



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXXXXXX

DEBITORE:

XXXXXXXXXX

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiana

CUSTODE:

avv. Francesca Desimione

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MASSIMO BONANNO

CF: BNNMSM72D16H579D

con studio in CORIGLIANO CALABRO (CS) Via degli Albanesi, snc

telefono: 390983200971

fax: 0983200971

email: studio.bonanno@gmail.com

PEC: m.bonanno@epap.conafpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **opificio** a VILLAPIANA Strada Provinciale (SP) 253, frazione Villapiana Scalo, della superficie commerciale di **3.526,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXXXX)

Gli immobili oggetto di vendita, si posso raggruppare in tre catagorie: Un Capannone di forma rettangolare con tetto a tunnel di circa 1.090 mq con con annesso un piazzale di 930 mq, un area a tettoia di circa 104 mq e tre box di 150 mq. Un locale a forma ad elle (L) di circa 1.981 mq e due locali posti al piano 1' rispettivamente di 216 mq e 150 mq, con più i balconi e un terrazzo e un locale al piano 2' di circa 90 mq con terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1- 2, ha un'altezza interna di 6. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 77 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 9.399,52 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 253 , piano: Piano T-1 - 2, intestato a XXXXXXXXXXXX nato a CERCHIARA DI CALABRIA (CS) il 05/01/1933
Coerenze: Ad Est confina con la SP 253, a Ovest, con la Via Pubblica Giuseppe Bentivegna e Via Antonio Falbo, mentre a nord e a sud con particelle catastali diverse

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

A.1

opificio, identificato con la lettera A - in planimetria (3/3).

A.2 **opificio**, identificato con il numero B in Planimetria (3/3).

A.3 **opificio**, composto da 5 stanze e un bagno, identificato con il numero in planimetria indicato con la lettera C. L'immobile sul pianerottolo a sinistra è composto ingresso, disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, tre camere da letto, due bagni e due ripostigli. In totale la superficie esterna lorda è di 216 mq. Sul lato est, della cucina e soggiorno, che dà sulla SP 253 è presente un unico balcone.

A.4 **opificio**, composto da 4 stanze e 1 bagno, identificato con il numero identificato in planimetria con la lettera C.

A.5 **opificio**, composto da 3 stanze e 1 bagno, identificato con il numero in planimetria identificato con la lettera D.

A.6 **terreno agricolo**. I beni immobili oggetto di pignoramento sono individuati catastalmente nel foglio di Mappa n. 41 Particella 77 cat. D/7, si fa rilevare che tali immobili non sono presenti sull'estratto di mappa catastale, bensì le particelle sulle quali insistono le aree di sedime dei fabbricati, risultano ad oggi terreno seminativo. Quindi, ad oggi, come sopra specificato, l'elaborazione del "Tipo mappale" non è possibile produrlo, in quanto le particelle catastali n°77, 72, 89, 113, 139 e 184, sono riportati nel catasto terreni, e risultano ancora in ditta ai germani XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX, soggetto, quest'ultimo, non interessato nella P.E

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

3.526,00 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	234,99 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 597.512,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 597.500,00
Data della valutazione:	17/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Nei locali opificio, posti al piano terra di cui al foglio 41 Part. 77 (sub planimetrico 3/3) si svolge l'attività di vendita di materiali per l'edilizia e sala mostra per l'esposizione degli stessi.

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**, stipulata il 22/05/2009 ai nn. RP2362 - RG 1469 di repertorio, a favore di Della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Terranova da Sibariri, contro i germani xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 1/2 ciascuno.

Importo ipoteca: 1.600.000 .

Importo capitale: 800.000

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/11/2012 ai nn. RP 2514 - RG 2962 di repertorio, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Importo ipoteca: 400.000 .

Importo capitale: 200.000

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale di pignoramento immobile, stipulata il 27/04/2017 ai nn. RP 10833 e RG 12970 di repertorio, a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro Xxxxxxxxxxxx.

La formalità è riferita solamente a Intera Proprietà di cui agli Immobili Foglio 41 Part. 77

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 6.000,00
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:

Note sulla situazione e/o conformità catastale degli immobili:

I beni immobili oggetto di pignoramento sono individuati catastalmente nel foglio di Mappa n. 41 Particella 77 cat. D/7, si fa rilevare che tali immobili non sono presenti sull'estratto di mappa catastale, bensì le particelle sulle quali insistono le aree di sedime dei fabbricati, risultano ad oggi terreno seminativo.

Inoltre, le singole unità immobiliari sono accatastate all'interno di un'unica particella, la n. 77, quando in realtà, a seguito dei sopralluoghi nonché dei rilievi topografici eseguiti con strumentazione idonea (stazione totale e prisma), si è riscontrato che gli stessi sono edificati su diverse particelle catastali che, nello specifico, riguardano: le numero 77, 72, 89, 113, 139 e 184. Ciò si evince anche dalla descrizione del bene effettuata all'interno dell'atto di compravendita tra i germani xxxx Rep. 22330 Raccolta 10559 del 12/05/2011, in cui Xxxxxx vende e trasferisce al proprio fratello, ■■■■■, la quota indivisa pari ad 1/2 degli immobili summenzionati.

Pertanto, al fine di identificare univocamente i singoli immobili con la relativa destinazione d'uso, che nello specifico riguardano: *un opificio-deposito materiale edili (cat. D/8), un locale sala mostra (cat. C/1)* con area espositiva di materiali edili e *tre appartamenti (cat. A/2) di cui due posti al piano primo e uno al piano secondo*, sarebbe necessario produrre il tipo mappale degli stessi, che allo stato diventa *irrealizzabile*, in quanto l'atto Pubblico di trasferimento della quota indivisa pari ad 1/2 degli immobili summenzionati (Rep. 22330 Raccolta 10559 del 12/05/2011 a firma del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) è stato prodotto *senza che la situazione catastale dei beni immobili fosse stata prima regolarizzata*. Difatti, in realtà manca un passaggio fondamentale per la corretta individuazione catastale dei beni: che è l'elaborazione del "Tipo mappale", passaggio con il quale le particelle (terreni) n. 77, 72, 89, 113, 139 e 184 sarebbero "passati" dal *Catasto Terreni* al *Catasto Fabbricati*. Successivamente a questo passaggio tecnico, si poteva procedere con il regolare accatastamento di tutte le unità, ognuna sulla porzione di terreno in cui realmente ricade, con l'esatta ed univoca individuazione catastale.

Quindi, ad oggi, come sopra specificato, l'elaborazione del "Tipo mappale" non è possibile produrlo, in quanto le particelle catastali n°77, 72, 89, 113, 139 e 184, sono riportati nel catasto terreni, e *risultano* ancora in ditta ai germani Xxxxxxxx e Xxxxxx, soggetto, quest'ultimo, non interessato nella P.E.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con il suddetto Atto di Compravendita, (a firma del notaio Adriana Perrotta Rep 22330 del 12/05/2011) Xxxxxxxx ha acquistato la quota di 1/2 da Xxxxxx degli immobili censiti in catasto del Comune di Villapiana (CS) al Foglio 41 part. 77 di cat. D/7 con rendita cat. di euro 9.399,52

- Piano T-1-2, è stato prodotto senza che la situazione catastale dei beni immobili fosse stata prima regolarizzata. Difatti, in realtà manca un passaggio fondamentale per la corretta individuazione catastale dei beni: che è l'elaborazione del "Tipo mappale", passaggio con il quale le particelle (terreni) n. 77, 72, 89, 113, 139 e 184, che nello stato di fatto rappresentano le aree di sedime dei fabbricati, sarebbero "passati" dal *Catasto Terreni* al *Catasto Fabbricati*, mentre risultano ancora oggi terreni agricoli.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Xxxxxxxx per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 12/05/2011), con atto stipulato il 12/05/2011 a firma di xxxxxxxxxxx ai nn. Rep. n. 22330 Racc. n. 10559 di repertorio, trascritto il 18/05/2011 a Cosenza ai nn. RP 9902 e RG 14391.

Il titolo è riferito solamente a Con il suddetto Atto di Compravendita, Xxxxxxxx ha acquistato la



quota di 1/2 da Xxxxxx degli immobili di cui al Foglio 41 part. 77.

Con il suddetto Atto di Compravendita, Xxxxxxxxxx ha acquistato la quota di 1/2 da Xxxxxx degli immobili censiti in catasto del Comune di Villapiana (CS) al Foglio 41 part. 77 di cat. D/7 con rendita cat. di euro 9.399,52 - Piano T-1-2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 11/04/1963), con atto stipulato il 11/04/1963 a firma di xxxxxxxxxxxxxx, trascritto il 24/04/1963 a Castrovillari ai nn. RP 21856 e RG 6591

Xxxxxxxxxx e Xxxxxx per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 01/10/1963), con atto stipulato il 01/10/1963 a firma di xxxxxxxxxxxxxx, trascritto il 22/01/1964 a Trebisacce ai nn. RP 34637 e RG 1224

Xxxxxxxxxx e Xxxxxx per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 05/01/1967), con atto stipulato il 05/01/1967 a firma di xxxxxxxxxxxxxx, trascritto il 27/01/1967 a Rossano ai nn. RP 92209 e RG 1407

Xxxxxxxxxx e Xxxxxx per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 22/01/1971), con atto stipulato il 22/01/1971 a firma di xxxxxxxxxxxxxx, trascritto il 15/03/1971 a Cosenza ai nn. RP 3828 e RG 4121

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 05, intestata a Xxxxxxxxxx, per lavori di Cambio di Destinazione d'uso di una parte dell'opificio che diventerà a destinazione commerciale (corpo B); Sostituzione e smaltimento della copertura in eternit con pannelli in alluminio dei corpi individuati in progetto come Carpo A e Corpo B, presentata il 15/04/2016 con il n. 3177 di protocollo, rilasciata il 14/07/2016 con il n. 704/2016 di protocollo.

Il presente PdiC è stato rilasciato per i lavori agli immobili di cui al Foglio 41 part. 77, che a sua volta insistono sulle part. catastali 139, 89 e 72. I Lavori di cui sopra non sono stati mai iniziati e il P di C è scaduto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PSC app. con CC 15 del 13/03/2010 vigente l'immobile ricade in zona TU4.B ambiti da riqualificare - Marina

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In sede di sopralluogo si è riscontrato su questi locali delle difformità edilizie riguardo una apertura sulla parete sud, che rende comunicanti due locali non facente parte della Procedura esecutiva, una diversa distribuzione interna degli spazi con tramezzi in cartongesso e una diversa collocazione delle pareti laterali dell'ingresso secondario. Tuttavia, queste modifiche/difformità sono sanabili, e non limitano la commerciabilità dell'immobile stesso. L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA



Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna dei locali e dei balconi posti al piano 1. Chiusura tettoia e realizzazione del locale box con nuove aperture.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione CILA,

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni, Presentazione CILA e lavori di aggiornamento degli elaborati catastali: €.4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

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

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

BENI IN VILLAPIANA STRADA PROVINCIALE (SP) 253, FRAZIONE VILLAPIANA
SCALO

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a VILLAPIANA Strada Provinciale (SP) 253, frazione Villapiana Scalo, della superficie commerciale di **3.526,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXXXX)

Gli immobili oggetto di vendita, si possono raggruppare in tre categorie: Un Capannone di forma rettangolare con tetto a tunnel di circa 1.090 mq con annesso un piazzale di 930 mq, un'area a tettoia di circa 104 mq e tre box di 150 mq. Un locale a forma ad elle (L) di circa 1.981 mq e due locali posti al piano 1' rispettivamente di 216 mq e 150 mq, con più balconi e un terrazzo e un locale al piano 2' di circa 90 mq con terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1- 2, ha un'altezza interna di 6. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 77 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 9.399,52 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 253 , piano: Piano T-1 - 2, intestato a XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Coerenze: Ad Est confina con la SP 253, a Ovest, con la Via Pubblica Giuseppe Bentivegna e Via Antonio Falbo, mentre a nord e a sud con particelle catastali diverse

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.





Opificio - Capannone deposito materiali edili



opificio - locali di servizio posti al piano 1

Opificio - Locali si servizio posti al piano 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili oggetto di vendita, per essere descritti dettagliatamente e facilmente individuabili anche in planimetria catastali vengono distinti con le lettere A - B - C e D. L'immobile contrassegnato con le lettere A e B catastalmente sono indicati con Foglio 41 Part. 77 sub planimetrico 3/3 si dividono in due strutture.

Quello con la Lettera A è un capannone (opificio) di forma rettangolare di circa 45x24 metri, con una superficie esterna lorda di circa 1.90 mq, con altezza al centro di 9,60 mt. Le pareti laterali sono in tufo il pavimento è di cemento, la copertura del tetto è in amianto. Sul lato est sono presenti dei magazzini (box), di circa 154 mq, con tre aperture sul piazzale, di lunghezza circa 19,70 x 7,90 ed un'altezza di 4,5 mt. Sul tetto di questi locali è presente un impianto fotovoltaico, di proprietà di altra ditta, i cui pannelli sono alloggiato su una capriata in ferro. Sul muro esterno del lato sud dell'opificio è presente una tettoia in ferro, aperta da tre lati, larga circa 3,50 m e lunga circa 30 mt. In fine, sui lati sud ed est è presente un piazzale di manovra (corte) di circa 930 mq. L'intera area di corte è recintata con muro di recinzione e ringhiera. L'ingresso a questo opificio avviene dal piazzale lato est e dalla Via Pubblica Giuseppe Bentivegna, che fa anche da confine su questo. Mentre, sul lato ovest l'opificio confina con Via Antonio Falbo e sul lato nord e sud con altre proprietà private.

I locali identificati con la lettera B, hanno una struttura ad elle (L) e confinano ad est con la SP 253, ad ovest con Via Giuseppe Bentivegna e a nord e a sud con altre proprietà private. Gli ingressi sono due, uno, quello principale è dalla SP 253, mentre quello secondario è da Via Giuseppe Bentivegna. La superficie esterna lorda è di circa 1.900 mq, con un'altezza media di circa 6 mt. Allo stato attuale, la porzione dei locali, a partire dall'ingresso principale, di circa 1.000 mq, sono utilizzati come area di esposizioni e sala mostra di materiali edili, mentre la parte retrostante, a confine con Via Bentivegna, è utilizzata come deposito ed esposizione di porte interne. Al centro è presente anche un piccolo sopalco su struttura in ferro.

In sede di sopralluogo si è riscontrato su questi locali delle difformità edilizie riguardo una apertura sulla parete sud, che rende comunicanti due locali non facente parte della Procedura esecutiva, una diversa distribuzione interna degli spazi con tramezzi in cartongesso e una diversa collocazione delle pareti laterali dell'ingresso secondario. Tuttavia, queste modifiche/difformità sono sanabili, e non limitano la commerciabilità dell'immobile stesso.

I locali identificati con la lettera C, sono collocati al piano primo con ingresso dal piazzale adiacente la SP 253. Al piano primo sono presenti due locali separati dalla scala centrale e da due ingressi distinti.

L'immobile sul pianerottolo a sinistra è composto ingresso, disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, tre camere da letto, due bagni e due ripostigli. In totale la superficie esterna lorda è di 216 mq. Sul lato est, della cucina e soggiorno, che dà sulla SP 253 è presente un unico balcone.

L'immobile sul pianerottolo a destra invece è composto ingresso con disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio. La superficie esterna lorda è di circa 150 mq. Sul lato est, della cucina e soggiorno, che dà sulla SP 253 vi sono tre balconi, di cui uno comunicante con l'immobile di fianco. Mentre, sul lato ovest è presente un grande terrazzo e un locale deposito chiuso.

Il locale identificato con la lettera D è situato all'ultimo piano (2° piano) terzo fuori terra, ed è composto da un ingresso salone, angolo cottura, corridoio, due stanze da letto e un bagno. La superficie esterna lorda è di circa 89 mq. Sul lato est è presente un ampio terrazzo.

Tutti i locali (identificati con la lettera C e D), del primo e secondo piano, presentano difformità dovute ad una diversa distribuzione interna degli spazi. I locali del piano primo hanno un balcone semichiuso e comunicante tra i due immobili. La copertura del tetto è in amianto. Tuttavia, queste



modifiche/difficoltà sono sanabili, e non limitano la commerciabilità dell'immobile stesso.

Lo stato di manutenzione e delle rifiniture degli immobili collocati al piano primo e secondo è scarso/sufficiente e come tali non sono vivibili. Per essere utilizzati sono necessari gli interventi di ristrutturazione con rifacimento dei pavimenti, rivestimenti, impianti (elettrico ed idrico), sostituzione di porte ed infissi esterni.

Di seguito viene riportato la tabella con le relative misurazioni dei singoli locali precedentemente descritti:

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in eternit con coibentazione in Eternit. Eternit

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

idrico: conformità: non conforme

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia conformità: non conforme

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



CONSISTENZA:

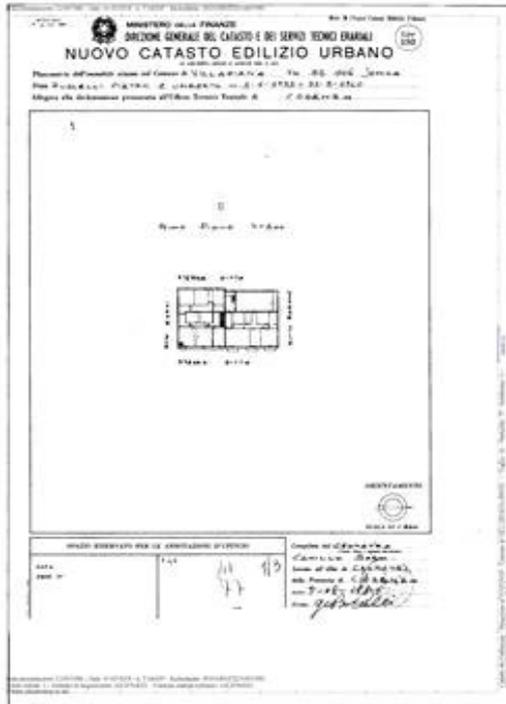
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

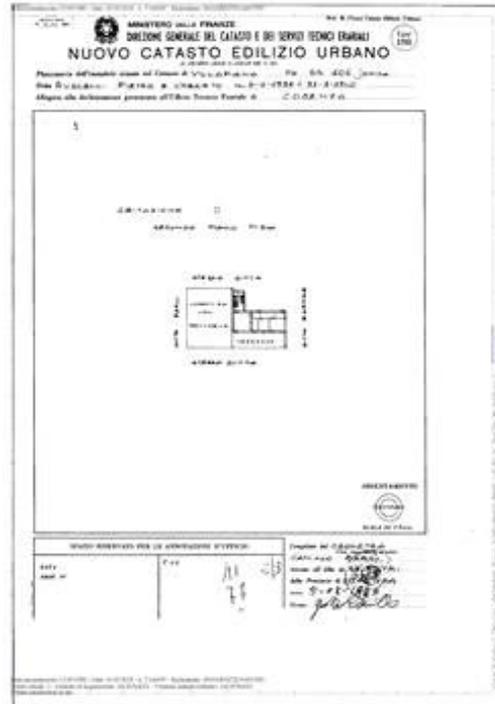
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Opificio - Capannone con tetto a tunnel - in planimetria identificato con lettera A	1.090,00	x	100 %	=	1.090,00
Opificio - Locale esposizione e sala mostra - in planimetria identificato con lettera B	1.981,00	x	100 %	=	1.981,00
Opificio - Locale posto al piano 1 lato sud - in planimetria identificato con lettera C	216,00	x	100 %	=	216,00
Opificio - Locale posto al piano 1 - Lato nord - in planimetria identificato con lettera C	150,00	x	100 %	=	150,00
Opificio - Locale posto al Piano					



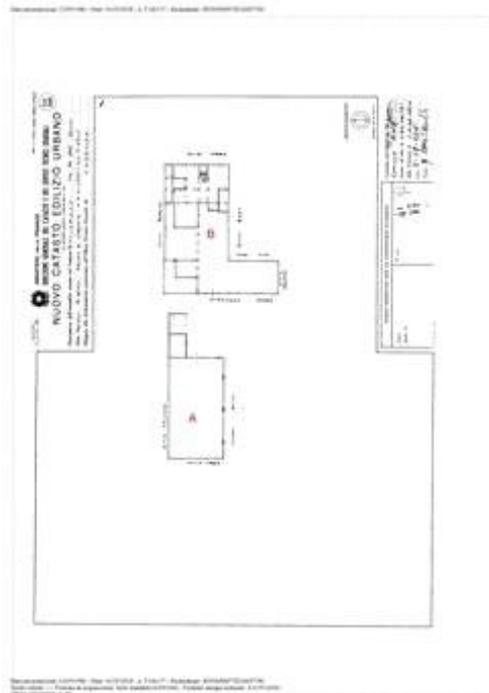
2 - in planimetria indentificato con lettera D	89,00	x	100 %	=	89,00
	0,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	3.526,00				3.526,00



Planimetria 1/3 - edificio C



Planimetria 2/3 - edificio D



Planimetria 2/3 - edifici A e B



ACCESSORI:

opificio, identificato con la lettera A - in planimetria (3/3).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	154,00	x	50 %	=	77,00
Tettoia	104,00	x	25 %	=	26,00
Corte - Piazzale	930,00	x	10 %	=	93,00
Accessori dell'opificio Indicato in planimetria con la lettera A	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	1.188,00				196,00



opificio, identificato con il numero B in Planimetria (3/3).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Opificio identificato in planimetria con la lettera B	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	0,00				0,00





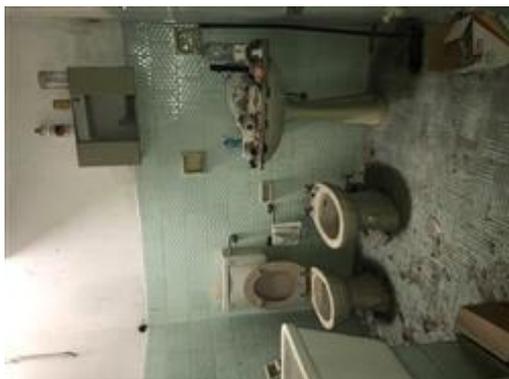
Ingresso strada SP 253



opificio, composto da 5 stanze e un bagno, identificato con il numero in planimetria indicato con la lettera C. L'immobile sul pianerottolo a sinistra è composto ingresso, disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, tre camere da letto, due bagni e due ripostigli. In totale la superficie esterna lorda è di 216 mq. Sul lato est, della cucina e soggiorno, che dà sulla SP 253 è presente un unico balcone.

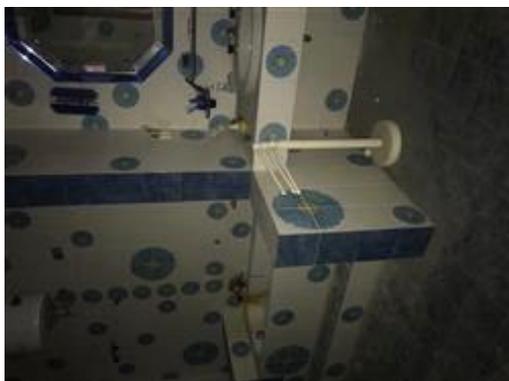
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Balcone - Locale posto al Piano 1 - lato sud	8,00	x	33 %	=	2,64
Totale:	8,00				2,64





ufficio, composto da 4 stanze e 1 bagno, identificato con il numero identificato in planimetria con la lettera C.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terrazzo - Locale posto al Piano 1 Lato nord	55,00	x	25 %	=	13,75
Locale deposito - Locale posto al Piano 1 Lato nord	9,66	x	50 %	=	4,83
Balcone - Locale posto al Piano 1 Lato nord	8,40	x	33 %	=	2,77
Totale:	73,06				21,35





ufficio, composto da 3 stanze e 1 bagno, identificato con il numero in planimetria identificato con la lettera D.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale posto al piano 2 - in planimetria identificato con la lettera D	0,00	x	0 %	=	0,00
Terrazzo -	60,00	x	25 %	=	15,00
Totale:	60,00				15,00





terreno agricolo. I beni immobili oggetto di pignoramento sono individuati catastalmente nel foglio di Mappa n. 41 Particella 77 cat. D/7, si fa rilevare che tali immobili non sono presenti sull'estratto di mappa catastale, bensì le particelle sulle quali insistono le aree di sedime dei fabbricati, risultano ad oggi terreno seminativo. Quindi, ad oggi, come sopra specificato, l'elaborazione del "Tipo mappale" non è possibile produrlo, in quanto le particelle catastali n°77, 72, 89, 113, 139 e 184, sono riportati nel catasto terreni, e risultano ancora in ditta ai germani XXXXXXXXXXXX e XXXXXX, soggetto, quest'ultimo, non interessato nella P.E

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno facente parte dell'area di sedime degli immobili oggetto della P.E.	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	0,00				0,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Modello di stima adottato - **Cost Approach**

I metodi o procedimenti estimativi richiamati dagli Standard Internazionali (IVS) sono riconducibili a tre approcci: **Market Approach** (o metodo del confronto di mercato), **Income Approach** (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri), **Cost Approach** (o metodo dei costi).

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject) oltre all'analisi dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi.

Nel caso specifico degli immobili oggetto di vendita, vista la poca dinamicità del mercato immobiliare della zona e la particolarità dei beni immobili, si è arrivati ad utilizzare il modello **Cost Approach** (o metodo dei costi).

Per definizione, il Costo di Ricostruzione Deprezzato è una procedura di stima che determina il valore dell'immobile attraverso la somma del costo di ricostruzione dell'immobile con pari utilità e funzione (deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza funzionale ed economica) e del valore di mercato del terreno su cui insiste. Tale metodo viene utilizzato per determinare il valore di immobili speciali o complessi che hanno un mercato molto ristretto, o per determinare il valore di immobili localizzati in aree caratterizzate dall'assenza di un mercato attivo per la tipologia costruttiva di riferimento e quindi prive di immobili comparabili e per i quali diviene impossibile stimare anche un potenziale reddito.

Stante il fatto che gli immobili in vendita si trovano inseriti in un mercato di beni limitati o in presenza di immobili speciali ed in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto, vista inoltre la scarsa capacità di generare reddito, si è simulato il mercato delle compravendite mediante il metodo del costo che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione dei fabbricati (opificio) è stato stimato sulla base delle indicazioni fornite dal "Prezzario delle tipologie edilizie" pubblicato dalla DEI che fornisce informazioni sui costi di diverse tipologie di interventi edilizi suddivise per categorie di immobili.

In allegato alla perizia si allega il dettaglio di Stima

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.110.000,00**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Valore del terreno (area di sedime) dei fabbricati	-251.688,00
spesa necessaria per la rimozione dell'amianto sul tetto degli opifici su una superficie di 2.330 mq e il rifacimento della stessa superficie di tetto	-256.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 602.012,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 602.012,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**1.1. Modello di stima adottato - Cost Approach**

Stante il fatto che gli immobili in vendita si trovano inserito in un mercato di beni limitati o in presenza di immobili speciali ed in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto, vista inoltre la scarsa capacità di generare reddito, si è simulato il mercato delle compravendite mediante il metodo del costo che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione dei fabbricati (opificio) è stato stimato sulla base delle indicazioni fornite dal "Prezzario delle tipologie edilizie" pubblicato dalla DEI che fornisce informazioni sui costi di diverse tipologie di interventi edilizi suddivise per categorie di immobili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Villapiana, agenzie: Comune di Villapiana e limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI dell'agenzia delle entrate, ed inoltre: CRESME e DEI

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	opificio	3.526,00	234,99	602.012,00	602.012,00



602.012,00 €	602.012,00 €
---------------------	---------------------

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La comoda divisibilità dell'intero complesso di immobili è fattibile solo ed esclusivamente una volta prodotto il tipo mappale e il nuovo accatastamento, che ad oggi non è fattibile per la doppia proprietà dei terreni, nonché area di sedime dei fabbricati, ancora censiti al catasto terreni, intestati ai germani XXXXXXXXXX e XXXXXX, quest'ultimo estraneo alla Procedura Esecutiva.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 597.512,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 12,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 597.500,00**

data 17/09/2022

il tecnico incaricato
MASSIMO BONANNO

