



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 13/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ICOM SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Dott. Antonio Nicosia

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/09/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Giuseppe Tomei**

CF:TMOGPP54C16E259E

con studio in ROSSANO (CS) VIA TORRE PISANI, 8

telefono: 0983514865

email: tomeistudioing@libero.it

PEC: tomeistudioing@arubapec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2021

## LOTTO 1

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

**A** negozio a CASSANO ALLO IONIO Contrada Salicette, frazione Marina di Sibari, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare fa parte di un complesso turistico-residenziale ubicato in località Marina di Sibari. Nello specifico la medesima è collocata all'interno di un centro commerciale, perno dell'area turistica, costituito da tre corpi disposti a corte aperta, ognuno dei quali sviluppato su due livelli. Un porticato perimetrale raccorda i tre manufatti con struttura portante in cemento armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 25 sub. 41 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/1, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 777,27 Euro, indirizzo catastale: Contrada Salicette, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>44,00 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>€ 41.481,45</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 41.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/09/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

L'unità immobiliare costituisce una porzione di un locale commerciale destinato alla preparazione e somministrazione di prodotti alimentari.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Situazione aggiornata al 06/09/2021.

#### 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** cancellata, stipulata il 08/01/2004 a firma di Parrotta Adriana ai nn. repertorio 10745 di repertorio, iscritta il 10/01/2004 ai nn. r.g. 739, r.p. 44, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Comunicazione n. 78 del 12/07/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/04/2007. Cancellazione totale eseguita in data 20/07/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/03/2007 a firma di Parrotta Adriana ai nn. 17569/7036 di repertorio, iscritta il 20/03/2007 ai nn. r.g. 11173, r.p. 2309, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 285000.

Importo capitale: 190000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/11/2017 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 572 di repertorio, iscritta il 13/02/2018 ai nn. r.g. 3596, r.p. 332, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 10000

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

pignoramento, stipulata il 26/01/2021 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 122 di repertorio, trascritta il 24/02/2021 ai nn. r.g. 4515, r.p. 3552, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

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

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

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

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

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

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

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/01/2004), con atto stipulato il 08/01/2004 a firma di Parrotta Adriana ai nn. 10744/3935 di repertorio, trascritto il 10/01/2004 ai nn. r.g. 738, r.p. 603

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/2001 fino al 08/01/2004), con atto stipulato il 25/10/2001 a firma di Ambrosone Pierluigi ai nn. 27024 di repertorio, trascritto il 20/11/2001 ai nn. r.g. 24594, r.p. 19632

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta Concessione edilizia N. **2511**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di fabbricati commerciali e di civile abitazione, presentata il 27/07/1977 con il n. 7266 di protocollo, rilasciata il 10/07/1980 con il n. 2511 di protocollo.

Concessione rilasciata visto:

- parere favorevole della Commissione Edilizia del comune di Cassano allo Ionio in data 17/04/1980;
- parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti di Cosenza di cui alla lettera n. 691 del 09/04/1980;
- Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza n. 15192 del 10/07/1980.

Richiesta Concessione edilizia N. **2511 bis**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di fabbricati commerciali e di civile abitazione, rilasciata il 19/08/1980 con il n. 2511 bis di protocollo.

Concessione rilasciata visto:

- parere favorevole della Commissione Edilizia del comune di Cassano allo Ionio in data 17/04/1980;
- parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti di Cosenza di cui alla lettera n. 1754 del 31/07/1980;
- Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza n. 15192 del 10/07/1980.

Richiesta Concessione edilizia in Variante N. **3535**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento centro commerciale, rilasciata il 22/10/1981 con il n. 3535 di protocollo.

Concessione rilasciata visto:

- parere favorevole della Commissione Edilizia del comune di Cassano allo Ionio in data 10/08/1981;
- parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti di Cosenza di cui alla lettera n. 103 del 21/10/1981.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **210**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 29/03/1986 con il n. 5381 di protocollo, rilasciata il 08/09/2000

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare risulta materialmente fusa con l'adiacente. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino stato dei luoghi (realizzazione parete divisoria e

conseguente adeguamento impianti tecnologici).  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Costi di regolarizzazione:

- Ripristino parete divisoria: €2.268,55

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Cassano allo Ionio si è appreso che l'unità immobiliare in trattazione è stata realizzata nell'ambito di un più ampio intervento edilizio; lo stesso, autorizzato dal comune di Cassano allo Ionio con Concessioni edilizie nn. 2511 del 10 luglio 1980 e 2511 bis del 19 agosto 1980, ebbe ad oggetto l'edificazione di un complesso turistico-residenziale costituito da due centri commerciali, tre gruppi di fabbricati per civile abitazione e relativi servizi.

Il locale oggetto di interesse fa parte del centro commerciale ricadente, stando alla documentazione progettuale, nella zona F2 della lottizzazione convenzionata tra il comune di Cassano alla Ionio e la società Intersibari S.p.a. . Il progetto originario prevedeva un manufatto costituito da tre fabbricati, di cui due speculari contraddistinti con la lettera A ed uno centrale con la lettera B, disposti a corte aperta e sviluppati su due piani ciascuno: un piano inferiore con porticato perimetrale ed un piano superiore, servito da ballatoio, raggiungibile mediante scale e rampe.

La relazione allegata al progetto approvato riporta le seguenti dimensioni dei tre fabbricati:

- corpo A (n.2): 14.00 m x 26.00 m;
- corpo B: 9.70 m x 60.00 m. La superficie coperta corrispondente è di 1310.00 mq (728.00 mq + 582.00 mq).

La cubatura, determinata tenendo conto delle altezze fuori terra dei fabbricati (il piano inferiore sembrerebbe essere stato considerato parzialmente interrato), è di 10603.70 mc.

In data 22 ottobre 1981 venne rilasciata dal comune di Cassano allo Ionio Concessione Edilizia n. 3535 in variante alle precedentemente rilasciate. La variante ebbe ad oggetto il corpo B del centro commerciale in corso di costruzione. La relazione tecnica a corredo del progetto specifica che i due corpi A sarebbero rimasti invariati rispetto ai progetti già approvati, mentre il corpo B, "interrato ed esteso ampiamente sotto il piano del terreno", avrebbe consentito a quota superiore ampi spazi destinati a parcheggio. Le dimensioni del corpo B medesimo, secondo la variante, sarebbero state le seguenti: 60.00 m x 7.70 m, con conseguente superficie coperta di 462.00 mq, a fronte di 582.00 mq previsti in precedenza. La restante superficie di 120.00 mq sarebbe stata utilizzata per realizzare un corpo aggiuntivo al corpo B.

In data 8 settembre 2000 il comune di Cassano allo Ionio, vista la domanda di condono pervenuta in data 29 marzo 1986 prot. n. 5381, tendente ad ottenere la sanatoria delle difformità eseguite nella realizzazione degli immobili realizzati in località Salicetta, ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria (pratica n. 210).

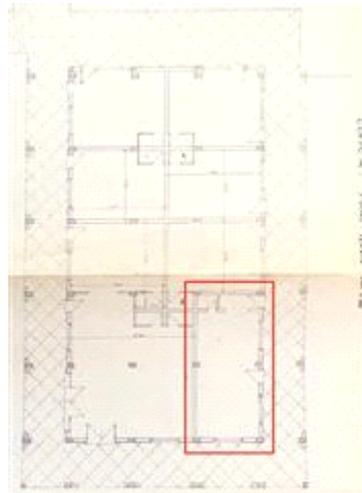
La relazione allegata alla domanda di condono descrive le seguenti difformità:

- relativamente ai corpi A, i medesimi sono stati realizzati in conformità al progetto approvato ad eccezione della realizzazione di un ulteriore solaio tra il piano primo e la copertura, ricavando quindi un'abitazione di circa 74,88 mq;
- relativamente al corpo B, variazione nella dislocazione planimetrica dei locali commerciali al piano interrato e realizzazione di 16 unità abitative al piano mansarda in luogo di locali di sgombero.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano inferiore di uno dei due corpi A. L'immobile risulta essere stato di fatto unificato con l'unità identificata con il subalterno 109, non oggetto di procedura esecutiva, di proprietà dei Sigg.ri ██████████, nato a Cassano allo Ionio il 25/05/1937 e ██████████, nata a Cassano allo Ionio il 06/02/1941. Per detta attività non è stato reperito alcun titolo abilitativo edilizio presso gli archivi comunali.



*Stato di fatto locale commerciale*



*Elaborato Concessione edilizia in sanatoria*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

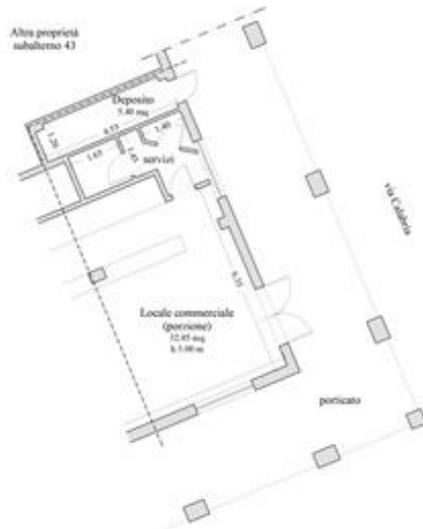
Sono state rilevate le seguenti difformità: Conformazione unità immobiliare  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

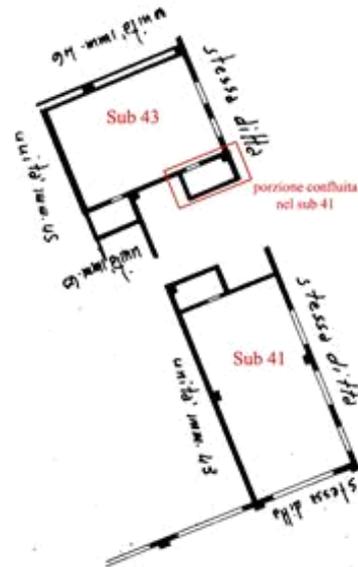
- tributi: €50,00
- onorario professionale: €200,00

Sono state riscontrate difformità nella planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di trattazione rispetto allo stato dei luoghi. Come meglio comprensibile dalla rappresentazione grafica dello stato di fatto, il locale in parola ingloba al suo interno una porzione dell'immobile confinante identificato con il subalterno 43. L'immobile occupa planimetricamente l'ingombro riportato nella planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Cassano allo Jonio.

Da quanto dichiarato dal Sig. [REDACTED], legale rappresentante pro tempore della società [REDACTED] Hotels di [REDACTED] & C. S.a.s., relativamente all'ingombro dell'immobile stesso, il medesimo venne acquistato nello stato in cui oggi si presenta.



Sub 41 - Stato di fatto



Planimetrie catastali subalterni 41 e 43

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO CONTRADA SALICETTE, FRAZIONE MARINA DI SIBARI

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a CASSANO ALLO IONIO Contrada Salicette, frazione Marina di Sibari, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
L'unità immobiliare fa parte di un complesso turistico-residenziale ubicato in località Marina di Sibari. Nello specifico la medesima è collocata all'interno di un centro commerciale, perno dell'area turistica, costituito da tre corpi disposti a corte aperta, ognuno dei quali sviluppato su due livelli. Un porticato perimetrale raccorda i tre manufatti con struttura portante in cemento armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 25 sub. 41 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/1, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 777,27 Euro, indirizzo catastale: Contrada Salicette, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



Veduta esterna - foto da via Calabria



Foto degli interni

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono comune di Corigliano Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Scavi archeologici di Sibari.



Marina di Sibari - Ubicazione del bene



Scavi archeologici di Sibari

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, ubicata al piano terra del centro commerciale, costituisce una porzione di un locale di maggiore consistenza presso il quale ha sede un'attività di produzione e somministrazione prodotti alimentari. In particolare, l'immobile occupa le due campate orientali del locale, affacciati su

via Calabria (lato opposto alla piazza centrale). Parte della sua superficie è stata destinata ai servizi igienici dell'attività, alle spalle dei quali è stato ricavato un deposito con accesso esterno indipendente.

L'immobile dispone di tre grandi aperture verso l'esterno che gli conferiscono un buon livello di illuminazione.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati con finitura al civile e tinteggiati con idropittura; i pavimenti sono stati realizzati con mattonelle in ceramica. Gli impianti idrico, fognario, elettrico sono completi e funzionanti.

Lo stato conservativo dell'immobile nel complesso è buono.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale determinata	44,00	x	100 %	=	44,00
<b>Totale:</b>	<b>44,00</b>				<b>44,00</b>



*Sub 41 - stato di fatto*

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per unità immobiliari ubicate nel comune di Cassano allo Ionio, in zona suburbana - Sibari, Marina di Sibari, Laghi di Sibari, Bruscate Grande, Bruscate Piccola, aventi destinazione di negozio, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate individua, relativamente al 2° semestre dell'anno 2020, un valore/mq variabile da un minimo di 840.00 euro ad un massimo di 1200.00 euro. In considerazione delle caratteristiche costruttive degli immobili, delle finiture e del loro stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 1000.00 euro/mq.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 44,00 x 1.000,00 = **44.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 44.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 44.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

La stima delle unità immobiliari è stata quindi effettuata in base al metodo sintetico, analizzando i valori di mercato di alcuni immobili localizzati nella stessa area ed aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di interesse. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e presso annunci immobiliari reperiti online.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano allo Jonio, agenzie: Web, osservatori del mercato immobiliare 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	negozio	44,00	0,00	44.000,00	44.000,00
				<b>44.000,00 €</b>	<b>44.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 2.518,55</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 41.481,45</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</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>€ 0,00</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>€ 81,45</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>€ 41.400,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2021

## LOTTO 2

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

**A** negozio a CASSANO ALLO IONIO Contrada Salicette, frazione Marina di Sibari, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare fa parte di un complesso turistico-residenziale ubicato in località Marina di Sibari. Nello specifico la medesima è collocata all'interno di un centro commerciale, perno dell'area turistica, costituito da tre corpi disposti a corte aperta, ognuno dei quali sviluppato su due livelli. Un porticato perimetrale raccorda i tre manufatti con struttura portante in cemento armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 25 sub. 45 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/1, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Contrada Salicette, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>32,00 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>€ 31.234,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 31.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/09/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Situazione aggiornata al 06/09/2021.

#### 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 16/03/2007 a firma di Parrotta Adriana ai nn. 17569/7036 di repertorio, iscritta il 20/03/2007 ai nn. r.g. 11173, r.p. 2309, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 285000.

Importo capitale: 190000.

Durata ipoteca: 15 anni

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

pignoramento, stipulata il 26/01/2021 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 122 di repertorio, trascritta il 24/02/2021 ai nn. r.g. 4515, r.p. 3552, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

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

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

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

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

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

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

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/01/2004), con atto stipulato il 08/01/2004 a firma di Parrotta Adriana ai nn. 10744/3935 di repertorio, trascritto il 10/01/2004 ai nn. r.g. 738, r.p. 603

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/2001 fino al 08/01/2004), con atto stipulato il 25/10/2001 a firma di Ambrosone Pierluigi ai nn. 27024 di repertorio, trascritto il 20/11/2001 ai nn. r.g. 24594, r.p. 19632

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

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

Richiesta Concessione edilizia N. **2511**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di

costruzione di fabbricati commerciali e di civile abitazione, presentata il 27/07/1977 con il n. 7266 di protocollo, rilasciata il 10/07/1980 con il n. 2511 di protocollo.

Concessione rilasciata visto:

- parere favorevole della Commissione Edilizia del comune di Cassano allo Ionio in data 17/04/1980;
- parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti di Cosenza di cui alla lettera n. 691 del 09/04/1980;
- Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza n. 15192 del 10/07/1980.

Richiesta Concessione edilizia **N. 2511 bis**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di fabbricati commerciali e di civile abitazione, rilasciata il 19/08/1980 con il n. 2511 bis di protocollo.

Concessione rilasciata visto:

- parere favorevole della Commissione Edilizia del comune di Cassano allo Ionio in data 17/04/1980;
- parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti di Cosenza di cui alla lettera n. 1754 del 31/07/1980;
- Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza n. 15192 del 10/07/1980.

Richiesta Concessione edilizia in Variante **N. 3535**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento centro commerciale, rilasciata il 22/10/1981 con il n. 3535 di protocollo.

Concessione rilasciata visto:

- parere favorevole della Commissione Edilizia del comune di Cassano allo Ionio in data 10/08/1981;
- parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti di Cosenza di cui alla lettera n. 103 del 21/10/1981.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. 210**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 29/03/1986 con il n. 5381 di protocollo, rilasciata il 08/09/2000

Richiesta autorizzazione di Agibilità **N. 7517**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 05/05/2005 con il n. 7517 di protocollo, rilasciata il 09/06/2005, agibilità del 09/06/2005.

Autorizzazione di Agibilità rilasciata visto:

- certificato di idoneità statica rilasciato in data 12/06/1981.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Conformazione unità immobiliare (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa: €516,00

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Cassano allo Ionio si è appreso che l'unità immobiliare in trattazione è stata realizzata nell'ambito di un più ampio intervento edilizio; lo stesso, autorizzato dal comune di Cassano allo Ionio con Concessioni edilizie nn. 2511 del 10 luglio 1980 e 2511 bis del 19 agosto 1980, ebbe ad oggetto l'edificazione di un complesso turistico-

residenziale costituito da due centri commerciali, tre gruppi di fabbricati per civile abitazione e relativi servizi.

Il locale oggetto di interesse fa parte del centro commerciale ricadente, stando alla documentazione progettuale, nella zona F2 della lottizzazione convenzionata tra il comune di Cassano allo Ionio e la società Intersibari S.p.a. . Il progetto originario prevedeva un manufatto costituito da tre fabbricati, di cui due speculari contraddistinti con la lettera A ed uno centrale con la lettera B, disposti a corte aperta e sviluppati su due piani ciascuno: un piano inferiore con porticato perimetrale ed un piano superiore, servito da ballatoio, raggiungibile mediante scale e rampe.

La relazione allegata al progetto approvato riporta le seguenti dimensioni dei tre fabbricati:

- corpo A (n.2): 14.00 m x 26.00 m;
- corpo B: 9.70 m x 60.00 m. La superficie coperta corrispondente è di 1310.00 mq (728.00 mq + 582.00 mq).

La cubatura, determinata tenendo conto delle altezze fuori terra dei fabbricati (il piano inferiore sembrerebbe essere stato considerato parzialmente interrato), è di 10603.70 mc.

In data 22 ottobre 1981 venne rilasciata dal comune di Cassano allo Ionio Concessione Edilizia n. 3535 in variante alle precedentemente rilasciate. La variante ebbe ad oggetto il corpo B del centro commerciale in corso di costruzione. La relazione tecnica a corredo del progetto specifica che i due corpi A sarebbero rimasti invariati rispetto ai progetti già approvati, mentre il corpo B, "interrato ed esteso ampiamente sotto il piano del terreno", avrebbe consentito a quota superiore ampi spazi destinati a parcheggio. Le dimensioni del corpo B medesimo, secondo la variante, sarebbero state le seguenti: 60.00 m x 7.70 m, con conseguente superficie coperta di 462.00 mq, a fronte di 582.00 mq previsti in precedenza. La restante superficie di 120.00 mq sarebbe stata utilizzata per realizzare un corpo aggiuntivo al corpo B.

In data 8 settembre 2000 il comune di Cassano allo Ionio, vista la domanda di condono pervenuta in data 29 marzo 1986 prot. n. 5381, tendente ad ottenere la sanatoria delle difformità eseguite nella realizzazione degli immobili realizzati in località Salicetta, ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria (pratica n. 210).

La relazione allegata alla domanda di condono descrive le seguenti difformità:

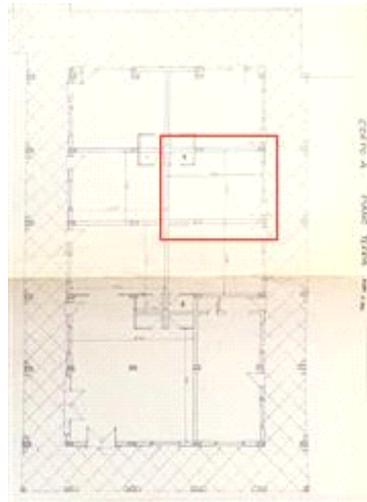
- relativamente ai corpi A, i medesimi sono stati realizzati in conformità al progetto approvato ad eccezione della realizzazione di un ulteriore solaio tra il piano primo e la copertura, ricavando quindi un'abitazione di circa 74,88 mq;
- relativamente al corpo B, variazione nella dislocazione planimetrica dei locali commerciali al piano interrato e realizzazione di 16 unità abitative al piano mansarda in luogo di locali di sgombero.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano inferiore di uno dei due corpi A; rispetto alla planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria, una porzione del locale in parola risulta essere ricompresa all'interno dell'immobile confinante identificato con il subalterno 47.

Il comune di Cassano allo Ionio in data 09/06/2005, vista l'istanza prot. n. 7517 presentata in data 05/05/2005 dal Sig. ██████████ intesa ad ottenere l'agibilità del locale identificato con il subalterno 45, ha autorizzato l'agibilità del locale medesimo destinato ad attività commerciale.



Sub 45 - stato di fatto



Planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Conformazione unità immobiliare  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

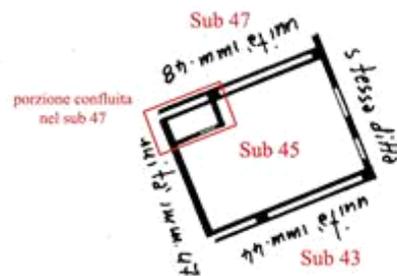
- tributi: €50,00
- onorario professionale: €200,00

Sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di trattazione e lo stato dei luoghi. Come meglio comprensibile dalla rappresentazione grafica dello stato di fatto, una porzione del locale in parola risulta essere ricompresa all'interno dell'immobile confinante identificato con il subalterno 47.

Da quanto dichiarato dal Sig. ██████████, legale rappresentante pro tempore della società ██████████ Hotels di ██████████ & C. S.a.s., relativamente all'ingombro dell'immobile, il medesimo venne acquistato nello stato in cui oggi si presenta.



Sub 45 - stato di fatto



Sub 45 - Planimetria catastale

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO CONTRADA SALICETTE, FRAZIONE MARINA DI SIBARI

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a CASSANO ALLO IONIO Contrada Salicette, frazione Marina di Sibari, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare fa parte di un complesso turistico-residenziale ubicato in località Marina di Sibari. Nello specifico la medesima è collocata all'interno di un centro commerciale, perno dell'area turistica, costituito da tre corpi disposti a corte aperta, ognuno dei quali sviluppato su due livelli. Un porticato perimetrale raccorda i tre manufatti con struttura portante in cemento armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 25 sub. 45 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/1, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Contrada Salicette, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.



*Veduta esterna - foto da via Calabria*



*Foto degli interni*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono comune di Corigliano Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Scavi archeologici di Sibari.



Marina di Sibari - Ubicazione del bene



Scavi archeologici di Sibari

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Presso l'unità immobiliare in trattazione, ubicata al piano terra del centro commerciale, ha attualmente sede un'attività di vendita di prodotti alimentari. L'immobile affaccia su via Calabria (lato opposto alla piazza centrale); è dotato di un piccolo locale deposito e di un servizio igienico con antibagno. Dispone di due aperture verso l'esterno che gli conferiscono un buon livello di illuminazione.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati con finitura al civile e tinteggiati con idropittura; i pavimenti sono stati realizzati con mattonelle in ceramica. Gli impianti idrico, fognario, elettrico sono completi e funzionanti.

Lo stato conservativo dell'immobile nel complesso è buono.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale calcolata	32,00	x	100 %	=	32,00
<b>Totale:</b>	<b>32,00</b>				<b>32,00</b>



Planimetria locale commerciale

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 1.000,00 = **32.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 32.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

La stima delle unità immobiliari è stata quindi effettuata in base al metodo sintetico, analizzando i valori di mercato di alcuni immobili localizzati nella stessa area ed aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di interesse. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e presso annunci immobiliari reperiti online.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano allo Jonio, agenzie: Web, osservatori del mercato immobiliare 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	negozio	32,00	0,00	32.000,00	32.000,00
				<b>32.000,00 €</b>	<b>32.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 766,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 31.234,00**

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

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 34,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 31.200,00**

data 22/09/2021

il tecnico incaricato  
Ing. Giuseppe Tomei