

PERIZIA PRIVACY

PERIZIA CON DATI SENSIBILI OSCURATI



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 3/2012

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BAYVIEW ITALIA S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT.SSA ELVEZIA ANTONELLA CORDASCO

CUSTODE:  
AVV. VALERIA PUGLIESE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Fedele Maradei**

CF:MRDFDL61A15C002A

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) vico IV Francesco Bruno, 6

telefono: 0981-71365

fax: 0981-71365

email: archingstudio@libero.it

PEC: fedelemario.maradei@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2012

## LOTTO 1

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

**A**

**Fabbricato a destinazione commerciale** a SAN LORENZO DEL VALLO via Giordano Bruno, della superficie commerciale di mq 583, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.1 è ubicato nel comune di San Lorenzo del Vallo alla via Giordano Bruno. Il Lotto n.1 è costituito da un fabbricato a destinazione commerciale attualmente adibito, insieme ad altri corpi di fabbrica insistenti su terreno non oggetto di pignoramento, a bar-ristorante-pizzeria-sala giochi.

In particolare, il fabbricato oggetto di pignoramento è stato ampliato abusivamente nella corte di pertinenza ed è interconnesso ad altri corpi di fabbrica, che insistono su altro terreno non oggetto di pignoramento, anch'essi realizzati abusivamente.

Allo stato il corpo di fabbrica pignorato, comprensivo della relativa corte, insieme a altri corpi di fabbrica e spazi comuni non oggetto di pignoramento, costituiscono un tutt'uno (Allegato n.4) ed all'interno di questi viene svolta l'attività di bar, ristorante, pizzeria, sala giochi per bimbi, sala giochi con slot machine, sala biliardo e sala proiezione in tridimensionale.

Allo stato, l'ingresso principale all'intera struttura è da via Giordano Bruno. Attraversando spazi comuni che insistono su terreno non oggetto di pignoramento, si accede da una parte ad una sorta di piscina per bambini insistente su terreno non oggetto di pignoramento e continuando si accede a una piscina posta a quota leggermente superiore, ricadente in parte nella corte pignorata e in parte su terreno non oggetto di pignoramento (Allegato n.4). Sempre dallo spazio comune si accede, attraverso un ampliamento insistente su terreno non oggetto del pignoramento, alla struttura destinata a bar, ristorazione e ricreazione.

Questa struttura è organizzata e suddivisa in (Allegato n.4):

- un'area dove sono posizionati i tavoli per la consumazione del bar e della pizzeria-ristorante, realizzata parte nel fabbricato pignorato, parte nell'ampliamento abusivo al fabbricato pignorato insistente nella corte pignorata e parte nell'ampliamento abusivo insistente su terreno non pignorato;
- bancone bar e bancone pizzeria-ristorante con retrostante dispensa, cella frigorifera, cucina, forno per la preparazione pizze e tettoia-deposito, realizzati in parte all'interno del fabbricato pignorato e in parte realizzati abusivamente in un ampliamento insistente nella corte pignorata;
- un'area per i giochi bimbi, realizzata in parte all'interno del fabbricato pignorato e in parte in un ampliamento abusivo al fabbricato pignorato realizzato nella corte pignorata;
- sala biliardo dove è presente anche un caminetto, realizzata all'interno del fabbricato pignorato con annesso spogliatoio e servizio igienico realizzati in un ampliamento abusivo nella corte pignorata;
- sala da gioco slot machine con saletta privè e servizio igienico, con accesso dalla sala biliardo, realizzata in un ampliamento abusivo del fabbricato pignorato e insistente nella corte pignorata; da questo ambiente si esce attraverso una tettoia-deposito sempre abusiva realizzata nella zona della corte pignorata utilizzata a spazio di servizio;
- saletta per la proiezione in tridimensionale, realizzata in un ampliamento abusivo al fabbricato pignorato, insistente nella corte pignorata, con accesso dall'area bar;

- servizi igienici realizzati all'interno del fabbricato pignorato.

Dalla piscina è possibile accedere alla porzione della corte pignorata, utilizzata quale spazio di servizio, attraverso una precaria scaletta in ferro. Un cancello in ferro carrabile consente l'accesso da via Giordano Bruno alla porzione della corte pignorata utilizzata come spazio di servizio.

Nelle vicinanze della piscina, vi è un altro accesso alla zona ristorazione creato nell'ampliamento abusivo realizzato su terreno non pignorato. Vicino questo accesso vi è un servizio igienico e un ripostiglio.

Il fabbricato originario pignorato insieme alla corte di pertinenza è realizzato in struttura metallica con compagnatura e copertura in pannelli coibentati. Tutti gli altri corpi abusivi in ampliamento si presentano con una struttura metallica realizzata alla meglio all'occorrenza. La pavimentazione è di vario tipo: piastrelle di gres, piastrelle di monocottura, in legno, etc.

La superficie complessiva del fabbricato originario pignorato così come individuato dalla planimetria catastale è pari a mq 358 e la superficie della relativa corte di pertinenza è pari a circa mq 1125.

La superficie complessiva dei corpi abusivi realizzati nella corte pignorata è pari a circa mq 490.

La superficie della sola area piscina ricadente nella corte pignorata è pari a circa mq 245.

La superficie della porzione di corte pignorata rimasta a servizio è pari a circa mq 390.

L'epoca di realizzazione del fabbricato originario risale ai primi anni 2000; gli ampliamenti abusivi sono stati realizzati a partire da tale data, all'occorrenza e fino al 25/01/2016, ovvero fino alla data di emissione dell'ordinanza di demolizione degli stessi.

Lo stato di manutenzione è nel complesso buono.

Per quanto detto, non è possibile considerare allo stato attuale il Lotto n.1 indipendente ed autonomo, in quanto interconnesso ad altri immobili non oggetto di pignoramento.

Per rendere indipendente il Lotto n.1, ovvero per separare le porzioni ampliate, interconnesse all'immobile pignorato e insistenti su terreno non oggetto del pignoramento è necessario realizzare adeguate opere edili e impiantistiche. Allo stesso modo, anche per la esistente piscina è necessario tener conto delle opere necessarie per separare la porzione pignorata dalla porzione insistente su terreno non oggetto di pignoramento.

Identificazione catastale:

Il fabbricato originario facente parte del Lotto n.1 è identificato in catasto urbano (NCEU) del comune di San Lorenzo del Vallo in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn. 1-2)

- **foglio 13 particella 652 sub 2**, categoria C/1, classe U, consistenza 340 mq, superficie catastale 358 mq, rendita 4.916,67 Euro, indirizzo catastale: via Giordano Bruno, snc, piano: terra.

Coerenze: confina con via Giordano Bruno, con proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e con proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.664913°

Longitudine 16.304595°

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>583,00 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>€ 77.370,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 65.764,50</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2018</b>

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

Il Lotto n.1, per come dichiarato dall'esecutato al Custode Giudiziario nel verbale di sopralluogo del 12/05/2018, è occupato, in virtù di contratto di comodato gratuito del 19/01/2016, da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nella qualità di titolare della ditta individuale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il quale nei fabbricati insistenti sulla porzione pignorata e in quelli adiacenti insistenti su terreno non pignorato conduce l'attività di bar, pizzeria-ristorante-sala giochi.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dagli accertamenti effettuati (Allegato n.10) e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.1 insistono le seguenti formalità:

#### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 04/08/2004 a Cosenza ai nn. 21827 R.G. e 3760 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €500.000,00.

Importo capitale: €300.000,00.

Durata ipoteca: anni 15

**Ipoteca legale**, iscritta il 11/03/2011 a Cosenza ai nn. 7497R.G. e 1438 R.P.; a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €72.480,38

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento** del Tribunale di Castrovillari del 16/01/2012 rep.1566/2011, trascritto il 23/02/2012 a Cosenza ai nn. 5182 R.G. e 4473 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

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

Dagli accertamenti effettuati (Allegato n.10) e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.1 è pervenuto come di seguito specificato:

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

Il Lotto n.1 è pervenuto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dalla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con atto di scioglimento di società in nome collettivo stipulato il 26/01/2006 dal notaio Camilleri rep.29171, trascritto a Cosenza il 07/02/2006 ai nn. 4324 R.G. e 3122 R.P..

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Con atto di cessione di quota sociale stipulato il 30/12/2004 dal notaio Camilleri rep. 26258, registrato il 18/01/2005 a Cosenza al n. 472 Serie 1, l'intero capitale della società in nome collettivo \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (comprendente anche il Lotto n.1) è stato sottoscritto da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il terreno su cui è stato realizzato il Lotto n.1 è pervenuto da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con atto di compravendita stipulato il 30/10/2001 dal notaio Camilleri rep.17265, trascritto il 21/11/2001 a Cosenza ai nn. 24627 R.G. e 19655 R.P..

A sua volta il terreno è pervenuto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con atto di divisione tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , stipulato il 24/10/1988 dal notaio Martino Gabriele. rep. 24909, trascritto il 21/11/1988 a Cosenza ai nn. 26089R.G. e 188386 R.P..

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

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

La porzione di fabbricato che fa parte del Lotto n.1, così come catastalmente individuata, (Allegato n.3) è stata realizzata con Concessione Edilizia n.20 del 24/05/2002 e successivo Permesso di Costruire n. 29 del 05/12/2008, quest'ultimo consistente nel cambio di destinazione d'uso da attività artigianale ad attività commerciale, rilasciato in variante al Permesso di Costruire n.15 del 06/07/2007 (Allegato n.5).

Per questa porzione di fabbricato è stato rilasciato il certificato di agibilità n.1 in data 21/01/2013 (Allegato n.5).

Per la piscina, realizzata come detto in parte su terreno oggetto di pignoramento ed in parte su terreno non oggetto di pignoramento, è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.3 in data 27/04/2015 e relativo certificato di agibilità n.04 in data 28/05/2015 (Allegato n.5).

Tutte le porzioni realizzate in ampliamento al fabbricato originario ed insistenti sulla corte di pertinenza pignorata sono state edificate abusivamente. Per questi ampliamenti abusivi, insieme alle altre porzioni in ampliamento interconnesse all'intero complesso ed insistenti su terreno non oggetto

di pignoramento, è stata emessa dal comune di San Lorenzo del Vallo l'Ordinanza di Demolizione n.3 in data 25/01/2016 (Allegato n.5) a carico di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Per rendere indipendente il Lotto n.1, ovvero per separare le porzioni ampliate, interconnesse all'immobile pignorato e insistenti su terreno non oggetto del pignoramento è necessario realizzare adeguate opere edili e impiantistiche. Allo stesso modo, anche per la esistente piscina è necessario tener conto delle opere necessarie per separare la porzione pignorata dalla porzione insistente su terreno non oggetto di pignoramento.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nel Piano Strutturale Comunale adottato dal comune di San Lorenzo del Vallo il Lotto n.1 ricade in zona "ACP - sub-ambito periferico a vocazione produttiva". Per altro si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 - pratiche edilizie.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Come detto al paragrafo 7.1 - pratiche edilizie, tutte le porzioni realizzate in ampliamento al fabbricato originario ed insistenti sulla corte di pertinenza pignorata sono state edificate abusivamente. Per questi ampliamenti abusivi, insieme alle altre porzioni in ampliamento interconnesse all'intero complesso ed insistenti su terreno non oggetto di pignoramento, è stata emessa dal comune di San Lorenzo del Vallo l'Ordinanza di Demolizione n.3 del 25/01/2016 (Allegato n.5).

Gli abusi, come meglio indicati nella descrizione, sono costituiti da strutture leggere realizzate all'occorrenza e alla meno peggio nel tempo. Per essi non è possibile la sanatoria in quanto non rispettano la distanza dai confini così come rilevato nella richiamata Ordinanza di Demolizione n.3/2016. In ogni caso, pur volendo ipotizzare una sanatoria degli abusi, la stessa non sarebbe assolutamente conveniente per il notevole impegno economico da sostenere per l'adeguamento strutturale, in quanto di gran lunga superiore ai costi preventivabili per una loro demolizione e rifacimento nel rispetto delle norme edilizie.

Per la regolarizzazione del Lotto n.1, quindi, è necessario prevedere un costo per la demolizione di tutti gli ampliamenti abusivi.

E' congruo ritenere un costo complessivo pari a €38.000,00.

Ancora è necessario tener conto dei costi necessari per rendere indipendente il Lotto n.1, ovvero per separare le porzioni ampliate, interconnesse all'immobile pignorato e insistenti su terreno non oggetto del pignoramento, nonché per separare la porzione della piscina ricadente nella corte pignorata dalla porzione della stessa insistente su terreno non oggetto di pignoramento.

E' congruo ritenere per queste opere un costo complessivo pari a €19.000,00.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

La situazione riscontrata è notevolmente differente da quanto rappresentato nella scheda catastale (Allegati nn.3-4). Per rappresentare la situazione reale è necessario procedere ad un rilievo topografico di dettaglio per la corretta individuazione in mappa dell'immobile al catasto terreni con procedura Pregeo, nonché alla variazione al catasto fabbricati mediante procedura Docfa per la corretta rappresentazione planimetrica e nuovo classamento dell'immobile.

E' congruo ritenere un costo complessivo, comprensivo di spese tecniche e diritti catastali, pari a €4.500,00.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto detto per la conformità edilizia.

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

Nell'atto di pignoramento trascritto in data 23/02/2012 l'immobile pignorato è stato individuato con la particella 652 **sub 1** del foglio 13 del comune di San Lorenzo del Vallo.

A tale data, a seguito della variazione catastale del 28/11/2008 registrata agli atti nell'archivio informatico catastale in pari data, avvenuta per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da D/7 ("*fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*") a C/1 ("*negozio*"), l'immobile era già individuato con la particella 652 **sub 2** del foglio 13. In pratica, con la suddetta variazione catastale è stato soppresso il sub 1 ed è stato costituito il sub 2 e, di conseguenza, all'epoca del pignoramento non esisteva il sub 1 perchè sostituito dal sub 2 (Allegati nn.2-5-10).

All'atto dell'iscrizione dell'ipoteca 04/08/2004 l'immobile è stato individuato correttamente con la particella 652 sub 1 del foglio 13, così come individuato all'epoca in catasto urbano (Allegati nn.2-10).

Nell'atto di provenienza con cui l'esecutato è divenuto proprietario per l'intera quota trascritto in data 07/02/2006, l'immobile è stato individuato correttamente con la particella 652 sub 1 del foglio 13, così come individuato all'epoca in catasto urbano (Allegati nn.2-10).

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO VIA GIORDANO BRUNO

**FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato a destinazione commerciale** a SAN LORENZO DEL VALLO via Giordano Bruno, della superficie commerciale di mq **583**, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto n.1 è ubicato nel comune di San Lorenzo del Vallo alla via Giordano Bruno. Il Lotto n.1 è costituito da un fabbricato a destinazione commerciale attualmente adibito, insieme ad altri corpi di fabbrica insistenti su terreno non oggetto di pignoramento, a bar-ristorante-pizzeria-sala giochi.

In particolare, il fabbricato oggetto di pignoramento è stato ampliato abusivamente nella corte di pertinenza ed è interconnesso ad altri corpi di fabbrica, che insistono su altro terreno non oggetto di pignoramento, anch'essi realizzati abusivamente.

Allo stato il corpo di fabbrica pignorato, comprensivo della relativa corte, insieme a altri corpi di fabbrica e spazi comuni non oggetto di pignoramento, costituiscono un tutt'uno (Allegato n.4) ed all'interno di questi viene svolta l'attività di bar, ristorante, pizzeria, sala giochi per bimbi, sala giochi con slot machine, sala biliardo e sala proiezione in tridimensionale.

Allo stato, l'ingresso principale all'intera struttura è da via Giordano Bruno. Attraversando spazi comuni che insistono su terreno non oggetto di pignoramento, si accede da una parte ad una sorta di piscina per bambini insistente su terreno non oggetto di pignoramento e continuando si accede a una piscina posta a quota leggermente superiore, ricadente in parte nella corte pignorata e in parte su terreno non oggetto di pignoramento (Allegato n.4). Sempre dallo spazio comune si accede, attraverso un ampliamento insistente su terreno non oggetto del pignoramento, alla struttura destinata a bar, ristorazione e ricreazione.

Questa struttura è organizzata e suddivisa in (Allegato n.4):

- un'area dove sono posizionati i tavoli per la consumazione del bar e della pizzeria-ristorante, realizzata parte nel fabbricato pignorato, parte nell'ampliamento abusivo al fabbricato



pignorato insistente nella corte pignorata e parte nell'ampliamento abusivo insistente su terreno non pignorato;

- bancone bar e bancone pizzeria-ristorante con retrostante dispensa, cella frigorifera, cucina, forno per la preparazione pizze e tettoia-deposito, realizzati in parte all'interno del fabbricato pignorato e in parte realizzati abusivamente in un ampliamento insistente nella corte pignorata;
- un'area per i giochi bimbi, realizzata in parte all'interno del fabbricato pignorato e in parte in un ampliamento abusivo al fabbricato pignorato realizzato nella corte pignorata;
- sala biliardo dove è presente anche un caminetto, realizzata all'interno del fabbricato pignorato con annesso spogliatoio e servizio igienico realizzati in un ampliamento abusivo nella corte pignorata;
- sala da gioco slot machine con saletta privè e servizio igienico, con accesso dalla sala biliardo, realizzata in un ampliamento abusivo del fabbricato pignorato e insistente nella corte pignorata; da questo ambiente si esce attraverso una tettoia-deposito sempre abusiva realizzata nella zona della corte pignorata utilizzata a spazio di servizio;
- saletta per la proiezione in tridimensionale, realizzata in un ampliamento abusivo al fabbricato pignorato, insistente nella corte pignorata, con accesso dall'area bar;
- servizi igienici realizzati all'interno del fabbricato pignorato.

Dalla piscina è possibile accedere alla porzione della corte pignorata, utilizzata quale spazio di servizio, attraverso una precaria scaletta in ferro. Un cancello in ferro carrabile consente l'accesso da via Giordano Bruno alla porzione della corte pignorata utilizzata come spazio di servizio.

Nelle vicinanze della piscina, vi è un altro accesso alla zona ristorazione creato nell'ampliamento abusivo realizzato su terreno non pignorato. Vicino questo accesso vi è un servizio igienico e un ripostiglio.

Il fabbricato originario pignorato insieme alla corte di pertinenza è realizzato in struttura metallica con tompagnatura e copertura in pannelli coibentati. Tutti gli altri corpi abusivi in ampliamento si presentano con una struttura metallica realizzata alla meglio all'occorrenza. La pavimentazione è di vario tipo: piastrelle di gres, piastrelle di monocottura, in legno, etc.

La superficie complessiva del fabbricato originario pignorato così come individuato dalla planimetria catastale è pari a mq 358 e la superficie della relativa corte di pertinenza è pari a circa mq 1125.

La superficie complessiva dei corpi abusivi realizzati nella corte pignorata è pari a circa mq 490.

La superficie della sola area piscina ricadente nella corte pignorata è pari a circa mq 245.

La superficie della porzione di corte pignorata rimasta a servizio è pari a circa mq 390.

L'epoca di realizzazione del fabbricato originario risale ai primi anni 2000; gli ampliamenti abusivi sono stati realizzati a partire da tale data, all'occorrenza e fino al 25/01/2016, ovvero fino alla data di emissione dell'ordinanza di demolizione degli stessi.

Lo stato di manutenzione è nel complesso buono.

Per quanto detto, non è possibile considerare allo stato attuale il Lotto n.1 indipendente ed autonomo, in quanto interconnesso ad altri immobili non oggetto di pignoramento.

Per rendere indipendente il Lotto n.1, ovvero per separare le porzioni ampliate, interconnesse all'immobile pignorato e insistenti su terreno non oggetto del pignoramento è necessario realizzare adeguate opere edili e impiantistiche. Allo stesso modo, anche per la esistente piscina è necessario tener conto delle opere necessarie per separare la porzione pignorata dalla porzione insistente su terreno non oggetto di pignoramento.

Identificazione catastale:

Il fabbricato originario facente parte del Lotto n.1 è identificato in catasto urbano (NCEU) del comune di San Lorenzo del Vallo in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn. 1-2)

- **foglio 13 particella 652 sub 2**, categoria C/1, classe U, consistenza 340 mq, superficie

catastale 358 mq, rendita 4.916,67 Euro, indirizzo catastale: via Giordano Bruno, snc, piano: terra.

Coerenze: confina con via Giordano Bruno, con proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e con proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.664913°

Longitudine 16.304595°

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.1 è ubicato in zona periferica a confine con il comune di Spezzano Albanese. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
fabbricato	358,00	x	100 %	=	358,00
corte	1.125,00	x	20 %	=	225,00
<b>Totale:</b>	<b>1.483,00</b>				<b>583,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è in presenza di un immobile a destinazione commerciale della superficie commerciale complessiva di mq 583, ubicato in zona periferica, realizzato con struttura leggera e tamponamento in lamiera coibentata, interconnesso con porzioni non oggetto di pignoramento e da escludere dalla valutazione e con porzioni in ampliamento insistenti sulla corte pignorata non rispettosi della distanza dal confine, per i quali è stata emessa l'Ordinanza di demolizione n.3/2016, strutturalmente non idonei e quindi da demolire.

Il canone mensile medio per immobili commerciali a San Lorenzo del Vallo è pari a € 3,50 al metroquadrato di superficie lorda. Nel caso specifico, tenuto conto delle suddette problematiche è prudente ridurre il canone medio del 50%. Pertanto, è congruo ritenere per il Lotto n.1 un canone locativo mensile per le parti più apprezzate dell'immobile pari a €/mq 1,75 e per quelle meno apprezzate un canone ridotto del 50%, non considerando nella valutazione la superficie della corte da ritenere quale comodo. Pertanto si ha:

- per la parte più apprezzata  
mq 300 x €/mq 1,75 = €525,00

- per la parte meno apprezzata

€mq 1,75 x 50% = €0,87

mq 58 x €mq 0,87 = €50,46

Il canone mensile è pari a:

€525,00 + €50,46 = €575,46

Di conseguenza è congruo ritenere per il locale pignorato un canone mensile in cifra tonda pari a € 575,00 che porta ad un canone lordo annuo pari a €6.900,00.

Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio medio di capitalizzazione pari al 3,8%. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 15%.

Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

€6.900,00 - €6.900,00 x 0.15 = €5.865,00

Capitalizzando al tasso del 3,8% si ottiene il valore del bene:

$V = 5.865,00 / 0.038 =$  in cifra tonda €154.342,10

In definitiva, il valore è in cifra tonda pari a €154.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **154.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 154.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 154.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.1 il criterio di stima adottato è quello analitico, ovvero basato sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili simili. Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione:

$V_m = V_{mt} = R_n / r$  dove  $R_n$  = reddito netto annuo costante,  $r$  = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto si ottiene dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 10% e il 20%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, direttamente proporzionali alla vetustà dei fabbricati; le spese per ammortamento, rappresentate dall'aliquota che il proprietario dovrebbe accantonare per poter, alla fine della vita utile del fabbricato, ricostruire un capitale che gli consenta la ricostruzione del bene; le spese di assicurazione, necessarie per proteggere il fabbricato da eventuali danni parziali o totali derivanti da causa di forza maggiore; le spese di amministrazione e servizi, derivanti dalla necessità di affidare a un amministratore la gestione del fabbricato; le quote per sfitti e inesigibilità, per tener conto del doppio rischio cui va incontro il proprietario di un bene nel caso che per periodi più o meno lunghi l'immobile non venga locato, o nella eventualità di mancato pagamento da parte dell'affittuario; le spese per imposte, previste dal regime fiscale in vigore. Ancora è necessario valutare il saggio di capitalizzazione  $r$  che mediamente oscilla tra il 2% ed il 6%, con un valore medio pari al 4 %, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario; notevole vetustà dell'edificio; possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio; destinazione dei locali ad attività di minor rischio di sfitti; edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di finitura; costi di costruzione elevati rispetto alla media; buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale; fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo standard sia come superficie che come interpiano; costruzioni unifamiliari dotati di ampi spazi verdi e a parcheggio. Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di

capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato.

La ricerca del più probabile prezzo di fitto praticato nella zona, si baserà sulla determinazione del più probabile prezzo d'uso da attribuire al bene in esame in regime di libero mercato, connesso alle caratteristiche proprie e subiettive del bene stesso e alla sua destinazione ad uso commerciale. Pertanto si esegue il criterio metodologico che identifica il probabile canone locativo (€/mq) opportunamente corretto con opportuni coefficienti riduttivi. Una volta determinato il prezzo corrente, per le parti di vano meno apprezzate si praticano prezzi d'uso ridotti dal 30% al 50% rispetto alle parti più apprezzate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di San Lorenzo del Vallo, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

#### 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	Fabbricato a destinazione commerciale	583,00	0,00	154.300,00	154.300,00
				<b>154.300,00 €</b>	<b>154.300,00 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 15.430,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 61.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 77.370,00**

#### 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: **€ 11.605,50**

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 **€ 65.764,50**

di fatto e di diritto in cui si trova: