



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Alessandro PAONE

CUSTODE:
Dott.ssa Rosangela PALOPOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giacomo Grisolia

CF:GRSGCM66C30B903W
con studio in VILLAPIANA (CS) VIA NAZIONALE SS.106
telefono: +39098156698
fax: +39098156698
email: giacomo.grisolia@libero.it
PEC: giacomo.grisolia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
30/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CASTROVILLARI VIA ATTILIO SCHETTINI 20, della superficie commerciale di **844,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato di complessivi tre piani fuori terra ed uno seminterrato, avente struttura portante in cemento armato ed edificato all'inizio degli anni novanta. Si sviluppa su due livelli, corrispondenti al piano terra ed a quello seminterrato, direttamente collegati tra loro per il tramite di una scala interna in c.a. rivestita in marmo. L'accesso al piano terra avviene per il tramite di porta d'ingresso, dotata di vetrata in alluminio e vetro, direttamente prospettante sulla corte esclusiva esterna, a sua volta, accessibile da cancello carrabile prospettante sulla strada comunale denominata Via Attilio Schettino al civico 20; sulla predetta corte è stata realizzata una tettoia in ferro ospitante cinque parcheggi auto coperti. Per la realizzazione della tettoia non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio autorizzativo, per cui la stessa è abusiva e non sanabile giacchè non rispetta le distanze dai confini e dai fabbricati. Il piano seminterrato, oltre all'accesso pedonale che avviene direttamente dal piano terra attraverso la scala di collegamento in c.a., è accessibile anche, per il tramite di un altro cancello carrabile ubicato su Via Attilio Schettino al civico 18, che, con l'ausilio di una rampa pavimentata in cls, consente l'accesso, anche veicolare, al predetto livello. Il piano seminterrato presenta due diverse altezze utile interne; una, pari a mt. 4,25 circa e corrispondente alla porzione direttamente sottostante il corpo di fabbricato fuori terra e quindi al piano terra e piani superiori, mentre l'altra altezza interna, pari a mt. 3,45 circa, corrisponde alle due aree contigue al corpo centrale, ubicate lateralmente allo stesso; detta area, è totalmente interrata lato Nord, mentre è accessibile dal lato Sud, in aderenza al quale è ubicata la rampa di accesso che collega Via Schettino con il livello interrato. Lungo i due lati posti in corrispondenza del dislivello delle quote di solaio, sono state ricavate delle finestre che garantiscono al piano seminterrato una minima quantità di illuminazione ed aereazione. L'impianto elettrico di entrambi i livelli, è stato realizzato all'esterno, con canaline in pvc ancorate mediante tassellatura al soffitto ed alle pareti verticali. All'interno dei locali, in entrambi i livelli, sono inoltre, dislocati alcuni punti estintori ed idranti anticendio. La corte esclusiva esterna è totalmente pavimentata, per la maggior parte in cls, ad eccezione di una porzione al piano terra pavimentata con piastrelle in gres; inoltre, la stessa è recintata con muretto in muratura e soprastante ringhiera in ferro ed è dotata di due cancelli carrabili scorrevoli in ferro. Si precisa che, ai fini del calcolo della consistenza "commerciale" il piano terra viene interamente computato al 100% della sua superficie lorda, giacchè nulla osta al fatto che anche le superfici attualmente asservite a locali accessori, in futuro possano essere asservite al locale principale; per quando riguarda il piano seminterrato, trattandosi di locale accessorio direttamente asservito al locale principale, la sua superficie lorda viene computata nella misura del 50 %, il tutto in conformita' al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, applicato anche per quanto riguarda le superfici relative alle aree esterne, coperte e scoperte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Seminterrato, ha un'altezza interna di cm 350. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 291 sub. 10 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Attilio Schettini n. 20, piano: Terra-Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita Notaio DI CHIARA Giovanna, Rep. 31445 del 30/10/2001
Coerenze: confina con corte privata per tutti e quattro i lati e per il tramite della stessa corte con proprietà Lombardi/Salimena, proprietà Varcasia, Via Schettini e Via Gioffrè, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa Quattro piani, Tre piani fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	844,77 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:	€. 770.953,02
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 655.000,00
Data della valutazione:	22/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6 anni, stipulato il 02/01/2020, con scadenza il 01/01/2026, registrato il 26/07/2020 a DPCS UT CASTROVILLARI ai nn. 000862 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 4.200,00

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In data 18 settembre 2023, per il tramite della piattaforma Sister, il sottoscritto C.T.U. in aggiornamento alla relazione notarile, ha effettuato la verifica ipocatastale a carico del soggetto debitore [REDACTED] relativamente a quale è emerso che, in data successiva alla relazione notarile, lo stesso ha effettuato, con atto per notaio Viteritti del 30/06/2023, Rep. 20861, trascritto il 07/07/2023 ai nn. 20861/11231, la vendita di un immobile sito in Castrovillari; ciò ha, di conseguenza, comportato la necessità di acquisire la predetta formalità e verificare l'immobile oggetto di trasferimento. Acquisita la nota, si è potuto constatare che l'immobile oggetto di trasferimento è estraneo al pignoramento, per cui, a carico dell'immobile oggetto di pignoramento, si confermano le formalità elencate, per come riportate sulla relazione notarile, data 30/03/2023, a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo.

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** annotata, stipulata il 13/11/2002 a firma di Notaio DI CHIARA Giovanna ai nn. 32892 di repertorio, iscritta il 14/11/2002 a Cosenza ai nn. 25888/3239, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: €. 977.000,00.

Importo capitale: €. 410.000,00.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/09/2017 a firma di Agenzia Delle Entrate-riscossione ai nn. 2410/3417 di repertorio, iscritta il 11/09/2017 a Cosenza ai nn. 24450/2347, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riscossione ruolo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma.

Importo ipoteca: € 252.310,26.

Importo capitale: € 126.155,13 .

La formalità è riferita solamente a Foglio 28 Particella 291 Subalterno 10

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/11/2002 a firma di Notaio DI CHIARA Giovanna ai nn. 32892 di repertorio, iscritta il 03/11/2022 a Cosenza ai nn. 32623/2513, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rinnovazione Concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: €. 977.000,00.

Importo capitale: €. 410.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Foglio 28 Particella 291 Subalterno 10.

Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/02/2002 a firma di Funz. Unep Tribunale Di Castrovillari ai nn. 256 di repertorio, trascritta il 29/03/2022 a Cosenza ai nn. 9993/7796, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Di Pignoramento Immobili atto Funz. Unep Presso Il Tribunale Di Castrovillari .

La formalità è riferita solamente a Foglio 28 Particella 291 Subalterno 10

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: **€. 2.700,00**

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

Ulteriori avvertenze:

Come dichiarato dalle parti e verbalizzato in fase di sopralluogo, presso l'immobile in oggetto non è costituito alcun condominio e lo stesso, è privo di tabelle millesimali e di regolamento condominiale, per cui non vi sono spese ordinarie di gestione annuo dell'immobile. Tuttavia, in occasione di un ulteriore sopralluogo eseguito presso l'immobile in oggetto in data 14 settembre 2023, il sottoscritto CTU ha riscontrato che presso il fabbricato in oggetto erano in corso di esecuzione lavori di manutenzione straordinaria della copertura e delle facciate esterne del fabbricati; detti lavori, per come riportati sulla documentazione inviata dal debitore al sottoscritto CTU, con messaggio pec 263D1CEC.0178CD22.98155435.90CB44B3.posta-certificata@legalmail.it del 15/09/2023 alle ore 11:04:09, sono stati deliberati ed approvati dai condomini in data 19 luglio 2023, con delibera di assemblea straordinaria condominio di fatto; in merito, si precisa che in data 16 maggio 2023

l'immobile in oggetto è stato assoggettato a custodia giudiziale da parte della Dott.ssa Palopoli Rosangela. La predetta delibera ha determinato la quota parte dell'importo dei lavori spettante a [REDACTED] ari ad Euro 2.700,00; importo che resta a carico dell'attuale amministratore della società debitrice, Sig. Trapani Angelo, come precisato sulla comunicazione datata 20/09/2023, inviata, a mezzo pec, dall'Avv. Bonifati al custode, Dott.ssa Palopoli.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto pubblico notarile di trasformazione di società (dal 13/09/2006), con atto stipulato il 13/09/2006 a firma di Viteritti Luigi ai nn. 2603 di repertorio, trascritto il 05/10/2006 a Cosenza ai nn. 34423/22939

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto pubblico notarile di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 11/07/2019), con atto stipulato il 11/07/2019 a firma di Camilleri Stefano ai nn. 45979/22525 di repertorio, trascritto il 26/07/2019 a Cosenza ai nn. 19714/15404

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Scrittura Privata di Compravendita (dal 30/10/2001 fino al 13/09/2006), con atto stipulato il 30/10/2001 a firma di Di Chiara Giovanna ai nn. 31445/8228 di repertorio, registrato il 19/11/2001 a Castrovillari ai nn. 196/3386, trascritto il 07/11/2001 a Cosenza ai nn. 23510/18700

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto pubblico notarile di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 07/02/2017 fino al 11/07/2019), con atto stipulato il 07/02/2017 a firma di Camilleri Stefano ai nn. 43620/20768 di repertorio, trascritto il 01/03/2017 a Cosenza ai nn. 5389/4337

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile con corte inferiore a mq. 5.000, per cui non necessita l'acquisizione della certificato di destinazione urbanistica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1603**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE, presentata il 27/02/1989 con il n. 05531 di protocollo, rilasciata il 20/10/1989 con il n. 1603 di protocollo, agibilità del 27/04/2012 con il n. 39 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. **13**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE, presentata il 03/12/1990 con il n. 28605 di protocollo, rilasciata il 04/02/1991 con il n. 13 di protocollo, agibilità del 27/04/2012 con il n. 39 di protocollo.

CONCESSIONE CON PROROGA DI VALIDITA' DEL 09/07/2003

DEPOSITO PROGETTO DI DUE FABBRICATI N. **21865**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI DUE FABBRICATI DI TIPO A E B, rilasciata il 01/12/1989 con il n. 21865 di protocollo

DEPOSITO PROGETTO IN VARIANTE N. **3826**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE REALIZZAZIONE FABBRICATI , rilasciata il 05/04/1991 con il n. 3826 di

protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Immobile nel complesso conforme allo stato autorizzato, salvo lievi differenze così individuate : PIANO TERRA : diversa suddivisione degli spazi interni adibiti ad uffici con realizzazione di un divisorio in più e conseguente realizzazione di tre ambienti separati anziché due, nonché variazione di consistenza di altro locale adibito ad ufficio, spostamenti di alcune aperture interne, mancata realizzazione della gradinata di accesso esterna e posa in opera di una porta in corrispondenza della scala che conduce al livello inferiore. PIANO SEMINTERRATO : Mancata chiusura perimetrale della scala interna e copertura dell'area ubicata in corrispondenza della rampa di accesso, realizzata con solaio in latero cemento, ed autorizzata con copertura costituita da frangisole. Il tutto sanabile mediante presentazione di una S.C.I.A. edilizia in sanatoria. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione S.C.I.A. in sanatoria strutturale, compreso verifiche strutturali, oneri di sanatoria e diritti di comunali segreteria : €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni



STATO DI FATTO_Piano Terra



STATO DI FATTO_Piano Seminterrato



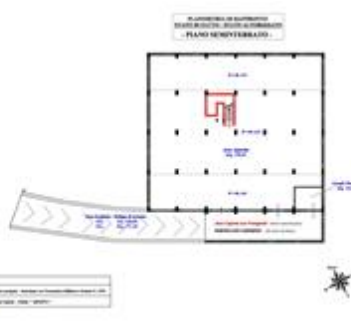
STATO AUTORIZZATO_Piano Terra



STATO AUTORIZZATO_Piano Seminterrato



PIANTA DI RAFFRONTO_PIANO TERRA



PIANTA DI RAFFRONTO_PIANO SEMINTERRATO

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tettoia adibita a parcheggi, realizzata in assenza di alcuna autorizzazione; non rispetta le distanze dalla strada e dal fabbricato, per cui non sanabile. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri di rimozione e smaltimento: €2.000,00



Area di Corte_PIANO TERRA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria catastale redatta in allineamento agli elaborati progettuali, per cui presenta le stesse difformità già esposte al punto sulla conformità "edilizia". Inoltre in planimetria non figura rappresentata la corte esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto. (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78)

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

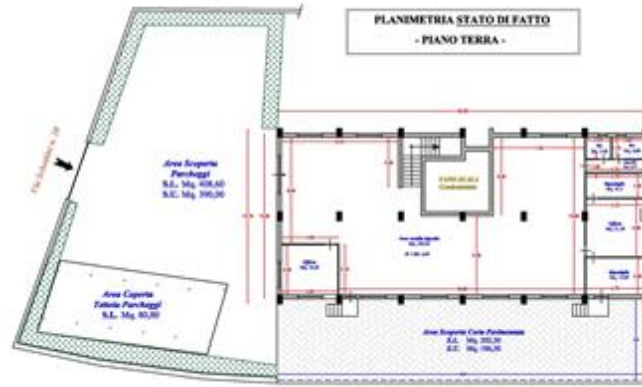
Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale Docfa di Esatta rappresentazione Planimetrica : €700,00

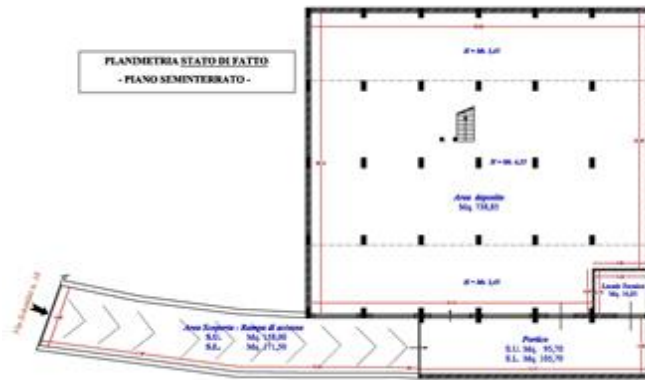
Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni



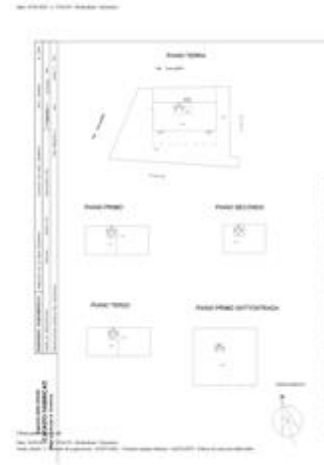
Planimetria Catastale in atti



Stato di Fatto_PIANO TERRA



Stato di Fatto_PIANO SEMINTERRATO



Elaborato planimetrico Attuale

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informati al 18/09/2023

NUMERO	DESCRIZIONE	DATA	STATO	TIPOLOGIA
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

Stralcio Visura catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTROVILLARI VIA ATTILIO SCHETTINI 20

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CASTROVILLARI VIA ATTILIO SCHETTINI 20, della superficie commerciale di **844,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato di complessivi tre piani fuori terra ed uno seminterrato, avente struttura portante in cemento armato ed edificato all'inizio degli anni novanta. Si sviluppa su due livelli, corrispondenti al piano terra ed a quello seminterrato, direttamente collegati tra loro per il tramite di una scala interna in c.a. rivestita in marmo. L'accesso al piano terra avviene per il tramite di porta d'ingresso, dotata di vetrata in alluminio e vetro, direttamente prospettante sulla corte esclusiva esterna, a sua volta, accessibile da cancello carrabile prospettante sulla strada comunale denominata Via Attilio Schettino al civico 20; sulla predetta corte è stata realizzata una tettoia in ferro ospitante cinque parcheggi auto coperti. Per la realizzazione della tettoia non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio autorizzativo, per cui la stessa è abusiva e non sanabile giacchè non rispetta le distanze dai confini e dai fabbricati. Il piano seminterrato, oltre all'accesso pedonale che avviene direttamente dal piano terra attraverso la scala di collegamento in c.a., è accessibile anche, per il tramite di un altro cancello carrabile ubicato su Via Attilio Schettino al civico 18, che, con l'ausilio di una rampa pavimentata in cls, consente l'accesso, anche veicolare, al predetto livello. Il piano seminterrato presenta due diverse altezze utile interne; una, pari a mt. 4,25 circa e corrispondente alla porzione direttamente sottostante il corpo di fabbricato fuori terra e quindi al piano terra e piani superiori, mentre l'altra altezza interna, pari a mt. 3,45 circa, corrisponde alle due aree contigue al corpo centrale, ubicate lateralmente allo stesso; detta area, è totalmente interrata lato Nord, mentre è accessibile dal lato Sud, in aderenza al quale è ubicata la rampa di accesso che collega Via Schettino con il livello interrato. Lungo i due lati posti in corrispondenza del dislivello delle quote di solaio, sono state ricavate delle finestre che garantiscono al piano seminterrato una minima quantità di illuminazione ed aereazione. L'impianto elettrico di entrambi i livelli, è stato realizzato all'esterno, con canaline in pvc ancorate mediante tassellatura al soffitto ed alle pareti verticali. All'interno dei locali, in entrambi i livelli, sono inoltre, dislocati alcuni punti estintori ed idranti anticendio. La corte esclusiva esterna è totalmente pavimentata, per la maggior parte in cls, ad eccezione di una porzione al piano terra pavimentata con piastrelle in gres; inoltre, la stessa è recintata con muretto in muratura e soprastante ringhiera in ferro ed è dotata di due cancelli carrabili scorrevoli in ferro. Si precisa che, ai fini del calcolo della consistenza "commerciale" il piano terra viene interamente computato al 100% della sua superficie lorda, giacchè nulla osta al fatto che anche le superfici attualmente asservite a locali accessori, in futuro possano essere asservite al locale principale; per quando riguarda il piano seminterrato, trattandosi di locale accessorio direttamente asservito al locale principale, la sua superficie lorda viene computata nella misura del 50 %, il tutto in conformita' al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, applicato anche per quanto riguarda le superfici relative alle aree esterne, coperte e scoperte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Seminterrato, ha un'altezza interna di cm 350. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 291 sub. 10 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Attilio Schettini n. 20, piano: Terra-Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita Notaio DI CHIARA Giovanna, Rep. 31445 del 30/10/2001
Coerenze: confina con corte privata per tutti e quattro i lati e per il tramite della stessa corte con proprietà Lombardi/Salimena, proprietà Varcasia, Via Schettini e Via Gioffrè, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa Quattro piani, Tre piani fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



Prospetto Ovest - Via Schettini



Prospetto Nord - Via Giofrè



Prospetto Sud



Rampa Corte esterna / Cancelli civico 18



Scala collegamento Piani Terra/Seminterrato



Tettoia parcheggi realizzata su corte esclusiva

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 Monte Pollino, Morano Calabro, Civita). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco nazionale del Pollino, Gole del Raganello, Centro Storico, Morano Calabro .



Protoconvento Franciscano



Castello Aragonese



Ponte del Diavolo/Gole del Raganello



Madonna del Pollino



Morano Calabro



Rafting sul fiume Lao_Parco del Pollino

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile attualmente locato ad uso commerciale, adibito a negozio alla vendita di ricambi ed accessori auto, che si sviluppa su due livelli direttamente collegati tra loro per il tramite di una scala interna. Il piano terra si compone di un ampio vano adibito a negozio con area ricettiva dei clienti, un vano adibito ad ufficio ubicato nei pressi dell'ingresso e prospettante sulla corte antistante l'ingresso, oltre ulteriori vani ubicati sul versante opposto dell'immobile, adibiti ad ufficio, due locali

ripostiglio/archivio e due servizi igienici dotati di relativo antibagno. Il piano seminterrato, attualmente, totalmente adibito a deposito, si compone di un unico ampio vano con la sola presenza di un vano adibito a locale tecnico, che seppur ricavato all'interno del corpo di fabbricato, è accessibile esclusivamente dalla corte esterna, collegata con la rampa di accesso da Via Schettini, civico 18. Lo stato conservativo generale interno dei locali, nel complesso è discreto, mentre l'esterno, alla data del primo sopralluogo presentava alcune aree con cedimenti di parti d'intonaco, soprattutto, nella parte superiore dei balconi aggettanti, giacchè maggiormente sottoposti alle intemperie meteorologiche; al secondo sopralluogo effettuato in data 14 settembre, il sottoscritto ha preso atto dei lavori di manutenzione straordinaria in corso di esecuzione sulle pareti esterne del fabbricato; lavori che dovrebbero interessare anche la facciata del fabbricato prospettante su Via Schettini, con la conseguente riparazione delle parti attualmente ammalorate. L'interno dell'immobile non è particolarmente rifinito, con soffitti e parete interne realizzate in muratura, dotate del solo intonaco del tipo liscio civile, privi anche di pitturazione, L'immobile, ad eccezione dei locali accessori (uffici/bagno) non è dotato d'impianto termico, così come l'impianto idrico, presente nei soli servizi igienici, realizzato sottotraccia e risalente all'epoca di costruzione dell'immobile, mentre l'impianto elettrico è sovrapposto ai soffitti e pareti verticali, all'interno di canaline in pvc, tassellate alle predetti pareti. In alcuni punti dei soffitti, sia al piano terra che a quello seminterrato sono visibili le tubazioni in pvc costituente le linee di scarico delle acque bianche e nere dei servizi degli appartamenti ubicati ai piani superiori, lasciati a vista e, di conseguenza soggetti a rotture, che da, dichiarazione degli attuali detentori, si sono già verificate, determinando di fatto situazioni alquanto spiacevoli e difficoltose da gestire. La pavimentazione del piano terra è costituita da piastrelle in gres porcellanato di colorazione chiaro, mentre al piano seminterrato è costituita da piastrelle in graniglia tipiche dell'epoca di realizzazione; i servizi igienici, inoltre hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica a tinta unita di colore grigio. Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'unità immobiliare in oggetto comprende un'area esclusiva che si sviluppa su due lati del fabbricato, con la maggiore consistenza asservita al piano terra e altra porzione, costituita dalla rampa di area accesso al piano seminterrato, asservita al predetto livello. L'area di corte in oggetto risulta recintata mediante muretto con soprastante ringhiera in ferro, dotata di due cancelli, entrambi, prospettanti su Via Attilio Schettino, ai civici 18 e 20, corrispondente rispettivamente, con il primo cancello carrabile corrispondente alla rampa di accesso al piano seminterrato e con il secondo cancello di accesso all'area di corte annessa all'attività commerciale posta a piano terra. Nell'area coperta ubicata al piano seminterrato, a valle della rampa di accesso sono presenti due griglie di raccolta delle acque piovane, che tuttavia, nei casi di forte piogge, vedendosi convogliare tutta l'acqua della rampa, spesso non riesco a garantire il regolare deflusso, determinando fenomeni di allagamenti all'interno dei locali seminterrati, vista anche l'irrisoria differenza di quote tra i due piani pavimentati. La corte a piano terra, con accesso dal cancello carrabile del civico 20 di via Schettini, è suddivisa in due aree distinte poste a livelli sfalsati di circa 50 cm l'un l'altra, con la prima porzione di area accessibile con i veicoli ed utilizzata a parcheggi con la maggior consistenza della stessa, ad eccezione di parti sistemate ad aiuola, è pavimentata con lastroni in cls; all'interno della predetta area è stata realizzata, con struttura portante in metallo, una tettoia aperta al di sotto della quale sono ricavati cinque parcheggi coperti. La restante area scoperta, non essendo posta allo stesso livello dell'area adibita a parcheggio, non ha accesso veicolare ed è totalmente pavimentata con piastrelle in gres porcellanato. La consistenza dell'immobile in oggetto è costituita : PIANO TERRA : Mq. 369,65 circa di superficie lorda, con Mq. 321,00 circa di superficie utile, oltre a Mq. 691,70 di area esclusiva, di cui mq. 408,60 di area scoperta e mq. 80,80 di area coperta, corrispondente alla predetta tettoia. PIANO SEMINTERRATO : Mq. 798,00 circa di superficie lorda, di cui Mq. 755,70 circa di superficie utile, oltre area coperta-portico della superficie lorda di Mq. 105,70 ed utile di mq. 95,70 , e area scoperta, corrispondente alla rampa di acceso della superficie lorda di Mq. 171,50 ed utile di Mq. 158,00 circa. Sulla scorta delle predette superficie lorde/commerciali, in relazione alle destinazione d'uso delle singole superfici, si determina la superficie commerciale ragguagliata, pari a complessivi **Mq. 844,77**. Per maggiori dettagli sulla geometria, altezze e consistenze dei locali e delle singole aree sopra descritte, si rimanda alle planimetrie di dettaglio allegate alla presente.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

scaie interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato

nella media 

al di sotto della media 

balconi: costruiti in latero cemento e muratura

Delle Componenti Edilizie:

cancello: metallo realizzato in ferro con apertura scorrevole

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in gres porcellanato. area scoperta a piano terra con accesso pedonale

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in gettata di calcestruzzo. area rampa di accesso al piano seminterrato

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in lastroni in cls. area parcheggio a piano terra

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: ante scorrevoli e fissi realizzati in alluminio

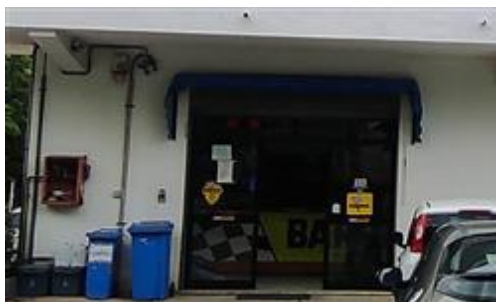
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato. piano terra

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in graniglia. piano seminterrato

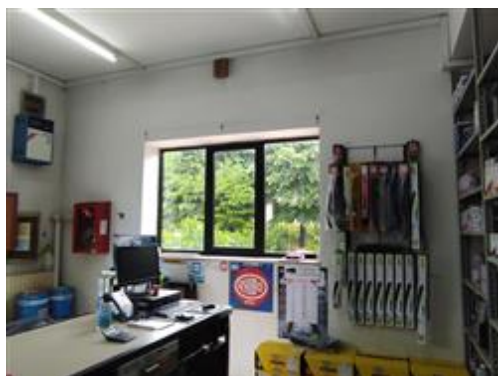
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Ingresso locale a Piano Terra



Interno ufficio 1



Interno ufficio 2



Interno locale - Piano Terra



Servizio Igienico 1



Ingresso area coperta - piano seminterrato

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
Negoziio a piano terra	369,65	x	100 %	=	369,65
Locale a piano seminterrato	798,00	x	50 %	=	399,00
Superficie coperta Porticato al piano seminterrato -entro 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
Superficie scoperta al Piano Terra (compreso area tettoia)	369,65	x	10 %	=	36,97
Superficie scoperta Piano Seminterrato	171,50	x	10 %	=	17,15
Superficie coperta Porticato al piano seminterrato - eccedenza 25 mq	80,70	x	10 %	=	8,07
Superficie scoperta al piano terra - eccedenza di mq 369,65	321,75	x	2 %	=	6,44
Totale:	2.136,25				844,77



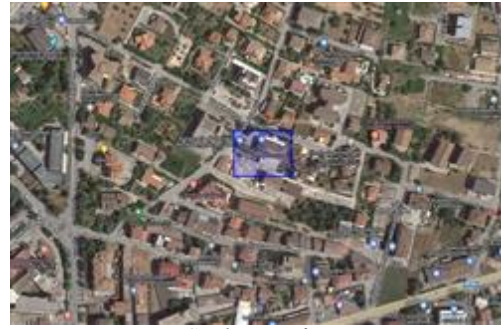
PIANTA PIANO TERRA - Attuale



PIANTA AREA DI CORTE - PIANO TERRA Attuale



PIANTA PIANO SEMINTERRATO - Attuale



Stralcio ortofoto



Stralcio catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/09/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, CORSO GARIBALDI VIA ROMA, XX SETTEMBRE, COSCILE, SCHIAVELLO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.030,00 pari a 1.030,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/09/2023

Fonte di informazione: web

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Viale della Libertà

Superfici principali e secondarie: 156

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 929,49 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (15/09/2023)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La consistenza del bene, per renderla confrontabile con i valori OMI, è stata determinata secondo i criteri dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che fa riferimento come unità di misura al metro quadrato di superficie catastale, definito con criteri diversi in base alla destinazione d'uso e sulla base di misurazioni effettuate in loco. La determinazione del più probabile valore di mercato è stata eseguita, procedendo, innanzitutto, al calcolo delle superfici convenzionali, al reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e indirette, all'elaborazione dei dati acquisiti e determinazione dei valori medi, per poi procedere alla stima sintetica, redatta sulla scorta dei valori di mercato di fabbricati aventi simili caratteristiche e tipologia, ubicati nella stessa zona, utilizzando come parametro il prezzo al Mq. di superficie lorda convenzionale ed applicando poi, allo stesso eventuali detrazioni e/o aggiunte del caso. Pertanto, assumendo a riferimento solo quei valori, che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, vetustà, ubicazione ecc. sono stati ritenuti maggiormente comparabili all'immobile oggetto di stima, dalla mediazione delle indagini e ricerche di mercato effettuate, ne consegue l'individuazione di un prezzo medio di mercato pari ad euro 1019,23 / mq. arrotondato ad Euro 1.020,00 al mq. di superficie lorda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 844,77 x 1.020,00 = **861.665,40**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione a corpo, per le servitù attive costituite dalla presenza degli scarichi dei piani superiori, nonché per la minima differenza di quota presente tra rampa esterna e pavimento interno del seminterrato, assenza di impianto di riscaldamento, ecc	-43.083,27

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 818.582,13

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 818.582,13

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del più probabile valore di mercato è stata eseguita, procedendo, innanzitutto, al calcolo delle superfici convenzionali, al reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e indirette, all'elaborazione dei dati acquisiti e determinazione dei valori medi, per poi procedere alla stima sintetica, redatta sulla scorta dei valori di mercato di fabbricati aventi simili caratteristiche e tipologia, ubicati nella stessa zona, utilizzando come parametro il prezzo al Mq. di superficie lorda convenzionale ed applicando poi, allo stesso eventuali detrazioni e/o aggiunte del caso. Si precisa comunque, che il giudizio di stima di seguito riportato, anche se espresso con la massima obiettività possibile e, sicuramente dopo numerose, attente e analitiche indagini, presenta pur sempre il grado d'incertezza tipico di tutte le stime, che sono redatte in previsione di un fatto economico. La

consistenza del bene, per renderla confrontabile con i valori OMI, è stata determinata secondo i criteri dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che fa riferimento come unità di misura al metro quadrato di superficie catastale, definito con criteri diversi in base alla destinazione d'uso e sulla base di misurazioni effettuate in loco. Assumendo a riferimento solo quei valori ritenuti maggiormente congrui per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dalle indagini di mercato effettuate deriva un prezzo medio pari ad euro 1.019,83 / mq. arrotondato ad **Euro 1.020,00/mq.** di superficie lorda.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza (Cs), ufficio del registro di Castrovillari (Cs), conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza (Cs), ufficio tecnico di Castrovillari (Cs), agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: ricerche con interviste in loco

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	844,77	0,00	818.582,13	818.582,13
				818.582,13 €	818.582,13 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di stima, si compone di due livelli con annesse corte esclusive, per una consistenza commerciale ragguagliata pari a mq 844 circa. L'immobile, per come disposto planimetricamente si presta anche a possibili soluzioni di divisione in più lotti; tuttavia, considerando che sul mercato immobiliare, non sono presenti molte offerte di immobili di consistenza simile e soprattutto, in considerazione del fatto che l'immobile risulta locato, con regolare contratto scadente il 01/01/2026, il sottoscritto esclude ogni possibile soluzione di divisibilità dello stesso. Comunque, considerato che l'immobile può essere oggetto di una comoda divisibilità della quota, qualora l'elevata consistenza dell'immobile determini una difficoltà alla vendita dell'immobile, in seguito, si potrebbe prendere in considerazione la divisione dello stesso in due/tre lotti, totalmente autonomi ed indipendenti.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 40.929,11
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 6.700,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 770.953,02

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	€. 115.642,95
--	----------------------

condominali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 310,07
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 655.000,00

data 22/09/2023

il tecnico incaricato
Giacomo Grisolia