



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 19/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
MEDITERRANEA IRRIGAZIONI S.R.L.

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

GIUDICE:  
Dott. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:  
Avv. LUCA MINISCI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Giovanni Caravetta**

CF: CRVGNN65L28H579I  
con studio in ROSSANO (CS) VIA REMIA, 6  
telefono: 0983293101  
email: archgiocaravetta@libero.it  
PEC: giovannicaravetta@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
19/2023

## LOTTO 1

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

**A** **negozio** a SAN LORENZO DEL VALLO Viale Antonio La Falce (ex via G. Bruno) 65, frazione Prato-Tufarello, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un locale **negozio** posto al piano terra del “**COMPLESSO PRODUTTIVO POLIVALENTE PER ATTIVITA' COMMERCIALE, SERVIZI, UFFICI, RESIDENZA**” Blocco B, insistente sul foglio catastale n. 13 p.lla 682 sub 62, del Comune di San Lorenzo del Vallo (CS), Via Antonio La Falce (già via Giordano Bruno), località Prato-Tufarello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di metri 3,04. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 682 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe U, consistenza 54 mq, indirizzo catastale: Contrada Prato n. snc, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/11/2004 Pratica n. CS0333003; DIVISIONE del 20/09/2005 Pratica n. CS0214492; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/08/2006 Pratica n. CS0159490; Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
Coerenze: a Sud/est con part. 60 (spazio comune); a Nord/Ovest con part. 100; a Nord/Est con part. 77 (spazio comune); a Sud/Ovest con part. 60 (spazio comune).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>54,00 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>€. 22.680,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 20.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **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 23/07/2007 a firma di Notaio Stefano Camilleri di Cosenza ai nn. 32173/12559 di repertorio, iscritta il 24/07/2007 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 28633/7539, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 80.000,00.

Importo capitale: 160.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Gravante su fabbricati in San Lorenzo del Vallo, riportati in catasto Fabbricati al Fg. 13, part. 682, sub 58 ( dal quale sono originati gli attuali sub 89 e 90 ) e sub 62, oltre altre consistenze

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

pignoramento, stipulata il 22/02/2023 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 72 di repertorio, trascritta il 16/03/2023 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 8635/6747, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Castrovillari del 22 febbraio 22/02/2023.

La formalità è riferita solamente a ai sub 90-89-62.

Gravante sugli immobili sopra descritti, per un credito di euro 16.601,49 (sedecimilacentouno/49), come risulta dal quadro "D" della nota di trascrizione.

###### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Nel complesso edilizio in oggetto non si è costituito condominio.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2007), con atto stipulato il 23/07/2007 a firma di Notaio Camilleri Stefano di Cosenza ai nn. 32172/12558 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 28632/18054.

Gli immobili pervenuti in San Lorenzo del Vallo, riportati in Catasto Fabbricati al Fg. 13, p.lla 682 sub 89 e 90 sono stati originati dal sub 58.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2002 fino al 23/07/2007), con atto stipulato il 27/12/2002 a firma di Notaio Perrotta di Cassano Allo Ionio ai nn. 8709 di repertorio, registrato il 13/01/2003 a Castrovillari ai nn. 72, trascritto il 09/01/2003 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 650/603.

Fabbricati in San Lorenzo del Vallo, riportati in catasto Fabbricati al Fg. 13, part. 682, sub 58 (dal quale sono originati gli attuali sub 89 e 90 ) e sub 62, oltre altre consistenze

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

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

Concessione edilizia N. 9 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione complesso produttivo polivalente per attività commerciali, servizi, uffici, residenza., presentata il 17/10/2002, rilasciata il 11/04/2003 con il n. 5851/2002 di protocollo, agibilità del 08/05/2007 con il n. 02 di protocollo.

Con richiesta presentata in data 21/03/2006 al Comune di San Lorenzo del Vallo, la Concessione edilizia è stata volturata a nome di [REDACTED] in qualità di amministratore della società [REDACTED]

D.I.A. Edilizia N. 26/05, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variazioni distribuzione interne , presentata il 19/10/2005 con il n. 6616 di protocollo, agibilità del 08/05/2007 con il n. 02 di protocollo

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

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Consiliare n° 14 del 14/04/1973 e Variante al PdF adottato con Delibera C.C n° 44 del 31/05/1988, l'immobile ricade in zona Mista commerciale-direzionale residenza ( delibera del C.C. n. 68 del 20/12/2022 . Norme tecniche di attuazione ed indici: Prescrizioni urbanistiche: Altezza max - m. 9,00 Distanze dai confini - m. 12,00 Distanze dalle strada - m. 12,00 Indice Fondiario - mc/mq 1,65. Il terreno su cui è stato edificato il complesso edilizio che ci interessa insisteva, nel vecchio PdF, in zona Agricola E ( Delibera Consiliare n° 14 del 14/04/1973 e Variante al PdF adottato con Delibera C.C n° 44 del 31/05/1988r), reso edificatorio in virtù della Delibera del C.C. n. 68 del 20/10/2002 con la quale è stato approvato il

progetto, ai sensi e per gli effetti del Dlgs 112/98, del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 400/2000.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non si presentano irregolarità.

**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 SAN LORENZO DEL VALLO VIALE ANTONIO LA FALCE (EX VIA G. BRUNO) 65, FRAZIONE PRATO-TUFARELLO

### NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a SAN LORENZO DEL VALLO Viale Antonio La Falce (ex via G. Bruno) 65, frazione Prato-Tufarello, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un locale **negozio** posto al piano terra del “**COMPLESSO PRODUTTIVO POLIVALENTE PER ATTIVITA' COMMERCIALE, SERVIZI, UFFICI, RESIDENZA**” Blocco B, insistente sul foglio catastale n. 13 p.la 682 sub 62, del Comune di San Lorenzo del Vallo (CS), Via Antonio La Falce (già via Giordano Bruno), località Prato-Tufarello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di metri 3,04. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 682 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe U, consistenza 54 mq, indirizzo catastale: Contrada Prato n. snc, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/11/2004 Pratica n. CS0333003; DIVISIONE del 20/09/2005 Pratica n. CS0214492; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/08/2006 Pratica n. CS0159490; Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
Coerenze: a Sud/est con part. 60 (spazio comune); a Nord/Ovest con part. 100; a Nord/Est con part. 77 (spazio comune); a Sud/Ovest con part. 60 (spazio comune).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



VISTA LOCALE DALLE GALLERIE D'INGRESSO DEL COMPLESSO POLIVALENTE



INGRESSO AL LOCALE E VETRINA D'ESPOSIZIONE



INTERNO DEL LOCALE NEGOZIO



INTERNO DEL LOCALE NEGOZIO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo di Torre Morsillo, Lago di Tarsia.



STRALCIO DI ZONA - Google Maps



STRALCIO DI ZONA - SOVRAPPOSIZIONE

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come detto si tratta di un locale **negozio** posto al piano terra del “**COMPLESSO PRODUTTIVO POLIVALENTE PER ATTIVITA' COMMERCIALE, SERVIZI, UFFICI, RESIDENZA**” Blocco B, insistente sul foglio catastale n. 13 p.la 682 sub 62, del Comune di San Lorenzo del Vallo (CS), località Prato-Tufarello. L'area interna netta del locale, adibito alla vendita è pari a mq 44,18 con annesso un locale bagno con superficie netta pari a mq 3,80. L'altezza interna è pari a metri 3,04. L'accesso al locale può avvenire sia direttamente da viale Antonio La Falce, sia dalla stradina che costeggia sugli altri tre lati tutto il fabbricato, da dove, tramite delle scale esterne, si accede ad un

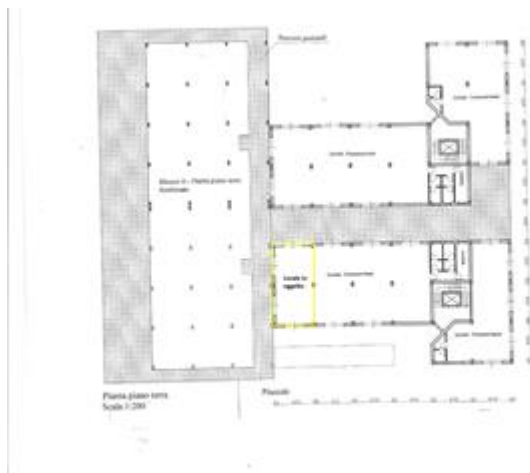
terrazzo comune. Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è costituito da due corpi di fabbrica, blocco A e blocco B e si articola su un piano interrato con destinazioni a deposito-magazzini e box auto, un piano terra principalmente destinato a locali commerciali, un primo e secondo piano con destinazione mista uffici privati ed abitazioni residenziali. Le strutture sono principalmente in c.a. mentre le compagnature sono state realizzate in muratura tipo "poroton", rifinite con intonaco a frattazzo di tipo civile e pitturate, all'esterno, con pittura al quarzo. Le pareti interne, intonacate con intonaco liscio di tipo comune, sono state pitturate di colore bianco. I pavimenti sono in gres porcellanato, aventi misure di cm. 25 x 25 e sono di color avorio. Gli infissi esterni mancano totalmente e la chiusura del locale è assicurata da elementi a saracinesca, a maglie aperte. Nel bagno le pareti, per un'altezza di due metri, sono rivestite con mattonelle di colore grigio scuro, per le prime tre file e l'ultima e per il resto con mattonelle grigio chiaro, aventi misura 25 x 25 cm. Il locale si presenta in uno stato di degrado dovuto alle infiltrazioni d'acqua che arrivano dalla copertura sovrastante lo stesso, copertura realizzata a "terrazzo", dove l'impermeabilizzazione del tipo "carta bituminosa" presenta in diversi punti spaccature e dove si nota, in diversi tratti, la crescita di erba; questo stato ha procurato, all'interno del locale, sia nel soffitto che alle pareti il distacco dell'intonaco. Il fabbricato, completato nell'anno 2005, è regolarmente allacciato e servito dai seguenti servizi a rete: fognature, acquedotto, elettrica, telefonica e gas.

#### 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
Negozi	54,00	x	100 %	=	54,00
<b>Totale:</b>	<b>54,00</b>				<b>54,00</b>



PLANIMETRIA LOCALE - STATO AUTORIZZATO



PLANIMETRIA LOCALE - STATO DI FATTO

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI (Ufficio delle Entrate), dell'anno 2022

- semestre 2, per la tipologia degli immobili in oggetto (Negozio - C/1), si hanno dei valori di mercato, al metro quadro, da un minimo di € 475,00 ad un massimo di € 810,00, la cui media è pari ad € 642,50. Dai valori del Borsino Immobiliare, si hanno dei valori di mercato, al metro quadro, da un minimo di € 426,00 ad un massimo di € 727,00, la cui media è pari ad € 577,00.

Dalla media dei due valori si ha:  $(€ 642,50 + € 577,00)/2 = € 609,75$  arrotondato a **€ 600,00**.

Dal sopralluogo effettuato, e come specificato nella descrizione, l'immobile risulta in uno stato di manutenzione scarso e che ha bisogno di una ristrutturazione, considerando anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si può ridurre il suo valore di un 30%, quindi si ha:

€/mq 600,00 - 30% = **€/mq 420,00**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.680,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.680,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.680,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni immobile in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare".

Si interviene nel processo valutativo, applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame: coefficienti di differenziazione (correttivi), numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato (medie OMI, Borsino Immobiliare), per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, e che presentano, come detto, proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che il tecnico vede e analizza nel momento del sopralluogo.

Da queste considerazioni, il metodo di stima adottato è quello della ricerca, sia attraverso agenzie immobiliari del posto, sia attraverso la consultazione dei borsini immobiliari, di un prezzo medio, al mq, e su questo applicare uno o più coefficienti correttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di San Lorenzo del Vallo, osservatori del mercato immobiliare OMI ( Osservatorio del mercato immobiliare ) - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Sopralluogo effettuato sull'immobile in oggetto.

#### 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	negozio	54,00	0,00	22.680,00	22.680,00
				<b>22.680,00 €</b>	<b>22.680,00 €</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: **€. 22.680,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 2.268,00**

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: **€. 20.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
19/2023

## LOTTO 2

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

**A** **Magazzino** a SAN LORENZO DEL VALLO Viale Antonio L Falce snc, frazione Prato-Tufarello, della superficie commerciale di **106,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un locale **magazzino**, cat. C/2, della superficie commerciale di mq 106,00, posto al piano primo sotto strada del “**COMPLESSO PRODUTTIVO POLIVALENTE PER ATTIVITA' COMMERCIALE, SERVIZI, UFFICI, RESIDENZA**” Blocco B, insistente sul foglio catastale n. 13 p.lla 682 sub 89 e 90, del Comune di San Lorenzo del Vallo (CS), Via Antonio La Falce (già via Giordano Bruno), località Prato-Tufarello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,92. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 682 sub. 89 (catasto fabbricati), categoria C/2, indirizzo catastale: Contrada Prato n. snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/11/2004 Pratica n. CS0333003; DIVISIONE del 20/09/2005 Pratica n. CS0214492; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/08/2006 Pratica n. CS0159490; Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
Coerenze: a Sud/est con part. 56 (spazio comune); a Nord/Ovest con part. 735; a Nord/Est con part. 53 (vano scala); a Sud/Ovest con part. 90 (spazio comune).
- foglio 13 particella 682 sub. 90 (catasto fabbricati), categoria C/2, indirizzo catastale: Contrada Prato n. snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/11/2004 Pratica n. CS0333003; DIVISIONE del 20/09/2005 Pratica n. CS0214492; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/08/2006 Pratica n. CS0159490; Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
Coerenze: a Sud/est con part. 56 (spazio comune); a Nord/Ovest con part. 735; a Nord/Est con part. 89; a Sud/Ovest con part. 80.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>106,00 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>€. 27.920,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.100,00</b>

Data della valutazione:

**09/10/2023**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/01/2008 00:00:00.

Il [REDACTED] in fase di sopralluogo, ha dichiarato che nell'anno 2008 ha acquistato i locali magazzino (sub 89 e 90) dalla ditta [REDACTED] che non è stato redatto e trascritto alcun atto di compravendita per mancanza del venditore (ditta [REDACTED] pertanto ha dichiarato di essere privo di [REDACTED] o di aver concesso, a titolo gratuito ( nel 2015/2016) i magazzini al signor [REDACTED]

### **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** attiva, stipulata il 23/07/2007 a firma di Notaio Stefano Camilleri di Cosenza ai nn. 32173/12559 di repertorio, iscritta il 24/07/2007 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 28633/7539, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 160.,000,00.

Importo capitale: 80,000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Gravante su fabbricati in San Lorenzo del Vallo, riportati in catasto Fabbricati al Fg. 13, part. 682, sub 58 ( dal quale sono originati gli attuali sub 89 e 90 ) e sub 62, oltre altre consistenze.

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

pignoramento, stipulata il 22/02/2023 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 72 di repertorio, trascritta il 16/03/2023 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 8635/6747, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Castrovillari del 22 febbraio 22/02/2023.

Gravante sugli immobili sopra descritti, per un credito di euro 16.601,49 (sedecimilacentouno/49),

come risulta dal quadro "D" della nota di trascrizione.

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>
Ulteriori avvertenze:	
Non si è costituito condominio.	

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2007), con atto stipulato il 23/07/2007 a firma di Notaio Camilleri Stefano di Cosenza ai nn. 32172/12558 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Cosenza Ufficio provinciale- Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare ai nn. 28632/18054.

Gli immobili pervenuti in San Lorenzo del Vallo, riportati in Catasto Fabbricati al Fg. 13, p.lla 682 sub 89 e 90 sono stati originati dal sub 58.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2002 fino al 23/07/2007), con atto stipulato il 27/12/2002 a firma di Notaio Perrotta di Cassano Allo Ionio ai nn. 8709 di repertorio, registrato il 13/01/2003 a Castrovillari ai nn. 72, trascritto il 09/01/2003 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 650/603.

Fabbricati in San Lorenzo del Vallo, riportati in catasto Fabbricati al Fg. 13, part. 682, sub 58 (dal quale sono originati gli attuali sub 89 e 90 ) e sub 62, oltre altre consistenze

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

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

Concessione edilizia N. 9, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione complesso produttivo polivalente per attività commerciali, servizi, uffici, residenza., presentata il 17/10/2002, rilasciata il 11/04/2003 con il n. 5851/2002 di protocollo, agibilità del 08/05/2007 con il n. 02 di protocollo.

Con richiesta presentata in data 21/03/2006 al Comune di San Lorenzo del Vallo, la Concessione edilizia è stata volturata a nome di [REDACTED] in qualità di amministratore della società [REDACTED]

D.I.A. N. **26/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variazioni distribuzioni interne, rilasciata il 19/10/2005 con il n. 6616 di protocollo, agibilità del 08/05/2007 con il n. 02 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Consiliare n° 14 del 14/04/1973 e Variante al PdF adottato con Delibera C.C n° 44 del 31/05/1988, l'immobile ricade in zona Mista commerciale-direzionale residenza ( delibera del C.C. n. 68 del 20/12/2022).. Norme tecniche di attuazione ed indici: Prescrizioni urbanistiche: Altezza max m. 9,00 Distanze dai confini m. 12,00 Distanze dalla strada m. 12,00 Indice Fondiario mc/mq 1,65 . Il terreno su cui è stato edificato il complesso edilizio che ci interessa insisteva, nel vecchio PdF, in zona Agricola E ( Delibera Consiliare n° 14 del 14/04/1973 e Variante al PdF adottato con Delibera C.C n° 44 del 31/05/1988r), reso edificatorio in virtù della Delibera del C.C. n. 68 del 20/10/2002 con la quale è stato approvato il progetto, ai sensi e per gli effetti del Dlgs 112/98, del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 400/2000.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta di fatto un unico locale, costituito dai due sub 89 e 90.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA DI FUSIONE CATASTALE DEI DUE SUB (89 e 90)

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova scheda catastale + oneri tecnico : € 700,00

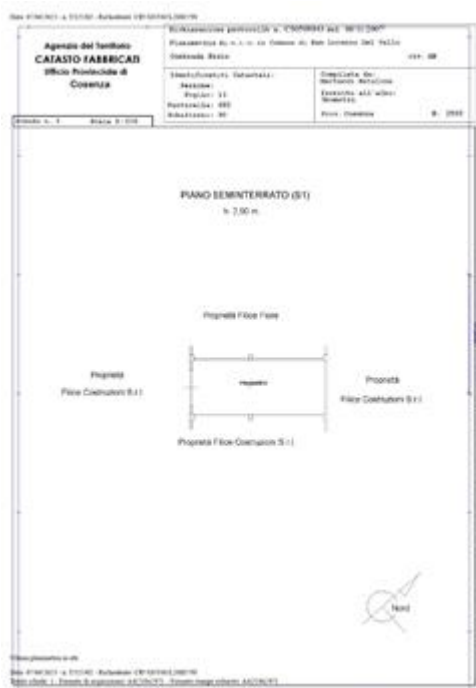
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



STATO DI FATTO



STATO AUTORIZZATO SUB 89



STATO AUTORIZZATO SUB 90

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO VIALE ANTONIO L FALCE SNC, FRAZIONE PRATO-TUFARELLO

**MAGAZZINO**

DI CUI AL PUNTO A

**Magazzino** a SAN LORENZO DEL VALLO Viale Antonio L Falce snc, frazione Prato-Tufarello, della superficie commerciale di **106,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un locale **magazzino**, cat. C/2, della superficie commerciale di mq 106,00, posto al piano primo sotto strada del **“COMPLESSO PRODUTTIVO POLIVALENTE PER ATTIVITA' COMMERCIALE, SERVIZI, UFFICI, RESIDENZA”** Blocco B, insistente sul foglio catastale n. 13 p.lla 682 sub 89 e 90, del Comune di San Lorenzo del Vallo (CS), Via Antonio La Falce (già via Giordano Bruno), località Prato-Tufarello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,92. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 682 sub. 89 (catasto fabbricati), categoria C/2, indirizzo catastale: Contrada Prato n. snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/11/2004 Pratica n. CS0333003; DIVISIONE del 20/09/2005 Pratica n. CS0214492; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/08/2006 Pratica n. CS0159490;

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Coerenze: a Sud/est con part. 56 (spazio comune); a Nord/Ovest con part. 735; a Nord/Est con part. 53 (vano scala); a Sud/Ovest con part. 90 (spazio comune).

- foglio 13 particella 682 sub. 90 (catasto fabbricati), categoria C/2, indirizzo catastale: Contrada Prato n. snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/11/2004 Pratica n. CS0333003; DIVISIONE del 20/09/2005 Pratica n. CS0214492; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/08/2006 Pratica n. CS0159490; Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
Coerenze: a Sud/est con part. 56 (spazio comune); a Nord/Ovest con part. 735; a Nord/Est con part. 89; a Sud/Ovest con part. 80.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



INGRESSO AI MAGAZZINI E BOX



PORTA D'INGRESSO AI LOCALI MAGAZZINO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



STRALCIO DI ZONA - Google maps



STRALCIO DI ZONA - Sovrapposizione

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come detto si tratta di un locale magazzino-deposito, cat. C/2, della superficie commerciale di mq 106,00, per un'altezza netta interna pari a metri 2,92, posto al piano primo sotto strada del "COMPLESSO PRODUTTIVO POLIVALENTE PER ATTIVITA' COMMERCIALE, SERVIZI, UFFICI, RESIDENZA" Blocco B, insistente sul foglio catastale n. 13 p.lla 682 sub 89 e 90, del Comune di San Lorenzo del Vallo (CS), Via Antonio La Falce (già via Giordano Bruno), località

Prato-Tufarello. L'accesso al locale avviene percorrendo viale Antonio La Falce, dal quale tramite una stradina che costeggia gli altri tre lati del fabbricato, si arriva all'ingresso dello stesso (sotto il blocco B). Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è costituito da due corpi di fabbrica, blocco A e blocco B e si articola su un piano primo sotto strada con destinazioni a deposito-magazzini e box auto, un piano terra principalmente destinato a locali commerciali, un primo e secondo piano con destinazione mista uffici privati ed abitazioni residenziali. Le strutture sono principalmente in c.a. mentre le compagnature sono state realizzate in muratura tipo "laterizio", tranne quelle aderenti al terrapieno che sono in cls, rifinite con intonaco a frattazzo di tipo civile e pitturate, all'esterno, con pittura al quarzo. Le pareti interne, intonacate con intonaco liscio di tipo comune, sono state pitturate di colore bianco. I pavimenti sono del tipo "betonelle" in cemento di colore grigio. La porta d'ingresso è del tipo "basculante" in lamiera. Il locale si presenta, nell'insieme in discreto stato.



INTERNO MAGAZZINI - VISTA DALLA PORTA D'INGRESSO



INTERNO MAGAZZINI - VISTA VERSO LA PORTA D'INGRESSO

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
MAGAZZINI	106,00	x	100 %	=	106,00
<b>Totale:</b>	<b>106,00</b>				<b>106,00</b>



STATO DI FATTO  
Lotto n° 2  
Fig. 13 part. 682 sub 89 e 90



STATO AUTORIZZATO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Dai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI (Ufficio delle Entrate), dell'anno 2022 - semestre 2, per la tipologia degli immobili in oggetto (Negozio - C/1), si hanno dei valori di mercato, al metro quadro, da un minimo di € 270,00 ad un massimo di € 390,00, la cui media è pari ad € 330,00. Dai valori del Borsino Immobiliare, si hanno dei valori di mercato, al metro quadro, da un minimo di € 201,00 ad un massimo di € 371,00, la cui media è pari ad € 286,00.

Dalla media dei due valori si ha:  $(€ 330,00 + € 286,00)/2 = € 308,00$  arrotondato a **€ 300,00**.

Dal sopralluogo effettuato, e come specificato nella descrizione, l'immobile risulta in uno stato di manutenzione discreto, considerando anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si può confermare tale valore.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **31.800,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 31.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 31.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni immobile in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare".

Si interviene nel processo valutativo, applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame: coefficienti di differenziazione (correttivi), numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato (medie OMI, Borsino Immobiliare), per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, e che presentano, come detto, proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che il tecnico vede e analizza nel momento del sopralluogo.

Da queste considerazioni, il metodo di stima adottato è quello della ricerca, sia attraverso agenzie immobiliari del posto, sia attraverso la consultazione dei borsini immobiliari, di un prezzo medio, al mq, e su questo applicare uno o più coefficienti correttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di San Lorenzo del Vallo, osservatori del mercato immobiliare OMI ( Osservatorio del mercato immobiliare ) - Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Sopralluogo effettuato sull'immobile in oggetto.

#### 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	Magazzino	106,00	0,00	31.800,00	31.800,00
				<b>31.800,00 €</b>	<b>31.800,00 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 3.180,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 700,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 27.920,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>10%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 2.792,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 28,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.100,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
19/2023

## LOTTO 3

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

**A** **negozio** a SAN LORENZO DEL VALLO Viale Antonio La Falce 41/41A, frazione Prato-Tufarello, della superficie commerciale di **179,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un locale **negozio** posto al piano terra del “**COMPLESSO PRODUTTIVO POLIVALENTE PER ATTIVITA' COMMERCIALE, SERVIZI, UFFICI, RESIDENZA**” Blocco A, insistente sul foglio catastale n. 13 p.lla 682 sub 79, del Comune di San Lorenzo del Vallo (CS), Via Antonio La Falce (già via Giordano Bruno), località Prato-Tufarello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,48 metri. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 682 sub. 79 (catasto fabbricati), categoria C/1, indirizzo catastale: Contrada Prato n. snc, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FUSIONE del 06/04/2006 Pratica n. CS0075054 in atti dal 06/04/2006 FUSIONE (n. 7184.1/2006); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2006 Pratica n. CS0234463 in atti dal 21/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23938.1/2006).  
Coerenze: a Sud/est con part. 79 (spazio di pertinenza); a Nord/Ovest con part. 79 (spazio di pertinenza) e part. 77 (spazio comune); a Nord/Est con part. 79 (spazio di pertinenza); a Sud/Ovest con part. 3 ( vano scala) e part. 102.  
Il sub in oggetto si è originato dalla fusione dei sub 29 e 78.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>179,25 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>€. 94.195,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 84.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

In sede di sopralluogo, il signor [REDACTED], ha dichiarato che l'immobile in oggetto è stato dato a titolo gratuito all'Associazione [REDACTED] di cui lui è socio.

### **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 23/07/2007 a firma di Notaio Camilleri Stefano di Cosenza ai nn. 32173/12559 di repertorio, iscritta il 24/07/2007 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 28633/7539, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

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

pignoramento, stipulata il 06/06/2023 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 790 di repertorio, trascritta il 30/06/2023 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 21340/16315, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Castrovillari del 06/06/2023

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non si è costituito condominio.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/07/2014), con atto stipulato il 11/07/2014 a firma di Notaio Cappelli Sergio ai nn. 45016/21572 di repertorio, trascritto il 13/08/2014 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 19477/15635

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2002 fino al 23/07/2007), con atto stipulato il 27/12/2002 a firma di Notaio Perrotta Adriana di Cassano allo Jonio ai nn. 8709 di repertorio, registrato il 13/01/2003 a Castrovillari ai nn. 72, trascritto il 09/01/2003 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 650/603.

Trattasi del terreno sul quale è stato costruito l'immobile in oggetto.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2007 fino al 11/07/2014), con atto stipulato il 23/07/2007 a firma di Notaio Camilleri Stefano di Cosenza, trascritto il 24/07/2007 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 28632/18054.

Gravante su fabbricati in San Lorenzo del Vallo, riportati in catasto Fabbricati al Fg. 13, part. 682, sub 58 (dal quale sono originati gli attuali sub 89 e 90 ) e sub 62, oltre altre consistenze

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

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

Concessione edilizia N. 9 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione complesso produttivo polivalente per attività commerciali, servizi, uffici, residenza., presentata il 17/10/2002, rilasciata il 11/04/2003 con il n. 5851/2002 di protocollo, agibilità del 23/03/2006 con il n. 07 di protocollo.

Con richiesta presentata in data 21/03/2006 al Comune di San Lorenzo del Vallo, la Concessione edilizia è stata volturata a nome di [REDACTED] in qualità di amministratore della società [REDACTED]

D.I.A. N. 32 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variazioni distribuzioni interne, rilasciata il 27/10/2004 con il n. 5840 di protocollo, agibilità del 23/03/2006 con il n. 07 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a "Blocco A"

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

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Consiliare n° 14 del 14/04/1973 e Variante al PdF adottato con Delibera C.C n° 44 del 31/05/1988, l'immobile ricade in zona Mista commerciale-direzionale residenza ( delibera del C.C. n. 68 del 20/12/2022).. Norme tecniche di attuazione ed indici: Prescrizioni urbanistiche: Altezza max m. 9,00 Distanze dai confini m. 12,00 Distanze dalla strada m. 12,00 Indice Fondiario mc/mq 1,65 . Il terreno su cui è stato edificato il complesso edilizio che ci interessa insisteva, nel vecchio PdF, in zona Agricola E ( Delibera Consiliare n° 14 del 14/04/1973 e Variante al PdF adottato con Delibera C.C n° 44 del 31/05/1988r), reso edificatorio in virtù della Delibera del C.C. n. 68 del 20/10/2002 con la quale è stato approvato il progetto, ai sensi e per gli effetti del Dlgs 112/98, del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 400/2000.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

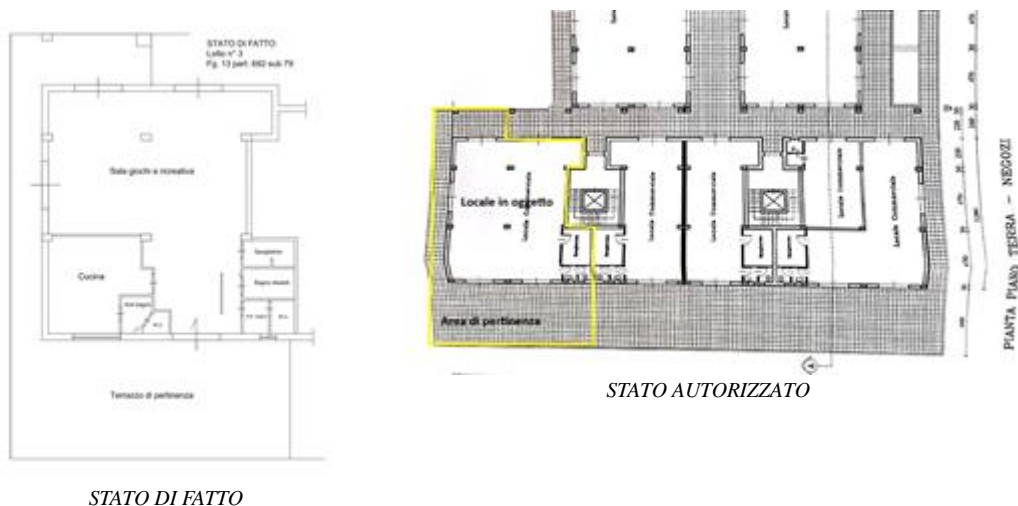
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE CILA IN SANATORIA € 1.000,00 + DIRITTI DI SEGRETERIA 100,00 + ONERI TECNICO € 1.000,00: €2.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

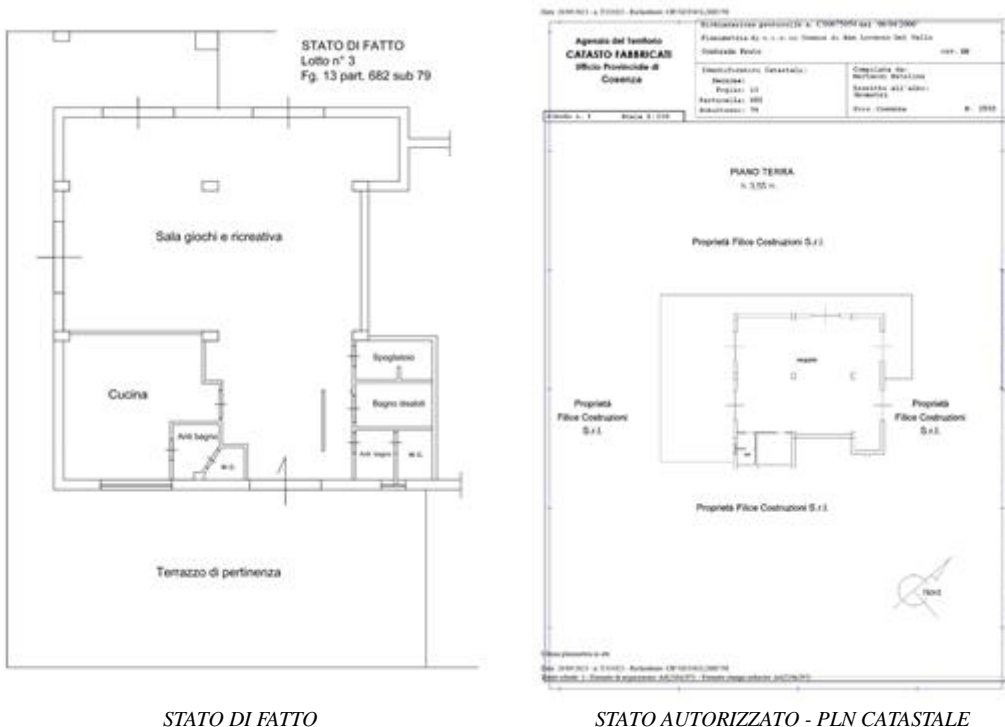
**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna  
 Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova scheda catastale  
 L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale + oneri tecnico € 500,00: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO VIALE ANTONIO LA FALCE 41/41A,  
 FRAZIONE PRATO-TUFARELLO

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a SAN LORENZO DEL VALLO Viale Antonio La Falce 41/41A, frazione Prato-Tufarello, della superficie commerciale di **179,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un locale **negozio** posto al piano terra del **“COMPLESSO PRODUTTIVO POLIVALENTE PER ATTIVITA’ COMMERCIALE, SERVIZI, UFFICI, RESIDENZA”** Blocco A, insistente sul foglio catastale n. 13 p.la 682 sub 79, del Comune di San Lorenzo del Vallo (CS), Via Antonio La Falce (già via Giordano Bruno), località Prato-Tufarello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,48 metri. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 682 sub. 79 (catasto fabbricati), categoria C/1, indirizzo catastale: Contrada Prato n. snc, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FUSIONE del 06/04/2006 Pratica n. CS0075054 in atti dal 06/04/2006 FUSIONE (n. 7184.1/2006); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2006 Pratica n. CS0234463 in atti dal 21/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23938.1/2006).

Coerenze: a Sud/est con part. 79 (spazio di pertinenza); a Nord/Ovest con part. 79 (spazio di pertinenza) e part. 77 (spazio comune); a Nord/Est con part. 79 (spazio di pertinenza); a Sud/Ovest con part. 3 ( vano scala) e part. 102.

Il sub in oggetto si è originato dalla fusione dei sub 29 e 78.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo di Torre Morsillo, Lago di Tarsia.



STRALCIO DI ZONA - Google Maps



STRALCIO DI ZONA - Sovrapposizione

#### 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:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come detto si tratta di un locale **negozio**, cat, catastale C/1, posto al piano terra del “**COMPLESSO PRODUTTIVO POLIVALENTE PER ATTIVITA' COMMERCIALE, SERVIZI, UFFICI, RESIDENZA**” Blocco A, insistente sul foglio catastale n. 13 p.la 682 sub 79, del Comune di San Lorenzo del Vallo (CS), località Prato-Tufarello. Al momento del sopralluogo il locale era adibito ad attività ludiche e ricreative per bambini. L'area commerciale è di circa mq 179,00 di cui: 149,00 del locale negozio e di mq 30,00 di terrazzo. Esso è composto da locale per le attività, di tre bagni di cui uno con antibagno, uno per disabili ed uno per i dipendenti. L'altezza interna è pari a metri 3,48. L'accesso al locale può avvenire sia direttamente da viale Antonio La Falce, sia dalla stradina che costeggia sugli altri tre lati tutto il fabbricato, da dove, tramite delle scale esterne, si accede ad un terrazzo di pertinenza e ad un terrazzo comune. Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile



in oggetto, è costituito da due corpi di fabbrica, blocco A e blocco B e si articola su un piano interrato con destinazioni a deposito-magazzini e box auto, un piano terra principalmente destinato a locali commerciali, un primo e secondo piano con destinazione mista uffici privati ed abitazioni residenziali. Le strutture sono principalmente in c.a. mentre le compagnature sono state realizzate in muratura tipo "poroton", rifinite con intonaco a frattazzo di tipo civile e pitturate, all'esterno, con pittura al quarzo. Le pareti interne, intonacate con intonaco liscio di tipo comune, sono state pitturate di vari colori. I pavimenti sono in gres porcellanato, aventi misure di cm. 33x33 e sono di colore marrone effetto cotto. Gli infissi esterni sono in alluminio, alcuni di colore e grigio e alcuni di colore bianco, con porte di tipo "saracinesche" a maglie. Gli infissi interni sono in lino di tipo "tamburato" di color legno. Nei bagni le pareti, per un'altezza di circa due metri, sono rivestite con mattonelle in gres porcellanato. Il locale si presenta in buono stato. Il fabbricato, completato nell'anno 2005, è regolarmente allacciato e servito dai seguenti servizi a rete: fognature, acquedotto, elettrica, telefonica e gas.



ETERNO LOCALE DA VIALE A. LA FALCE



INGRESSO LOCALE "DIVERTILANDIA"



INTERNO LOCALE



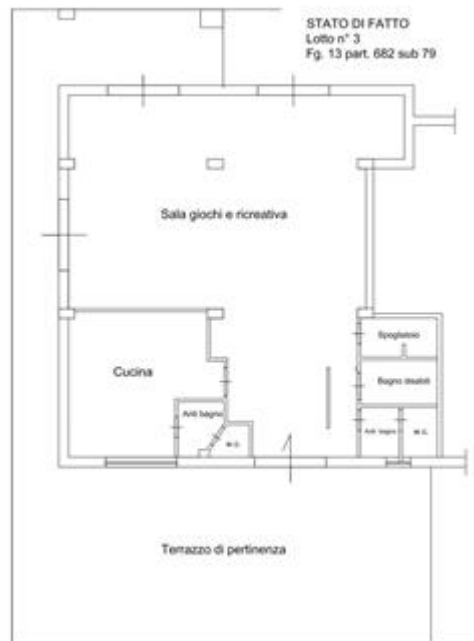
INTERNO LOCALE

## 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
NEGOZIO	149,00	x	100 %	=	149,00
TERRAZZO	121,00	x	25 %	=	30,25
<b>Totale:</b>	<b>270,00</b>				<b>179,25</b>



STATO DI FATTO (rilievo da sopralluogo)

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI (Ufficio delle Entrate), dell'anno 2022 - semestre 2, per la tipologia degli immobili in oggetto (Negozio - C/1), si hanno dei valori di mercato, al metro quadro, da un minimo di € 475,00 ad un massimo di € 810,00, la cui media è pari ad € 642,50. Dai valori del Borsino Immobiliare, si hanno dei valori di mercato, al metro quadro, da un minimo di € 426,00 ad un massimo di € 727,00, la cui media è pari ad € 577,00.

Dalla media dei due valori si ha:  $(€ 642,50 + € 577,00)/2 = € 609,75$  arrotondato a **€ 600,00**.

Dal sopralluogo effettuato, e come specificato nella descrizione, l'immobile risulta in uno stato di manutenzione discreto, considerando anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si può confermare questo valore di mercato.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **107.550,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 107.550,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 107.550,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni immobile in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, “pezzo unico e singolare”.

Si interviene nel processo valutativo, applicando ai valori “normali” tutta una serie di valori “correttivi” fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame: coefficienti di differenziazione (correttivi), numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato (medie OMI, Borsino Immobiliare), per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, e che presentano, come detto, proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che il tecnico vede e analizza nel momento del sopralluogo.

Da queste considerazioni, il metodo di stima adottato è quello della ricerca, sia attraverso agenzie immobiliari del posto, sia attraverso la consultazione dei borsini immobiliari, di un prezzo medio, al mq, e su questo applicare uno o più coefficienti correttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di San Lorenzo del Vallo, osservatori del mercato immobiliare OMI ( Osservatorio del mercato immobiliare ) - Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Sopralluogo effettuato sull'immobile in oggetto.

### 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	negozio	179,25	0,00	107.550,00	107.550,00
				<b>107.550,00 €</b>	<b>107.550,00 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 10.755,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.195,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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 **€. 9.419,50**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
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:	€. 75,50
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 84.700,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
19/2023

## LOTTO 4

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

**A** **magazzino** a SAN LORENZO DEL VALLO Viale Antonio La Falce, frazione Prato-Tufarello, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un locale **magazzino**, cat. C/2, della superficie lorda complessiva di mq 128,00, posto al piano primo sotto strada del “**COMPLESSO PRODUTTIVO POLIVALENTE PER ATTIVITA' COMMERCIALE, SERVIZI, UFFICI, RESIDENZA**” Blocco B, insistente sul foglio catastale n. 13 p.la 682 sub 88, del Comune di San Lorenzo del Vallo (CS), Via Antonio La Falce (già via Giordano Bruno), località Prato-Tufarello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 682 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria C/2, indirizzo catastale: Contrada Prato n. snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/11/2004 Pratica n. CS0333003; DIVISIONE del 20/09/2005 Pratica n. CS0214492; DIVISIONE del 06/11/2007 Pratica n. CS0509843; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/08/2006 Pratica n. CS0159490; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del  
Coerenze: a Sud/est con part. 741 e part. 53 (vano scala); a Nord/Ovest con part. 735; a Nord/Est con part. 741; a Sud/Ovest con part. 53 (vano scala) e part. 89.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>128,00 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>€. 32.940,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 29.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/06/2023 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 790 di repertorio, trascritta il 30/06/2023 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 21340/16315, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Castrovillari del 06/06/2023.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non si è costituito condominio.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/07/2014),

con atto stipulato il 11/07/2014 a firma di Notaio Cappelli Sergio di Spezzano Albanese ai nn. 45016/21572 di repertorio, registrato il 09/08/2014 a Acri (CS) ai nn. 8177, trascritto il 13/08/2014 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 19477/15635

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2002 fino al 23/07/2007), con atto stipulato il 27/12/2002 a firma di Notaio Perrotta Adriana di Cassano Allo Ionio ai nn. 8709 di repertorio, registrato il 13/01/2003 a Castrovillari ai nn. 72, trascritto il 09/01/2003 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 650/603

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2007 fino al 11/07/2014), con atto stipulato il 23/07/2007 a firma di Notaio Camilleri Stefano di Cosenza ai nn. 32172/12558 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 28632/18054

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

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

Concessione edilizia N. 9, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione complesso produttivo polivalente per attività commerciali, servizi, uffici, residenza., presentata il 17/10/2002, rilasciata il 11/04/2003 con il n. 5851/2002 di protocollo, agibilità del 08/05/2007 con il n. 02 di protocollo.

Con richiesta presentata in data 21/03/2006 al Comune di San Lorenzo del Vallo, la Concessione edilizia è stata volturata a nome di [REDACTED] in qualità di amministratore della società [REDACTED]

D.I.A. N. 26/05, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variazioni distribuzioni interne, rilasciata il 19/10/2005 con il n. 6616 di protocollo, agibilità del 08/05/2007 con il n. 02 di protocollo

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

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Consiliare n° 14 del 14/04/1973 e Variante al PdF adottato con Delibera C.C n° 44 del 31/05/1988, l'immobile ricade in zona Mista commerciale-direzionale residenza ( delibera del C.C. n. 68 del 20/12/2022).. Norme tecniche di attuazione ed indici: Altezza max m. 9,00 Distanze dai confini m. 12,00 Distanze dalla strada m. 12,00 Indice Fondiario mc/mq 1,65 . Il terreno su cui è stato edificato il complesso edilizio che ci interessa insisteva, nel vecchio PdF, in zona Agricola E ( Delibera Consiliare n° 14 del 14/04/1973 e Variante al PdF adottato con Delibera C.C n° 44 del 31/05/1988r), reso edificatorio in virtù della Delibera del C.C. n. 68 del 20/10/2002 con la quale è stato approvato il progetto, ai sensi e per gli effetti del Dlgs 112/98, del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 400/2000.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Non presenta irregolarità.

**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 SAN LORENZO DEL VALLO VIALE ANTONIO LA FALCE, FRAZIONE  
PRATO-TUFARELLO

**MAGAZZINO**

DI CUI AL PUNTO A

**magazzino** a SAN LORENZO DEL VALLO Viale Antonio La Falce, frazione Prato-Tufarello, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un locale **magazzino**, cat. C/2, della superficie lorda complessiva di mq 128,00, posto al piano primo sotto strada del “**COMPLESSO PRODUTTIVO POLIVALENTE PER ATTIVITA' COMMERCIALE, SERVIZI, UFFICI, RESIDENZA**” Blocco B, insistente sul foglio catastale n. 13 p.lla 682 sub 88, del Comune di San Lorenzo del Vallo (CS), Via Antonio La Falce (già via Giordano Bruno), località Prato-Tufarello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 682 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria C/2, indirizzo catastale: Contrada Prato n. snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/11/2004 Pratica n. CS0333003; DIVISIONE del 20/09/2005 Pratica n. CS0214492; DIVISIONE del 06/11/2007 Pratica n. CS0509843; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/08/2006 Pratica n. CS0159490; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del  
Coerenze: a Sud/est con part. 741 e part. 53 (vano scala); a Nord/Ovest con part. 735; a Nord/Est con part. 741; a Sud/Ovest con part. 53 (vano scala) e part. 89.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo di Torre Morsillo, Lago di Tarsia.





STRALCIO DI ZONA - Google Maps



STRALCIO DI ZONA - Sovrapposizione mappe

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come detto si tratta di un locale **magazzino**, cat. C/2, della superficie lorda complessiva di mq 128,00, per un'altezza netta interna pari a metri 3,05, posto al piano primo sotto strada del **“COMPLESSO PRODUTTIVO POLIVALENTE PER ATTIVITA' COMMERCIALE, SERVIZI, UFFICI, RESIDENZA”** Blocco B, insistente sul foglio catastale n. 13 p.lla 682 sub 88, del Comune di San Lorenzo del Vallo (CS), Via Antonio La Falce (già via Giordano Bruno), località Prato-Tufarello. L'accesso al locale avviene percorrendo viale Antonio La Falce, dal quale tramite una stradina che costeggia gli altri tre lati del fabbricato, si arriva all'ingresso dello stesso (sotto il blocco B). Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è costituito da due corpi di fabbrica, blocco A e blocco B e si articola su un piano primo sotto strada con destinazioni a deposito-magazzini e box auto, un piano terra principalmente destinato a locali commerciali, un primo e secondo piano con destinazione mista uffici privati ed abitazioni residenziali. Le strutture sono principalmente in c.a. mentre le compagnature sono state realizzate in muratura tipo “laterizio”, per i muri di confine ed in blocchi in cls per i muri esterni, rifinite con intonaco a frattazzo di tipo civile e pitturate, all'esterno, con pittura di colore bianco. Le pareti interne, presentano l'intonaco solo su quella esterna, mentre le altre risultano “grezze”, come anche il soffitto. I pavimenti sono del tipo “betonelle” in cemento di colore grigio. Le porte d'ingresso sono del tipo a “saracinesca” non pitturate. Il locale si presenta, nell'insieme, da rifinire per quanto riguarda gli intonaci: parete a confine con il vano scala, lato sud/ovest, e i tratti sul lato delle porte d'ingresso; oltre tutti i soffitti.



Vista esterna porte d'ingresso



Porte d'ingresso



Interno - Vista verso porte d'ingresso



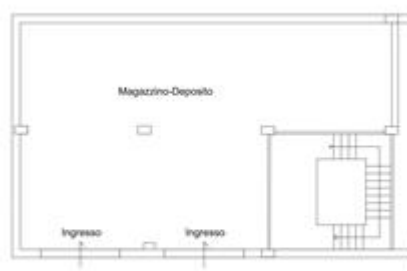
Interno - Vista dalla porta d'ingresso

## 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
Magazzino	128,00	x	100 %	=	128,00
<b>Totale:</b>	<b>128,00</b>				<b>128,00</b>



STATO DI FATTO  
Lotto n° 4  
Pg. 13 parti 662 sub 88  
**STATO DI FATTO SUB 88**

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI (Ufficio delle Entrate), dell'anno 2022 - semestre 2, per la tipologia degli immobili in oggetto (MAGAZZINO - C/2), si hanno dei valori di mercato, al metro quadro, da un minimo di € 270,00 ad un massimo di € 390,00, la cui media è pari ad € 330,00. Dai valori del Borsino Immobiliare, si hanno dei valori di mercato, al metro quadro, da un minimo di € 201,00 ad un massimo di € 371,00, la cui media è pari ad € 286,00.

Dalla media dei due valori si ha:  $(€ 330,00 + € 286,00)/2 = € 308,00$  arrotondato a **€ 300,00**.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **38.400,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Intonaco sulle pareti e sui soffitti	-1.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.600,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni immobile in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare".

Si interviene nel processo valutativo, applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame: coefficienti di differenziazione (correttivi), numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato (medie OMI, Borsino Immobiliare), per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, e che presentano, come detto, proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che il tecnico vede e analizza nel momento del sopralluogo.

Da queste considerazioni, il metodo di stima adottato è quello della ricerca, sia attraverso agenzie immobiliari del posto, sia attraverso la consultazione dei borsini immobiliari, di un prezzo medio, al mq, e su questo applicare uno o più coefficienti correttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di San Lorenzo del Vallo, osservatori del mercato immobiliare OMI ( Osservatorio del mercato immobiliare ) - Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Sopralluogo effettuato sull'immobile in oggetto.

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	magazzino	128,00	0,00	36.600,00	36.600,00
				<b>36.600,00 €</b>	<b>36.600,00 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 3.660,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 32.940,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>10%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 3.294,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 46,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 29.600,00</b>

data 09/10/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Giovanni Caravetta