



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avvocato Luigina Martire

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/01/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Vincenzo Mecchia

CF:MCCVCN67B24C349B

con studio in CASTROVILLARI (CS) Via Pietro Toselli n.1

telefono: 098127358

email: vincenzomecchia@libero.it

PEC: vincenzo.mecchia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
2/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **capannone industriale** a AMENDOLARA Contrada Colfari snc, della superficie commerciale di **1.782,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo -A- è costituito da un capannone industriale, adibito ad officina automezzi pesanti e centro revisione. E' ubicato in c.da Colfari, precisamente in prossimità della strada SS 481 che conduce dalla SS 106 ad Oriolo. Ha una buona esposizione, con il prospetto principale che prospetta sulla SS 481 dalle quale attraverso una strada Vicinale, parallela alla Statale, si accede. Il capannone ha una forma rettangolare a scalare e sviluppa una superficie coperta di mq 1290 oltre mq 170 di superficie porticata e mq 44 di superficie soppalcata adibita a deposito, questo realizzato sopra la zona servizi ed uffici cfr. allegato 12. All'esterno è presente un'ampia area adibita a parcheggio e spazi di sosta, pavimentata con cemento industriale. Il lato destro, rispetto l'accesso principale, confina con il lotto -2- dove i due lotti hanno le aree parcheggio e spazi di manovra non delimitati, cfr allegato 11.

Dalla parte retostante, attraverso un'area porticata a piano terra, attraverso una porta si accede ad un ingresso comunicante con una scala che conduce ad un piano ammezzato e ad un sovrastante primo piano adibiti rispettivamente ad archivio ed ufficio, descritti nel corpo -B-.

Caratteristiche costruttive.

La struttura portante dell'edificio è costituita da un'ossatura di pilastri e travi in calcestruzzo armato precompresso; le fondazioni sono realizzate con plinti a bicchiere, collegati con un reticolo di travi rovesce in c.a. gettate in opera, il tutto poggiante su un adeguato strato di calcestruzzo magro. I solai sono del tipo prefabbricati con sovrastante massetto di calcestruzzo gettato in opera. I muri di tamponamento sono in pannelli prefabbricati rivestiti di graniglia colore grigio. Le tramezzature interne dei servizi sono realizzati con forati da cm 8 e rifiniti con intonaco civile liscio. La pavimentazione interna è del tipo industriale. L'area esterna è pavimentata con cemento industriale e delimitata da una recinzione in muratura e ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di ml 6,35 sottotrave e ml 7,95 sottosolaio. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 469 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 7.734,00 Euro, indirizzo catastale: c.da Colfari, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il corpo confina con strada di accesso, corte condominiale e Lotto -2- corpo -A-

L'intero edificio sviluppa Piani uno, con ammezzato adibito a deposito piano, uno piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2000.

B **ufficio** a AMENDOLARA Contrada Colfari snc, della superficie commerciale di **206,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 469 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 8 vani, rendita 1.243,63 Euro, indirizzo catastale: c.da Colfari snc, piano: 1, intestato a ***

DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il corpo confina per due lati con corte condominiale per gli altri due lati sottostanti, con il corpo -A-

L'intero edificio sviluppa due piani fuori terra. Immobile è stato costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.988,60 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:	€. 802.994,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 682.500,00
Data della valutazione:	03/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/03/2005 a firma di Notaio Francesco Falsetti di Cosenza n. 23128 di repertorio, iscritta il 01/04/2005 a Cosenza ai n. 12888 R.G. e n. 5189 R.P. , a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Finanziamento.

Importo ipoteca: Euro 1.400.000,00.

Importo capitale: Euro 80,000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente all' intera proprietà delle unità immobiliari in Amendolara, alla

Contrada Colfari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 469 sub. 1 categoria D/1 al piano T-1, particella 469 sub. 2 categoria A/10 di vani 8 al piano 1, particella 469 sub. 3 e sub 5 (bene comuni non censibili) e al Catasto Terreni terreno censito al foglio 29 particella 5 di are 44,50.

ipoteca **giudiziale** attiva, emessa il 19/05/2016 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. REP.N 283/2016. di repertorio, iscritta il 07/09/2016 a COSENZA ai nn. 23813 R.G. e n. 2292 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: 500.000,00.


Importo capitale: 357.737,49.

ANNOTAZIONI: registro generale n. 891 registro particolare n. 65 del 14/1/2020, in virtù di atto per Notaio Luigi Viteritti di Rossano del 21/12/2019 repertorio n. 17326. Restrizione dei beni relativa ad altri beni omissis in Trebisacce.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/01/2018 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA ai nn. REP. 1574/2017 di repertorio, iscritta il 19/07/2018 a COSENZA ai nn. n. 18834 R.G e n. 2180 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** o Calabro, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 568.000,00.

Importo capitale: 527,487,10.

La formalità è riferita solamente all'intera proprietà delle unità immobiliari in Amendolara, distinte al Catasto Terreni al foglio 29 particella 5 di are 44,50, particella 601 di are 18,44 e particella 653 di are 5,45, al Catasto Fabbricati , alla Contrada Colfari, distinte al foglio 29 particella 469 sub. 1 categoria D/1 al piano T-1, particella 469 sub. 2 categoria A/10 di mq. 170 al piano 1, particella 654 sub. 1 categoria D/1 al piano T, particella 594 sub. 2 categoria C/7 di mq. 325 al piano T, di proprietà della societ 

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 31/05/2019 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma ai nn. Reop. n. 3202 di repertorio, iscritta il 03/06/2019 a COSENZA ai n. 14103 R.G. e n. 1191 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** derivante da CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.


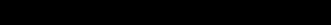
Importo ipoteca: 253.802,602.

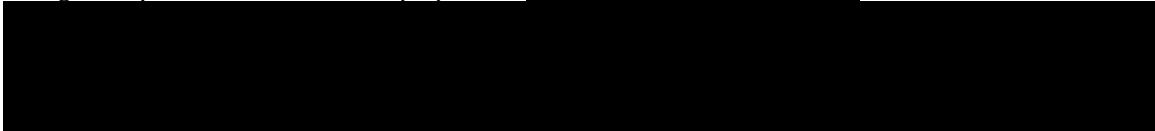
Importo capitale: 126.901,30.

La formalità è riferita solamente all'intera proprietà delle unità immobiliari in Amendolara, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 469 sub. 1 categoria D/1, particella 469 sub. 2 categoria A/10 di 8 vani, particella 594 sub. 2 categoria C/7 di mq. 325, particella 654 sub. 1 categoria D/1.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 04/07/2019 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. REP. N. 1683/2019 di repertorio, trascritta il 08/08/2019 a COESNZA ai n. 21068 R.G. e n. 16478 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante dall' Atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Castrovillari.

La formalità è riferita solamente all'intera proprietà delle unità immobiliari in Amendolara, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 594 sub. 2 categoria C/7, particella 654 sub. 1 categoria D/1, particella 469 sub. 1 categoria D/1 e partice  e al Catasto Terreni al foglio 29 particelle 5, 601, 653 di proprietà de 



pignoramento, stipulata il 05/12/2023 a firma di Tribunale di Castrovillari n. 1892 di repertorio, trascritto il 22/01/2024 a Cosenza ai n. 2264 R.G. e n. 1987 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Castrovillari.

La formalità è riferita solamente all'intera proprietà delle unità immobiliari in Amendolara, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 469 sub. 1 categoria D/1, particella 469 sub. 2 categoria

A/10, particella 469 sub. 3 bene comune non censibile, particella 654 sub. 1 categoria D/1, particella 594 sub. 2 categoria C/7, particella 469 sub. 5 bene comune non censibile e al Catasto Terreni al foglio 29 particella 5 di are 44,50, particella 653 e particella 601 di are 18.44

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, Contratto di concessione di godimento con diritto di acquisto stipulato il 11/11/2016 a firma di Notaio Luigi VETERITTI di Rossano al n. 14182 di repertorio, trascritto il 22/11/2016 a Cosenza ai n. 28135 R.G. e n. 22929 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di cessione di pigioni.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Amendolara, alla Contrada Colfari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 654 sub. 1 categoria D/1 al piano T e al Catasto Terreni , terreni censiti al foglio 29 particella 545 di are 52,40, particella 546 di are 5,00 e particella 653 di are 5,45.

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**

Ulteriori avvertenze:

Il capannone ricade in un area sottoposta ai vincoli di cui al D.Lgs n.42/04, art.157 comma 1, lett. c).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/06/1995), con atto stipulato il 05/06/1995 a firma di Notaio Francesco Falsetti di Cosenza ai nn. rep. n. 12915 di repertorio, trascritto il 29/06/1995 a Cosenza ai nn. n. 15825 R.G. e n. 13020 R.P.

La società suddetta ha acquistato dai signori [REDACTED] [REDACTED] il 21/8/1921 per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 14/2000 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un complesso relativi ad impianti di revisione autoveicoli con annesse officine, uffici ed alloggio custode., presentata il 24/07/1996 con il n. 3179 di protocollo, rilasciata il 25/10/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia in Variante N. 14/2000, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un complesso relativi ad impianti di revisione autoveicoli con annesso officine, uffici ed alloggio custode., presentata il 16/05/2002 con il n. 2630 di protocollo, rilasciata il 10/01/2003 con il n. 115 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n.1133 del 07/10/1993 e Variante approvata con D.D.R. n.12416 del 24/08/2007, l'immobile ricade in zona Artigianale - Commercial [REDACTED]

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un soppalco sulla zona servizi ed uffici. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 ART. 36-bis (L))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €1.032,00
- Competenze tecniche: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente alla realizzazione del soppalco nell'officina.

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un ammezzato uso archivio, sotto il piano ufficio (normativa di riferimento: DPR 380/2001 Art. 36-bis (L))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una SCIA in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria: €1.032,00
- Competenze tecniche: €3.000,00

L'ammezzato è stato realizzato sotto l'ufficio, con l'accesso da una porta creata nel pianerottolo del vano scala che conduce al sovrastante ufficio. Ha un'altezza di piano di ml 1,85.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura del terrazzo dell'ufficio. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 Art. 36-bis (L))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una SCIA in sanatoria. Tempi indefinibili per il rilascio dell'autorizzazione paesistica.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria: €1.032,00
- Competenze tecniche: €4.000,00

- Danno ambientale da definire da parte dell'ente preposto.

Tempi necessari per la regolarizzazione: Non definibile

Questa situazione è riferita solamente a Al terrazzo.

Trattasi di difformità esterna, ricadente in area sottoposta ai vincoli di cui al D.Lgs n.42/04, art.157 comma 1, lett. c).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AMENDOLARA CONTRADA COLFARI SNC

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a AMENDOLARA Contrada Colfari snc, della superficie commerciale di **1.782,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo -A- è costituito da un capannone industriale, adibito ad officina automezzi pesanti e centro revisione. E' ubicato in c.da Colfari, precisamente in prossimità della strada SS 481 che conduce dalla SS 106 ad Oriolo. Ha una buona esposizione, con il prospetto principale che prospetta sulla SS 481 dalle quale attraverso una strada Vicinale, parallela alla Statale, si accede. Il capannone ha una forma rettangolare a scalare e sviluppa una superficie coperta di mq 1290 oltre mq 170 di superficie porticata e mq 44 di superficie soppalcata adibita a deposito, questo realizzato sopra la zona servizi ed uffici cfr. allegato 12. All'esterno è presente un'ampia area adibita a parcheggio e spazi di sosta, pavimentata con cemento industriale. Il lato destro, rispetto l'accesso principale, confina con il lotto -2- dove i due lotti hanno le aree parcheggio e spazi di manovra non delimitati, cfr allegato 11.

Dalla parte retostante, attraverso un'area porticata a piano terra, attraverso una porta si accede ad un ingresso comunicante con una scala che conduce ad un piano ammezzato e ad un sovrastante primo piano adibiti rispettivamente ad archivio ed ufficio, descritti nel corpo -B-.

Caratteristiche costruttive.

La struttura portante dell'edificio è costituita da un'ossatura di pilastri e travi in calcestruzzo armato precompresso; le fondazioni sono realizzate con plinti a bicchiere, collegati con un reticolo di travi rovesce in c.a. gettate in opera, il tutto poggiante su un adeguato strato di calcestruzzo magro. I solai sono del tipo prefabbricati con sovrastante massetto di calcestruzzo gettato in opera. I muri di tamponamento sono in pannelli prefabbricati rivestiti di graniglia colore grigio. Le tramezzature interne dei servizi sono realizzati con forati da cm 8 e rifiniti con intonaco civile liscio. La pavimentazione interna è del tipo industriale. L'area esterna è pavimentata con cemento industriale e delimitata da una recinzione in muratura e ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di ml 6,35 sottotrave e ml 7,95 sottosolaio. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 469 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 7.734,00 Euro, indirizzo catastale: c.da Colfari, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il corpo confina con strada di accesso, corte condominiale e Lotto -2- corpo -A-

L'intero edificio sviluppa Piani uno, con ammezzato adibito a deposito piano, uno piano fuori terra, .
Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti.



Foto Google

COLLEGAMENTI

superstrada distante KM 2

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

ottimo 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

ottimo 

qualità degli impianti:

buono 

qualità dei servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'interno dell'officina e del centro revisione, troviamo una zona adibita a spogliatoio e servizi, un'altra zona adibita ad uffici ed una superficie soppalcata adibita a deposito. Sono presenti quattro buche per l'ispezione degli automezzi, mentre il pavimento è del tipo cemento industriale. L'illuminazione naturale avviene attraverso ampi finestroni a tetto. L'impianto elettrico del tipo industriale. Le porte esterne in ferro.



Officina



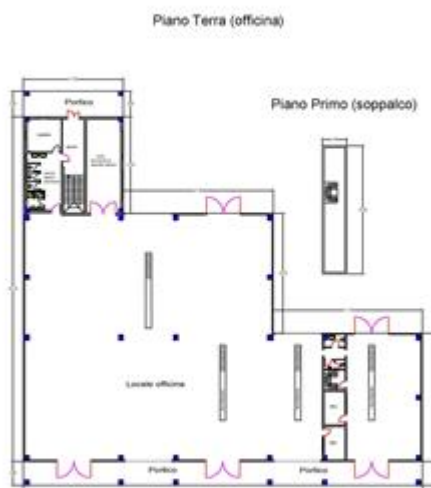
Officina

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Officina	1.290,00	x	100 %	=	1.290,00
Porticati	170,00	x	50 %	=	85,00
Soppalco	44,00	x	40 %	=	17,60
Piazzale di sosta e manovra	3.895,00	x	10 %	=	389,50
Totale:	5.399,00				1.782,10



Lotto 1-Corpo -A- capannone officina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.782,10 x 400,00 = **712.840,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 712.840,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 712.840,00**

BENI IN AMENDOLARA CONTRADA COLFARI SNC

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO B

ufficio a AMENDOLARA Contrada Colfari snc, della superficie commerciale di **206,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 469 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 8 vani, rendita 1.243,63 Euro, indirizzo catastale: c.da Colfari snc, piano: 1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: Il corpo confina per due lati con corte condominiale per gli altri due lati sottostanti, con il corpo -A-

L'intero edificio sviluppa due piani fuori terra. Immobile è stato costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti.



Foto Google

COLLEGAMENTI

superstrada distante KM 2

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre

panoramicità:

mediocre

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

al di sopra della media

luminosità:

buono

qualità degli impianti:

buono

qualità dei servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo -B- è un'ufficio in parte in sopraelevazione al corpo -A- (officina). La struttura è sempre in cemento armato prefabbricato.

Si accede attraverso una scala interna, con accesso dall'esterno, rifinita con marmo che comunica anche con il piano ammezzato adibito ad archivio.

L'interno è distribuito con una sala riunione, due bagni, un ufficio ed un ambiente direzione.

Le rifiniture sono buone:

Pavimenti in marmo; pareti interne in mattoni rifinite con intonaco civile liscio per interni, tinteggiate con pittura; bagno con sanitari funzionanti; infissi esterni in alluminio industriale con serramenti muniti di doppio vetro camera; gli ambienti interni muniti di porte tamburate in legno; pareti del bagno rivestite con ceramica maiolicata.

Portoncini d'ingresso blindati.

L'altezza interna è di ml 2,70.

L'impianto elettrico è funzionante.

L'appartamento è munito di impianto di riscaldamento, con caldaia a condensazione alimentata a

GPL, che alimenta ventilconvettori posizionati nei vari ambienti.

I bagni sono provvisti di ACS.

Al piano ammezzato sottostante, si trova un locale ad uso archivio con altezza utile di ml 1,85.



Foto interna corpo -B-



Foto interna corpo -B-



Scala interna



Foto esterna corpo -B-



Foto esterna corpo -B-

CLASSE ENERGETICA:



[71.34 KWh/m²/anno]

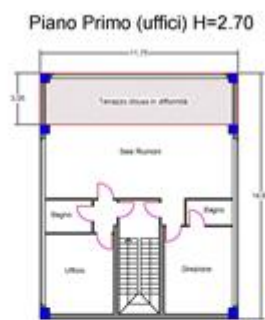
Certificazione APE N. Protocollo n. 809985 registrata in data 30/12/2024

CONSISTENZA:

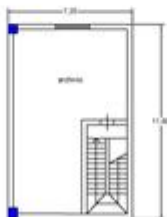
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*

*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	153,00	x	100 %	=	153,00
Archivio	69,00	x	50 %	=	34,50
Vano scala ed ingresso	38,00	x	50 %	=	19,00
Totale:	260,00				206,50



Piano ammezzato h= 1.85

*Lotto-1- corpo -B- Ufficio -archivio***VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 206,50 x 500,00 = **103.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 103.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 103.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima.

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, già oggetto di recenti compravendite.

Per la valutazione si è utilizzata la metodologia:

“Stima secondo le indicazioni di mercato”.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati nei Comuni limitrofi, considerato che nella zona d’interesse, non esistono valori di mercato di immobili simili.

Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza, si terrà conto eventualmente di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato, considerando anche la vetustà degli immobili oggetto di perizia.

Attualmente il mercato immobiliare locale, evidenzia un calo in termine di volume delle compravendite rispetto agli anni precedenti, causa non solo la negativa congiuntura economica a livello nazionale ma anche la scarsità di domanda.

Per tale circostanza il valore di mercato si afferma sotto la soglia minima.

Fonti di informazione.

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili, sono state acquisite da operatori del settore edilizio, agenzie immobiliari.

Ulteriore autorevole riferimento è rappresentato dall’Osservatore del Mercato Immobiliare (OMI), periodo di riferimento 1° semestre 2024, che riporta per ciascuna delle tipologie edilizie, valori di mercato rilevati nel corso sia di indagini dirette sia attraverso valutazioni effettuate per i propri compiti di istituto.

Capannoni industriali valore min € / mq 350,00 max € / mq 450,00.

Uffici valore min € / mq 700,00 max € / mq 980,00.

Nella presente valutazione si ritiene congruo un valore di €/mq 400,00 per il capannone industriale, ed €/mq 500,00 per l'ufficio

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	1.782,10	0,00	712.840,00	712.840,00
B	ufficio	206,50	0,00	103.250,00	103.250,00
				816.090,00 €	816.090,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.096,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 802.994,00**

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: **€. 120.449,10**

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: **€. 44,90**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 682.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
2/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio industriale** a AMENDOLARA Contrada Colfari snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il laboratorio industriale è un impianto di betonaggio (produzione di calcestruzzo per edilizia) che comprende la seguente attrezzatura per il ciclo produttivo:

- A) Zona di scarico e scarico con piazzale pavimentato in cemento.
- B) Zona di miscelazione e controllo della produzione.
- C) Muri di sostegno in calcestruzzo armato.
- D) Basi di appoggio in calcestruzzo armato per dosatore e vasche di miscelazione.
- E) Cabina comando e nastro trasportatore inerti.
- F) locale deposito.

L'area di pertinenza è recintata per due lati, mentre per un lato, quello confinante con il Lotto -1- corpo -A-, è privo di recinzione.

Attualmente l'accesso è attraverso il cancello posto sulla recinzione del Lotto-1- corpo -A-

Per garantire l'ingresso al lotto in modo autonomo, è necessario realizzare un cancello carrabile che dalla strada di accesso garantisce un comodo ingresso al lotto, cfr. allegato 11.

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

- foglio 29 particella 654 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 2.500,00 Euro, indirizzo catastale: c.da Colfari, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il corpo confina con strada di accesso, corte condominiale foglio 29 particella 469 Lotto-1- corpo -A- foglio 29 particella 545-653.
- foglio 29 particella 653 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 2, superficie 545, reddito agrario 56,00 €, reddito dominicale 1,27 €, indirizzo catastale: contrada colfari, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con strada di accesso e particelle 434-654 foglio 29.

Immobile costruito nel 1996.

B **terreno agricolo** a AMENDOLARA Contrada Colfari snc, della superficie commerciale di **6.619,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo -B- è costituito da un terreno agricolo posto alle spalle del corpo -A-. Ha una giacitura scoscesa ed ha una vegetazione ad alberatura d'alto fusto. Non risulta utilizzabile per nessuno scopo. All'interno del terreno, in un area pianeggiante e pavimentata, esiste una tettoia in ferro realizzata senza permessi amministrativi, della quale si prevede la demolizione e lo smaltimento del materiale di risulta.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo cespugliato classe 1, superficie

4450, reddito agrario 0,69 €, reddito dominicale 1,15 €, indirizzo catastale: Contrada Colfari, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina particella 654-601 del foglio 29.

- foglio 29 particella 601 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo cespugliato classe 1, superficie 1844, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina con le particelle 5-80-594 del foglio 29.

- foglio 29 particella 594 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 325 mq, rendita 184,63 Euro, indirizzo catastale: Contrada Colfari, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina con le particelle 80-601 del foglio 29.

Il terreno presenta una forma Regolare, le seguenti sistemazioni agrarie: Scosceso, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Alberi d'alto fusto ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.619,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.234,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.700,00
Data della valutazione:	03/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 23/09/2016, con scadenza il 23/09/2016, registrato il 11/10/2016 a Rossano ai nn. 2342, trascritto il 11/10/2016 a Cosenza ai nn. 23834 RG e 19335 RP (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 162.000,00.

Contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto, riferito solo al lotto -2- corpo -A-

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/03/2005 a firma di Notaio Francesco Falsetti di Cosenza ai nn. rep. n. 23128 di repertorio, iscritta il 01/04/2005 a Cosenza ai n. 12888 R.G. e n. 5189 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Finanziamento.

Importo ipoteca: Euro 1.400.000,00.

Importo capitale: Euro 80,000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente all' intera proprietà delle unità immobiliari in Amendolara, alla Contrada Colfari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 469 sub. 1 categoria D/1 al piano T-1, particella 469 sub. 2 categoria A/10 di vani 8 al piano 1, particella 469 sub. 3 e sub 5 (bene comuni non censibili) e al Catasto Terreni terreno censito al foglio 29 particella 5 di are 44,50.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/05/2016 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai n. 283/2016 di repertorio, iscritta il 07/09/2016 a COSENZA ai n. 23813 R.G. e n. 2292 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 357.737,49.

La formalità è riferita solamente all' intera proprietà delle unità immobiliari in Amendolara, alla Contrada Colfari, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 594 sub. 2 categoria A/7 di mq. 325, particella 654 sub. 1 categoria D/1, particella 469 sub. 1 categoria D/1, particella 469 sub. 2 categoria A/10 e al Catasto Terreni, terreni censiti al foglio 29 particelle 5, 601 e 653, di proprietà della socie [REDACTED]

ANNOTAZIONI: registro generale n. 891 registro particolare n. 65 del 14/1/2020, in virtù di atto per Notaio Luigi Viteritti di Rossano del 21/12/2019 repertorio n. 17326. Restrizione dei beni relativa ad altri beni omissis in Trebisacce.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/01/2018 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA ai nn. REP. 1574/2017 di repertorio, iscritta il 19/07/2018 a COSENZA ai n. 18834 R.G. e n. 2180 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 568.000,00.

Importo capitale: 527,487,10.

La formalità è riferita solamente all' intera proprietà delle unità immobiliari in Amendolara, distinte al Catasto Terreni al foglio 29 particella 5 di are 44,50, particella 601 di are 18,44 e particella 653 di are 5,45, al Catasto Fabbricati , alla Contrada Colfari, distinte al foglio 29 particella 469 sub. 1 categoria D/1 al piano T-1, particella 469 sub. 2 categoria A/10 di mq. 170 al piano 1, particella 654 sub. 1 categoria D/1 al piano T, particella 594 sub. 2 categoria C/7 di mq. 325 al piano T, di proprietà della societ [REDACTED]

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 31/05/2019 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma ai n. 3202 di repertorio, iscritta il 03/06/2019 a COSENZA ai n. 14103 R.G. e n. 1191 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** derivante da CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 253.802,602.

Importo capitale: 126.901,30.

La formalità è riferita solamente all' intera proprietà delle unità immobiliari in Amendolara, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 469 sub. 1 categoria D/1, particella 469 sub. 2 categoria A/10 di 8 vani, particella 594 sub. 2 categoria C/7 di mq. 325, particella 654 sub. 1 categoria D/1.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/07/2019 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai n. 1683/2019 di repertorio, trascritta il 08/08/2019 a COESNZA ai n. 21068 R.G. e n. 16478 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Castrovillari .

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Amendolara, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 594 sub. 2 categoria C/7, particella 654 sub. 1 categoria D/1, particella 469 sub. 1 categoria D/1 e particella 469 sub. _____ A/10. e al Catasto Terreni al foglio 29 particelle 5, 601, 653 di proprietà della soci _____

pignoramento, stipulato il 05/12/2023 a firma di Tribunale di Castrovillari ai n. 1892 di repertorio, trascritto il 22/01/2024 a Cosenza ai n. 2264 R.G. e n. 1987 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Castrovillari.

La formalità è riferita solamente all' intera proprietà delle unità immobiliari in Amendolara, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 469 sub. 1 categoria D/1, particella 469 sub. 2 categoria A/10, particella 469 sub. 3 bene comune non censibile, particella 654 sub. 1 categoria D/1, particella 594 sub. 2 categoria C/7, particella 469 sub. 5 bene comune non censibile e al Catasto Terreni al foglio 29 particella 5 di are 44,50, particella 653 e particella 601 di are 18.44

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 23/09/2016 a firma di Notaio Viteritti Luigi di Rossano ai n. 14040 di repertorio, trascritta il 11/10/2016 a Cosenza ai nn. n. 28334 RG e n. 19335 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione del godimento in funzione di successiva alienazione.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Amendolara, alla Contrada Colfari distinta al Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 654 sub. 1 categoria D/1 al piano T e al Catasto Terreni, terreno censito al foglio 29 particella 653 di are 5.45.

Contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto. Nel quadro D è riportato integralmente quanto segue: "LA PARTE CONCEDENTE, _____ MEZZO DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE, CONCEDE IN GODIMENTO ALLA PARTE CONDUTTRICE, _____ HE, ACCETTA, I BENI IMMOBILI SITI IN AMENDOLARA ALLA CONTRADA COLFARI PER COME MEGLIO SPECIFICATO NEL QUADRO "B" RELATIVO AGLI IMMOBILI. LA DURATA DELLA CONCESSIONE DEL GODIMENTO E' STABILITA DALLE PARTI IN ANNI 10 (DIECI) A DECORRERE DAL 23 SETTEMBRE 2016, CON SCADENZA QUINDI 23 SETTEMBRE 2026. IL CORRISPETTIVO DOVUTO, DOVRA' ESSERE PAGATO, DALLA PARTE CONDUTTRICE ALLA PARTE CONCEDENTE, MEDIANTE CANONI MENSILI, CON BONIFICO BANCARIO SUL CONTO CORRENTE CHE SARA' INDI-CATO DALLA PARTE CONCEDENTE, A DECORRERE DAL 31 OTTOBRE 2016 E COSI' DI MESE IN MESE, PER TUTTA LA DURATA DEL CONTRATTO O, COMUNQUE, SINO AL MOMENTO DELLA CESSIONE DEGLI IMMOBILI ALLA PARTE CONDUTTRICE. LA PARTE CONCEDENTE GARANTISCE DI AVERE LA PIENA TITOLARITA' E LA LIBERA DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI. GARANTISCE, INOLTRE, CHE GLI IMMOBILI SARANNO, AL MOMENTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA, LIBERI DA OGNI ISCRIZIONE IPOTECARIA O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE."

oneri reali, stipulata il 11/11/2016 a firma di Notaio Luigi VETERITTI di Rossano ai nn. rep. n. 14182 di repertorio, trascritta il 22/11/2016 a Cosenza ai n. 28135 R.G. e n. 22929 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di cessione di pigioni.

La formalità è riferita solamente all'intera proprietà delle unità immobiliari in Amendolara, alla

Contrada Colfari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 654 sub. 1 categoria D/1 al piano T e al Catasto Terreni , terreni censiti al foglio 29 particella 545 di are 52,40, particella 546 di are 5,00 e particella 653 di are 5,45.

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

Ulteriori avvertenze:

Il lotto ricade in un area sottoposta ai vincoli di cui al D.Lgs n.42/04, art.157 comma 1, lett. c).

La particella 601 ricade anche:

Zona sottoposta ai vincoli idrogeologici e forestali di cui al R.D. 30/12/1923, N. 3267.

Area sottoposta ai vincoli di cui al D.Lgs n.42/04, art.142, comma 1.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/06/1995), con atto stipulato il 05/06/1995 a firma di Notaio Francesco Falsetti di Cosenza ai nn. rep. n. 12915 di repertorio, trascritto il 29/06/1995 a Cosenza ai nn. n. 15825 R.G. e n. 13020 R.P..

La società suddetta ha acquistato dai si

1/8/1921 per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 1/1996, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un impianto di calcestruzzi, presentata il 31/07/1995 con il n. prot. 3519 di protocollo, rilasciata il 11/01/1996 con il n. prot. 122 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

Non è stato possibile reperire gli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Amendolara. La documentazione esaminata, priva di elaborati tecnici, è stata consegnata dalla parte esecutata.

CILA (Comunicazione di inizio lavori asseverata) N. 4659/2016, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi presso immobili ed attrezzature dell'impianto per la produzione di calcestruzzo., presentata il 23/08/2016 con il n. prot. 4659 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

Non è stato possibile reperire gli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Amendolara. La

documentazione esaminata, priva di elaborati tecnici, è stata consegnata dalla parte esecutata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n.1133 del 07/10/1993 e Variante approvata con D.D.R. n.12416 del 24/08/2007, l'immobile ricade in zona Artigianale - Commerciale (██████████) il titolo è riferito solamente al All'impianto di calcestruzzo foglio 29 p.lla 653-654 corpo -A-

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n.1133 del 07/10/1993 e Variante approvata con D.D.R. n.12416 del 24/08/2007, l'immobile ricade in zona Agricola. Il titolo è riferito solamente al Foglio 29 particelle 5-601 corpo -B-

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non si ha riscontro della realizzazione della tettoia nelle documentazione amministrativa citata. Attualmente non rispetta le norme sismiche.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Costruzione di una tettoia con struttura in ferro e copertura in lamiera

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e trasporto del materiale di risulta in discarica: €6.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Alla tettoia distinta in catasto al foglio 29 particella 549 sub 2



Tettoia

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN AMENDOLARA CONTRADA COLFARI SNC

LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio industriale a AMENDOLARA Contrada Colfari snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il laboratorio industriale è un impianto di betonaggio (produzione di calcestruzzo per edilizia) che comprende la seguente attrezzatura per il ciclo produttivo:

- A) Zona di scarico e scarico con piazzale pavimentato in cemento.
- B) Zona di miscelazione e controllo della produzione.
- C) Muri di sostegno in calcestruzzo armato.
- D) Basi di appoggio in calcestruzzo armato per dosatore e vasche di miscelazione.
- E) Cabina comando e nastro trasportatore inerti.
- F) locale deposito.

L'area di pertinenza è recintata per due lati, mentre per un lato, quello confinante con il Lotto -1- corpo -A-, è privo di recinzione.

Attualmente l'accesso è attraverso il cancello posto sulla recinzione del Lotto-1- corpo -A-

Per garantire l'ingresso al lotto in modo autonomo, è necessario realizzare un cancello carrabile che dalla strada di accesso garantisce un comodo ingresso al lotto, cfr. allegato 11.

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

- foglio 29 particella 654 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 2.500,00 Euro, indirizzo catastale: c.da Colfari, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il corpo confina con strada di accesso, corte condominiale foglio 29 particella 469 Lotto-1- corpo -A- foglio 29 particella 545-653.
- foglio 29 particella 653 (catasto terreni), qualità/classe seminativo classe 2, superficie 545, reddito agrario 56,00 €, reddito dominicale 1,27 €, indirizzo catastale: contrada colfari, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con strada di accesso e particelle 434-654 foglio 29.

Immobile costruito nel 1996.



Foto corpo -A-



Foto corpo -A-



Foto corpo -A-

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti.



Foto Google

COLLEGAMENTI

superstrada distante KM 2

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

buono 
buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	9.552,00
Tasso di capitalizzazione:	7%
Valore immobile:	136.457,14

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Realizzazione cancello carrabile	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 131.457,14
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 131.457,14

BENI IN AMENDOLARA CONTRADA COLFARI SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a AMENDOLARA Contrada Colfari snc, della superficie commerciale di **6.619,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il corpo -B- è costituito da un terreno agricolo posto alle spalle del corpo -A-. Ha una giacitura scoscesa ed ha una vegetazione ad alberatura d'alto fusto. Non risulta utilizzabile per nessuno scopo. All'interno del terreno, in un area pianeggiante e pavimentata, esiste una tettoia in ferro realizzata senza permessi amministrativi, della quale si prevede la demolizione e lo smaltimento del materiale

di risulta.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo cespugliato classe 1, superficie 4450, reddito agrario 0,69 €, reddito dominicale 1,15 €, indirizzo catastale: Contrada Colfari, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina particella 654-601 del foglio 29.
- foglio 29 particella 601 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo cespugliato classe 1, superficie 1844, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con le particelle 5-80-594 del foglio 29.
- foglio 29 particella 594 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 325 mq, rendita 184,63 Euro, indirizzo catastale: Contrada Colfari, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con le particelle 80-601 del foglio 29.

Il terreno presenta una forma Regolare, le seguenti sistemazioni agrarie: Scosceso, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Alberi d'alto fusto ,



Corpo -B- con tettoia



Corpo -B-

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti.



Foto Google

COLLEGAMENTI

superstrada distante KM 2

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre

panoramicità:

al di sotto della media

livello di piano:

molto scarso

stato di manutenzione:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo particella 5	4.450,00	x	100 %	=	4.450,00
Terreno agricolo particella 601	1.844,00	x	100 %	=	1.844,00
Area di sedime dalla particella 594	325,00	x	100 %	=	325,00
Totale:	6.619,00				6.619,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.619,00 x 5,00 = **33.095,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-95,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima.

La stima ha per oggetto la valutazione di due distinti corpi. Il corpo -A- che identifica un impianto di betonaggio (produzione di calcestruzzo per edilizia) ed il corpo -B- un terreno agricolo con una tettoia realizzata con struttura in ferro, priva di autorizzazioni amministrative.

Premesso che la società esecutata, ha stipulato un contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto per la durata di anni dieci, con un canone di locazione mensile di € 725,00 per l'opificio e di € 625,00 per i terreni, il criterio di stima per il corpo -A- è stato orientato sulla base della capitalizzazione dei redditi, utilizzando un saggio del 7% mediamente corrente nella valutazione attuale degli immobili ad uso industriale, ed un valore di mercato di €/mq 5,00 per i terreni agricoli.

In conclusione il canone annuo da capitalizzare è pari ad (€ 796,00 x 12) = € 9.552,00 che tiene conto anche della superficie di terreno della particella 653, inclusa nel corpo -A-.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio industriale	0,00	0,00	131.457,14	131.457,14
B	terreno agricolo	6.619,00	0,00	33.000,00	33.000,00
				164.457,14 €	164.457,14 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 8.222,86**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.234,28**

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:	€. 22.535,14
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:	€. 127.700,00

data 03/01/2025

il tecnico incaricato
Geom. Vincenzo Mecchia