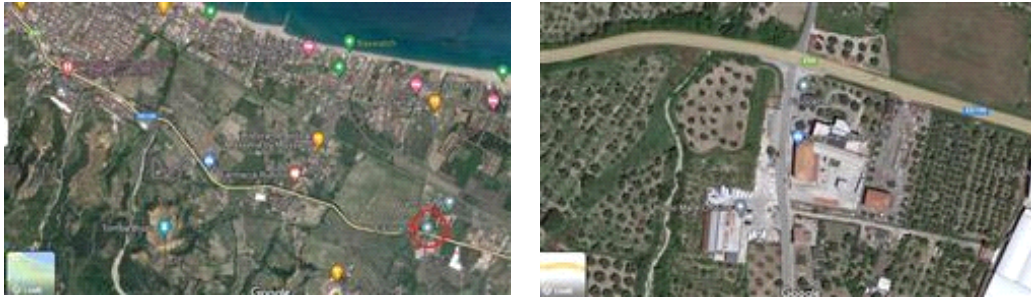


sub 14

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano-Rossano, Crosia, Cirò).



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dal rilievo effettuato si è constatato l'immobile, che ha una forma rettangolare allungata, è stato realizzato con travi e pilastri in prefabbricato su di una fondazione con travi continue in c. a. adagiate su letto di calcestruzzo, con pilastri in lamiera di acciaio e capriate a falda inclinata fissate sui pilastri a mezzo di bulloni; su di esse è posizionata una copertura di lastre ondulate di lamiera zincata; i muri di tamponatura sono in blocchi di cemento e copertura a due falde che risultano completamente costruiti a piano terra senza sopraelevazioni, quindi, come unico livello.

Circondato da un'ampia corte di pertinenza, per entrare nell'immobile bisogna passare da un cancello d'ingresso esterno posizionato su C.da Petrarò; una volta oltrepassato il cancello e attraversata la corte sub 16, si arriva al fabbricato completo di due ingressi: uno principale che consente di entrare negli uffici e un secondo ampio ingresso che consente di entrare nel garage. Esiste anche un terzo ingresso posto sul lato destro accanto agli uffici che consente di entrare nel deposito.

Dai rilievi metrici e fotografici effettuati si è potuto constatare che il locale è stato trasformato e usato come unico: è bastato aprire una nuova apertura sulla parete di confine con gli uffici e la zona garage, anche perché i due sub 15 e sub 14, essendo completamente confinanti, si sono prestati a essere utilizzati come un tutt'uno. Infatti il locale è stato concesso in affitto a un unico conduttore "la" con amministratore unico.

L'immobile che contiene i due sub confinanti (sub 15 e sub 14) risulta avere una forma rettangolare come corpo unico e posizionato per intero al piano terra. Catastalmente è composto dai sub 15 C/1, (Negozio Botteghe), **sub 14 C/1**, (Negozio Botteghe) più la corte di pertinenza sub 16, appartenenti al foglio 30 particella 90.

L'immobile è adibito alla vendita di carburante "la" e a garage: infatti nella parte centrale della corte (sub 16) è stata installata una pompa per il rifornimento di gasolio, mentre gli uffici e i servizi igienici sono stati collocati nell'immobile pignorato e precisamente nel sub 14, come anche un deposito completamente isolato dall'ufficio posizionato sulla destra dell'ufficio stesso, fornito di un ampio ingresso per il deposito della merce. L'altra parte dell'immobile pignorato (sub 15) è attualmente usata come garage.

Nella parte esterna lungo la corte (SUB 16) si notano, oltre all'ingresso principale di accesso al locale direttamente negli uffici, procedendo verso est un'ampia apertura per permettere ai mezzi di poter entrare e parcheggiare.

Una piccola porzione del sub 17 (corte comune non censibile), quella ridosso della tettoia del lotto 1, "cade" nel lotto 2.

Il locale è fornito anche di tre ampie finestre.

#### FINITURE

Realizzato con travi e pilastri in prefabbricato su di una fondazione con travi continue in c.a.



adagiate su letto di calcestruzzo, con pilastri in lamiera di acciaio e capriate a falda inclinata fissate sui pilastri a mezzo di bulloni. Su di esse è posizionata una copertura di lamiera zincata; i muri di tamponamento sono in blocchi di cemento e copertura a due falde; risultano completamente costruiti a piano terra senza sopraelevazioni, quindi, come un unico livello.

Il pavimento è realizzato in battuto di cemento livellato e bocciardato, mentre il locale risulta tutto intonacato e tinteggiato, fatta eccezione della parete divisoria che non è stata intonacata, se non in parte con cemento grezzo.

Le finiture sono di buona qualità e in ottimo stato. Le pareti interne sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Le finestre sono realizzate con profili in ferro e vetro normale, completi di guarnizioni; ogni finestra risulta essere protetta da una grata in ferro antifurto, mentre le due grandi aperture sono realizzate con porte in ferro a tre ante e la porta di ingresso di ampie dimensioni è a tre battenti in ferro per la chiusura dall'esterno mentre l'infisso interno non è stato realizzato. L'immobile è fornito di un adeguato numero di punti luce.

Il wc comprensivo di antibagno è stato realizzato con ceramiche in ottimo stato di conservazione.

Gli impianti tecnici sembrano a norma. Nell'area destinata all'ufficio e ai servizi igienici è presente un sistema di aria condizionata.

L'immobile nella zona negozio usato attualmente come garage ha due altezze un'altezza netta al colmo di m 4,70 e 3,80 sui laterali, da estradosso solaio di calpestio interno a intradosso solaio di copertura; mentre nella restante zona (sub 14) ha un'altezza m. 3,30.

#### **Stato di conservazione degli immobili**

Non sembrano essere presenti nella struttura cedimenti. Nell'ufficio l'intonaco sia delle pareti sia del soffitto risulta in ottime condizioni.

Nell'area adibita attualmente a garage c'è una parete, quella che lo divide l'ufficio, in muratura grezza; anche la copertura è in pessime condizioni di conservazione e necessiterebbe di interventi importanti. Questo perché la coibentazione con i pannelli in cartongesso in alcuni punti si sta staccando: la copertura in lamiera, infatti, presenta delle infiltrazioni di acqua piovana.

#### **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
1 zona vendita (sub 15)	35,32	x	100 %	=	35,32
2 zona vendita (sub 15)	29,32	x	100 %	=	29,32
3 zona vendita (sub 15)	39,38	x	100 %	=	39,38
4 zona vendita (sub 15)	39,32	x	100 %	=	39,32
5 zona vendita (sub 15)	39,29	x	100 %	=	39,29
6 zona vendita (sub 15)	48,24	x	100 %	=	48,24
ZONA D CORTE sub 16 (25 mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
ZONA D CORTE sub 16 (eccedenza rispetto 25 mq)	1.425,00	x	2 %	=	28,50





ZONA C CORTE sub 17 (bene comune non censibile)	92,30	x	0 %	=	0,00
sub 14 deposito	28,00	x	50 %	=	14,00
sub 14 ingresso	5,42	x	100 %	=	5,42
sub 14 wc antibagno	5,86	x	100 %	=	5,86
sub 14 wc	4,26	x	100 %	=	4,26
sub 14 uffici	27,61	x	100 %	=	27,61
<b>Totale:</b>	<b>1.844,32</b>				<b>319,02</b>



planimetria lotto 2



planimetria lotto 1 e lotto 2

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### METODI DI STIMA

Valutata la consistenza degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi, si è proceduto, al fine di pervenire a una stima, a eseguire le seguenti operazioni:

1. raccogliere dati sulle valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona ed elaborare un valore di sintesi;
2. estrapolare il minimo e il massimo del valore di mercato dalla banca dati quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio;
3. fare una media dei due valori.

Si sceglie in tal modo di procedere a una stima sintetica.

- 1) Valore desunto da quello unitario medio di riferimento



Dall'indagine effettuata presso le agenzie immobiliari, dai confronti con altri esperti del settore, consultando anche le aste legali, si è appreso che il prezzo medio dei negozi nella zona esaminata è di euro 325,64 al metro quadrato.

I dati desunti dalle offerte d'immobili simili presso il comune di Cariati sono riportati nella tabella seguente:

ZONA	PREZZO	mq	€/mq
via De Gasperi	79.000	200	395,00
san Cataldo	69.198	270	256,29
MEDIA			325,64

2) banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

Si è ritenuto opportuno anche raccogliere informazioni attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

Si riportano i dati pubblicati:

OMI	MIN	MAX	MEDIA
negozi	760	1.000	880
capannoni	270	430	350
laboratori	270	430	350

3) fare una media dei due valori

Alla luce dei criteri di stima adottati, si determina il valore degli immobili come la media dei valori ottenuti con i metodi sopra riportati:

valore di mercato = euro 325,64

Valutazione OMI = euro 880,00

MEDIA tra valore di mercato e v. OMI = euro 602,82

Si deve tener conto, infine, delle spese di regolarizzazione delle difformità urbanistiche e anche della riduzione per lo stato di occupazione del bene (10%) e della riduzione del valore forfetario (15%) stabilito nell'ordinanza di nomina dell'esperto, "che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 319,02 x 602,82 = 192.311,64



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ripristino controsuffittatura - zona sub 15	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 190.811,64</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 190.811,64</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	319,02	0,00	190.811,64	190.811,64
				<b>190.811,64 €</b>	<b>190.811,64 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 19.081,16</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 5.200,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 166.530,47</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€ 24.979,57</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 141.550,90</b>

data 29/09/2022

il tecnico incaricato  
FRANCESCO STIFFI

