



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 85/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Agenzia Nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.a. - INVITALIA

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Alessandro PAONE

CUSTODE:

Dott. Giuseppe Palmiro OLIVETO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ALESSANDRO STANCO**

CF:STNLSN71B27F839Q

con studio in ROSSANO (CS) VIA COSMO TOSCANO,6 A.U. ROSSANO

telefono: 0983513523

email: ing.stanco@libero.it

PEC: alessandro.stanco.napoli@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2022

## LOTTO 1

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

**A** **opificio** a CORIGLIANO-ROSSANO Contrada Irpietro snc., della superficie commerciale di **1.626,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di opificio industriale predisposto per la trasformazione di prodotti ortofrutticoli sito in Contrada Irpietro (già località Varie) dell'area urbana di Corigliano del Comune di Corigliano-Rossano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo, ha un'altezza interna di 5,80 mt..Identificazione catastale:

- foglio 104 particella 176 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 3, categoria D/10, rendita 9.290,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA IRPIETRO, piano: Terra-Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa Due piani, Due piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.626,00 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>€ 666.660,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 666.660,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/02/2023</b>

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

La società occupa l'immobile con contratto di comodato stipulato il 27.09.2007 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Rossano, sezione distaccata di Corigliano, al n. 1550 serie 3^.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Atto Giudiziario del 04.05.2022, Rep. n. 679 del tribunale di Castrovillari; Nota di trascrizione Reg. Gen. n. 14838 del 19.05.2022; Reg. Part. n. 12122 del 19.05.2022.

#### 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:*

ATTO GIUDIZIARIO, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **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:**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 33 del 09.04.2002, su terreno identificato al foglio n. 104 mappale 31 di proprietà di XXXXXXXXXX

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

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

Concessione Edilizia n. 33/2002 del 09.04.2002 prot. n. 285 - pratica n. 005/2001 **N. n. 33/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un opificio per la trasformazione di olive.

Permesso di Costruire n. 86/2010 del 11.10.2010 - Prot. n. 43283 - Pratica edilizia n. 156/2008. **N. n. 86/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opificio per la trasformazione di prodotti ortofrutticoli

Agibilità n. 163/2005 del 12.08.2005, rilasciata all'immobile identificato al foglio n. 104 p.lla 176 sub 1. **N. n. 163/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA IRPIETRO SNC.

## OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

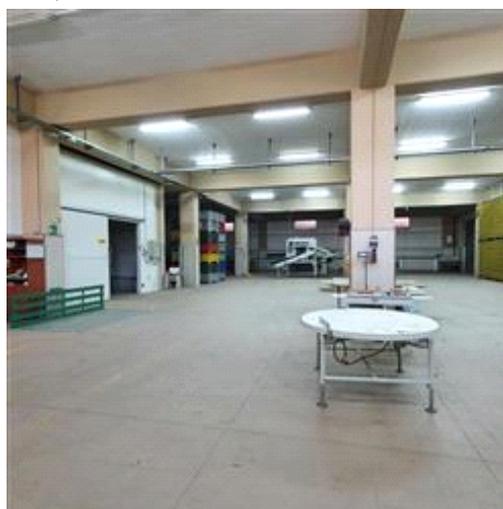
**opificio** a CORIGLIANO-ROSSANO Contrada Irpietro snc., della superficie commerciale di **1.626,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di opificio industriale predisposto per la trasformazione di prodotti ortofrutticoli sito in Contrada Irpietro (già località Varie) dell'area urbana di Corigliano del Comune di Corigliano-Rossano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo, ha un'altezza interna di 5,80 mt..Identificazione catastale:

- foglio 104 particella 176 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 3, categoria D/10, rendita 9.290,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA IRPIETRO, piano: Terra-Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa Due piani, Due piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

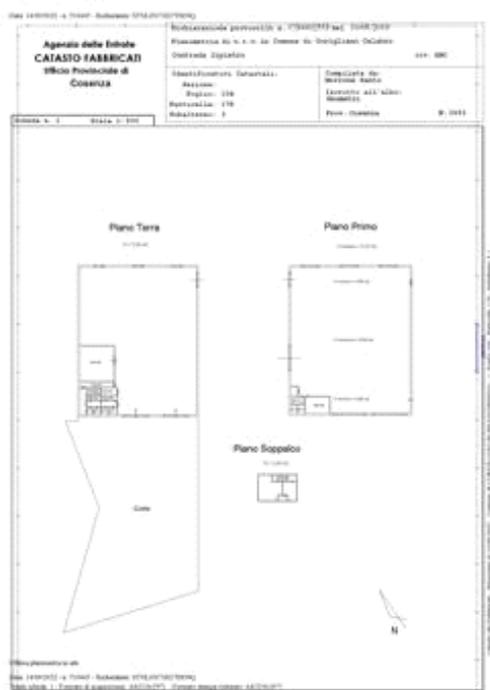
Trattasi di opificio industriale predisposto per la trasformazione di prodotti ortofrutticoli, sito in Contrada Irpietro (già località Varie) dell'area urbana di Corigliano del Comune di Corigliano-Rossano. La struttura si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, realizzato con telai incrociati in conglomerato cementizio armato; la copertura è realizzata con struttura in acciaio, costituita da pilastri e capriate, su cui poggia la struttura portante secondaria costituita anch'essa da travi in acciaio e copertura realizzata con manto di lamiera. Su una porzione del primo piano è esistente un soppalco adibito ad ufficio. La tamponatura esterna è realizzata in laterizi con spessore finito di cm. 30 circa. Le facciate esterne della struttura sono rivestite di intonaco liscio e pittura al quarzo, gli infissi esterni (finestroni) sono realizzati in alluminio anodizzato, gli infissi interni in legno tamburato. La pavimentazione, di entrambi i livelli, è del tipo klinker antiscivolo.

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Opificio	1.626,00	x	100 %	=	1.626,00
<b>Totale:</b>	<b>1.626,00</b>				<b>1.626,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/02/2023

Fonte di informazione: OMI

Indirizzo: Contrada Irpietro

Superfici principali e secondarie: 1626

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 666.660,00 pari a 410,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 666.660,00 pari a 410,00 Euro/mq

Valore Ctu: 666.660,00 pari a: 410,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 666.660,00 pari a: 410,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (08/02/2023)

Valore minimo: 666.660,00

Valore massimo: 666.660,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **666.660,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 666.660,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 666.660,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano-Rossano, agenzie: Corigliano-Rossano, osservatori del mercato immobiliare OMI

## 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	1.626,00	0,00	666.660,00	666.660,00
				<b>666.660,00 €</b>	<b>666.660,00 €</b>

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: **€ 666.660,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 666.660,00**

data 09/02/2023

il tecnico incaricato  
ALESSANDRO STANCO