



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

9/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INVITALIA - Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa s.p.a.

DEBITORE:

GIUDICE:

Alessandro PAONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/10/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIANLUCA DE MARE

CF:DMRGLC72S22D086A

con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA PO n. 33

telefono: 3208527259

fax: 0

email: gianluca.demare@libero.it

PEC: gianluca.de.mare@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **opificio** a MANDATORICCIO Contrada Filiciusa snc, frazione zona P.I.P., della superficie commerciale di **1.323,04** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (I.....) per 99 anni, di cui 70 restanti

Il lotto in oggetto è costituito da un Opificio industriale al cui interno viene effettuata la lavorazione del ferro battuto.

L'Opificio è ubicato nel comune di Mandatoriccio alla Contrada Filiciusa sulla strada Provinciale n. 205 a circa km 1 dalla Starda Statale 106. E' stato realizzato all'interno della zona P.I.P. e si compone di due corpi di fabbrica adiacenti.

Il capannone principale di maggiori dimensioni è costituito da un solo piano fuori terra ed è destinato alla fase lavorativa; il corpo adiacente è costituito da due piani fuori terra ed è destinato alla fase amministrativa (uffici, esposizione, servizi, ecc.) oltre circostante corte esclusiva di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 923 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, consistenza 0, rendita 7.516,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Filiciusa, piano: T-1, intestato asuperficie 1/1; Comune di Mandatoriccio proprietà 1/1.
Coerenze: Il lotto (p.la 923) confina a nord con le p.lle 770 e 413; ad est con le p.lle 417 e 1184; a sud con le p.lle 1017 e 421; ad ovest con la p.la 414. Il corpo di fabbrica confina da tutti i lati con la corte di pertinenza esclusiva (p.la 923).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.323,04 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 270.931,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 230.292,16
Data della valutazione:	19/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da in qualità di proprietario. Al sopralluogo per lo svolgimento delle operazioni peritali, avvenute in data 21 Maggio 2019, era presente il signor nella qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società esecutata.

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 31/05/2001 a firma di notaio Pietro Pisano ai nn. 62820 di repertorio, iscritta il 08/06/2001 a notaio Pietro Pisano ai nn. 12182/1501, a favore di Sviluppo Italia s.p.a., contro, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.747.695.000 (lire).

Importo capitale: 1.165.130.000 (lire).

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca gravante sul diritto di proprietà degli immobili siti nel comune di Mandatoriccio identificati in catasto al foglio 6, p.lle 102/d (oggi p.lla 588) - 102/e (oggi p.lla 589) - 102/g (oggi p.lla 421) - 102/h (oggi p.lla 590)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/05/2001 a firma di notaio Pietro Pisano ai nn. 62821 di repertorio, iscritta il 08/06/2001 a notaio Pietro Pisano ai nn. 12183/1502, a favore di Sviluppo Italia s.p.a., contro, derivante da privilegio speciale industriale.

Importo ipoteca: 1.747.695.000 (lire).

Importo capitale: 1.165.130.000 (lire).

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca gravante sul diritto di proprietà degli immobili siti nel comune di Mandatoriccio identificati in catasto al foglio 6, p.lle 102/d (oggi p.lla 588) - 102/e (oggi p.lla 589) - 102/g (oggi p.lla 421) - 102/h (oggi p.lla 590)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/04/2013 a firma di Tribunale di Rossano ai nn. 503 di repertorio, trascritta il 19/06/2013 a Cosenza ai nn. 15390/10842, a favore di INVITALIA - Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa s.p.a., contro, derivante da verbale pignoramento immobili.

Pignoramento trascritto sul diritto di superficie degli immobili siti nel comune di Mandatoriccio identificati in catasto al foglio 6, p.lle 102/d (oggi p.lla 588) - 102/e (oggi p.lla 589) - 102/g (oggi p.lla 421) - 102/h (oggi p.lla 590).

pignoramento, stipulata il 16/12/2015 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 2547 di repertorio, trascritta il 24/02/2016 a Cosenza ai nn. 4632/3890, a favore di INVITALIA - Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa s.p.a., contro, derivante da verbale pignoramento immobili.

Pignoramento trascritto sul diritto di superficie degli immobili siti nel comune di Mandatoriccio identificati in catasto al foglio 6, p.lle 102/d (oggi p.lla 588) - 102/e (oggi p.lla 589) - 102/g (oggi p.lla 421) - 102/h (oggi p.lla 590).

pignoramento, stipulata il 09/12/2016 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 2664 di repertorio, trascritta il 10/02/2017 a Cosenza ai nn. 3557/2903, a favore di INVITALIA - Agenzia Nazionale per

l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa s.p.a., contro, derivante da verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 04/01/2019 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 2666/2018 di repertorio, trascritta il 01/03/2019 a Cosenza ai nn. 5440/4434, a favore di INVITALIA - Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa s.p.a., controderivante da verbale pignoramento immobili.

Pignoramento trascritto sul diritto di superficie degli immobili siti nel comune di Mandatoriccio identificati in catasto al foglio 6, p.lle 421 - 588 - 589 - 590 . Tali immobili, nello specifico le particelle 421 e 590, risultano errati in quanto non identificano correttamente il lotto di terreno concesso alla società esecutata.

pignoramento, stipulata il 26/02/2021 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 9 di repertorio, trascritta il 29/03/2021 a Cosenza ai nn. 6234/7997, a favore di INVITALIA - Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa s.p.a., contro, derivante da verbale pignoramento immobili.

Rettifica trascrizione n. 4434 del 2019. Con tale rettifica vengono corrette le particelle erroneamente indicate nel precedente atto di pignoramento ed al posto delle particelle errate (421 e 590) vengono riportate le particelle corrette (415 e 416) che insieme alle particelle 588 e 589 costituiscono esattamente il lotto assegnato alla società debitrice sulla quale è stato realizzato il capannone oggetto di pignoramento.

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 insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da ulteriori indagini eseguite non sono stati accertati sull'immobile pignorato né ulteriori vincoli e/o oneri giuridici, né spese straordinarie, né spese condominiali scadute ed insolte, anche in considerazione che trattasi di capannone industriale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vuole evidenziare come il lotto di terreno sul quale è stato realizzato il capannone oggetto di esecuzione era intestato originariamente alla signora Il passaggio alla venne eseguito dal comune di Mandatoriccio al quale i beni erano pervenuti in conseguenza all'occupazione con immissione in possesso avvenuta il 5.06.1980 sulla scorta del decreto sindacale del 15.05.1980 prot. 1518, senza trascrizione, ed alla successiva realizzazione su di essi di opere di pubblico interesse.

A conferma di tanto, nel fascicolo in atti al comune di Mandatoriccio sono stati reperiti uno schema di atto di transazione tra la signoraed il comune di Mandatoriccio oltre ad una certificazione notarile che evidenzia quanto esplicitato, entrambi senza trascrizione, che si allegano alla presente con i numeri 4 e 6.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... diritto di superficie 1/1; Comune di Mandatoriccio propr. per l'area 1/1. per la

quota di 1/1, in forza di atto di rettifica (dal 26/06/2020), con atto stipulato il 26/06/2020 a firma di notaio Espedito Claudio CRISTOFARO ai nn. 99159 di repertorio, registrato il 08/07/2020 a Cosenza ai nn. 8190, trascritto il 08/07/2020 a Cosenza ai nn. 13174/9789.

Con tale atto di rettifica il comune di Mandatoriccio, unilateralmente, si è costituito per rettificare ed identificare correttamente il lotto di terreno concesso per il diritto di superficie alla società eseguita. A fronte di tale atto il lotto correttamente assegnato è costituito dalle p.lle 588 (ex p.lla 102/d) - 589 (ex p.lla 102/e) - 415 (ex p.lla 103/g) - 416 (ex p.lla 103/h) per una superficie complessiva di mq. 3920.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... diritto di superficie 1/1; Comune di Mandatoriccio propr. per l'area 1/1. per la quota di 1/1, in forza di convenzione (dal 30/11/1992 fino al 12/01/1996), con atto stipulato il 30/11/1992 a firma di Segretario Comunale comune di Mandatoriccio ai nn. 317 di repertorio, registrato il 18/12/1992 a Rossano ai nn. 380.

Con tale convenzione, senza trascrizione alcuna, il comune di Mandatoriccio concedeva al signor il diritto di superficie per 99 anni su due lotti di terreno in Località Filiciusa - Zona PIP, identificati come C3 e D3, per una superficie complessiva di mq. 3.965.

..... diritto di superficie 1/1; Comune di Mandatoriccio propr. per l'area 1/1. per la quota di 1/1, in forza di convenzione (dal 12/01/1996), con atto stipulato il 12/01/1996 a firma di Segretario Comunale comune di Mandatoriccio ai nn. 390 di repertorio, trascritto il 08/05/1999 a Cosenza ai nn. 6883/9513.

Con tale convenzione il comune di Mandatoriccio volturava alla società eseguita la precedente convenzione per l'assegnazione del diritto di superficie per 99 anni su due lotti di terreno in Località Filiciusa - Zona PIP, identificati come C3 e D3, per una superficie complessiva di mq. 3.965.

..... diritto di superficie 1/1; Comune di Mandatoriccio propr. per l'area 1/1. per la quota di 1/1, in forza di atto di conferma e identificazione catastale (dal 08/03/2000), con atto stipulato il 08/03/2000 a firma di Segretario Comunale comune di Mandatoriccio ai nn. 558 di repertorio, trascritto il 24/03/2000 a Cosenza ai nn. 4399/5976.

Con tale atto di conferma ed identificazione catastale il comune di Mandatoriccio regolarizzava la precedente concessione con cui aveva ceduto alla società eseguita il diritto di superficie per 99 anni sul lotto di terreno in Località Filiciusa - zona PIP. Nella descrizione catastale delle particelle che costituivano il suddetto lotto venivano indicate le particelle 102/d - 102/e - 102/g - 102/h, per una superficie complessiva di mq. 3.150, quindi inferiore alla superficie precedentemente indicata nella prima convenzione. Di queste particelle due risultavano errate in quanto in luogo delle particelle errate 102/g e 102/h dovevano essere indicate le particelle corrette 103/g e 103/h.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **35**, intestata a per lavori di costruzione di un opificio industriale, presentata il 20/01/1995, rilasciata il 28/11/1996 con il n. 35 di protocollo

Rinnovo concessione edilizia N. **43**, intestata a, per lavori di costruzione di un opificio industriale, presentata il 11/06/1998, rilasciata il 28/08/1998 con il n. 43 di protocollo

Variante lavori N. **861**, intestata a, per lavori di variante in corso d'opera e parere conformità, rilasciata il 06/02/2001 con il n. 861 di protocollo

Deposito ex genio civile N. **3295**, intestata a per lavori di collaudo statico relativo ad un capannone industriale, rilasciata il 25/04/2001 con il n. 3295 di protocollo

Certificato di agibilità N. **3908**, intestata a, per lavori di opificio industriale, presentata il 23/07/2002 con il n. 3908 di protocollo, rilasciata il 04/09/2002

Denuncia di inizio attività N. **3845**, intestata a, per lavori di realizzazione

impianto fotovoltaico al capannone industriale, rilasciata il 15/06/2006 con il n. 3845 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera variante al Piano Regolatore Generale approvata con Decreto della Regione Calabria n. 14704 del 13.10.2003, l'immobile ricade in zona P.I.P. - Zona "D" equivalente a Artigianale e di piccole industrie. Area sottosposta a vincolo P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) - zona di attenzione per pericolo inondazioni

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato principale con destinazione opificio industriale ed annessi uffici

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) realizzazione di una tettoia con struttura in ferro lungo il prospetto sud/est

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e presentazione di S.C.I.A. in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione S.C.I.A. edilizia ed oblazione sanatoria: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a tettoia in ferro posta sul prospetto sud/est

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a capannone industriale con destinazione opificio ed annessi uffici.

La situazione catastale è stata regolarizzata mediante la redazione e presentazione, autorizzata dal G.E., di opportuna pratica per la dichiarazione al catasto fabbricati, prot. n. CS0118769 del 13.10.2021.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) realizzazione di una tettoia con struttura in ferro lungo il prospetto sud/est

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione elaborato PreGeo per inserimento in mappa tettoia in oggetto e successiva Dichiarazione al N.C.E.U.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione accatastamento tettoia e tributi catastali: €1.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a tettoia in ferro realizzata lungo il prospetto sud/est

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Tale conformità si esprime in seguito all'atto di rettifica per notar CRISTOFARO Claudio Espedito rep. 99159 del 26.06.2020 con il quale è stato correttamente identificato il lotto di terreno concesso per il diritto di superficie per 99 anni alla società esecutata.

BENI IN MANDATORICCIO CONTRADA FILICIUSA SNC, FRAZIONE ZONA P.I.P.

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a MANDATORICCIO Contrada Filiciusa snc, frazione zona P.I.P., della superficie commerciale di **1.323,04** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (.....) per 99 anni, di cui 70 restanti

Il lotto in oggetto è costituito da un Opificio industriale al cui interno viene effettuata la lavorazione del ferro battuto.

L'Opificio è ubicato nel comune di Mandatoriccio alla Contrada Filiciusa sulla strada Provinciale n. 205 a circa km 1 dalla Starda Statale 106. E' stato realizzato all'interno della zona P.I.P. e si compone di due corpi di fabbrica adiacenti.

Il capannone principale di maggiori dimensioni è costituito da un solo piano fuori terra ed è destinato alla fase lavorativa; il corpo adiacente è costituito da due piani fuori terra ed è destinato alla fase amministrativa (uffici, esposizione, servizi, ecc.) oltre circostante corte esclusiva di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 923 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, consistenza 0, rendita 7.516,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Filiciusa, piano: T-1, intestato asuperficie 1/1; Comune di Mandatoriccio proprietà 1/1.

Coerenze: Il lotto (p.lla 923) confina a nord con le p.lle 770 e 413; ad est con le p.lle 417 e 1184; a sud con le p.lle 1017 e 421; ad ovest con la p.lla 414. Il corpo di fabbrica confina da tutti i lati con la corte di pertinenza esclusiva (p.lla 923).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1996.



OPIFICIO - Capannone



OPIFICIO - Uffici

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rossano, Cariati e Crotona). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo di fabbrica di maggiori dimensioni, destinato alla lavorazione del ferro, è costituito da un solo piano fuori per una superficie utile complessiva di mq. 1025, circa, ed una superficie lorda di mq. 1070, circa. Le strutture portanti sono in cemento armato precompresso, le tamponature esterne sono in pannelli prefabbricati di cemento, i pavimenti sono in lastroni di calcestruzzo e gli infissi di porte e finestre sono in ferro. L'altezza interna varia da mt. 7,20 a mt. 8,15.

Il corpo di fabbrica adiacente, destinato alla fase amministrativa, è composto da due piani fuori terra suddivisi in uffici, esposizione, servizi igienici, direzione, impegni, sala riunione, sala attesa, segreteria e archivio per una superficie utile complessiva di mq. 306,95, circa, ed una superficie lorda di mq. 198,00, circa, per ciascun piano, per un totale lordo di mq. 396,00 complessivi. Le strutture portanti sono in cemento armato, la tamponatura è in mattoni forati di laterizi, gli intonaci sono del tipo civile a tre strati, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni di finestre e porte-finestre sono in alluminio con persiane in plastica, le porte interne sono in legno tamburate. L'altezza del piano terra è di mt. 3,05 mentre quella del piano primo è di mt. 2,95. Il piano primo è dotato solo parzialmente di impianto termico costituito da caldaia a gas e radiatori in alluminio.

Sul prospetto sud/est in adiacenza con il capannone è presente una tettoia di pertinenza realizzata con struttura in ferro e soprastante tetto in lamiera grecata. Tale tettoia è stata realizzata senza titolo abilitativo e non risulta dichiarata al NCEU.

I due corpi di fabbrica ricadono all'interno dell'area di corte esclusiva, utilizzata come parcheggio, area di manovra e stoccaggio materie prime, avente una superficie complessiva, al netto dell'area di sedime dei corpi di fabbrica, di mq. 2652, circa, interamente pavimentata con materiale bituminoso e delimitata da una recinzione costituita da muretto in cls e soprastante ringhiera in ferro.

L'opificio è dotato di impianto fotovoltaico posizionato sopra il tetto di copertura del capannone di maggiori dimensioni.

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 e uffici)	1.268,00	x	100 %	=	1.268,00
Corte di pertinenza (esclusa area di sedime dei fabbricati) fino a	25,00	x	10 %	=	2,50

25 mq					
Corte di pertinenza (escluso area di sedime dei fabbricati) oltre i 25 mq.	2.627,00	x	2 %	=	52,54
Totale:	3.920,00				1.323,04

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - 2^a semestre 2020

Domanda: Capannoni tipici

Valore minimo: 230,00

Valore massimo: 335,00

agenzia Remax - Rossano

Domanda: Capannoni industriali di circa 1000 mq.

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 330,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le indagini condotte in seno alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate hanno evidenziato una forbice di valori unitari contenuti tra €/mq. 230,00 ed €/mq. 335,00, riferiti a Capannoni Tipici in normale stato manutentivo situati nella zona oggetto di valutazione.

Ulteriori indagini eseguite presso agenzie immobiliari dei centri limitrofi, hanno evidenziato una mancanza di mercato per immobili simili a quello in oggetto ma, tuttavia, hanno confermato i dati riscontrati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, con una forbice di valori compresa tra €/mq. 250,00 ed €/mq. 330,00, che si discosta leggermente da quest'ultima.

Il valore unitario del bene oggetto della presente deve tener conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile nonchè del buono stato di manutenzione e conservazione.

A fronte di quanto detto si ritiene corretto assegnare come più probabile valore unitario di mercato del bene oggetto di procedura l'importo di €/mq. 300,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.323,04 x 300,00 = **396.912,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 396.912,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 280.644,85**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore venale del lotto, riferita all'attualità, è stata eseguita in base ai valori unitari di consistenza (metodo sintetico). Tale metodo consiste nell'applicare un valore unitario a

metro quadrato, sinteticamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi noti di immobili aventi analoghe caratteristiche. Sono state eseguite indagini di mercato nella zona in cui è ubicato l'immobile, anche presso agenzie del settore immobiliare, ponendo particolare attenzione agli immobili aventi caratteristiche assimilabili a quello oggetto di causa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Mandatoriccio, agenzie: Mandatoriccio, ed inoltre: OMI - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	opificio	1.323,04	0,00	396.912,00	280.644,85
				396.912,00 €	280.644,85 €

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:	€ 5.612,90
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 4.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 270.931,95

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 40.639,79
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:	€ 230.292,16

data 19/10/2021

il tecnico incaricato
GIANLUCA DE MARE