

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a CASSANO ALLO IONIO Via Provinciale 163, (contrada Fossi dei Lupi) snc, della superficie commerciale di **324,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile trattasi di un locale di ampie dimensioni, di superficie di circa 324 mq interna. L'immobile risulta collocato al piano primo sottostrada di un edificio di maggiore consistenza a due livelli fuori terra e tre sottostrada, di fatto solo parzialmente seminterrati con uno dei lati mentre gli altri risultano liberi a seguire l'andamento naturale del terreno.

L'immobile risulta identificato catastalmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cassano allo Ionio al Foglio 31 particella 230 sub 13; al locale si accede tramite strada che si immette sulla via urbana denominata strada Provinciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 330 cm. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 230 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/1, consistenza 287 mq, rendita 1.941,72 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA FOSSO DEI LUPI, piano: S1, intestato a EUROGIOCHI S.A.S. con sede in CASSANO ALL' IONIO, P.IVA [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 15/06/1999 in atti dal 15/06/1999
Coerenze: L'immobile riporta l'intestazione Eurogiochi s.a.s. con sede in Cassano allo Ionio, p.iva [REDACTED] (vecchia denominazione rispetto all'attuale [REDACTED] con medesima partita iva). L'unità immobiliare è pervenuta per atto di compravendita del notaio Cappelli Sergio del 26/10/1999 repertorio 21428 trascritto il 17/11/1999 al n. 23746 R.G. e 17533 R.P. da [REDACTED] di Cassano allo Ionio.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 2 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	324,93 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 255.690,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 217.336,50
Data della valutazione:	23/05/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

Allo stato del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato come locale deposito dall'esecutato,

con all'interno materiale di vendita in giacenza .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nella ricerche effettuate risulta il pignoramento trascritto il 09/04/2008 contro [REDACTED] favore di CIAO s.r.l. con sede in Cantù c.f. 02396780138; tale pignoramento è legato alla procedura esecutiva R.G.E. 44/2008 del Tribunale di Castrovillari; il pignoramento non risulta cancellato a seguito della procedura.

E' stata infatti reperita dal sottoscritto documentazione richiesta al Comune di Cassano allo Ionio da parte dell'allora nominato CTU relativamente all'unità immobiliare oggetto dell'attuale pignoramento.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/10/1999 a firma di Notaio Cappelli Sergio ai nn. 21427 di repertorio, iscritta il 30/10/1999 a Servizio di PI di COSENZA ai nn. R.G. 22553 e R.P. 3943, a favore di Banca Carime S.p.a. con sede in Cosenza c.f. 01831880784, contro [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca), derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 154937,07.

Importo capitale: 77468,53.

In data 01/10/2019 è stata rinnovata l'Ipoteca con annotamento R.G. 25059 R.P. 2574

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/09/2020 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. Rep. 1315 di repertorio, trascritta il 04/11/2020 a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 26243 R.G. e 19432 R.P., a favore di MAIOR SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) c.f. 04951650268, contro [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario di pignoramento

pignoramento, stipulata il 13/03/2008 a firma di del Tribunale di Castrovillari ai nn. rep. n. 366/2008 di repertorio, trascritta il 09/04/2008 a Cosenza ai nn. 10892 R.G. e 7298 R.P., a favore di CIAO s.r.l. con sede in Cantù c.f. 02396780138, contro [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario di pignoramento.

Tale pignoramento segue la procedura esecutiva R.G.E. 44/2008 del Tribunale di Castrovillari; risulta il pignoramento non cancellato a seguito della procedura.

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:

██ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/10/1999 a firma di notaio Sergio Cappelli ai nn. rep. 21428 di repertorio, trascritto il 17/11/1999 a Cosenza - Ufficio di Pubblicità immobiliare ai nn. 23746 R.G. e 17533 R.P..

Con atto del 20/04/2004 (come si evince dalla visura camerale allegata) per notaio Laurito Emilia di Trebisacce (CS), rep. 58842 e registrato ad Amendolara (CS) in data 04/05/2004 è avvenuta la variazione della denominazione dalla precedente Eurogiochi s.a.s. ██████████ con la variazione anche delle qualifiche dei soci (██████████ da socio accomandante in socio accomandatario e la cessazione della carica di socio accomandatario di ██████████ a con l'ingresso societario di ██████████ con la qualifica di socio accomandante). Tale variazione societaria non è stata trascritta nei RR.II. . L'atto di acquisto da parte della società denominata Eurogiochi s.a.s. ██████████ (vecchia denominazione della società variata poi in ██████████ ██████████ mantenendo la stessa partita iva) è avvenuta il 26/10/1999.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 4185/3994/3864, intestata a ██████████ per lavori di "Realizzazione di un fabbricato per civile abitazione ad un piano f.t. su pilotis" in località Fossi Lupi - Cassano Ionio, rilasciata il 30/06/1984 con il n. 4185/3994/3864 di protocollo, agibilità del 22/11/2001.

Nulla Osta Genio Civile n. 14053 del 30/06/1983

Concessione edilizia N. 4945, intestata a ██████████ per lavori di "Chiusura dei pilotis da adibire a locali artigianali e alla sistemazione esterna e parziali solai in sanatoria", rilasciata il 06/02/1989 con il n. 4945 di protocollo, agibilità del 22/11/2001.

Nulla Osta Genio Civile n. 348 del 03/03/1988

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona C3 (zona di espansione) con indice 1,5 mc/mq. Norme tecniche di attuazione ed indici: PRG con indice della Z.T.O. di 1,5 mc/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di un bagno all'interno del locale non riportato nei titoli edilizi e nelle planimetrie catastali. Occorre eseguire Scia per regolarizzazione della destinazione d'uso (da attività artigianale e attività commerciale) e opere interne conformi ma eseguite senza richiesta del titolo. (normativa di riferimento: P.R.G. con le annesse N.T.A. del Comune di Cassano allo Ionio - Norme per il superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/198); Norme di edilizia antisismica (Legge n. 10 del 05/11/1971) e Testo Unico sull'Edilizia DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: scia in sanatoria (costo già inserito e valutato nella sezione della conformità urbanistica)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'atto di modifica societaria non è stato trascritto con conseguenza che l'immobile risulta, come da visura catastale allegata, con la precedente intestazione di Eurogiochi s.a.s. [REDACTED] (partita iva non variata). Inoltre nella planimetria catastale non risulta presente il bagno. Risulta necessario eseguire variazione planimetrica (Docfa) per rendere conforme la planimetria con lo stato attuale (normativa di riferimento: normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Planimetria catastale; Visura catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: trascrizione dell'atto societario e voltura automatica - successiva variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale - onorario (400 euro) oltre imposte (50 euro): €450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Urbanisticamente il fabbricato risulta conforme al titolo edilizio rilasciato. L'unità immobiliare pignorata, risulta dal Titolo Edilizio rilasciato un immobile destinato ad attività artigianale. Nella Zona Territoriale Omogenea di edificazione classificata C/3 (di espansione) dello strumento urbanistico PRG vigente all'edificazione (con indice 1,5 mc/mq) la destinazione commerciale risulta possibile. Il rilascio del titolo e della destinazione d'uso di attività artigianale è stato anche confermato dall'agibilità rilasciata in data 22/11/2001 dal Comune di Cassano allo Ionio (che viene allegata). Risulta necessario presentare Scia per la regolarizzazione della destinazione possibile in negozio (C/1) con variazione da C/3. La variazione risulta già stata modificata il 24/08/1999, nella categoria catastale C/1, come si evince dalla visura allegata. (normativa di riferimento: piano regolatore generale vigente al periodo dell'esecuzione dell'opera, l'immobile ricade in zona Espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in Sanatoria per regolarizzazione della destinazione d'uso rispetto alla categoria del titolo edilizio rilasciato (attività artigianale)

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

Costi di regolarizzazione:

- scia in sanatoria per regolarizzazione destinazione d'uso - onorari professionali e oneri : €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'intestazione catastale risulta in capo alla vecchia denominazione societaria Eurogiochi s.a.s. [REDACTED]

[REDACTED] in quanto l'atto di modifica societaria non è stato trascritto con conseguenza che l'immobile risulta, come da visura catastale allegata, con la precedente intestazione di Eurogiochi s.a.s. [REDACTED] (normativa di riferimento: normativa di riferimento: D.L. n° 78/20101 del 31/05/2010))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: trascrizione dell'atto di trasformazione societaria e voltura automatica

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

Costi di regolarizzazione:

- trascrizione dell'atto societario e voltura automatica - onorari oltre imposte e copia atto : €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA PROVINCIALE 163, (CONTRADA FOSSI DEI LUPI)
SNC

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CASSANO ALLO IONIO Via Provinciale 163, (contrada Fossi dei Lupi) snc, della superficie commerciale di **324,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile trattasi di un locale di ampie dimensioni, di superficie di circa 324 mq interna. L'immobile risulta collocato al piano primo sottostrada di un edificio di maggiore consistenza a due livelli fuori terra e tre sottostrada, di fatto solo parzialmente seminterrati con uno dei lati mentre gli altri risultano liberi a seguire l'andamento naturale del terreno.

L'immobile risulta identificato catastalmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cassano allo Ionio al Foglio 31 particella 230 sub 13; al locale si accede tramite strada che si immette sulla via urbana denominata strada Provinciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 330 cm. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 230 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/1, consistenza 287 mq, rendita 1.941,72 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA FOSSO DEI LUPI, piano: S1, intestato a EUROGIOCHI S.A.S. con sede in CASSANO ALL'IONIO, P.IVA [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 15/06/1999 in atti dal 15/06/1999

Coerenze: L'immobile riporta l'intestazione Eurogiochi s.a.s. con sede in Cassano allo Ionio, p.iva [REDACTED] (vecchia denominazione rispetto all'attuale [REDACTED] con medesima partita iva). L'unità immobiliare è pervenuta per atto di compravendita del notaio Cappelli Sergio del 26/10/1999 repertorio 21428 trascritto il 17/11/1999 al n. 23746 R.G. e 17533 R.P. da [REDACTED] di Cassano allo Ionio.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 2 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso al locale magazzino avviene da una porta a saracinesca; l'immobile risulta completamente pavimentato con piastrelle in monocottura e risulta intonacato del tipo civile. E' presente all'interno un vano destinato a bagno con water e lavandino; le pareti risultano completamente piastrellate per un'altezza di 2 metri.

Le operazioni peritali sull'immobile sono iniziate, per la disponibilità permessa dall'esecutato di accedere al fabbricato in data 25 febbraio 2021.

L'immobile oggetto di stima è un immobile di tipo commerciale al piano primo sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza.

Le pareti esterne risultano di spessore di circa 30 cm, invece le pareti interne in tramezzi di spessore di 10 cm; la struttura portante in cemento armato con solai laterocementizi.

Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate e risultano in sufficienti condizioni di manutenzione.

Il locale commerciale, come anche il bagno, sono dotati di finestre che garantiscono un'adeguata illuminazione.

I vani di finestre e del portone di ingresso sono dotati di soglie di marmo.

Gli infissi esterni (finestre e vetrina di ingresso) sono in alluminio e dotati di avvolgibili esterni in pvc per le prime mentre di serranda avvolgibile metallica per la seconda; le aperture sono in buono stato di manutenzione.

La porta interna del bagno è in legno con telai e mostrine rettangolari.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento.

L'impianto idrico-sanitario è di discreta fattura, realizzato nel bagno, regolarmente collegato alle reti di adduzione dell'acqua potabile e a quelli degli scarichi fognari pubblici.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia, a vista, completo e funzionante.

L'immobile ricade nelle tipologie di edifici per cui è necessario la redazione dell'APE, nel caso di compravendite, locazioni o a seguito di interventi importanti di miglioramenti energetici. Non risulta allo stato attuale essere presente l'attestazione di prestazione.

L'immobile risulta essere stato costruito dai proprietari signori [REDACTED]

Tale immobile non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e mai stato finanziato, anche in parte, con risorse pubbliche.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
attività commerciale	306,00	x	100 %	=	306,00
muratura perimetrale esterna	17,50	x	100 %	=	17,50
muratura divisoria con altra					

proprietà	2,85	x	50 %	=	1,43
Totale:	326,35				324,93

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/01/2018

Fonte di informazione: Astalegale - procedura esecutiva 87/2017

Descrizione: Cosice zona B1. Centrale/Centro storico e aree limitrofe. via IV Novembre, Piazza Umberto I Lauropoli

Indirizzo: Codice zona B1. Centrale/Centro storico e aree limitrofe. via IV Novembre, Piazza Umberto I Lauropoli

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 855,00 pari a 855,00 Euro/mq

Valore Ctu: 855,00 pari a 855,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/05/2021

Fonte di informazione: siti internet

Descrizione: Locale commerciale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 800,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/12/2020

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: negozi

Indirizzo: Codice zona B1. Centrale/Centro storico e aree limitrofe. via IV Novembre, Piazza Umberto I Lauropoli

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2020

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: Negozi

Indirizzo: Codice zona B1. Centrale/Centro storico e aree limitrofe. via IV Novembre, Piazza Umberto I
Lauropoli

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 750,00 pari a 750,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie immobiliari della zona (01/04/2021)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 900,00

interviste dirette con tecnici del settore (30/04/2021)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un modesto dinamismo dell'attuale mercato immobiliare, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, manutenzione, accessibilità, impianti di riscaldamento, ecc.), quelle estrinseche (vicinanza ad altri negozi, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolarità Edilizia, agibilità, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario del bene.

Nella determinazione del valore unitario si è inoltre tenuto in particolare considerazione l'accessibilità dell'immobile dalla rete viaria principale che risulta buona.

Si è tenuto conto anche del grado delle finiture di medio livello e della vetustà dell'edificio, considerando che l'immobile risulta essere stato edificato negli anni successivi al rilascio della Concessione Edilizia ovvero successivamente al 1984; il fabbricato risulta come descritto in un discreto stato conservativo che fa sì che sia mantenuto un valore discreto di contrattazione in una zona prettamente residenziale del paese con presenza di piccole attività commerciali, che fa sì che il mercato della zona sia alquanto leggermente vivace anche se pur sempre con moderate trattative di compravendita.

Non meno importante elemento di valutazione, è stata una attenta ed accurata valutazione delle condizioni del mercato immobiliare approfondita attraverso numerosissime valutazioni fatte da altri tecnici e dall'incrocio dei dati recepiti attraverso notizie ed informazioni dirette con i dati tabellati ricavati da altre fonti.

Il valore dell'unità immobiliare in oggetto è stato determinato a seguito di indagine di mercato su immobili simili esistenti ed in vendita nel territorio comunale, e determinandolo in funzione della destinazione d'uso commerciale C/1, a cui vengono detratti i costi per la regolarizzazione dello stesso, viste le non congruità elencate nella sezione delle regolarità urbanistiche, edilizie, catastali e degli atti, rispetto al titolo edilizio assentito.

Dalla ricerche effettuate online sono stati rilevati annunci anche se per lo più in procedure esecutive, per cui si è anche dovuto rivolgersi a tecnici della zona per richiedere valori medi di contrattazione immobiliare per tali immobili che hanno riferito valori tra i 800-900 euro a mq.

Queste ulteriori indagini di mercato, sono state effettuate in loco, con informazioni acquisite con interviste dirette con tecnici del settore, in riferimento alle quali, i prezzi di mercato riscontrati per immobili aventi caratteristiche simili, hanno prodotto risultati pressoché in linea con quelli determinati dai valori O.M.I.; i prezzi medi di quest'ultima fonte dell'Agenzia delle Entrate, derivanti

per negozi di pari caratteristiche, risultano essere compresi tra un minimo di 750,00 €/mq ed un massimo di 1.100,00 €/mq , in stato conservativo discreto, per un valore medio pari ad 925,00 €/mq di Superficie lorda.

Alla luce delle considerazioni enunciate, dei valori desunti da tecnici operanti in zona (da parte di agenzie immobiliari operanti nella zona o da annunci di immobili) , dai valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle Entrate per la zona, si stima il più probabile valore di mercato pari ad € 800,00 €/mq, valore prudenziale anche per il periodo storico di contrazione delle vendite immobiliari, considerati i valori medi dei dati pervenuti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 324,93 x 800,00 = **259.940,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 259.940,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 259.940,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato per l'immobile in oggetto è quello della stima comparativa con procedimento sintetico, metodo basato sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. Attraverso tale procedimento si arriva ad ottenere risultati attendibili perché il confronto è fatto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e similmente situati, e con valori recenti di mercato e contrattazioni effettuate.

Per poter applicare tale metodo di stima sono state eseguite indagini di mercato, sia nella zona in cui è ubicato l'immobile che nelle zone limitrofe ed in quelle assimilabili. Sono state assunte inoltre informazioni dirette e si sono effettuate varie consultazioni presso uffici ed Enti pubblici del territorio e altri soggetti privati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza relativo ai dati del Comune di Acquaformosa, ufficio del registro di Castrovillari e Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano allo Ionio, agenzie: delle zone limitrofe a Cassano allo Ionio, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - II semestre 2020, ed inoltre: Informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare (costruttori) e tecnici (geometri, ingegneri, architetti) operanti sul territorio

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	324,93	0,00	259.940,00	259.940,00
				259.940,00 €	259.940,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta di comoda divisibilità di quote in quanto unico immobile, vendibile per l'intero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 255.690,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 38.353,50**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 217.336,50**

data 23/05/2021

il tecnico incaricato
MARIO MONDILLA