



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

119/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIO NPL SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Dott. Leonardo Pandolfi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Alessandra Peluso

CF:PLSLSN76S47Z133X

con studio in CASTROVILLARI (CS) C.so Giuseppe Garibaldi, 69

telefono: 3472743055

email: alessandrapeluso@ordineingegnerics.it

PEC: alessandra.peluso.e3283c@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
119/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Autofficina a TREBISACCE Contrada Pagliara - Zona Industriale snc, della superficie commerciale di **965,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 76 restanti

Il subalterno in oggetto fa parte di un fabbricato di dimensioni in pianta pari a 18mt x 26mt, in cui ricade anche il subalterno 6, del lotto di vendita 2. L'intero edificio, per come si evince dalla documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trebisacce, è costituito da un piano terra con altezza dei pilastri variabile, ovvero un gruppo di pilastri presenta un'altezza di 5,50mt ed un altro gruppo un'altezza di 4,10mt, cosa che ha consentito di realizzare un piano intermedio ed un primo piano. Tutte le strutture portanti, travi e pilastri, sono realizzate in cemento armato. In particolare i pilastri a piano terra hanno dimensioni 50cmx100cm, mentre quelli del piano intermedio e del primo piano hanno dimensioni pari a 50cmx50cm. Le strutture orizzontali sono costituite da travi sempre in c.a. e solai misti in c.a. e laterizi. La copertura risulta parte piana a terrazzo e parte inclinata con tegole. Le murature sono state realizzate in mattoni semipieni all'esterno e forati all'interno con intercapedine; mentre le tramezzature sono costituite da forati da 8cm. Tutto quanto per come riportato nella relazione tecnica depositata in Comune.

Tutto l'edificio è circondato perimetralmente da un ampio piazzale con pavimentazione in bitume, protetto da idonea recinzione con muro di sostegno in c.a. sui lati Nord-Este e Nord-Ovest, sormontati da paletti metallici; sui lati Sud-Est e Sud-Ovest la recinzione è costituita da un muretto basso, sempre in c.a. e paletti metallici. Sui lati perimetrali della struttura insiste un marciapiede di circa 1mt di larghezza, realizzato parte in calcestruzzo e parte pavimentato, in corrispondenza all'ingresso che porta all'abitazione del proprietario; inoltre sul lato Nord-Est sono distribuite diverse cisterne per l'acqua potabile. L'intera area su cui sorge l'edificio è protetta da cancello in elementi metallici scorrevole con apertura elettrica. Accanto a tale cancello carrabile di ampie dimensioni idoneo anche per il transito di mezzi di una certa importanza, vi è il cancello pedonale, sempre realizzato in elementi metallici, sostenuto da due pilastri in c.a. Al di fuori del cancello vi è una postazione citofonica, mentre sulle facciate sono dislocate in punti opportuni telecamere per la video sorveglianza perimetralmente su tutto l'edificio; l'appartamento posto al primo piano inoltre è dotato di un sistema di allarme.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1172 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 281 mq, indirizzo catastale: Contrada Pagliara - zona Industriale , piano: snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto amministrativo di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 12/05/2000, rogato dal Segretario Comunale del Comune di Trebisacce
Coerenze: Presenta i lati Nord-Est, Sud-Est, Sud-Ovest liberi ed il lato Nord-Ovest confinante con costruzione stessa ditta e stesso fabbricato

L'intero edificio sviluppa su 2 piani, di cui 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	965,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.174,37
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.174,37
Data della valutazione:	05/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In questa unità immobiliare, accatastata come Laboratorio per Arti e Mestieri, vi è L'Autofficina SG Service di [REDACTED] & C. S.a.s. Per dichiarazione del proprietario dell'immobile il sig. [REDACTED] svolge la sua attività occupando tali locali a titolo gratuito, senza alcun contratto di locazione o comodato d'uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre al pignoramento in corso non vi sono altre pendenze sull'immobile.

Tutto quanto per come certificato dal Notaio dott.sa Giulia Messina Vitrano e da visura ipotecaria allegata.

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 20/06/2006 a firma di notaio Laurito Emilia ai nn. 63925 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 400.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni e 6 mesi.

Iscrizione NN.20608/3794 del 21/06/2006.

ipoteca **legale**, stipulata il 13/05/2013 ai nn. 842/3413 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Nascente da Ruolo del 13/05/2013 Numero di Repertorio 842/3413.

Importo ipoteca: 293.648,94.

Importo capitale: 146.824,47

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/10/2016 a firma di notaio Sergio Cappelli ai nn. 47351/23495 di



repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Cambiali.

Importo ipoteca: 756000.

Importo capitale: 756000

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

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:

A Corvino Rocchino il diritto di superficie su cui sorgono gli immobili in oggetto è pervenuto per atto amministrativo di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 12/05/2000, rogato dal Segretario Comunale del Comune di Trebisacce Sisci Pasquale, trascritto il 07/06/2000 ai nn.11357/8393. Tutto quanto come da certificato notarile allegato agli atti del procedimento del notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano e da quanto si evince da visura storica e ipotecaria allegata la presente lavoro.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

Diritto di proprietà per l'area

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

Diritto di proprietà superficiaria

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. n.1911 del 23/04/2003, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Industria Manifatturiera Prodotti Ittici Congelati e Loro Commercializzazione

Deposito progetto presso il Genio Civile N. prot.709 del 28/02/2000 Pratica 2000/72, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Industria Manifatturiera Prodotti Ittici Congelati e Loro Commercializzazione

Autorizzazione Paesistica N. n.1257 del 19/12/2000, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Industria Manifatturiera Prodotti Ittici Congelati e Loro Commercializzazione

Relazione a Struttura Ultimata N. prot. 1195 del 06/02/2007 n.2000/72, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Industria Manifatturiera Prodotti Ittici Congelati e Loro Commercializzazione



Collaudo Statico N. prot. 10583 del 17/07/2007 n.2000/72, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Industria Manifatturiera Prodotti Ittici Congelati e Loro Commercializzazione

D.I.A. N. Prot. 4920 del 07/06/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di demolizione e ricostruzione tramezzatura per diversa distribuzione interna, presentata il 07/06/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Documento DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione DOCFA : €1.137,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria per diversa distribuzione interna, senza opere

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di Segreteria e d'Istruttoria Comune di Trebisacce per presentazione Scia in Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni: €150,00
- Sanzione di Sanatoria: €516,00
- Spese tecniche quantificabili all'affidamento d'incarico

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

BENI IN TREBISACCE CONTRADA PAGLIARA - ZONA INDUSTRIALE SNC

AUTOFFICINA

DI CUI AL PUNTO A

Autofficina a TREBISACCE Contrada Pagliara - Zona Industriale snc, della superficie commerciale di **965,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 76 restanti

Il subalterno in oggetto fa parte di un fabbricato di dimensioni in pianta pari a 18mt x 26mt, in cui ricade anche il subalterno 6, del lotto di vendita 2. L'intero edificio, per come si evince dalla documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trebisacce, è costituito da



un piano terra con altezza dei pilastri variabile, ovvero un gruppo di pilastri presenta un'altezza di 5,50mt ed un altro gruppo un'altezza di 4,10mt, cosa che ha consentito di realizzare un piano intermedio ed un primo piano. Tutte le strutture portanti, travi e pilastri, sono realizzate in cemento armato. In particolare i pilastri a piano terra hanno dimensioni 50cmx100cm, mentre quelli del piano intermedio e del primo piano hanno dimensioni pari a 50cmx50cm. Le strutture orizzontali sono costituite da travi sempre in c.a. e solai misti in c.a. e laterizi. La copertura risulta parte piana a terrazzo e parte inclinata con tegole. Le murature sono state realizzate in mattoni semipieni all'esterno e forati all'interno con intercapedine; mentre le tramezzature sono costituite da forati da 8cm. Tutto quanto per come riportato nella relazione tecnica depositata in Comune.

Tutto l'edificio è circondato perimetralmente da un ampio piazzale con pavimentazione in bitume, protetto da idonea recinzione con muro di sostegno in c.a. sui lati Nord-Este e Nord-Ovest, sormontati da paletti metallici; sui lati Sud-Est e Sud-Ovest la recinzione è costituita da un muretto basso, sempre in c.a. e paletti metallici. Sui lati perimetrali della struttura insiste un marciapiede di circa 1mt di larghezza, realizzato parte in calcestruzzo e parte pavimentato, in corrispondenza all'ingresso che porta all'abitazione del proprietario; inoltre sul lato Nord-Est sono distribuite diverse cisterne per l'acqua potabile. L'intera area su cui sorge l'edificio è protetta da cancello in elementi metallici scorrevole con apertura elettrica. Accanto a tale cancello carrabile di ampie dimensioni idoneo anche per il transito di mezzi di una certa importanza, vi è il cancello pedonale, sempre realizzato in elementi metallici, sostenuto da due pilastri in c.a. Al di fuori del cancello vi è una postazione citofonica, mentre sulle facciate sono dislocate in punti opportuni telecamere per la video sorveglianza perimetralmente su tutto l'edificio; l'appartamento posto al primo piano inoltre è dotato di un sistema di allarme.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1172 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 281 mq, indirizzo catastale: Contrada Pagliara - zona Industriale , piano: snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto amministrativo di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 12/05/2000, rogato dal Segretario Comunale del Comune di Trebisacce
Coerenze: Presenta i lati Nord-Est, Sud-Est, Sud-Ovest liberi ed il lato Nord-Ovest confinante con costruzione stessa ditta e stesso fabbricato

L'intero edificio sviluppa su 2 piani, di cui 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Albidona, Villapiana, Francavilla Marittima, Cerchiaro di Calabria, Amendolara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La zona si trova sulla parte più alta rispetto alla costa, ciò garantisce una vista panoramica ottima.





COLLEGAMENTI

superstrada distante a poca distanza da due
svicoli della S.S.106

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della
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:

In particolare il lotto di vendita in oggetto è utilizzato allo stato attuale come autofficina. È costituito da un ampio locale in cui si svolge l'attività da meccanico, con tutte le attrezzature e i macchinari idonei all'attività in essere, inoltre presenta due anditi riservati uno a spogliatoio e servizio igienico e l'altro, con accesso all'esterno e finestra comunicante con il garage, dedicato a ufficio con annesso servizio igienico. Il garage è dotato di ampie aperture con saracinesche, e finestrone con infissi protetti da inferriate metalliche. Le pareti all'interno sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione dell'ambiente di lavoro è in calcestruzzo liscio; inoltre vista l'altezza elevata in corrispondenza degli spogliatoi/servizio igienico e dell'ufficio è stato ribassato il soffitto, ottenendo così un soppalco, servito da scala in ferro; tale spazio è utilizzato come deposito materiali. L'ambiente officina è corredato da opportuno impianto elettrico. Lo spogliatoio è collocato subito dopo l'ufficio; l'ingresso immette direttamente in un comodo vano spogliatoio e da qui, si accede al servizio igienico dotato di WC e lavabo. I due ambienti sono separati da porte in legno di discreta qualità; sono pavimentati con mattonelle in gres ceramico e l'ambiente bagno è rivestito sulle parti verticali anche da mattonelle in gres ceramico fino ad idonea altezza. Le altre superfici verticali ed orizzontali sono ben intonacate e tinteggiate. L'accesso all'ufficio, protetto da portoncino blindato e inferriata metallica, avviene dall'esterno sul lato Nord-Est. Tale spazio riservato è completato anche da un servizio igienico dotato di WC, lavabo e boiler per la produzione di acqua calda. Gli anditi considerati sono opportunamente pavimentati con mattonella in gres ceramico, parti e superfici orizzontali ben



intonacate e tinteggiate, mentre le parti verticali del servizio igienico sono idoneamente piastrellate. Rispetto alla planimetria catastale e a quanto reperito presso l'UU.TT. del Comune di Trebisacce, lo spazio spogliatoio ed ufficio hanno dimensioni più ampie e diversa distribuzione. L'autofficina inoltre condivide con il resto del fabbricato la corte esterna. Essendo l'area del lotto pari a 1818mq, per come riportato nella relazione tecnica depositata in comune, poichè l'area d'impronta del fabbricato è di circa 450mq, la corte condominiale nel suo totale è pari a 1368mq.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> cancello d'ingresso carrabile realizzato in metallico con apertura scorrevole elettrico	nella media	
<i>cancello:</i> cancello pedonale realizzato in metallico con apertura elettrica e manuale	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in Parte in tegole parte a terrazzo opportunamente pavimentato	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in manto bituminoso e marciapiede in calcestruzzo. Il marciapiede è realizzato perimetralmente a tutto l'edificio	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in calcestruzzo liscio	nella media	

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato. Dall'esame visivo appaiono in buone condizioni	nella media	
<i>travi:</i> costruite in cemento armato. dall'esame visivo appaiono in buone condizioni	nella media	

Degli Impianti:

<i>antifurto:</i> impianto di videosorveglianza	nella media	
<i>citofonico:</i> punto citofonico esterno al cancello carrabile	nella media	

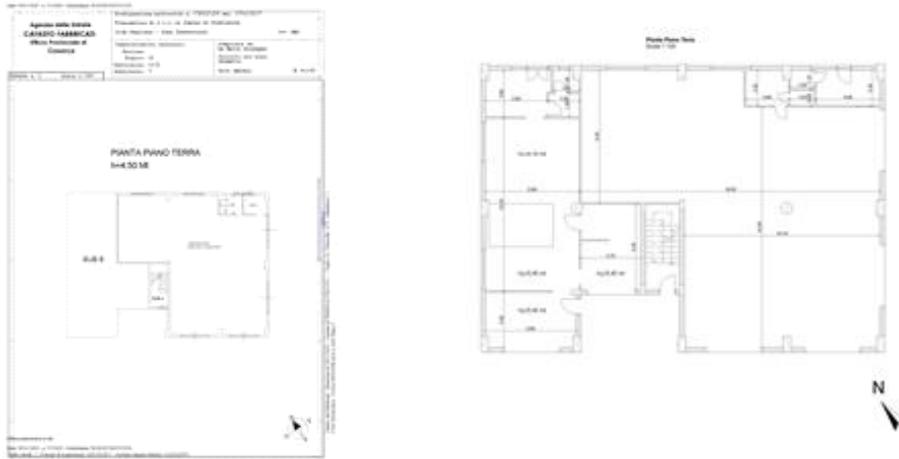
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Capannone Industriale ad uso autofficina	281,00	x	100 %	=	281,00
Corte condominiale	1.368,00	x	50 %	=	684,00
Totale:	1.649,00				965,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2022 - Semestre 1

Descrizione: Capannone Industriale realizzato in area PIP

Indirizzo: Contrada Pagliara - Zona Industriale

Superfici principali e secondarie: 281

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.432,00 pari a 332,50 Euro/mq

Valore Ctu: 93.432,50 pari a: 332,50 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 93.432,50 pari a: 332,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2022 - Semestre 1

Descrizione: Corte condominiale

Indirizzo: Contrada Pagliara - Zona Industriale

Superfici principali e secondarie: 684

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.840,00 pari a 10,00 Euro/mq

Valore Ctu: 6.840,00 pari a: 10,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 6.840,00 pari a: 10,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Per la valutazione si è assunto il valore medio di mercato della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate I semestre anno 2022 relativamente Capannoni Industriali, considerando quindi il valore medio fra il massimo ed il minimo di mercato. Inoltre si sono condotte indagini sul web in merito alle compravendite di locali simili nelle immediate vicinanze, riscontrando valori di mercato comparabili con quelli desunti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate. Per quanto riguarda la corte condominiale per tale lotto di vendita si è considerato solo il 50% del totale dei metri quadri disponibili, valutandoli al 3% del valore del costruito, ovvero circa 10 euro/mq. Anche in questo caso effettuando ricerca di mercato sul web si sono riscontrati valori equivalenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 965,00 x 103,91 = **100.273,15**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 100.273,15**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 76.977,37**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione di tale lotto di vendita si è assunto il valore di mercato della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate I semestre anno 2022 relativamente a Fabbricati di Tipo Produttivo, considerando il valore medio in quanto trattasi di edificio che versa in buone condizioni di manutenzione e di utilizzo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Autofficina	965,00	0,00	100.273,15	76.977,37
				100.273,15 €	76.977,37 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.803,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 75.174,37**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 75.174,37**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
119/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Destinazione mista: abitazione-deposito-produttivo a TREBISACCE Contrada Pagliara - Zona Industriale snc, della superficie commerciale di **1.644,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 76 restanti

Il subalterno in oggetto fa parte di un fabbricato di dimensioni in pianta pari a 18mt x 26mt, in cui ricade anche il subalterno 7, del lotto di vendita 1. L'intero edificio, per come si evince dalla documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trebisacce, è costituito da un piano terra con altezza dei pilastri variabile, ovvero un gruppo di pilastri presenta un'altezza di 5,50mt ed un altro gruppo un'altezza di 4,10mt, cosa che ha consentito di realizzare un piano intermedio ed un primo piano. Tutte le strutture portanti, travi e pilastri, sono realizzati in cemento armato. In particolare i pilastri a piano terra hanno dimensioni 50cmx100cm, mentre quelli del piano intermedio e del primo piano hanno dimensioni pari a 50cmx50cm. Le strutture orizzontali sono costituite da travi sempre in c.a. e solai misti in c.a. e laterizi. La copertura risulta parte piana a terrazzo e parte inclinata con tegole. Le murature sono state realizzate in mattoni semipieni all'esterno e forati all'interno con intercapedine; mentre le tramezzature sono costituite da forati da 8cm. Tutto quanto per come riportato nella relazione tecnica depositata in Comune.

Tutto l'edificio è circondato perimetralmente da un ampio piazzale con pavimentazione in bitume, protetto da idonea recinzione con muro di sostegno in c.a. sui lati Nord-Este e Nord-Ovest, sormontati da paletti metallici; sui lati Sud-Est e Sud-Ovest la recinzione è costituita da un muretto basso sempre in c.a. e paletti metallici. Sui lati perimetrali della struttura insiste un marciapiede di circa 1mt di larghezza, realizzato parte in calcestruzzo e parte pavimentato, in corrispondenza all'ingresso che porta all'abitazione del proprietario; inoltre sul lato Nord-Est sono distribuite diverse cisterne per l'acqua potabile. L'intera area su cui sorge l'edificio è protetta da cancello in elementi metallici scorrevole con apertura elettrica. Accanto a tale cancello carrabile di ampie dimensioni idoneo anche per mezzi di una certa importanza, vi è il cancello pedonale, sempre realizzato in elementi metallici, sostenuto da due pilastri in c.a. Al di fuori del cancello vi è una postazione citofonica, mentre sulle facciate sono dislocate in punti opportuni telecamere per la video sorveglianza perimetralmente su tutto l'edificio; l'appartamento posto al primo piano inoltre è dotato di un sistema di allarme.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo piano, ha un'altezza interna di 4,10mt ed 5,45mt per i magazzini; 2,90mt gli app. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1172 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 625 mq, indirizzo catastale: Contrada Pagliara - Zona Industriale, piano: Piano terra e primo piano, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto amministrativo di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 12/05/2000, rogato dal Segretario Comunale del Comune di Trebisacce
Coerenze: Presenta i lati Nord-Est, Nord-Ovest, Sud-Ovest liberi ed il lato Sud-Est confinante con costruzione stessa ditta e stesso fabbricato

L'intero edificio sviluppa su 2 piani, di cui 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.644,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 291.856,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 291.856,16
Data della valutazione:	05/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Allo stato attuale nel magazzino inizialmente utilizzato per deposito e trasformazione prodotti ittici non viene svolta alcuna attività produttiva, vi permangono diversi oggetti utili per la lavorazione del pesce oltre al materiale da ufficio del proprietario. Inoltre nel piano intermedio, lì dove da progetto è previsto un'area aziendale multifunzione, ad oggi è ospitata una famiglia ucraina con regolare contratto di comodato d'uso. Il primo piano risulta di completo appannaggio del proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre al pignoramento in corso non vi sono altre pendenze sull'immobile.

Tutto quanto per come certificato dal Notaio dott.sa Giulia Messina Vitrano e da visura ipotecaria allegata.

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 20/06/2006 a firma di notaio Laurito Emilia ai nn. 63925 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 400.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni e 6 mesi.

Iscrizione NN.20608/3794 del 21/06/2006

ipoteca **legale**, stipulata il 13/05/2013 ai nn. 842/3413 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Nascente da Ruolo del 13/05/2013 Numero di Repertorio 842/3413.

Importo ipoteca: 293.648,94.

Importo capitale: 146.824,47



ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/10/2016 a firma di notaio Sergio Cappelli ai nn. 47351/23495 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Cambiali.

Importo ipoteca: 756.000,00.

Importo capitale: 756.000,00

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

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:

A Corvino Rocchino il diritto di superficie su cui sorgono gli immobili in oggetto è pervenuto per atto amministrativo di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 12/05/2000, rogato dal Segretario Comunale del Comune di Trebisacce Sisci Pasquale, trascritto il 07/06/2000 ai nn.11357/8393. Tutto quanto come da certificato notarile allegato agli atti del procedimento del notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano e da quanto si evince da visura storica e ipotecaria allegata la presente lavoro.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** .

Diritto di Proprietà per l'Area

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

Diritto di Proprietà Superficiaria

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. n.1911 del 23/04/2003, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Industria Manifatturiera Prodotti Ittici Congelati e Loro Commercializzazione

Deposito progetto presso il Genio Civile N. prot. 709 del 28/02/2000 Pratica 2000/72, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Industria Manifatturiera Prodotti Ittici Congelati e Loro Commercializzazione

Autorizzazione Paesistica N. n.1257 del 19/12/2000, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Industria Manifatturiera Prodotti Ittici Congelati e Loro Commercializzazione

Relazione a Struttura Ultimata N. prot. 1195 del 06/02/2007 n.2000/72, intestata a *** DATO



OSCURATO *** , per lavori di Industria Manifatturiera Prodotti Ittici Congelati e Loro Commercializzazione

Collaudo Statico N. prot. 10583 del 17/07/2007 n.2000/72, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Industria Manifatturiera Prodotti Ittici Congelati e Loro Commercializzazione

D.I.A. N. Prot. 4920 del 07/06/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di demolizione e ricostruzione tramezzatura per diversa distribuzione interna, presentata il 07/06/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Documento DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione DOCFA : €1.437,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA senza opere

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di Segreteria e d'Istruttoria Comune di Trebisacce per presentazione SCIA in Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni: €150,00
- Sanzione Amministrativa: €516,00
- Spese tecniche quantificabili all'affidamento d'incarico

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

BENI IN TREBISACCE CONTRADA PAGLIARA - ZONA INDUSTRIALE SNC

**DESTINAZIONE MISTA: ABITAZIONE-DEPOSITO-
PRODUTTIVO**

DI CUI AL PUNTO A

Destinazione mista: abitazione-deposito-produttivo a TREBISACCE Contrada Pagliara - Zona Industriale snc, della superficie commerciale di **1.644,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 76 restanti



Il subalterno in oggetto fa parte di un fabbricato di dimensioni in pianta pari a 18mt x 26mt, in cui ricade anche il subalterno 7, del lotto di vendita 1. L'intero edificio, per come si evince dalla documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trebisacce, è costituito da un piano terra con altezza dei pilastri variabile, ovvero un gruppo di pilastri presenta un'altezza di 5,50mt ed un altro gruppo un'altezza di 4,10mt, cosa che ha consentito di realizzare un piano intermedio ed un primo piano. Tutte le strutture portanti, travi e pilastri, sono realizzati in cemento armato. In particolare i pilastri a piano terra hanno dimensioni 50cmx100cm, mentre quelli del piano intermedio e del primo piano hanno dimensioni pari a 50cmx50cm. Le strutture orizzontali sono costituite da travi sempre in c.a. e solai misti in c.a. e laterizi. La copertura risulta parte piana a terrazzo e parte inclinata con tegole. Le murature sono state realizzate in mattoni semipieni all'esterno e forati all'interno con intercapedine; mentre le tramezzature sono costituite da forati da 8cm. Tutto quanto per come riportato nella relazione tecnica depositata in Comune.

Tutto l'edificio è circondato perimetralmente da un ampio piazzale con pavimentazione in bitume, protetto da idonea recinzione con muro di sostegno in c.a. sui lati Nord-Este e Nord-Ovest, sormontati da paletti metallici; sui lati Sud-Est e Sud-Ovest la recinzione è costituita da un muretto basso sempre in c.a. e paletti metallici. Sui lati perimetrali della struttura insiste un marciapiede di circa 1mt di larghezza, realizzato parte in calcestruzzo e parte pavimentato, in corrispondenza all'ingresso che porta all'abitazione del proprietario; inoltre sul lato Nord-Est sono distribuite diverse cisterne per l'acqua potabile. L'intera area su cui sorge l'edificio è protetta da cancello in elementi metallici scorrevole con apertura elettrica. Accanto a tale cancello carrabile di ampie dimensioni idoneo anche per mezzi di una certa importanza, vi è il cancello pedonale, sempre realizzato in elementi metallici, sostenuto da due pilastri in c.a. Al di fuori del cancello vi è una postazione citofonica, mentre sulle facciate sono dislocate in punti opportuni telecamere per la video sorveglianza perimetralmente su tutto l'edificio; l'appartamento posto al primo piano inoltre è dotato di un sistema di allarme.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo piano, ha un'altezza interna di 4,10mt ed 5,45mt per i magazzini; 2,90mt gli app. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1172 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 625 mq, indirizzo catastale: Contrada Pagliara - Zona Industriale, piano: Piano terra e primo piano, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto amministrativo di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 12/05/2000, rogato dal Segretario Comunale del Comune di Trebisacce
Coerenze: Presenta i lati Nord-Est, Nord-Ovest, Sud-Ovest liberi ed il lato Sud-Est confinante con costruzione stessa ditta e stesso fabbricato

L'intero edificio sviluppa su 2 piani, di cui 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Albidona, Villapiana, Francavilla Marittima, Cerchiaro di



Calabria, Amendolara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La zona si trova sulla parte più alta rispetto alla costa, ciò garantisce una vista panoramica ottima.



COLLEGAMENTI

superstrada distante a poca distanza dallo
svincolo della superstrada

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della
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:

In particolare tale lotto di vendita si compone di quattro ambienti differenti, oltre al terrazzo, che comunque devono essere venduti in blocco in relazione al tipo di Concessione Edilizia; concessione rilasciata per un progetto di “Industria Manifatturiera Prodotti Ittici Congelati e loro Commercializzazione”, il cui progetto al fine di poter essere realizzato prevedeva un ambiente industriale e di trasformazione del prodotto al piano terra, una zona deposito a quota 4,80 mt, una zona servizi aziendali a quota 4,80 mt e un alloggio con uffici a quota 6,50 mt.

Nella fattispecie il capannone industriale in cui si svolgeva l’attività di congelamento e vendita dei prodotti ittici è posto al piano terra, è dotato di due ampi ingressi carrabili e uno laterale pedonale. Il locale si articola in quattro aree: una zona in cui prima vi era una cella frigorifera utilizzata oggi come ufficio in cui è collocata la prima apertura carrabile, una zona di sosta con al seconda apertura carrabile e l’ingresso pedonale, un’area centrale in cui si rileva la presenza di una grande cella frigorifera, ed un’ultima area in cui vi è un’uscita secondaria ed il servizio igienico. Le superfici calpestabili di tale area industriale sono tutte pavimentate, le superfici verticali sono rivestite con mattonelle in gres ceramico per un’altezza di circa 220cm, le restati superfici, verticali ed orizzontali, sono opportunamente intonacate e tinteggiate. Tale area si trova nella zona Nord-Ovest



dell'immobile. Tutte le parti alte sono dotate di ampie finestroni che garantiscono buona illuminazione ed areazione degli ambienti. Le porte sono realizzate in PVC bianco lavabile. Nei vari ambienti sono distribuite idonee illuminazioni a parete e si è riscontrata la presenza di un adeguato sistema elettrico. Oltre alla cella frigorifera ci sono altri attrezzi della lavorazione, come lavabi, bilancia, carrelli ed altro. Il servizio igienico è formato da un antibagno e bagno con WC, lavabo e boiler elettrico per la produzione di acqua calda.

Dalla porta principale si accede mediante scale al piano intermedio, costituito da un ampio locale destinato a deposito e da un'area aziendale oggi adattata per ospitare una famiglia ucraina. Il deposito è un'ampia sala con aperture sui lati Nord e Nord-Ovest, finestre e porte-finestre in PVC, tapparelle avvolgibili in PVC e ringhiere dei balconi a filo muro in profilati metallici. Portone blindato ad un battente, pavimentazione in gres ceramico e superfici verticali ed orizzontali intonacate e tinteggiate; oltre a ciò si è riscontrata una postazione citofonica e luce di emergenza. Sullo stesso piano si sviluppa l'area aziendale adattata ad abitazione. Questa è composta da un ampio salone (sala riunioni) che di fatto è utilizzato come soggiorno, una cucina/pranzo, un servizio igienico composto da antibagno e bagno con la dotazione di un WC, un lavabo, un bidet, una doccia con cabina, una lavatrice ed un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'ambiente dispone di una dotazione citofonica e luce di emergenza nella sala principale. Il calpestio è pavimentato con mattonelle in gres ceramico, le superfici verticali e orizzontali sono ben intonacate e tinteggiate. Le finestre e le porte finestre sono realizzate in PVC con chiusure esterne avvolgibili anch'essi in PVC e ringhiere dei balconi a filo muro in profilati metallici. Il portoncino d'ingresso è blindato ad un battente, le porte sono in legno ad un battente e di buona qualità. L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento. Si presenta sommariamente arredato, con presenza di lampadari ed altri suppellettili, e vi risiede in pianta stabile con contratto di comodato d'uso una famiglia ucraina.

Il primo piano è quello in cui risiede stabilmente il proprietario, con la moglie e tre figli. Tale appartamento è dotato di un doppio ingresso, in quanto da progetto depositato in Comune una zona è destinata ad abitazione e l'altra ad uffici. Di fatto tramite un collegamento i due appartamenti sono collegati fra loro ed utilizzati come residenza dal proprietario. Il primo ingresso immette in un ampio soggiorno, dotato di termosifone e termoconvettore, postazione citofonica e luce di emergenza. Da qui si ha accesso, con una distribuzione aperta, a tre camere da letto, un comodo servizio igienico ed un'ampia cucina/pranzo. In particolare due delle tre camere da letto sono molto grandi una è di più modeste dimensioni. Le camere da letto sono dotate di termosifoni, quella matrimoniale in più presenta un climatizzatore, mentre la seconda camera da letto più grande è dotata di un termoconvettore. Il servizio igienico presenta la dotazione di due lavabi, con mobiletto sottostante incassato, una doccia con cabina, due WC e un bidet. Si riscontra la presenza di termosifone e termo-arredo. Dal soggiorno, mediante porta scorrevole, si ha accesso alla cucina. Dal pianerottolo di arrivo, il secondo ingresso immette ad un comodo disimpegno, dal quale si ha accesso ai vari ambienti, nello specifico in questa seconda parte dell'abitazione è dislocata la cucina, un ampio servizio igienico, un comodo ripostiglio e altre due stanze. Tutti gli ambienti sono dotati di termosifoni; il servizio igienico è composto da un lavabo, con mobiletto sottostante incassato, un WC, un bidet, una doccia con cabina, un termo arredo ed una vasca da bagno ad angolo. In uno delle due stanze libere è collocato il sistema di allarme. Nel ripostiglio si è riscontrata la presenza della lavatrice e di un lavatoio. Tutti gli ambienti risultano arredati, finiti di lampadari, tende ed accessori utili alla vita quotidiana. Le porte sono in legno di buona qualità, mentre il portoncino d'ingresso, ad un battente, è del tipo blindato. I termosifoni in alluminio. Le pareti sono ben intonacate e tinteggiate, mentre le superfici dei servizi igienici e del ripostiglio, presentano le superfici verticali rivestite con mattonelle in gres ceramico, come da buona prassi costruttiva. Le finestre e le porte finestre sono realizzate in profilati di alluminio protette da tapparelle avvolgibili ed alcune con infissi esterni a battenti; anche le ringhiere dei balconi a filo muro sono in profilati di alluminio imbullonati alle strutture portanti. Le pavimentazione sono realizzate in gres ceramico e rifinite con battiscopa.

Dal portone principale si accede al piano intermedio ed al primo piano mediante scala di collegamento, interamente rivestita in marmo, con corrimano in profilati di alluminio. Il vano scala è ben illuminato ed areato grazie alla presenza di ampie vetrate con finestre. Le superfici verticali ed orizzontali di tale vano sono ben intonacate e tinteggiate. La scala conduce fino al tetto a terrazzo in



cui è collocata anche la caldaia afferente all'appartamento dell'esecutato. In particolare parte del tetto è realizzato a falde e buona parte a terrazzo. Il terrazzo del lato Nord-Est ha la pavimentazione completamente ammalorata, in quanto sono state collocate mattonelle non da esterno; su tale lato vi è l'affaccio di alcune finestre dell'appartamento sottostante. Il terrazzo del lato Sud-Ovest versa in ottime condizioni. Entrambi offrono un'ottima vista panoramica. La parte del tetto a falde è costituito in tegole.

Gli immobili di tale lotto di vendita inoltre condividono con l'autofficina la corte esterna. Essendo l'area del lotto pari a 1818mq, per come riportato nella relazione tecnica depositata in comune, poichè l'area d'impronta del fabbricato è di circa 450mq, la corte condominiale nel suo totale è pari a 1368mq.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in Parte in tegole e parte a terrazzo opportunamente pavimentato nella media

cancello: Cancello pedonale realizzato in metallico con apertura elettrica e manuale nella media

pavimentazione esterna: realizzata in manto bituminoso e marciapiede in calcestruzzo nella media

pavimentazione interna: realizzata in rivestimento in marmo per le scale e mattonelle in gres ceramico per le pavimentazione dei vari ambienti e per i rivestimenti dei servizi igienici, ripostiglio e para-schizzi della zona cottura nella media

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati nella media

portone di ingresso: ad un battente realizzato in PVC nella media

protezioni infissi esterni: profilati di alluminio e vetro con tapparelle avvolgibili in PVC nella media

rivestimento interno: posto in superfici verticali realizzato in tinteggiate nella media

Degli Impianti:

citofonico: punto citofonico esterno al cancello carrabile nella media

antifurto: impianto di video sorveglianza più sistema di allarme nella media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media

travi: costruite in cemento armato nella media

balconi: costruiti in cemento armato e ringhiere in profilati di alluminio nella media

CONSISTENZA:

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

Criterion di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Capannone Industriale	134,00	x	100 %	=	134,00



Locale deposito	112,00	x	100 %	=	112,00
Locale Servizi Aziendali (attualmente utilizzato come abitazione)	113,00	x	100 %	=	113,00
Abitazione dell'esecutato	241,00	x	100 %	=	241,00
Terrazzo lato Nord-Est	115,00	x	100 %	=	115,00
Terrazzo Lato Sud-Ovest	245,00	x	100 %	=	245,00
Corte condominiale	1.368,00	x	50 %	=	684,00
Totale:	2.328,00				1.644,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2022 - Semestre 1

Descrizione: Capannone industriale realizzato in area PIP

Indirizzo: Contrada Pagliara - Zona Industriale

Superfici principali e secondarie: 134



Superfici accessorie:

Prezzo: 44.555,00 pari a 332,50 Euro/mq

Valore Ctu: 44.555,00 pari a: 332,50 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 44.555,00 pari a: 332,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2022 - Semestre 1

Descrizione: Magazzino/Deposito

Indirizzo: Contrada Pagliara - Zona Industriale

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.320,00 pari a 297,50 Euro/mq

Valore Ctu: 33.320,00 pari a: 297,50 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 33.320,00 pari a: 297,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2022 - Semestre 1

Descrizione: Abitazione provvisoria

Indirizzo: Contrada Pagliara - Zona Industriale

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.100,00 pari a 700,00 Euro/mq

Valore Ctu: 79.100,00 pari a: 700,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 79.100,00 pari a: 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2022 - Semestre 1

Descrizione: Abitazione principale

Indirizzo: Contrada Pagliara - Zona Industriale

Superfici principali e secondarie: 216

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 168.700,00 pari a 700,00 Euro/mq

Valore Ctu: 168.700,00 pari a: 700,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 168.700,00 pari a: 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2022 - Semestre 1

Descrizione: Terrazzo lato Nord-Est computati al 50% rispetto al valore dell'immobile

Indirizzo: Contrada Pagliara - Zona Industriale

Superfici principali e secondarie: 115



Superfici accessorie:

Prezzo: 16.100,00 pari a 140,00 Euro/mq

Valore Ctu: 16.100,00 pari a: 140,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.100,00 pari a: 140,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2022 - Semestre 1

Descrizione: Terrazzo lato Sud-Ovest computati al 50% rispetto al valore dell'immobile

Indirizzo: Contrada Pagliara - Zona Industriale

Superfici principali e secondarie: 245

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.300,00 pari a 140,00 Euro/mq

Valore Ctu: 34.300,00 pari a: 140,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 34.300,00 pari a: 140,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2022 - Semestre 1

Descrizione: Corte condominiale

Indirizzo: Contrada Pagliara - Zona Industriale

Superfici principali e secondarie: 684

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.840,00 pari a 10,00 Euro/mq

Valore Ctu: 6.840,00 pari a: 10,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 6.840,00 pari a: 10,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è assunto il valore medio di mercato della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate I semestre anno 2022 relativamente Capannoni Industriali e per i magazzini, considerando quindi il valore medio fra il massimo ed il minimo di mercato; mentre si è assunto il valore minimo per le Abitazioni di Tipo Civile. Per la valutazione del balcone si è assunto il 50% del valore minimo relativo alle abitazioni, tenendo in conto del minor utilizzo che si fa di tale spazio, mentre per la valutazione dei terrazzi si è assunto il 20% del valore minimo relativo alle abitazioni, considerando sia il minore utilizzo che se ne fa sia il fatto che la pavimentazione del terrazzo lato Nord-Ovest va completamente rifatta. Inoltre si sono condotte indagini sul web in merito alle compravendite di locali simili nelle immediate vicinanze, riscontrando valori di mercato comparabili con quelli desunti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate. In particolare questo lotto di vendita è composto da più ambienti che hanno caratteristiche, utilizzi e destinazioni urbanistiche diverse. Pertanto per ogni ambiente si è condotta una valutazione ed in fine sommando si è ottenuto il valore totale del lotto in esame.

Per quanto riguarda la corte condominiale per tale lotto di vendita si è considerato solo il 50% del totale dei metri quadri disponibili, valutandoli al 3% del valore del costruito, ovvero circa 10 euro/mq. Anche in questo caso effettuando ricerca di mercato sul web si sono riscontrati valori equivalenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 1.644,00 x 232,92 = **382.920,48**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 382.920,48**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 293.959,16**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione si è assunto il valore medio di mercato della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate I semestre anno 2022 relativamente ad Fabricati di tipo Produttivo, Magazzini, Abitazioni di Tipo Economico, considerando quindi il valore medio fra il massimo ed il minimo di mercato. La superficie dei balconi e del terrazzo è stata computata al 50% del valore medio considerato, tenendo in conto il minore utilizzo che se ne fa rispetto alle parti chiuse. Inoltre si sono condotte indagini sul web in merito alle compravendite di locali simili nelle immediate vicinanze, riscontrando valori di mercato comparabili con quelli desunti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Destinazione mista:				
A	abitazione- deposito- produttivo	1.644,00	0,00	382.920,48	293.959,16
				382.920,48 €	293.959,16 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.103,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 291.856,16**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 291.856,16**

data 05/04/2023



il tecnico incaricato
Ing. Alessandra Peluso

