



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

94/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

3R S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avv. Luca Minisci

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Ottavio Leone

CF:LNETTV61E01F735N

con studio in MORMANNO (CS) Via San Francesco, 44/2

telefono: 098180068

email: leonegeomottavio@libero.it

PEC: ottavio.leone@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a CORIGLIANO-ROSSANO Contrada Pigna 3, della superficie commerciale di **1.723,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RELAZIONE TECNICA

L'immobile oggetto di stima è formato da un capannone industriale per la lavorazione e commercializzazione di prodotti agrumari ed ortofrutticoli. Risulta costruito antecedentemente al 1967 ma successivamente con le autorizzazioni edilizie riportate è stato oggetto di una totale ristrutturazione. Il Capannone è destinato per oltre mille metri quadrati alla lavorazione e trasformazione del prodotto agricolo ed è realizzato con strutture portanti in ferro, Pilastrini Tipo HEA e travi orizzontali in ferro di idoneo spessore, la copertura risulta in lamiera, le tamponature in materiali prefabbricati; le finiture esterne ed interne (*intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi*) sono di tipo medio, attualmente abbastanza mantenuti. Una ulteriore superficie coperta sul lato Ovest è destinata ad Uffici, locali ristori e servizi e risulta costruita con muratura a blocchi di cemento rifinita in ogni sua parte. Sul lato Nord è presente una pensilina esterna la quale è stata realizzata in occasione della ristrutturazione al fine di rendere più agevole le operazioni di carico e scarico, quest'ultima è realizzata con pilastri in acciaio Tipo HEA, travi orizzontali in acciaio e copertura con pannelli in alluminio. (Vedi Planimetria di Dettaglio "AID") L'intero stabile è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario, nel complesso si presenta in ottime condizioni.

Ai fini di una equa valutazione del bene è da considerarsi lo stato di manutenzione del bene stesso, infatti mostra una struttura efficiente ed in ottimo stato di conservazione, esternamente non sono presenti segni generalizzati di deterioramento negli intonaci. Le finiture interne, oltre ad essere di ottima fattura, sono ben curate ma questo dovuto soprattutto al fatto che internamente viene eseguita puntualmente la dovuta manutenzione necessaria per un corretto svolgimento delle lavorazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 4,30. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 121 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 11.342,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Pigna, piano: Terra
Coerenze: Proprietà della stessa ditta

Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.723,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 693.507,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 693.507,50

Data della valutazione: 23/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare lo stato occupativo del bene in descrizione, ed è risultato che l'immobile risulta in possesso *dall'Esecutato*.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

IPOTECHE E PIGNORAMENTI GRAVANTI SUL BENE

Dall'esame della certificazione storica della Conservatoria dei RR.II. visionata dal sottoscritto, confrontata con quella prodotta nella relazione notarile a firma del Dott. GIANLUCA PERRELLA Notaio in Catanzaro, gli immobili in esame risultano gravati dalle seguenti Formalità:

1) **ISCRIZIONE** del 23/06/1998 - Registro Particolare 1534 Registro Generale 12631 Pubblico ufficiale GIOVANNI FINO Repertorio 5490 del 19/06/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1.1) Comunicazione n. 2952 del 03/11/2008 di *estinzione totale* dell'obbligazione avvenuta in data 30/07/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 04/11/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

2) **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a rogito del Notaio FINO Giovanni del 10/12/2003 Rep. 41099, Iscritta il 24/12/2003 ai nn. 31766 R.G. e 4894 R.P., a **FAVORE** di: BANCA DEI DUE MARI DI CALABRIA-CREDITO COOPERATIVO S.C.A.R.L. con sede in Terranova da Sibari, **CONTRO:** [REDACTED] on sede in Corigliano-Rossano (CS), per la quota di 1/1 di Piena Proprietà ciascuno, sull'immobile censito in Catasto al Fog. 47 P.III 121 Sub. 2, per la complessiva somma di € 975.000,00 (Apertura di credito di € 500.000).

3) **ISCRIZIONE** del 02/02/2009 - Registro Particolare 345 Registro Generale 2681 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 1188/34 del 27/01/2009 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Documenti successivi correlati:

3.1 Annotazione n. 2164 del 17/06/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4) **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a rogito del Notaio FINO Giovanni del 14/06/2011 Rep. 62594, Iscritta il 15/06/2011 ai nn. 17178 R.G. e 3230 R.P., a **FAVORE** di: BANCA DEI DUE MARI DI CALABRIA-CREDITO COOPERATIVO S.C.A.R.L. con sede in Terranova da Sibari, **CONTRO:** [REDACTED] on sede in Corigliano-Rossano (CS), per la quota di 1/1 di Piena Proprietà, sull'immobile censito in Catasto al Fog. 47 P.III 121 Sub. 2, per la complessiva somma di € 1.400.000,00 (Muto di € 700.000).

5) **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a rogito del Notaio SPEZZANO Giuseppe del 02/11/2016 Rep. 98321, Iscritta il 22/11/2016 ai nn. 28110 R.G. e 3086 R.P., a

FAVORE di: BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A. con sede in Roma, **CONTRO:** [REDACTED] con sede in Corigliano-Rossano (CS), per la quota di 1/1 di Piena Proprietà, sull'immobile censito in Catasto al Fog. 47 P.IIa 121 Sub. 2, per la complessiva somma di € 200.000,00 (Muto di € 100.000).

6)Verbale Pignoramento Immobiliare notificato dal Tribunale di Castrovillari il 22/04/2022 trascritto il 30 Maggio 2022 ai nn. 15989 R.G. e 13063 R.P., a **FAVORE** di: **3 R S.r.l.**, con sede in Taurianova (RC), **CONTRO** [REDACTED] con sede in Corigliano-Rossano (CS), per la quota di 1/1 di Piena Proprietà sull'immobile censito in Catasto al Fog. 47 P.IIa 121 Sub. 2.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si è accertato, per ciò che riguarda la provenienza, che nel **Ventennio** l'Immobile appartiene all'Esecutata [REDACTED], **per i diritti pari ad 1/1**, succedendosi attraverso i seguenti Atti:

- Descrizione: L'IMMOBILE è distinto nel Catasto Urbano al **Fog. 47 P.IIa 121 Sub. 2** – costruito per Esigenze Commerciali (**D/8**). Lo stesso è stato generato dalla soppressione della P.IIa 121 Sub. 1 a sua volta derivante dalla soppressione della P.IIa 121.

Detta P.IIa, attualmente "Ente Urbano", deriva dalla soppressione del terreno distinto nel Fog. 47 P.IIa 117 di Ha. 01.17.83 Il terreno predetto risulta in proprietà dell'Esecutata in virtù di Atto di **Compravendita a rogito del Dott. SPEZZANO Giuseppe in data 06/06/1995 Rep. N° 41181** – Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 22/06/1995 NN. 15305 R.G. e 12634 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'Unità Immobiliare suddetta, rappresenta un Capannone Industriale, quest'ultimo realizzato prima dell'anno 1967, come si evince da un *Certificato di Agibilità (All. CI)* acquisito agli atti dallo scrivente, rilasciato dal Comune di Corigliano "Settore Uso ed Assetto del Territorio" in data **14 Gennaio 1998 Prot. N. 1198**. Successivamente detto immobile è stato oggetto di interventi edilizi per i quali sono state rinvenute le sottoindicate autorizzazioni edilizie:

- "**RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE**" PROT N°22585 DEL 17 Luglio 2003, per la realizzazione lavori di "Ristrutturazione di un Capannone ad Uso Commerciale di Prodotti Agricoli", alla quale è seguito il rilascio del **PERMESSO DI COSTRUIRE N° 151** DEL 09 Novembre 2004 (Rif. Pratica Edilizia N° 157/2003) (*All. C2*);
- "**RICHIESTA ULTERIORE PERMESSO DI COSTRUIRE**" **PROT N°17909 DEL 30 Maggio 2005, di VARIANTE in Corso d'Opera al P.d.C. N° 151/2004**, alla quale richiesta è seguito il rilascio del **PERMESSO DI COSTRUIRE N° 31** DEL 07 Marzo 2006 (Rif. Pratica Edilizia N° 132/2005) (*All. C3*);

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Edilizia N. **157/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di un Capannone ad Uso Commerciale di Prodotti Agricoli, presentata il 17/07/2003 con il n. Prot. 22585 di protocollo, rilasciata il 09/11/2004 con il n. P.d.C. N. 151 di protocollo

Edilizia N. **132/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in Corso D'Opera al permesso di Costruire N° 151 del 09/11/2004, presentata il 30/05/2005 con il n. prot. 17909 di protocollo, rilasciata il 07/03/2006 con il n. P.d.C. N° 31 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

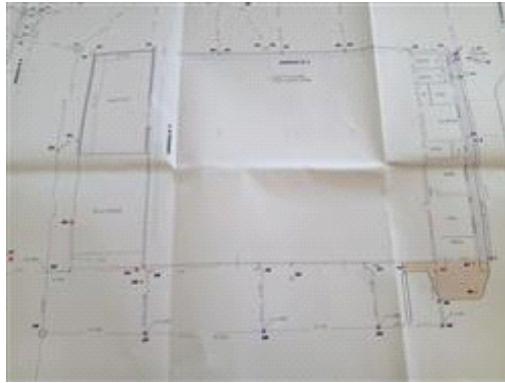
GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:

Dalle indagini espletate presso il Comune di Corigliano-Rossano nonché dalla visione degli atti progettuali, non sono state riscontrate *anomalie* in merito alla Regolarità Urbanistica, ad eccezione del fatto che il Certificato di Agibilità (*All. CI*) non ha più validità in quanto per i lavori eseguiti con le Autorizzazioni Edilizie suddette, bisognava ottenerne uno ex novo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La piccola Tettoia (rimovibile) nei pressi dell'ingresso agli Uffici non era prevista in progetto
L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA PIGNA 3

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a CORIGLIANO-ROSSANO Contrada Pigna 3, della superficie commerciale di **1.723,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RELAZIONE TECNICA

L'immobile oggetto di stima è formato da un capannone industriale per la lavorazione e commercializzazione di prodotti agrumari ed ortofrutticoli. Risulta costruito antecedentemente al 1967 ma successivamente con le autorizzazioni edilizie riportate è stato oggetto di una totale ristrutturazione. Il Capannone è destinato per oltre mille metri quadrati alla lavorazione e trasformazione del prodotto agricolo ed è realizzato con strutture portanti in ferro, Pilastrini Tipo HEA e travi orizzontali in ferro di idoneo spessore, la copertura risulta in lamiera, le tamponature in materiali prefabbricati; le finiture esterne ed interne (*intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi*) sono di tipo medio, attualmente abbastanza mantenuti. Una ulteriore superficie coperta sul lato Ovest è destinata ad Uffici, locali ristori e servizi e risulta costruita con muratura a blocchi di cemento rifinita in ogni sua parte. Sul lato Nord è presente una pensilina esterna la quale è stata realizzata in occasione della ristrutturazione al fine di rendere più agevole le operazioni di carico e scarico, quest'ultima è realizzata con pilastri in acciaio Tipo HEA, travi orizzontali in acciaio e copertura con pannelli in alluminio. (Vedi Planimetria di Dettaglio "A11D") L'intero stabile è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario, nel complesso si presenta in ottime condizioni.

Ai fini di una equa valutazione del bene è da considerarsi lo stato di manutenzione del bene stesso, infatti mostra una struttura efficiente ed in ottimo stato di conservazione, esternamente non sono presenti segni generalizzati di deterioramento negli intonaci. Le finiture interne, oltre ad essere di ottima fattura, sono ben curate ma questo dovuto soprattutto al fatto che internamente viene eseguita puntualmente la dovuta manutenzione necessaria per un corretto svolgimento delle lavorazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt.

4,30. Identificazione catastale:

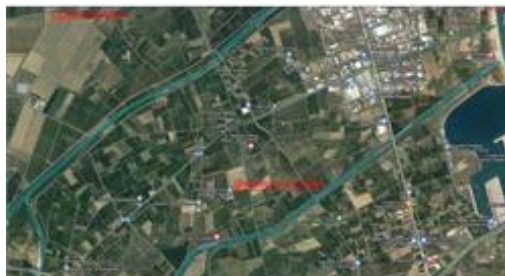
- foglio 47 particella 121 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 11.342,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Pigna, piano: Terra
Coerenze: Proprietà della stessa ditta

Immobile ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Cassano allo Jonio, Castrovillari, Sibari). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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	
S.L.E. Superficie Lorda Esterna dell'intero stabile	1.723,00	x	100 %	=	1.723,00
Totale:	1.723,00				1.723,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.723,00 x 402,50 = **693.507,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 693.507,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 693.507,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione di un più probabile valore di mercato, le principali fonti di riferimento sono state: l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio integrato altresì, attraverso interviste ad Operatori Immobiliari relative alle offerte di vendita o locazione al pubblico diffuse attraverso i media. Inoltre ulteriori fattori significativi come i prezzi effettivamente rilevati nella zona (parametri questi di mercato per immobili di nuova costruzione aventi caratteristiche simili), hanno

contribuito alla determinazione del procedimento di stima molto attendibile. Successivamente alla media dei parametri acquisiti, sono stati applicati i giusti correttivi in considerazione dell'epoca di costruzione, del suo stato di manutenzione, dell'ubicazione e della destinazione. Pertanto si è giunti alla determinazione del parametro medio scaturito proprio dalla media dei singoli parametri ricercati e riferiti alle singole destinazioni d'uso cui si compone l'intero immobile. Il criterio per il calcolo della superficie che si deve considerare per determinare il Valore Commerciale è quello **Convenzionale**. Pertanto la Consistenza avviene attraverso la determinazione della *Superficie Lorda Esterna (SLE)*. Pertanto si è proceduti a distinguere le varie superfici cui si compone l'intero immobile e ad ogni singolo componente è stato attribuito il proprio Valore per come segue:

- 1) S.L.E. del Capannone: Mq. 1.069,00 x € 410,00 = € 438.290,00
- 2) S.L.E.: Uffici, Spogliatoi, w.c. ecc... Mq. 156,00 x € 600,00 = € 93.600,00
- 3) S.L.E.: Tettoia Mq. 272,00 x 250,00 = € 68.000,00
- 4) S.L.E.: Celle Mq. 226 x 350,00 = € 79.100,00

Complessivamente l'intero stabile occupa una S.L.E. di Mq. 1723,00. Per il calcolo sopra prodotto è stato pertanto determinato, ai fini della Valutazione **dell'intero stabile**, un Parametro medio pari ad **€ 402,50**.

CONCLUSIONI

Il valore di mercato di un immobile dipende generalmente da molte variabili quali: le caratteristiche proprie dell'immobile stesso e quelle ambientali, i fattori di mercato connessi al rapporto domanda-offerta, l'ubicazione. Per ottenere una giusta valutazione del valore di mercato dei beni in oggetto, il sottoscritto ha eseguito un'operazione un po' complessa. Tale operazione ha richiesto infatti un'accurata ispezione degli immobili, un accertamento delle loro caratteristiche generali per poter determinare la giusta percentuale di deprezzamento dovuta principalmente ai fattori: anno di costruzione, posizione rispetto alla centralità dal paese, inoltre un'approfondita indagine di mercato per la ricerca di prezzi comparativi effettivamente praticati. Tutto ciò ha permesso di ottenere un valore il più vicino possibile alla reale situazione di ogni singola Unità Immobiliare.

Inoltre in considerazione dell'avvenuto accesso ai beni ha quindi fatto si:

- di poter determinare la superficie commerciale;
- di poter constatare per ogni bene in descrizione le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché del relativo stato manutentivo caratteristiche queste, come sopra ricordato, tutte importanti alla determinazione di un più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Castrovillari, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ed inoltre: Agenti di Zona

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	capannone industriale	1.723,00	0,00	693.507,50	693.507,50
				693.507,50 €	693.507,50 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 693.507,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 693.507,50**

data 23/10/2022

il tecnico incaricato
Geom. Ottavio Leone