

visto, al curatore

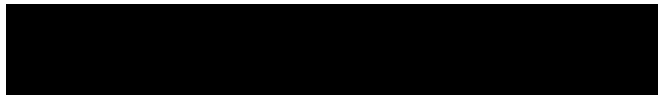
26/06/2019



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

FALLIMENTARE

12/2017



GIUDICE:

Dott.ssa Gaudiano Giuliana

CURATORE:

Dott. Giampiero Procopio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/06/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANDREA ANDREASSI

CF: NDRNDR80A06C349H

con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA delle Querce snc telefono:
098146049

email: andreassi.andrea@alice.it

PEC: andrea.andreassi.f71641@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - FALLIMENTARE 12/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 villetta a schiera centrale a RENDE CONTRADA PIRELLI snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████ S.R.L.)

Si tratta di stimare il bene in C.da Pirelli nel Comune di Rende, identificato al N.C.E.U nel seguente modo:

- **Immobile**, riportato nel NCEU al foglio 45, particella 1098, sub 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 101 mq, rendita Euro 440,28 euro

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -T, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 1098 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PIRELLI SNC, intestato a ██████████

Si consideri che per ottenere il rogito definitivo di tale immobile da parte di ██████████ S.R.L., quest'ultima dovrà versare alla ██████████ S.R.L. (promittente venditrice) la somma di 30.000,00 € oltre IVA sull'intero (altre 15.000,00 €), per come riportato sull'atto notarile del 24 settembre 2013.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.500,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.425,00

Data della valutazione: 16/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile oggetto di perizia, al momento del sopralluogo del 03/04/2019 risultava libero da persone o cose e in stato di abbandono; l'accesso avvenuto in presenza del Curatore Fallimentare Dott. Giampiero Procopio è stato reso possibile per l'assenza totale di porte o finestre.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche effettuate dal 18/12/1990 al 20/05/2019 sulla base delle visure ipotecarie (ALLEGATO 10), esaminati i titoli di provenienza è emerso che sull'immobile in oggetto, risultano le seguenti formalità:

- **ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** – Pubblico ufficiale Lanzillotti Stefania Repertorio 79552/33429 del 24/09/2013 a favore di ██████████

TRASCIZIONE del 09/10/2013 – Registro Particolare 19712 – Registro Generale 26901

NOTE: Dallo studio di tale atto risulta che la società [REDACTED], ha promesso di vendere alla società [REDACTED], che promette di acquistare per se o per persona da nominare al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita, la piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia.

Il prezzo di quanto promesso in vendita è stato, d'accordo tra le parti, convenuto in euro 150.000,00 (centociquantamila virgola zero zero) oltre IVA come per legge attualmente pari ad euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) salvo avvalersi della nomina di terzo acquirente.

Le parti hanno dichiarato che:

- Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) sono pagati a titolo di caparra confirmatoria mediante compensazione di somme dovute per la fornitura di materiali edili da parte della società promissaria acquirente alla parte promissaria venditrice, con emissione di regolari fatture;
- Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) oltre IVA sull'intero nella misura complessivamente dovuta, saranno versati a mezzo di idonei titoli in conformità alla normativa anticiclaggio entro il 30 dicembre 2014 o comunque al rogito definitivo, allorquando verrà cancellato il gravame di cui infra.

La parte promittente venditrice dichiara che i beni immobili oggetto del presente atto sono di sua esclusiva proprietà e disponibilità, liberi da ogni e gravame pregiudizievole, come pesi, servitù e ipoteche volendo, in caso contrario, risponderne come per legge, ad eccezione di:

1. **IPOTECA VOLONTARIA** (gravante su più immobili) iscritta il 1° dicembre 2009 ai nrr. 38424 e 6998 di formalità in favore del BANCO DI NAPOLI S.p.a., con sede in Napoli, contro la società [REDACTED] S.r.l., con sede in Cosenza, per la complessiva somma di euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila virgola zero zero).

La parte venditrice si era obbligata (**MA NON LO HA FATTO**) a cancellare a sua cura e spese il citato gravame entro e non oltre il 30 dicembre 2014;

2. **TRASCIZIONE DI ATTO UNILATERALE D'OBLIGO** (riguardanti gli immobili distinti in catasto al foglio 45 Particelle 987,477,988,240,993, che frazionati hanno generato l'ente urbano sul quale è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto) per notaio Stanislao Amato del 3 dicembre 2008, rep. nr. 113.903, registrato a Paola il 25 giugno 2008 al nr.2133, serie 1T, trascritto il 10 dicembre 2008 ai nrr. 55.115 R.G. e 41.053 R.P. in favore del Comune di Rende.

- **IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
CONDIZIONATO – Notaio Amato Stanislao Repertorio 115122/29846 del 30/11/2009 a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. Codice fiscale 04485191219 contro [REDACTED]
S.R.L. Codice fiscale [REDACTED]

ISCIZIONE del 01/12/2009 – Registro Particolare 6998 – Registro Generale 38424

Sezione D - Ulteriori informazioni

IL BANCO DI NAPOLI S.P.A. ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE SOCIALE IN NAPOLI, VIA TOLEDO, 177, AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA SUL CREDITO FONDIARIO, CHE DISCIPLINA IL MUTUO. IL SAGGIO DI INTERESSE E' DA DETERMINARSI IN SEDE DI ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA, IN RAGIONE DELLA PROVVISATA UTILIZZATA, ANCHE CON CLAUSOLA DI VARIABILITA'. L'IPOTECA SI ESTENDE ANCHE: - AGLI INTERESSI, PER TUTTE LE MENSILITA'/SEMESTRALITA' SCADUTE, SIA DEL CAPITALE MUTUATO CHE DELLE EVENTUALI EROGAZIONI RATEALI DEL MUTUO, AL SAGGIO - AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA - DEL 4,004% ANNUO; - AL COMPENSO PER

L'ESTINZIONE ANTICIPATA NELLA MISURA CHE SARA' DETERMINATA IN ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA; - ALL'AMMONTARE DELLE SEMESTRALITA' - E IN GENERE DELLE RATE DI INTERESSE E DI CAPITALE - SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DI CUI SONO COMPOSTE, EVENTUALMENTE VARIATE IN APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE; - ALL'EVENTUALE RIVALUTAZIONE DEL CAPITALE IN APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE; - AGLI INTERESSI DI MORA DI OGNI SOMMA INSOLUTA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE STABILITA; - AL RIMBORSO DELLE IMPOSTE, TRIBUTI, TASSE E CONTRIBUTI DI QUALUNQUE GENERE E OGNI ALTRO EVENTUALE ONERE FISCALE; - AL RIMBORSO DELLE SPESE DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DELL'IPOTECA, DELLA ISCRIZIONE E RINNOVAZIONE, DI QUELLE ORDINARIE OCCORRENTI PER L'INTERVENTO NEL PROCESSO DI ESECUZIONE E DELLE ALTRE SPESEGIUDIZIALI NON PRIVILEGIATE, RIPETIBILI O NO; - AI PREMI DI ASSICURAZIONE CONTRO I DANNI DEGLI INCENDI. AI SENSI DELL'ART. 39, COMMA 3^A DEL DECRETO LEGISLATIVO 1/9/1993 N. 385, IL CREDITO DELLA BANCA E' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE; PERTANTO, AI SENSI DEL COMMA 3^A DEL DETTO ARTICOLO, LA SOMMA PER LA QUALE VIENE ISCRITTA IPOTECA SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO FINO ALLA COPERTURA DELL'IMPORTO SUDDETTO. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: - APPEZZAMENTO DI TERRENO IN RENDE LOCALITA' PIRELLE O CANALETTA CON ACCESSO DALLA STRADA PROVINCIALE E FABBRICATO FATISCENTE, DA DEMOLIRE, PER UNA ESTENSIONE DI COMPLESSIVI MQ. 4.637 (QUATTROMILASEICENTOTRENTASETTE) CIRCA, CON ENTROSTANTE COSTRUIENDO FABBRICATO PLURIFAMILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, DENOMINATO CORPO "B", NON ANCORA DENUNCIATO AL CATASTO URBANO. IL TERRENO E' CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI RENDE AL FOGLIO 45, PARTICELLE: --240 FABBRICATO RURALE HA 0.01.80, --477 ENTE URBANO HA 0.00.40, --988 SEM IRR ARB DI 2^A HA 0.28.10 R. D. EURO 14,51 R.A. EURO 5,80, --992 SEM IRR ARB DI 2^A HA 0.08.86 R.D. EURO 4,58 R.A. EURO 1,83, --993 SEM IRR ARB DI 2^A HA 0.01.14 R.D. EURO 0,59 R.A. EURO 0,24 ED AL CATASTO FABBRICATI DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 45, PARTICELLA: --987 SUB. 3 AREA URBANA DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ.

602. IL TUTTO CONFINANTE CON STRADA PROVINCIALE, PROPRIETA' [REDACTED] E [REDACTED], PROPRIETA' DEL CONDOMINIO [REDACTED] PROPRIETA' DI [REDACTED] O SUOI AVENTI CAUSA, ALTRA PROPRIETA' DI [REDACTED] E [REDACTED], PROPRIETA' DI T [REDACTED] PROPRIETA' DI [REDACTED]

[REDACTED] SALVO ALTRI. SI E' PRECISATO CHE SONO DA CONSIDERARE ESCLUSE DALL'IPOTECA CAUZIONALE, LE UNITA' IMMOBILIARI, DI SEGUITO SPECIFICATE, CHE SARANNO REALIZZATE NELLO STESSO COSTRUIENDO FABBRICATO DENOMINATO CORPO "B", COSTITUITE DA UNA UNITA' ABITATIVA SVILUPPANTESI SU TRE PIANI, SEMINTERRATO, RIALZATO E PRIMO, OLTRE A SOVRASTANTE E CORRISPONDENTE SOTTOTETTO NON ABITABILE E ANNESSO GIARDINO DI PERTINENZA ESCLUSIVA ED UNA UNITA' ABITATIVA POSTA AL PIANO PRIMO, INDIVIDUATE, RISPETTIVAMENTE CON LE LETTERE "L" ED "A" NELLE PLANIMETRIE ALLEGATE SOTTO LE LETTERE "B" E "D" ALL'ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO AMATO IN DATA 26.5.2008, REPERTORIO. 113.156. LA BANCA SI E' IMPEGNATA A CANCELLARE L'IPOTECA DALLE SUDDETTE UNITA' IMMOBILIARI NEL MOMENTO DELLA LORO REALIZZAZIONE E DEL LORO RELATIVO ACCATASTAMENTO ANCHE AL RUSTICO, A SEMPLICE RICHIESTA SCRITTA.

Annotazioni • ANNOTAZIONE presentata il 13/09/2010 Servizio di P.I. di

COSENZA Registro particolare n. 3150 Registro generale n. 29266

Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

• ANNOTAZIONE presentata il 05/08/2015 Servizio di P.I. di COSENZA

Registro particolare n. 1400 Registro generale n. 17927

Tipo di atto: 0819 - **RESTRIZIONE DI BENI (Riferita agli immobili individuati nel NCEU al Foglio 45 Particella 1098 Sub 23-3-9-8)**

Sezione D - Ulteriori informazioni

SI E' ACCONSENITO ALLA CANCELLAZIONE DELLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI:
 "1) UNITA' ABITATIVA SVILUPPANTESI SU DUE PIANI, PRIMO SOTTOSTRADA E TERRA, CON ANNESSE DUE AREE DI CORTE. IN CATASTO AL FOGLIO 45, PARTICELLA 1098 SUBALTERNO 23 CONTRADA PIRELLI SNC PIANO S1-T Z.C. 1 CATEG. A/2 CL. 1 VANI 5 R.C. EURO 400,25 (DERIVATA DALL'ORIGINARIO SUBALTERNO 1 PER DISTACCO DI UNA PICCOLISSIMA QUOTA DELL'AREA DI CORTE DELLA SUPERFICIE DI MQ. 3 (TRE) CIRCA, INDIVIDUATA CATASTALMENTE CON IL SUBALTERNO 24, CHE E' ANDATA AD AMPLIARE L'AREA DI CORTE COMUNE, FERMA RESTANDO OGNI ALTRA CONSISTENZA, GIUSTA VARIAZIONE PER DIVISIONE DEL 6 LUGLIO 2015 PROT. N. 59324.1/2015); 2) UNITA' ABITATIVA SVILUPPANTESI SU DUE PIANI, PRIMO SOTTOSTRADA E TERRA, OLTRE SOTTOTETTO NON PRATICABILE, CON ANNESSE DUE AREE DI CORTE. IN CATASTO AL FOGLIO 45, PARTICELLA 1098 SUBALTERNO 3 CONTRADA PIRELLI SNC PIANO S1-T-1 Z.C. 1 CATEG. A/2 CL. 1 VANI 5,5 R.C. EURO 440,28; 3) UNITA' ABITATIVA SVILUPPANTESI SU DUE PIANI, PRIMO SOTTOSTRADA E TERRA, OLTRE SOTTOTETTO NON PRATICABILE, CON ANNESSE DUE AREE DI CORTE. IN CATASTO AL FOGLIO 45, PARTICELLA 1098 SUBALTERNO 9 CONTRADA PIRELLI SNC PIANO S1- T-1 Z.C. 1 CATEG. A/2 CL. 1 VANI 5,5 R.C. EURO 440,28; 4) UNITA' ABITATIVA SVILUPPANTESI SU DUE PIANI, PRIMO SOTTOSTRADA E TERRA, OLTRE SOTTOTETTO NON PRATICABILE, CON ANNESSE DUE AREE DI CORTE. IN CATASTO AL FOGLIO 45, PARTICELLA 1098 SUBALTERNO 8 CONTRADA PIRELLI SNC PIANO S1-T-1 Z.C. 1 CATEG. A/2 CL. 1 VANI 5,5 R.C. EURO 440,28."; FACENTI PARTE DI COMPLESSO RESIDENZIALE EDIFICATO SU: "APPEZZAMENTO DI TERRENO IN RENDE LOCALITA' PIRELLE O CANALETTA CON ACCESSO DALLA STRADA PROVINCIALE E FABBRICATO FATISCENTE, DA DEMOLIRE, PER UNA ESTENSIONE DI COMPLESSIVI MQ. 4.637 (QUATTROMILASEICENTOTRENTASETTE) CIRCA, CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI RENDE AL FOGLIO 45, PARTICELLE: --240 FABBRICATO RURALE HA 0.01.80, --477 ENTE URBANO HA 0.00.40, --988 SEM IRR ARB DI 2^ HA 0.28.10 R.D. EURO 14,51 R.A. EURO 5,80, --992 SEM IRR ARB DI 2^ HA 0.08.86 R.D. EURO 4,58 R.A. EURO 1,83, --993 SEM IRR ARB DI 2^ HA 0.01.14 R.D. EURO 0,59 R.A. EURO 0,24 E AL CATASTO FABBRICATI DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 45, PARTICELLA: --987 SUB. 3 AREA URBANA DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 602.".

- ANNOTAZIONE presentata il 22/01/2018 Servizio di P.I. di COSENZA

Registro particolare n. 174 Registro generale n. 1704

Tipo di atto: 0819 - **RESTRIZIONE DI BENI (Riferita agli immobili individuati nel NCEU al Foglio 45 Particella 1098 Sub 2-6-7)**

Sezione D - Ulteriori informazioni

SI PRECISA CHE LE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AL QUADRO "B" DEL PRESENTE ANNOTAMENTO SONO STATI COSTRUITI SU UN APPEZZAMENTO DI TERRENO IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA 45 P.LLE 240, 477, 988, 992, 993 E 45 ORIGINARIAMENTE IPOTECATO CON NOTA DI ISCRIZIONE IN DATA 1 DICEMBRE 2009 AI NUMERI 38424 R.G. E 6998 R.P..

- ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2018 Servizio di P.I. di COSENZA

Registro particolare n. 321 Registro generale n. 3351

Tipo di atto: 0819 - **RESTRIZIONE DI BENI (Riferita agli immobili individuati nel NCEU al Foglio 45 Particella 1098 Sub 19-20)**

Sezione D - Ulteriori informazioni

SI PRECISA CHE LE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AL QUADRO "B" DEL PRESENTE ANNOTAMENTO SONO STATI COSTRUITI ED ANCORA IN CORSO DI COSTRUZIONE SU

UN APPEZZAMENTO DI TERRENO IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA 45 P.LLE 240, 477, 988, 992, 993 E 45 ORIGINARIAMENTE IPOTECATO CON NOTA DI ISCRIZIONE IN DATA 1 DICEMBRE 2009 AI NUMERI 38424 R.G. E 6998 R.P..

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO** – Notaio Amato Stanislao Repertorio 113903/28928 del 03/12/2008 a favore di COMUNE DI RENDE Codice fiscale 00276350782 contro [REDACTED]

TRASCIZIONE del 10/12/2008 – Registro Particolare 41053 – Registro Generale 52115

Sezione D - Ulteriori informazioni

PREMESSO: - CHE LA SOCIETA' COSTRUTTRICE HA PRESENTATO AL COMUNE DI RENDE DOMANDA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE PER CIVILE ABITAZIONE IN RENDE ALLA LOCALITA' PIRELLE O CANALETTA, IN CONFORMITA' AL PROGETTO REDATTO DAGLI ING. STANISLAO MORACA E MIRKO EUGENIO CAPUTO, PRESENTATO AL COMUNE DI RENDE IN DATA 20 APRILE 2007, PROGETTO N. 107/07; - CHE SU TALE PROGETTO E' STATO ESPRESSO PARERE

FAVOREVOLE IN DATA 14.4.2008 DAL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA DEL COMUNE DI RENDE; - CHE, A NORMA DI QUANTO PRESCRITTO NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI RENDE, ADOTTATO CON DELIBERA CONSILIARE N. 3 DEL 31.1.2001 E NELLE NORME DELLA LEGGE URBANISTICA 17.8.1942 N. 1150 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI E NELLA LEGGE 28.1.1977 N. 10, IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E' SUBORDINATO ALL'ASSUNZIONE DELL'OBBLIGO, DA PARTE DELLA SOCIETA' COSTRUTTRICE, DI VINCOLARE ALLA NON EDIFICAZIONE L'AREA SULLA QUALE DOVRA' REALIZZARSI LA COSTRUZIONE MEDESIMA, PER LA PARTE NON COPERTA DALLA COSTRUZIONE STESSA, AREA COMPUTATA AI FINI DELLA VOLUMETRIA EDIFICABILE, NONCHE' DI OSSERVARE RIGOROSAMENTE TUTTE LE NORME E CONDIZIONI VIGENTI NEL COMUNE DI RENDE IN MATERIA URBANISTICA. TUTTO CIO' PREMESSO: LA SOCIETA' COSTRUTTRICE, AL FINE DI POTER REALIZZARE LA COSTRUZIONE DI CUI AL PROGETTO CITATO IN PREMessa SU AREA DI SUA PROPRIETA' IN RENDE ALLA LOCALITA' PIRELLE O CANALETTA, ESTESA METRI QUADRATI 4.284, DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 45, CON LE PARTICELLE 987, 477, 988, 240 E 993, PERVENUTA CON ATTO A ROGITO NOTAIO AMATO IN DATA 26.5.2008, REPERTORIO N. 113.156, TRASCRITTO A COSENZA IN DATA 25.6.2008 AI NN. 21231/15113, HA DICHIARATO DI VINCOLARE IN PERPETUO, COME IN EFFETTI CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE HA VINCOLATO, TALE AREA ALLA NON EDIFICAZIONE, PER LA PARTE CHE NON VERRA' COPERTA DALLE [REDACTED], OSSIA SI E' OBBLIGATA A NON ESEGUIRE SU TALE AREA ALTRE [REDACTED] ALL'INFUORI DI QUELLE SUDDETTE O DI QUELLE SUCCESSIVE CHE EVENTUALMENTE DOVESSE REALIZZARE FINO ALLA CONCORRENZA DEGLI INDICI PREVISTI DAL PIANO REGOLATORE GENERALE. TALE AREA E' STATA PIU' PRECISAMENTE INDICATA NELLA PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000 ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "A", PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE, OVE LA PARTE TRATTEGGIATA IN "BLU" RAPPRESENTA LA ZONA VINCOLATA IN PERPETUO ALLA NON EDIFICAZIONE, ZONA QUEST'ULTIMA DA SISTEMARE IN MODO CONFACENTE E DA NON ALTERARE NEL TEMPO. LA SOCIETA' COSTRUTTRICE SI E' IMPEGNATA A TRASFERIRE DETTO VINCOLO NEGLI EVENTUALI FUTURI ROGITI DI VENDITA DEGLI IMMOBILI IN QUESTIONE. TALE IMPEGNO DOVRA' ESSERE RIPORTATO INTEGRALMENTE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE. LA SOCIETA' COSTRUTTRICE, INOLTRE, SI E' IMPEGNATA E OBBLIGATA, IN CONCOMITANZA CON L'EDIFICAZIONE DEL COMPLESSO IN PAROLA, ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI NECESSARIE PER ALLACCIARE LA ZONA DEL COSTRUIENDO COMPLESSO AI PUBBLICI SERVIZI E PIU' PRECISAMENTE ALLA COSTRUZIONE DELLE SEGUENTI OPERE: FOGNATURA, RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, GAS, ACQUA, PUBBLICA ILLUMINAZIONE E STRADE DI ACCESSO. IN PARTICOLARE NELLE [REDACTED] NON AVENTI CARATTERE UNIFAMILIARE, LA SOCIETA'

COSTRUTTRICE SI E' IMPEGNATA E OBBLIGATA A PROVVEDERE ALLA SISTEMAZIONE DI TUTTE LE AREE LIBERE SULLA BASE DI APPOSITO PROGETTO DA DEFINIRE PREVENTIVAMENTE CON L'AUTORITA' COMUNALE. CON QUESTO MEDESIMO ATTO CHE SI TRASCRIVE, LA SOCIETA' COSTRUTTRICE SI E' IMPEGNATA NEI RIGUARDI DEL COMUNE DI RENDE, NONCHE' DEI FUTURI CONDOMINI O COINQUILINI, A DELIMITARE E RISERVARE, IN PERPETUO, NELLA ZONA VINCOLATA ALLA NON EDIFICAZIONE, DEGLI APPOSITI SPAZI A DISPOSIZIONE ESCLUSIVA DEI CONDOMINI ED INQUILINI DELLA COSTRUZIONE PER PARCHEGGIO IN MISURA NON INFERIORE A DUE METRI QUADRATI PER OGNI VENTI METRI CUBI DI COSTRUZIONE - COME SANCITO DALL'ART. 18 DELLA LEGGE 6.8.1967 N. 765 E DELL'ART. 2 DELLA LEGGE N. 122 DEL 24.3.1989 -

COME PURE A PROVVEDERE ALLA SALVAGUARDIA ED ALL'INCREMENTO DELLE ALBERATURE, SICCOME PRESCRITTO DALL'ART. 13 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. DEL COMUNE DI RENDE. LA SOCIETA' COSTRUTTRICE FORMALMENTE HA DICHIARATO DI CONOSCERE ED APPROVARE TUTTE LE NORME E PRESCRIZIONI PREVISTE DALLA LEGGE URBANISTICA 17.8.1942 N. 1150 E SUCCESSIVE VARIAZIONI ED INTEGRAZIONI, DAL P.R.G. DEL COMUNE DI RENDE, DAL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE, NONCHE' DALLA LEGGE 28.1.1977 N. 10, DICHIARANDOSI OBBLIGATA ALLA RELATIVA OSSERVANZA. UGUALE IMPEGNO HA ASSUNTO LA SOCIETA' COSTRUTTRICE PER L'OSSERVANZA DELLE EVENTUALI PRESCRIZIONI

CONTENUTE NEL PERMESSO DI COSTRUIRE, CONDIZIONI CHE HA DICHIARATO DI ACCETTARE INTEGRALMENTE. E' RIMASTO OBBLIGO DELLA SOCIETA' COSTRUTTRICE, INFINE, DI DIMOSTRARE AL COMUNE L'AVVENUTA OSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI SOPRA ASSUNTI PRIMA DELLA RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'. LA SOCIETA' COSTRUTTRICE HA DICHIARATO DI VINCOLARE, COME IN EFFETTI HA VINCOLATO, IN PERPETUO ED IN FORMA IRREVOCABILE, PER SE', SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE, LE REALIZZANDE [REDACTED] ALLA SEGUENTE

DESTINAZIONE: - PIANO SEMINTERRATO DESTINATO A LOCALE DI SGOMBERO; - PIANO

TERRA E PIANO PRIMO DESTINATI A RESIDENZA; - PIANO SOTTOTETTO DESTINATO A LOCALE DI SGOMBERO. LA SOCIETA' COSTRUTTRICE SI E' IMPEGNATA A TRASFERIRE I VINCOLI PREDETTI NEGLI EVENTUALI FUTURI ROGITI DI VENDITA DEGLI IMMOBILI IN QUESTIONE E TALE IMPEGNO DOVRA' ESSERE INTEGRALMENTE RIPORTATO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE. LA SOCIETA' COSTRUTTRICE E' RIMASTA OBBLIGATA ALLA SCRUPOLOSA OSSERVANZA DELLE CONDIZIONI CHE SARANNO CONTENUTE NEL PERMESSO DI COSTRUIRE. LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE A CARICO DELLA SOCIETA' COSTRUTTRICE SI INTENDONO INDIVISIBILI E SOLIDALI PER SE',

SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, PER CUI DOVRANNO ESSERE TRASFERITE NEGLI EVENTUALI ROGITI DI VENDITA DEGLI IMMOBILI IN QUESTIONE, A CURA DELLA SOCIETA' COSTRUTTRICE O SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, QUALORA LA VENDITA SI VERIFICHI PRIMA DELL'ADEMPIMENTO REGOLARE DELLE OBBLIGAZIONI MEDESIME.

- **TRANSAZIONE CON CESSIONE DI PRELIMINARE DI VENDITA** – Notaio Lanzillotti Stefania Repertorio 79569/33442 del 30/09/2013 a favore di [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] S.R.L. Codice fiscale [REDACTED]

TRASCIZIONE del 27/12/2013 – Registro Particolare 24925 – Registro Generale 33676

Sezione D - Ulteriori informazioni

A TITOLO DI RECIPROCA CONCESSIONE AI SENSI DELL'ART. 1965 C.C. LA SOCIETA' "[REDACTED] S.R.L." HA CEDUTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 1406 C.C., IN FAVORE DELLA SOCIETA' "[REDACTED]", CHE HA ACCETTATO, LA PROPRIA POSIZIONE CONTRATTUALE DI PARTE PROMITTENTE ACQUIRENTE NEL CONTRATTO PRELIMINARE PER NOTAIO STEFANIA LANZILLOTTI DEL 24 SETTEMBRE 2013, REP.NR.

79.552 ED AL QUALE LE PARTI FANNO AMPIO RIFERIMENTO. A SUA VOLTA, SEMPRE AL MEDESIMO TITOLO TRANSATTIVO, LA SOCIETA' [REDACTED] A TITOLO DI RECIPROCA CONCESSIONE EX ART. 1965 C.C., HA RINUNCIATO IN FAVORE DALLA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L. ALLA RESIDUA SOMMA (AL NETTO DEL VALORE DELLA CESSIONE DI CUI SOPRA) DI EURO 91.630,12 (NOVANTUNOMILASEICENTOTRENTA VIRGOLA DODICI) OLTRE A INTERESSI E SPESE SEPARATAMENTE E CONCORDEMENTE CONTABILIZZATI, DOVUTA DA QUEST'ULTIMA IN FAVORE DELLA SOCIETA' [REDACTED] LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE, SOCIETA' "[REDACTED] S.R.L.", HA DICHIARATO DI CONSENTIRE, AD OGNI EFFETTO DI LEGGE, ALLA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE PER NOTAIO STEFANIA LANZILLOTTI DEL 24 SETTEMBRE 2013, REP.NR. 79.552.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune RENDE, stipulato il 03/12/2008 a firma di Notaio Amato Stanislao ai nn. Repertorio 113903/28928 di repertorio, trascritto il 10/12/2008 ai nn. R.P. 41053 – R.G. 52115, a favore di COMUNE DI RENDE Codice fiscale 00276350782, contro [REDACTED]

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO – Notaio Amato Stanislao Repertorio 113903/28928 del 03/12/2008 a favore di COMUNE DI RENDE Codice fiscale 00276350782 contro [REDACTED]

Particolare 41053 – Registro Generale 52115

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/11/2009 a firma di Notaio Amato Stanislao ai nn. Repertorio 115122/29846 di repertorio, iscritta il 01/12/2009 ai nn. R. P. 6998 – R. G. 38424, a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. Codice fiscale 04485191219, contro [REDACTED] S.R.L. Codice fiscale [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO – Notaio Amato Stanislao Repertorio 115122/29846 del 30/11/2009 a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A.

Codice fiscale 04485191219 contro [REDACTED] S.R.L. Codice fiscale [REDACTED] ISCRIZIONE del 01/12/2009 – Registro Particolare 6998 – Registro Generale 38424

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

TRANSAZIONE CON CESSIONE DI PRELIMINARE DI VENDITA, stipulata il 30/09/2013 a firma di Notaio Lanzillotti Stefania ai nn. Repertorio 79569/33442 di repertorio, trascritta il 27/12/2013 ai nn. R.P. 24925 – R. G. 33676, a favore di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] S.R.L. Codice fiscale 02359760788.

TRANSAZIONE CON CESSIONE DI PRELIMINARE DI VENDITA – Notaio Lanzillotti Stefania Repertorio 79569/33442 del 30/09/2013 a favore di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

_____ contro _____ S.R. _____ SCIZIONE del 27/12/2013
– Registro Particolare 24925 – Registro Generale 33676

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:

Dalle verifiche effettuate dal 18/12/1990 al 20/05/2019 sulla base delle visure ipotecarie (**ALLEGATO 10**) e catastali (**ALLEGATO 6**) eseguite, l'immobile sopra descritto, risulta essere in proprietà della società _____ S.R.L. con sede legale in _____

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2008), con atto stipulato il 26/05/2008 a firma di notaio Stanislao Amato ai nn. 4088, serie 1T di repertorio, trascritto il 25/06/2008 ai nn. 21231 R.G. e 151113 R.P

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla richiesta effettuata dal sottoscritto perito estimatore presso il comune di Rende è emerso che l'unità abitativa oggetto della presente perizia fa parte di un complesso residenziale, e che su di esso insistono le seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire n°6 del 21/01/2009 (**ALLEGATO 7**); • Permesso di Costruire n°52 del 15/05/2015 (**ALLEGATO 8**);
- Certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile in data 17/07/2015 prot. n°221574;
- Certificato di agibilità parziale (CHE NON INTERESSA L'UNITÀ ABITATIVA OGGETTO DI PERIZIA, ma una porzione del complesso residenziale, in particolare i sub 2,3,6,8,9,23 del Foglio 45 Particella 1098 (**ALLEGATO 9**))

Dal raffronto della documentazione di progetto allegata al Permesso di Costruire n°52 del 15/05/2015, e lo stato attuale riscontrato in fase di sopralluogo, è emersa una difformità al piano seminterrato rispetto alla lunghezza di tale modulo abitativo, infatti di progetto la parete esterna si doveva fermare in corrispondenza del pilastro interno, in modo da creare un portico esterno, ma allo stato attuale la parete è stata realizzata esternamente, chiudendo difatti il portico (**ALLEGATO 5**). Sono previste anche delle irregolarità minori quali la rimozione di un tramezzo interno e la chiusura di un vano di accesso all'intercapedine.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

residenziale denominato [REDACTED]
[REDACTED] protocollo

Permesso di Costruire N. 52 del 15/05/2015 e successive varianti, intestata a Sig. Tallarico [REDACTED]
Amministratore Unico Soc. [REDACTED] per lavori di Costruzione Complesso residenziale
- Variante al Permesso di Costruire 6/09, presentata il 25/02/2013 con il n. prot. n°7575 di protocollo,
rilasciata il 15/05/2015 con il n. 6 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal raffronto della documentazione di progetto allegata al Permesso di Costruire n°52 del 15/05/2015, e lo stato attuale riscontrato in fase di sopralluogo, è emersa una difformità al piano seminterrato rispetto alla lunghezza di tale modulo abitativo, infatti di progetto la parete esterna si doveva fermare in corrispondenza del pilastro interno, in modo da creare un portico esterno, ma allo stato attuale la parete è stata realizzata esternamente, chiudendo difatti il portico (**ALLEGATO 5**). Sono previste anche delle irregolarità minori quali la rimozione di un tramezzo interno e la chiusura di un vano di accesso all'intercapedine.

Mentre sono emerse difformità poco rilevanti al piano rialzato, quali un leggero spostamento dei tramezzi e delle aperture esterne.

Per sanare l'abuso rilevato, al piano seminterrato, consistente nello spostamento verso l'esterno della parete del prospetto posteriore, creando una volumetria non assentita, l'eventuale acquirente, dovrà ripristinare allo stato di progetto gli ambienti, **per cui si dovrà demolire tale parete e ricostruirla all'interno del modulo abitativo, e il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima.**

Tale prestazione, insieme alla risoluzione delle lievi problematiche (sia catastali che comunali) riscontrate al piano rialzato, risulta essere quantificata in **CIRCA € 3.000,00** comprensivo di onorario per le redazioni della pratica Comunale, delle sanzioni Comunali per le difformità esistenti e per la realizzazione di opere edili (anche in considerazione, che allo stato attuale l'unità abitativa si presenta allo stato rustico).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano seminterrato la lunghezza della parete esterna si doveva fermare in corrispondenza del pilastro interno, in modo da creare un portico esterno, presenti anche altre irregolarità minori quali la rimozione di un tramezzo interno e la chiusura di un vano di accesso all'intercapedine. Mentre sono emerse difformità poco rilevanti al piano rialzato, quali un leggero spostamento dei tramezzi e delle aperture esterne.

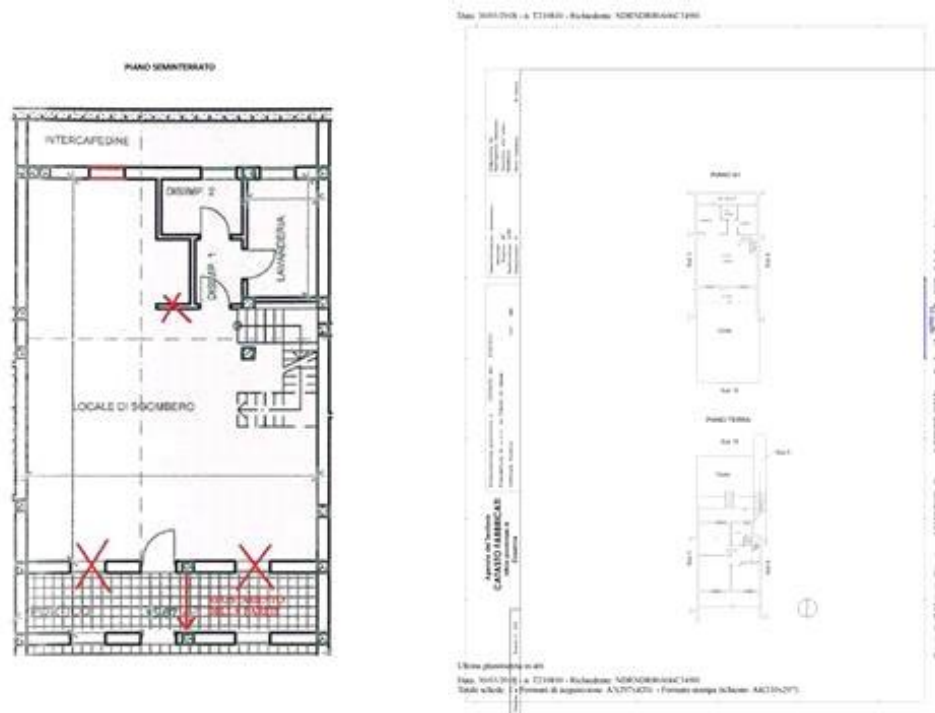
Le difformità sono regolarizzabili mediante: L'eventuale acquirente, dovrà ripristinare allo stato di progetto gli ambienti, per cui si dovrà demolire la parete esterna al piano seminterrato e ricostruirla all'interno del modulo abitativo. Tale prestazione, insieme alla risoluzione delle lievi problematiche riscontrate al piano rialzato, risulta essere quantificata in CIRCA € 2.200,00 comprensivo di onorario per le redazioni della pratica Comunale, delle sanzioni Comunali per le difformità esistenti e per la realizzazione di opere edili (anche in considerazione, che allo stato attuale l'unità abitativa si presenta allo stato rustico).

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

Costi di regolarizzazione:

- Spostamento parete esterna al piano seminterrato, regolarizzazioni lievi irregolarità al piano rialzato comprensivo di oneri professionali e sanzioni: € 2.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano seminterrato la lunghezza della parete esterna si doveva fermare in corrispondenza del pilastro interno, in modo da creare un portico esterno, presenti anche altre irregolarità minori quali la rimozione di un tramezzo interno e la chiusura di un vano di accesso all'intercapedine. Mentre sono emerse difformità poco rilevanti al piano rialzato, quali un leggero spostamento dei tramezzi e delle aperture esterne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Brevi



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RENDE CONTRADA PIRELLI SNC

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO 1

villetta a schiera centrale a RENDE CONTRADA PIRELLI snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████ S.R.L.)

Si tratta di stimare il bene in C.da Pirelli nel Comune di Rende, identificato al N.C.E.U nel seguente modo:

- **Immobile**, riportato nel NCEU al foglio 45, particella 1098, sub 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 101 mq, rendita Euro 440,28 euro

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -T, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 1098 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PIRELLI SNC, intestato a ██████████ ██████████ S.R.L. con sede in COSENZA

Si consideri che per ottenere il rogito definitivo di tale immobile da parte di ██████████ ██████████ S.R.L., quest'ultima dovrà versare alla ██████████ S.R.L. (promittente venditrice) la somma di 30.000,00 € oltre IVA sull'intero (altre 15.000,00 €), per come riportato sull'atto notarile del 24 settembre 2013.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: al di sotto della media esposizione: al di sotto della media
 luminosità: al di sotto della media panoramicità: al di sotto della media
 impianti tecnici: pessimo stato di manutenzione
 generale: scarso servizi: mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero complesso immobiliare, **di cui fa parte l'appartamento in oggetto**, riguarda l'intervento edilizio autorizzato con Permesso di Costruire n°6/2009 e successivo Permesso di Costruire in variante n°52/2015, interessante le particelle 1121 e 1098 del foglio di mappa 45 (**ALLEGATO 2**) del Comune di Rende, derivanti da frazionamenti che hanno interessato le particelle catastali 240,438,479,987,477,988,240, 993.

L'immobile oggetto di perizia è accessibile dalla strada Provinciale per Marano Marchesato ed esattamente dalla via A. Manzoni del Comune di Rende (**FOTO 1**). È posizionato in depressione rispetto alla strada su menzionata, e per tale motivo è stata realizzata una rampa d'accesso.

Dalla relazione tecnica accompagnatoria al Permesso di Costruire in variante n°52/2015 risulta che l'area dove è posizionato l'immobile è servito dall'acquedotto Comunale, dalla rete telefonica ed elettrica, impianti che corrono lungo la strada Provinciale e per Marano, mentre nella parte bassa del terreno si trova la rete fognante comunale che costeggia il fiume surdo.

Dal punto di vista costruttivo la struttura è del tipo intelaiata in cemento armato, mentre i salai sono stati realizzati del tipo misto in latero-cemento gettati in opera con l'uso di travetti precompressi e pignatte.

• **Unità Abitativa individuata al NCEU al Foglio 45 Particella 1098 Sub 4 – Piano Seminterrato e rialzato**

Tale modulo abitativo, facente parte di un complesso edilizio multifamiliare, è ubicato al piano rialzato e seminterrato ed è posizionato come terzo corpo guardando il fabbricato dal prospetto frontale, posizionato in corrispondenza di via Manzoni (**ALLEGATO 3**), ad esso si accede tramite una scala, attualmente allo stato grezzo (**FOTO 2**) posta sul giardino dove non sono stati ancora eseguiti i lavori previsti, che comprendevano la recinzione esterna con sovrastante ringhiera, la messa in opera di cancello pedonale e la sistemazione a verde (**FOTO 3-4**).

Sul prospetto frontale, si trova un'apertura che permette l'accesso a tale unità immobiliare in corrispondenza del soggiorno/cucina e una finestra per dare luce al bagno, mentre sul prospetto posteriore sono presenti un balcone e una finestra in corrispondenza delle due camere da letto (**FOTO 5-7-8-9-10-11**).

Il piano rialzato oltre che dal giardino sul prospetto frontale e corredato da entrambi i lati da ampi balconi, che renderanno meglio confortevoli e vivibile l'abitazione e la sua corte (**ALLEGATO 4**).

Tale modulo, all'interno **si presenta completamente allo stato rustico**, sono stati solo tracciati gli impianti, le pareti sono state intonacate, ma in molti ambienti non sono presenti neanche i massetti, inoltre non sono presenti né gli infissi esterni e né quelli interni, tale ambiente ha un'altezza interna di circa 2,80 m, per una superficie lorda di circa 70 mq, sono presenti inoltre 2 balconi su entrambi i prospetti per una superficie complessiva di circa 27 mq e un giardinetto di circa 47 mq.

Dal piano rialzato è possibile accedere al piano seminterrato, attraverso una scala interna, quest'ultimo ambiente ospita i locali a servizio dell'abitazione posta al piano superiore, quali locali di sgombero e lavanderia (**FOTO 12-13-14-15-16-17-18**). L'accesso al piano seminterrato è possibile anche direttamente attraverso l'esterno, attraversando la corte esclusiva, dove non sono stati ancora eseguiti i lavori previsti, che comprendevano la recinzione esterna con sovrastante ringhiera, la messa in opera di cancello pedonale e uno carrabile e la sistemazione a verde (**FOTO 5-6**).

Anche tale locale, all'interno **si presenta completamente allo stato rustico**, sono stati solo tracciati gli impianti, le pareti sono state intonacate, ma non sono presenti i massetti, inoltre non sono presenti né gli infissi esterni e né quelli interni, tale ambiente ha un'altezza interna di circa 2,60 m, per una superficie lorda di circa 97 mq, comprensivo di intercapedine. Da progetto doveva essere presente un portico di circa 14 mq (*ma non riscontrabile allo stato attuale a causa di un spostamento verso l'esterno della parete*) oltre a un giardinetto di circa 77 mq, dove si di esso si affacciano due finestre oltre al portone d'ingresso (**ALLEGATO 4**).

Dal raffronto della documentazione di progetto allegata al Permesso di Costruire n°52 del 15/05/2015, e lo stato attuale riscontrato in fase di sopralluogo, è emersa una difformità al piano seminterrato rispetto alla lunghezza di tale modulo abitativo, infatti di progetto la parete esterna si doveva fermare in corrispondenza del pilastro interno, in modo da creare un portico esterno, ma allo stato attuale la parete è stata realizzata esternamente, chiudendo difatti il portico (**ALLEGATO 5**). Sono previste anche delle irregolarità minori quali la rimozione di un tramezzo interno e la chiusura di un vano di accesso all'intercapedine.

Mentre sono emerse difformità poco rilevanti al piano rialzato, quali un leggero spostamento dei tramezzi e delle aperture esterne.

Per sanare l'abuso rilevato, al piano seminterrato, consistente nello spostamento verso l'esterno della parete del prospetto posteriore, creando una volumetria non assentita, l'eventuale acquirente, dovrà ripristinare allo stato di progetto gli ambienti, **per cui si dovrà demolire tale parete e ricostruirla all'interno del modulo abitativo, e il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima.**

Tale prestazione, insieme alla risoluzione delle lievi problematiche (sia catastali che comunali) riscontrate al piano rialzato, risulta essere quantificata in **CIRCA € 3.000,00** comprensivo di onorario per le redazioni della pratica Comunale, delle sanzioni Comunali per le difformità esistenti e per la realizzazione di opere edili (anche in considerazione, che allo stato attuale l'unità abitativa si presenta allo stato rustico).

La superficie commerciale risulta essere di **158,00 mq (circa)** come da seguente calcolo:

DESCRIZIONE: Superfici coperte calpestabili al lordo delle murature esterne ed interne

FORMULA DI CALCOLO: 100 %

SUPERFICIE LORDA: 70 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 70 mq

DESCRIZIONE: Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)

FORMULA DI CALCOLO: 60%

SUPERFICIE LORDA: 27 + 14 = 41

SUPERFICIE COMMERCIALE: 25 mq

DESCRIZIONE: Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) (Piano seminterrato)

FORMULA DI CALCOLO: 60% altezza media minima mt 2,40

SUPERFICIE LORDA: 97 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 58 mq

DESCRIZIONE: Corti e cortili

FORMULA DI CALCOLO: 10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

SUPERFICIE LORDA: 47 + 77 = 124 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 5 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA: Per l'analisi dei beni si è provveduto quindi all'analisi dei valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima ottenendo i seguenti valori.

VALORI DI MERCATO

Lotto 1: Unità Abitativa al Foglio 45 Particella 1098 sub 4

Valore MIN di Mercato: 900 €/m2

Valore MAX di Mercato: 1.300 €/m2

Valore MEDIO di Mercato: 1.100,00 €/m2

Superficie commerciale mq (circa): 158,00

Valore IMMOBILE di Mercato al NUOVO: 173.800,00 €

Deprezzamento del 40% per incompletezza del fabbricato: 69.500,00 €

Costi per sanare le difformità rilevate: 3.000,00 €

VALORE immobile di vendita: 100.500,00 €

Valore di stima degli immobili: 100.500,00 € – 15. 075,00 € (Abbattimento forfettario del valore del 15%) =

85. 425,00 € OLTRE IVA EVENTUALE

NOTA: *(Si consideri che per ottenere il rogito definitivo di tale immobile da parte di [REDACTED] S.R.L., quest'ultima dovrà versare alla [REDACTED] S.R.L. (promittente venditrice) la somma di 30.000,00 € oltre IVA sull'intero (altre 15.000,00 €), per come riportato sull'atto notarile del 24 settembre 2013. Inoltre ad oggi non risulta cancellata l'ipoteca volontaria a favore del Banco di Napoli S.P.A. sui terreni sopra i quali sono stati costruiti gli immobili, come invece si era obbligata a fare la parte venditrice ([REDACTED] S.R.L.) entro il 31 dicembre 2014, così come riportato nell'atto notarile del 24 settembre 2013.*

Al valore di mercato dell'immobile al nuovo, è necessario **fare un deprezzamento** per incompletezza del fabbricato che viene stimato in circa il 40%, perché si valuta che sia necessario un cospicuo investimento per completare l'immobile. Le parti interne dell'edificio sono completamente allo stato rustico, mancano gli impianti tecnologici, i massetti, i pavimenti, le porte interne e gli infissi esterni, i rivestimenti e i pezzi igienici dei bagni e manca del tutto la sistemazione esterna dei giardinetti.

Inoltre bisogna sanare l'abuso rilevato, al piano seminterrato, consistente nello spostamento verso l'esterno della parete del prospetto posteriore, creando una volumetria non assentita, l'eventuale

acquirente, dovrà ripristinare allo stato di progetto gli ambienti, **per cui si dovrà demolire tale parete e ricostruirla all'interno del modulo abitativo, e il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima.**

Tale prestazione, insieme alla risoluzione delle lievi problematiche (sia catastali che comunali) riscontrate al piano rialzato, risulta essere quantificata in **CIRCA € 3.000,00** comprensivo di onorario per le redazioni della pratica Comunale, delle sanzioni Comunali per le difformità esistenti e per la realizzazione di opere edili (anche in considerazione, che allo stato attuale l'unità abitativa si presenta allo stato rustico).

Si considera un abbattimento forfettario del valore del **15%** per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi **(Come previsto in tutte le ordinanze di nomina).**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **103.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 103.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 103.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito all'accesso presso l'unità immobiliare oggetto di perizia, si è proceduto ad acquisire tutta la documentazione necessaria alla ricostruzione delle provenienze degli stessi, oltre alla legittimità dei titoli urbanistici e ad effettuare un dettagliato report fotografico.

Il criterio di stima, è stato quello di procedere ad utilizzare valutazioni sintetiche comparative, consultando le valutazioni di immobili simili elaborate dalle agenzie immobiliari della zona anche con pubblicazioni online, in modo tale da determinare un valore medio di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di stima.

Tale metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente, che conoscono ed utilizzano valori sicuramente congrui ai fini della giustificazione del loro giudizio estimativo, mettendo in conto molteplici fattori.

Tale modo permette anche al consulente estimatore di poter applicare ai beni dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche dell'immobile quali ad esempio i livelli di finitura, di materiale, di consistenza, di tipologia edilizia, ed altri. E nel caso specifico consistono, quali punti di debolezza, che all'interno l'unità abitativa si presenta allo stato rustico, per cui si renderanno necessari lavori per poterli completare, oltre alla posizione non certamente centrale.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

Nel caso specifico, al valore così determinato, occorre detrarre i costi da sostenere per il completamento dell'unità immobiliare, che si presenta al suo interno ancora al rustico, per la sistemazione dell'area esterna e le spese da sostenere per la sanatoria delle opere realizzate in difformità, determinare analiticamente

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Rende, agenzie: con pubblicazioni anche on-line

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
1	villetta a schiera centrale	0,00	0,00	103.500,00	103.500,00
				103.500,00 €	103.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.500,00**

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: **€. 15.075,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.425,00**

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

2 appartamento a RENDE VIA MOSCA snc per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED] S.R.L. Sede VILLAPIANA (CS))

Si tratta di stimare i beni in via Mosca nel Comune di Rende, identificati al N.C.E.U nel seguente modo:

- Appartamento, riportato nel NCEU al foglio 38, particella 1239, sub 13, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 126 mq, rendita Euro 856,03 euro • **Locale deposito**, riportato nel NCEU al foglio 38, particella 1239, sub 30, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 49 mq, rendita Euro 194,81 euro

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Appartamento Piano 2 - Locale deposito Piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 1239 sub. 13-30 (catasto fabbricati), consistenza 0
Si tratta di stimare i beni in via Mosca nel Comune di Rende, identificati al N.C.E.U nel seguente modo: • Appartamento, riportato nel NCEU al foglio 38, particella 1239, sub 13, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 126 mq, rendita Euro 856,03 euro • Locale deposito, riportato nel NCEU al foglio 38, particella 1239, sub 30, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 49 mq, rendita Euro 194,81 euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 250.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 212.500,00

Data della valutazione: 16/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetti di perizia, al momento del sopralluogo risultavano liberi da persone o cose.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche effettuate dal 18/12/1990 al 28/05/2019 sulla base delle visure ipotecarie (**ALLEGATO 40**), esaminati i titoli di provenienza è emerso che sull'immobile in oggetto, risultano le seguenti formalità:

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA (L'unità negoziale n°**

40 riguarda gli immobili oggetti della seguente perizia) – Notaio LANZILLOTTI STEFANIA
Repertorio 67387/25417 del 18/06/2008 a favore di BANCA CARIME S.P.A. Sede
COSENZA (CS) Codice fiscale 13336590156 contro [REDACTED]
[REDACTED]

ANNOTAZIONE del 21/10/2008 – Registro Particolare 4393 – Registro Generale 41990

Sezione D - Ulteriori informazioni

LA BANCA HA ACCONSENTITO A CHE IL MUTUO RESIDUANTE ATTUALMENTE AD EURO 5.170.000,00 (CINQUEMILIONICENTOSETTANTAMILA/00) IN LINEA CAPITALE, OLTRE INTERESSI MATURATI E MATURANDI, SIA SUDDIVISO IN QUOTE CORRELATE A SINGOLE PORZIONI IMMOBILIARI DELL'EDIFICIO IPOTECATO E CHE LA RELATIVA IPOTECA VENGA CORRELATIVAMENTE FRAZIONATA. L'AMMONTARE DELLE RATE DI AMMORTAMENTO E DELLE EVENTUALI RATE DI PREAMMORTAMENTO DEL MUTUO SARA' CONSEGUENTEMENTE SUDDIVISO IN PROPORZIONE ALL'IMPORTO DI CIASCUNA QUOTA DEL MUTUO STESSO.

Annotazioni • ANNOTAZIONE presentata il 27/01/2009 Servizio di P.I. di

COSENZA

Registro particolare n. 309 Registro generale n. 2123

Tipo di atto: 0900 - ATTO DI RETTIFICA (**non interessa le unità oggetto della seguente perizia)**)

Sezione D - Ulteriori informazioni

SULLA PREMessa = CHE CON ATTO IN DATA 15 MAGGIO 2006, REPERTORIO N. 63094 A ROGITO NOTAIO STEFANIA LANZILLOTTI, REGISTRATO A COSENZA IL 16 MAGGIO 2006 AL N.3256 SERIE 1T, LA BANCA HA CONCESSO ALLA SOCIETA' "[REDACTED] SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" UN MUTUO FONDIARIO AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGG. DEL D.L.VO 1/9/1993 NR. 385 (DI SEGUITO PER BREVEZZA DENOMINATO T.U.) DI EURO 6.000.000,00 (SEIMILIONI/00), DA EROGARE IN UNA O PIU' SOLUZIONI; = CHE A GARANZIA DELL'ADEMPIMENTO DI OGNI OBBLIGAZIONE A CARICO DEL "MUTUATARIO" DERIVANTE DAL PREDETTO ATTO DI MUTUO, E' STATA ISCRITTA IPOTECA PER COMPLESSIVE EURO 9.000.000,00 (NOVEMILIONI/00), PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO-SERVIZIO DI PUBBLICITA'

IMMOBILIARE DI COSENZA IN DATA 17 MAGGIO 2006 AI NN. 16340 R.G. E 3006 R.P.; =CHE IN RELAZIONE ALLO STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI RIGUARDANTI L'IMMOBILE OGGETTO DELL'IPOTECA, DURANTE IL CONNESSO PERIODO DI "PREAMMORTAMENTO" SONO STATE EFFETTUATE A FAVORE DEL "MUTUATARIO" EROGAZIONI PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 5.400.000,00 (CINQUEMILIONIQUATTROCENTOMILA/00); =CHE CON ATTO A ROGITO NOTAIO STEFANIA LANZILLOTTI DEL 18 GIUGNO 2008, REPERTORIO N. 67387, REGISTRATO A COSENZA IL 10 LUGLIO 2008 AL NR.9534 SERIE T, ANNOTATO IN DATA 21 OTTOBRE 2008 AI NN.41988 R.G. E 4391 R.P., 41989 R.G. E 4392 R.P. E 41990 R.G. E 4393

R.P., TRA L'ALTRO, LA BANCA HA CONCESSO AL "MUTUATARIO" LA RIDUZIONE DELL'AMMONTARE ORIGINARIO DEL MUTUO E LA SUDDIVISIONE DEL MUTUO IN DETERMINATE QUOTE ED IL CORRELATIVO PROPORZIONALE FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA SU SINGOLE PORZIONI DELL'IMMOBILE IPOTECATO E LA "BANCA" HA RITENUTO DI ADERIRE A TALE RICHIESTA; =CHE IN QUELLA SEDE, PER MERO ERRORE MATERIALE, NELL'ALLEGATO "ELENCO DELLE QUOTE DI SUDDIVISIONE DEL MUTUO E DELLE CORRISPONDENTI UNITA' IMMOBILIARI CHE LE GARANTISCONO", NELLA QUOTA NR.23 (VENTITRE') I CESPITI IN OGGETTO (UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA CON DUE CORTI DI PERTINENZA ESCLUSIVA ED UN LOCALE ADIBITO A CANTINOLA) VENIVANO ERRONEAMENTE INDICATI CON I SEGUENTI DATI CATASTALI: FOGLIO 38, PARTICELLE: 1238 SUB. 10, 1238 SUB. 23, 1236 SUB. 24 E 1236 SUB. 28 IN LUOGO DEGLI ESATTI DATI, CHE RISULTANO I SEGUENTI: FOGLIO 38, PARTICELLE 1238 SUB. 10, 1236 SUB. 24 1236 SUB. 23 E 1238 SUB. 28. I COSTITUITI, ALLO SCOPO DI RETTIFICARE L'ERRORE MATERIALE DI CUI AL CITATO ELENCO ALLEGATO ALL'ATTO A ROGITO NOTAIO STEFANIA LANZILLOTTI DEL 18 GIUGNO 2008,

REPERTORIO NR. 67387, HANNO PRECISATO CHE IL CESPITE SU CUI GRAVA L'IPOTECA DI CUI ALLA QUOTA FRAZIONATA DEL MUTUO ORIGINARIO CONCESSO CON ATTO IN DATA 15 MAGGIO 2006, REPERTORIO N. 63094 A ROGITO NOTAIO STEFANIA LANZILLOTTI, REGISTRATO A COSENZA IL 16 MAGGIO 2006 AL NR.3256 SERIE 1T AVENTE NR.23 (VENTITRE') SI IDENTIFICAVA ALL'EPOCA DI TALE ATTO E SI IDENTIFICA ANCORA OGGI CON I SEGUENTI ESATTI DATI CATASTALI: * FOGLIO 38, PARTICELLE 1238 SUB. 10, 1236 SUB. 24 1236 SUB. 23 E 1238 SUB. 28.

- ANNOTAZIONE presentata il 28/05/2009 Servizio di P.I. di COSENZA

Registro particolare n. 1946 Registro generale n. 15099

Tipo di atto: 0900 - ATTO DI RETTIFICA (**non interessa le unità oggetto della seguente perizia**)

Sezione D - Ulteriori informazioni

CON ATTO IN DATA 15 MAGGIO 2006, REPERTORIO N. 63094 A MIO ROGITO, REGISTRATO A COSENZA IL 16 MAGGIO 2006 AL NR.3256 SERIE 1T, LA BANCA HA CONCESSO ALLA SOCIETA' " [REDACTED]

FONDIARIO AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGG. DEL D.L.VO 1/9/1993 NR. 385 (DI SEGUITO PER BREVEVA' DENOMINATO T.U.) DI EURO 6.000.000,00 (SEIMILIONI/00), DA EROGARE IN UNA O PIU' SOLUZIONI; =CHE A GARANZIA DELL'ADEMPIMENTO DI OGNI OBBLIGAZIONE A CARICO DEL "MUTUATARIO" DERIVANTE DAL PREDETTO ATTO DI MUTUO, E' STATA ISCRITTA IPOTECA PER COMPLESSIVE EURO 9.000.000,00 (NOVEMILIONI/00), PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO-SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI COSENZA IN DATA 17 MAGGIO 2006 AI NN. 16340 R.G. E 3006 R.P.; =CHE IN RELAZIONE ALLO STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI RIGUARDANTI L'IMMOBILE OGGETTO DELL'IPOTECA, DURANTE IL CONNESSO PERIODO DI "PREAMMORTAMENTO" SONO STATE EFFETTUATE A FAVORE DEL "MUTUATARIO" EROGAZIONI PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 5.400.000,00 (CINQUEMILIONIQUATTROCENTOMILA/00); =CHE CON ATTO A ROGITO NOTAIO STEFANIA LANZILLOTTI DEL 18 GIUGNO 2008, REP. NR. 67387, REGISTRATO A COSENZA IL 10 LUGLIO 2008 AL NR.9534 SERIE T, ANNOTATO IN DATA 21 OTTOBRE 2008 AI NN.41988 R.G. E 4391 R.P., 41989 R.G. E 4392 R.P. E 41990 R.G. E 4393 R.P., TRA L'ALTRO, LA BANCA HA CONCESSO AL "MUTUATARIO" LA RIDUZIONE DELL'AMMONTARE ORIGINARIO DEL MUTUO E LA SUDDIVISIONE DEL MUTUO IN DETERMINATE QUOTE ED IL CORRELATIVO PROPORZIONALE FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA SU SINGOLE PORZIONI DELL'IMMOBILE IPOTECATO E LA "BANCA" HA RITENUTO DI ADERIRE A TALE RICHIESTA; =CHE IN QUELLA SEDE, PER MERO ERRORE MATERIALE 'NELL'ALLEGATO "ELENCO DELLE QUOTE DI SUDDIVISIONE DEL MUTUO E DELLE CORRISPONDENTI UNITA' IMMOBILIARI CHE LE GARANTISCONO": NELLA QUOTA NR.62367 I CESPITI IN OGGETTO (UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA CON DUE CORTI DI PERTINENZA ESCLUSIVA ED UN LOCALE ADIBITO A CANTINOLA VENIVANO ERRONEAMENTE INDICATI CON I

SEGUENTI DATI CATASTALI: FOGLIO 38, PARTICELLE: 1237 SUB.11, 1236 SUB.4, 1236 SUB.9 E 1237 SUB.36 IN LUOGO DEGLI ESATTI DATI, CHE RISULTANO I SEGUENTI: FOGLIO 38, PARTICELLE 1237 SUB.11, 1236 SUB.4, 1236 SUB.9 E 1237 SUB.37; NELLA QUOTA NR.62371 I CESPITI IN OGGETTO (UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO SECONDO E LOCALE ADIBITO A CANTINOLA VENIVANO ERRONEAMENTE INDICATI CON I SEGUENTI DATI CATASTALI: - FOGLIO 38, PARTICELLE: 1237 SUB.15, 1237 SUB.37 IN LUOGO DEGLI ESATTI DATI, CHE RISULTANO I SEGUENTI: FOGLIO 38, PARTICELLE 1237 SUB.15, 1237 SUB.36; I COSTITUITI, ALLO SCOPO DI RETTIFICARE L'ERRORE MATERIALE DI CUI AL CITATO ELENCO ALLEGATO ALL'ATTO A ROGITO NOTAIO STEFANIA LANZILLOTTI DEL 18 GIUGNO 2008, REP. NR. 67387 DI CUI IN PREMessa, TENGONO A PRECISARE, DANDOSENE CONTESTUALE RECIPROCO ATTO CHE I CESPITI SU CUI GRAVA L'IPOTECA DI CUI ALLE QUOTE FRAZIONATE DEL MUTUO ORIGINARIO CONCESSO CON ATTO IN DATA 15 MAGGIO 2006, REPERTORIO N. 63094 A MIO ROGITO, REGISTRATO A COSENZA IL 16 MAGGIO 2006 AL NR.3256 SERIE 1T AVENTI NR. 62367 E NR.62371, SI IDENTIFICAVANO ALL'EPOCA DI TALE ATTO E SI IDENTIFICA ANCORA OGGI CON I SEGUENTI ESATTI DATI CATASTALI: QUOTA NR.62367: FOGLIO 38,

PARTICELLE 1237 SUB.11, 1236 SUB.4, 1236 SUB.9 E 1237 SUB.37, DI ORIGINARI EURO 140.000,00 (CENTOQUARANTAMILA/00); QUOTA 62371: FOGLIO 38, PARTICELLE 1237 SUB.15, 1237 SUB.36 DI ORIGINARI EURO 130.000,00 (CENTOTRENTAMILA/00);

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** – Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 283/2016 del 19/05/2016 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526 contro [REDACTED] [REDACTED]

ISCRIZIONE del 01/09/2017 – Registro Particolare 2292 – Registro Generale 23813

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** – Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 12/2017 del 26/04/2017 a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE contro [REDACTED]

S [REDACTED]

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/05/2016 a firma di Tribunale ai nn. Repertorio 283/2016 di repertorio, iscritta il 01/09/2017 ai nn. R.P. 2292 – R.G. 23813, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526, contro [REDACTED] [REDACTED] SRL IN

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA (L'unità negoziale n°40 riguarda gli immobili oggetti della seguente perizia), stipulata il 18/06/2008 a firma di Notaio LANZILLOTTI STEFANIA ai nn. Repertorio 67387/25417 di repertorio, a favore di BANCA CARIME S.P.A. Sede COSENZA (CS) Codice fiscale 13336590156, contro [REDACTED] SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA [REDACTED]

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, stipulata il 26/04/2017 a firma di Tribunale ai nn. Repertorio 12/2017 di repertorio, trascritta il 15/04/2019 ai nn. R.P. 7777 – R.G.

9767, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

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:

Dalle verifiche effettuate dal 18/12/1990 al 28/05/2019 sulla base delle visure ipotecarie (ALLEGATO

40) e catastali eseguite, sugli immobili sopra descritti, risultano essere in proprietà della società "██████████", con sede legale in ██████████, per averlo acquistato dalla società "██████████ SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA" con sede legale in Cosenza alla via degli Stadi nr.123, i ██████████

Si specifica che la società "██████████ SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA" ha realizzato il complesso residenziale denominato "CONDOMINIO ██████████" costituito da più corpi di fabbrica denominati Fabbricato "A" (di cui fanno parte l'appartamento e il locale deposito oggetti della seguente perizia) e Fabbricato "B", su terreno alla stessa pervenuto con atto di compravendita per notaio Stefania Lanzillotti in data 13 settembre 2005, rep. nr. 61360, registrato a Cosenza il 10 ottobre 2005 al numero 6660, serie IT, trascritto a Cosenza il giorno 11 ottobre 2005 ai nn. 39568-20813 di formalità (ALLEGATO 32).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ Sede ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/04/2009), con atto stipulato il 01/04/2009 a firma di Lanzillotti Stefania ai nn. Repertorio 69182/26641 di repertorio, trascritto il 17/04/2009 ai nn. R.P. 7511 – R.G. 10615.

• ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA – Pubblico ufficiale Lanzillotti Stefania Repertorio 69182/26641 del 01/04/2009 a favore di ██████████ Sede VILLAPIANA (CS) Codice fiscale ██████████ contro ██████████

Ulteriori informazioni LA PARTE VENDITRICE DICHIARA CHE ALL'ABITAZIONE OGGETTO DELLA VENDITA, PER COME RIPORTATO NEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, "COMPETE UN POSTO MACCHINA ALL'APERTO NEL CORTILE CONDOMINIALE LA CUI UBICAZIONE SARA' DISCIPLINATA DALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO IN CARICA". NOTE: Dallo studio di tale atto risulta che la somma di euro 117.442,17 (centodiciassettemilaquattrocentoquarantadue virgola diciassette) vengano pagati dalla società acquirente (██████████) alla parte venditrice accollandosi il mutuo di pari importo di quello originario che la società venditrice ha contratto con la Banca Carime S.P.A. – agenzia centrale di Cosenza, con atto notaio Lanzillotti Stefania del 15 maggio 2006, rep. nr. 63094, registrato a Cosenza il 16 maggio dello stesso anno al numero 3256, serie IT, garantito da ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 17 maggio 2006, ai numeri 16340-3006 di formalità, cui ha fatto seguito atto di ricognizione finale, riduzione della somma iscritta e svincolo ipotecario per notaio Lanzillotti Stefania del 27 maggio 2008, rep.nr. 25323, nonché atto di quietanza-riduzione della somma iscritta frazionamento di mutuo e di connessa ipoteca per notaio Lanzillotti Stefania in data 18 giugno 2008 rep.nr. 67387, in base al quale agli immobili in oggetto è stata attribuita una quota di mutuo di euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero), con relativa quota d'ipoteca di euro 180.000,00 (centottantamila virgola zero). Quindi si è convenuto espressamente che la parte acquirente dovrà pagare tutte le rate della suddetta quota di mutuo, comprensive di capitale, interessi e spese, a partire dalla seconda rata che andrà a scadere il 15 maggio 2009. Con tale atto inoltre la parte venditrice, garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto oggetto del presente atto; dichiara ancora che i titoli di provenienza sono legittimi in senso formale e sostanziale e che su quanto oggetto del presente atto non gravano garanzie reali, oneri o vincoli derivanti da sequestro o

pignoramento, né servitù o diritti reali comunque costituiti ad eccezione dell'ipoteca volontaria di cui all'accollo di mutuo precedente.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla richiesta effettuata dal sottoscritto perito estimatore presso il comune di Rende è emerso che l'unità abitativa oggetto della presente perizia fa parte di un complesso residenziale, e che su di esso insistono le seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire n°290 del 26/10/2005 (**ALLEGATO 27**); • Permesso di Costruire n°90 del 05/05/2007 (**ALLEGATO 33**);
- Attestato di Collaudo Statico rilasciato dall'Ufficio Tecnico Decentrato Ufficio del Genio Civile Cosenza in data 28/11/2008 - prot. n°20360/07; • Dichiarazione di Agibilità del 10/04/2014 – prot. n°146 (**ALLEGATO 38**)

Dal raffronto della documentazione di progetto allegata al Permesso di Costruire n°290 del 26/10/2005 e successivo Permesso di Variante n°90 del 05/05/2007, e lo stato attuale riscontrato in fase di sopralluogo, è risultato conforme l'appartamento al piano secondo individuato al NCEU al Foglio 38 Particella 1239 sub 13, mentre è emersa una difformità al piano interrato per quanto riguarda il locale deposito individuato al NCEU al Foglio 38 Particella 1239 sub 30.

Tale pertinenza risulta conforme alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (**ALLEGATO 24**), ma non agli allegati grafici allegati ai permessi di costruire del 2005 e del 2007 (**ALLEGATO 29**), infatti in quest'ultimi oltre ad essere diviso in due cantinole, risulta avere un'ampiezza maggiore, che molto probabilmente è stata ridotta sia per non trovarsi un pilastro quasi centralmente nel locale deposito e sia per allargare il corridoio di servizio posto lateralmente; tale difformità vengono evidenziate nella bozza di planimetria (**ALLEGATO 25**).

Per sanare l'abuso rilevato, al piano interrato, l'eventuale acquirente, dovrà redigere una pratica Comunale, con il pagamento delle relative sanzioni, che risulta quantificata in **CIRCA € 1.500,00** comprensivo di onorario professionale

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 290/2005** e successive varianti, intestata a Sig. Tallarico Giovanni Amministratore unico della società [REDACTED]

Permesso di Costruire **N. 90/2007**, intestata a Sig. Tallarico Giovanni Amministratore unico della società [REDACTED]

Dichiarazione di Agibilità **N. Prot. n°146 del 10/04/2014**, intestata a [REDACTED] per lavori di Complesso edilizio (Corpo A) realizzato in via Mosca autorizzato con P.C. 209/2005 e successiva Variante P.C. 90/2007, presentata il 27/06/2008 con il n. prot. n°23037 di protocollo, agibilità del 10/04/2014 con il n. prot. n°146 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal raffronto della documentazione di progetto allegata al Permesso di Costruire n°290 del 26/10/2005 e successivo Permesso di Variante n°90 del 05/05/2007, e lo stato attuale riscontrato in fase di sopralluogo, è risultato conforme l'appartamento al piano secondo individuato al NCEU al Foglio 38 Particella 1239 sub 13, mentre è emersa una difformità al piano interrato per quanto riguarda il locale deposito individuato al NCEU al Foglio 38 Particella 1239 sub 30.

Tale pertinenza risulta conforme alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (**ALLEGATO 24**), ma non agli allegati grafici allegati ai permessi di costruire del 2005 e del 2007 (**ALLEGATO 29**), infatti in quest'ultimi oltre ad essere diviso in due cantinole, risulta avere un'ampiezza maggiore, che molto probabilmente è stata ridotta sia per non trovarsi un pilastro quasi centralmente nel locale deposito e sia per allargare il corridoio di servizio posto lateralmente; tale difformità vengono evidenziate nella bozza di planimetria (**ALLEGATO 25**).

Per sanare l'abuso rilevato, al piano interrato, l'eventuale acquirente, dovrà redigere una pratica Comunale, con il pagamento delle relative sanzioni, che risulta quantificata in **CIRCA € 1.500,00** comprensivo di onorario professionale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità al piano interrato per quanto riguarda il locale deposito individuato al NCEU al Foglio 38 Particella 1239 sub 30. Tale pertinenza risulta conforme alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (**ALLEGATO 24**), ma non agli allegati grafici allegati ai permessi di costruire del 2005 e del 2007 (**ALLEGATO 29**), infatti in quest'ultimi oltre ad essere diviso in due cantinole, risulta avere un'ampiezza maggiore, che molto probabilmente è stata ridotta sia per non trovarsi un pilastro quasi centralmente nel locale deposito e sia per allargare il corridoio di servizio posto lateralmente.

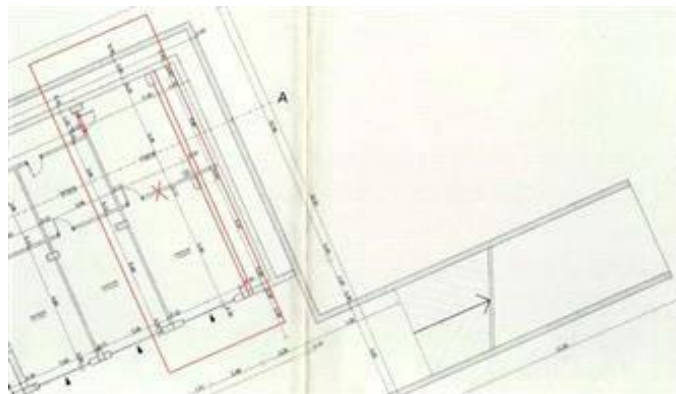
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica Comunale con il pagamento delle relative sanzioni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica Comunale con il pagamento delle relative sanzioni.: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Brevi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RENDE VIA MOSCA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 2

appartamento a RENDE VIA MOSCA snc per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED] S.R.L. Sede VILLAPIANA (CS))

Si tratta di stimare i beni in via Mosca nel Comune di Rende, identificati al N.C.E.U nel seguente modo:

- Appartamento, riportato nel NCEU al foglio 38, particella 1239, sub 13, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 126 mq, rendita Euro 856,03 euro • **Locale deposito**, riportato nel NCEU al foglio 38, particella 1239, sub 30, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 49 mq, rendita Euro 194,81 euro

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Appartamento Piano 2 - Locale deposito Piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 1239 sub. 13-30 (catasto fabbricati), consistenza 0
Si tratta di stimare i beni in via Mosca nel Comune di Rende, identificati al N.C.E.U nel seguente modo: • Appartamento, riportato nel NCEU al foglio 38, particella 1239, sub 13, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 126 mq, rendita Euro 856,03 euro • Locale deposito, riportato nel NCEU al foglio 38, particella 1239, sub 30, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 49 mq, rendita Euro 194,81 euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cosenza - Montalto Uffugo). 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 sopra della media	esposizione:	al di sopra	</
-------------------	-------------------------	--------------	-------------	---

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero complesso immobiliare, **di cui fanno parte (nel fabbricato A) l'appartamento e il locale deposito in oggetto (ALLEGATO 20)**, è stato realizzato nel Comune di Rende alla località Tocci (via Mosca) ed è denominato "CONDOMINIO [REDACTED]", costituito da due corpi di fabbrica denominati fabbricato "A" e fabbricato "B", per un totale (da progetto) di 42 unità abitative con appartamenti di circa 120 mq ciascuno.

L'intervento edilizio autorizzato con Permesso di Costruire n°209 del 26/10/2005 (ALLEGATO 27) ha interessato le particelle 503,1048,483,676,1045,1046 del foglio di mappa 38, permettendo la realizzazione dei Corpi di fabbrica "A" e "B", costituiti da tre piani fuori terra, interrato e sottotetto reso abitabile con successivo Permesso di Costruire in variante n°90 del 05/05/2007 (ALLEGATO 33), che ha permesso un rialzo delle falde tale da avere un'altezza media di 2,70, grazie all'acquisto da parte della società costruttrice di ulteriori metri quadrati di superficie riferiti al foglio di mappa n°38 particelle 1066 e 1065.

I collegamenti verticali sono costituiti da una scala e da un ascensore che collegano il piano seminterrato al piano sottotetto.

Il lotto dove ricadono i beni oggetti di perizia sono prospicienti la via Mosca (FOTO 19) con la quale si collega per mezzo di un accesso carrabile e uno pedonale (FOTO 23); è bene specificare che buona parte della superficie disponibile non utilizzata dall'edificazione, è organizzata intorno alla viabilità interna, sistemata a verde condominiale corredata da parcheggi variamente dislocati di cui, **un posto macchina all'aperto nel cortile condominiale compere all'acquirente dell'appartamento individuato nel NCEU al Foglio 38 Particella 1239 sub 13** per come riportato nel regolamento di condominio e nell'atto di compravendita del 01/04/2009 stipulato la società costruttrice Green Park" (venditrice) e la società "[REDACTED]" (acquirente) relativa ai beni del seguente lotto (ALLEGATO 39).

Il fabbricato esternamente si presenta in ottime condizioni, colorato con tinte pastello, accoppiati al rivestimento in mattoncini di cotto in alcuni punti, mentre i parapetti dei terrazzi sono stati realizzati in ferro battuto o in muratura; inoltre è stato garantito un percorso di accesso all'edificio con caratteristiche tali da consentire la mobilità a persone con ridotte capacità motorie (FOTO 20-21-22).

L'appartamento individuato al NCEU al Foglio 38 Particella 1239 sub 13, posizionato al piano secondo con ascensore, risulta essere in ottime condizioni con altezza di circa 2,70 m, composto da un ingresso-soggiorno, cucina con ripostiglio, tre camere da letto e due bagni per una superficie complessiva di circa 118,00 mq, oltre a due terrazzi a livello per una superficie totale di circa 27,00 mq (FOTO 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35).

Le rifiniture interne sono quelli comuni per civili abitazioni, i pavimenti sono in parquet di legno per la zona notte, e in ceramica per la zona giorno e per i bagni, con infissi a taglio termico in ottimo stato di conservazione; è presente impianto idraulico ed elettrico sottotraccia.

L'appartamento risulta conforme sia alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (ALLEGATO 21), che agli allegati grafici allegati ai permessi di costruire del 2005 e del 2007 (ALLEGATO 30).

Dal portone d'ingresso, del fabbricato, al piano terra, è possibile accedere attraverso le scale o l'ascensore, al piano interrato, dove sono presenti tutti i locali deposito del palazzo; la pertinenza oggetto della seguente procedura, individuata in catasto urbano al Foglio 38 Particella 1239 Sub 30, è posizionata sulla destra della scala su menzionata, e risulta essere di circa 49 mq, per un'altezza di circa 2,60 m.

L'accesso a tale locale deposito è possibile anche attraverso una rampa esterna al fabbricato, che porta fino al tunnel dove sono presenti tutti i locali accessori (FOTO 36-37-38-39-40-41-42).

Tale pertinenza risulta conforme alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate

(ALLEGATO 24), ma non agli allegati grafici allegati ai permessi di costruire del 2005 e del 2007 (ALLEGATO 29), infatti in quest'ultimi oltre ad essere diviso in due cantinole, risulta avere un'ampiezza maggiore, che molto probabilmente è stata ridotta sia per non trovarsi un pilastro quasi centralmente nel locale deposito e sia per allargare il corridoio di servizio posto lateralmente; tale difformità vengono evidenziate nella bozza di planimetria (ALLEGATO 25).

Per sanare l'abuso rilevato, al piano interrato, l'eventuale acquirente, dovrà redigere una pratica Comunale, con il pagamento delle relative sanzioni, che risulta quantificata in **CIRCA € 1.500,00** comprensivo di onorario professionale.

La superficie commerciale risulta essere di **126,00 mq (circa)** per l'appartamento e di **49,00 mq (circa)** per il locale deposito, come da seguente calcolo:

- **Per l'appartamento identificata al NCEU del Comune di Rende al Foglio 38 – Particella 1239 – Sub 13**, la superficie commerciale risulta essere come da seguente calcolo:

DESCRIZIONE: Superfici coperte calpestabili al lordo delle murature esterne ed interne

FORMULA DI CALCOLO: 100 %

SUPERFICIE LORDA: 118 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 118 mq

DESCRIZIONE: Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti

FORMULA DI CALCOLO: 30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente

SUPERFICIE LORDA: 27 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 8 mq

TOTALE: 126,00 mq

- **Per il locale deposito identificato al NCEU del Comune di Rende al Foglio 38 – Particella 1239 – Sub 30**, la superficie commerciale risulta essere come da seguente calcolo:

DESCRIZIONE: Superfici coperte calpestabili al lordo delle murature esterne ed interne

FORMULA DI CALCOLO: 100 %

SUPERFICIE LORDA: 49 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 49 mq

TOTALE: 49,00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA: Per l'analisi dei beni si è provveduto quindi all'analisi dei valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima ottenendo i seguenti valori.

VALORI DI MERCATO

Lotto 2: Appartamento al Foglio 38 Particella 1239 sub 13

Valore MIN di Mercato: 1.450 €/m²

Valore MAX di Mercato: 1.900 €/m²

Valore MEDIO di Mercato: 1.675,00 €/m²

Superficie commerciale mq (circa): 126,00
Valore IMMOBILE di Mercato al NUOVO: 211.050,00 €
Costi per sanare le difformità rilevate: -
VALORE immobile di vendita: 211.000,00 €

Lotto 2: Locale deposito al Foglio 38 Particella 1239 sub 30
Valore MIN di Mercato: 700 €/m2
Valore MAX di Mercato: 900 €/m2
Valore MEDIO di Mercato: 800 €/m2
Superficie commerciale mq (circa): 49,00
Valore IMMOBILE di Mercato al NUOVO: 39.200,00 €
Costi per sanare le difformità rilevate: 1.500,00 €
VALORE immobile di vendita: 37.700,00 €
Valore di stima degli immobili (arrotondato): 250.00,00 € – 37. 500,00 € (Abbattimento forfettario del valore del 15%) =
212. 500,00 € OLTRE IVA EVENTUALE

NOTA: (Il “ [REDACTED] ”, risulta proprietario degli immobili oggetti della seguente perizia per averli acquistati dalla società “ [REDACTED] SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA ” con atto per notaio Stefania Lanzillotti del 01/04/2009, repertorio 69182/26641, trascritto il 17 aprile 2009 ai nrr. 10615 R.G. e 7511 R.P.

Dallo studio di tale atto risultava che la somma restante da pagare pari a euro 117.442,17 (centodiciassettemilaquattrocentoquarantadue virgola diciassette) sarebbero stati pagati dalla società acquirente ([REDACTED]) alla parte venditrice accollandosi il mutuo di pari importo di quello originario che la società venditrice ha contratto con la Banca Carime S.P.A

Quindi si è convenuto espressamente che la parte acquirente dovrà pagare tutte le rate della suddetta quota di mutuo, comprensive di capitale, interessi e spese, a partire dalla seconda rata che andrà a scadere il 15 maggio 2009.

Al valore di mercato del locale deposito al piano interrato, bisogna sottrarre le spese per sanare le difformità riscontrate, consistenti nel non essere diviso in due cantinole, oltre ad avere un'ampiezza minore rispetto agli elaborati grafici assentiti con Permessi di Costruire del 2005 e del 2007.

Per sanare tali abusi rilevati, al piano interrato, l'eventuale acquirente, dovrà redigere una pratica Comunale, con il pagamento delle relative sanzioni, che risulta quantificata in CIRCA € 1.500,00 comprensivo di onorario professionale.

Si considera un abbattimento forfettario del valore del **15%** per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi **(Come previsto in tutte le ordinanze di nomina).**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	251.500,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 251.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 251.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito all'accesso presso l'unità immobiliare oggetto di perizia, si è proceduto ad acquisire tutta la documentazione necessaria alla ricostruzione delle provenienze degli stessi, oltre alla legittimità dei titoli urbanistici e ad effettuare un dettagliato report fotografico.

Il criterio di stima, è stato quello di procedere ad utilizzare valutazioni sintetiche comparative, consultando le valutazioni di immobili simili elaborate dalle agenzie immobiliari della zona anche con pubblicazioni online, in modo tale da determinare un valore medio di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di stima.

Tale metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente, che conoscono ed utilizzano valori sicuramente congrui ai fini della giustificazione del loro giudizio estimativo, mettendo in conto molteplici fattori.

Tale modo permette anche al consulente estimatore di poter applicare ai beni dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche dell'immobile quali ad esempio i livelli di finitura, di materiale, di consistenza, di tipologia edilizia, ed altri. E nel caso specifico consistono, quali punti di forza, il contesto signorile in cui si trova il fabbricato.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Rende, agenzie: Con pubblicazioni anche on-line

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
2	appartamento	0,00	0,00	251.500,00	251.500,00
				251.500,00 €	251.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 250.000,00

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: €. 37.500,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 212.500,00

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

3 mansarda a MONTALTO UFFUGO VIA DELLE QUERCE snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████ Sede VILLAPIANA (CS))

Si tratta di stimare i beni in via delle Querce nel Comune di Montalto Uffugo, identificati al N.C.E.U nel seguente modo:

- **Appartamento mansardato**, riportato nel NCEU al foglio 60, particella 542, sub 9, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 67 mq, rendita Euro 316,33 euro

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

- foglio 60 particella 542 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE QUERCE, piano: Terzo, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **0,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.000,00**

Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.500,00**

Data della valutazione: **16/06/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile oggetto di perizia, al momento del sopralluogo risultava libero da persone o cose.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche effettuate dal 18/12/1990 al 05/06/2019 sulla base delle visure ipotecarie (**ALLEGATO 55**), esaminati i titoli di provenienza è emerso che sull'immobile in oggetto, risultano le seguenti formalità:

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** – Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 283/2016 del 19/05/2016 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526 contro ██████████ S.R.L. ██████████

ISCRIZIONE del 01/09/2017 – Registro Particolare 2292 – Registro Generale 23813

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** – Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 12/2017 del 26/04/2017 a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE contro [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE Sede [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 15/04/2019 – Registro Particolare 7777 – Registro Generale 9767

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune MONTALTO UFFUGO, trascritto il 11/09/2007 ai nn. 33214 R.G. e 21395 R.P., a favore di Comune di Montalto Uffugo, contro [REDACTED]

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/05/2016 a firma di Tribunale ai nn. Repertorio 283/2016 di repertorio, iscritta il 01/09/2017 ai nn. R.P. 2292 – R.G. 23813, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526, contro [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE Sede [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, stipulata il 26/04/2017 a firma di Tribunale ai nn. Repertorio 12/2017 di repertorio, trascritta il 15/04/2019 ai nn. R.P. 7777 – R.G.

9767, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE, contro [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE Sede [REDACTED]

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 insolite alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle verifiche effettuate dal 18/12/1990 al 05/05/2019 sulla base delle visure ipotecarie (ALLEGATO 55) e catastali eseguite, sull'immobile sopra descritto, risulta essere in proprietà della società "██████████", con sede legale in ██████████ a nr. 34555 – Trascritto il 02/09/2014 – Registro Particolare 16321 Registro Generale 20281 (ALLEGATO 54).

NOTE: Dallo studio di tale atto risulta che:

- 1) la società ██████████ unipersonale è debitrice nei confronti della società "██████████ S.r.l.", a titolo di corrispettivo per forniture di materiale edile della somma di euro 117.630,00 (centodiciasettemilaseicentotrenta virgola zero zero) compresi IVA e spese protesto
- 2) la società ██████████ è debitrice nei confronti della società ██████████ unipersonale della somma di euro 111.100,00 (centoundicimilacenti virgola zero zero)
- 3) con atto di compravendita per notaio Anna Calvelli del 14 maggio 2013, rep.nr. 64930, registrato a Cosenza il 15 maggio 2013 al nr. 5005, serie 1T, trascritto nei Registri Immobiliari di Cosenza in data 15 maggio 2013 ai nnr. 12417 R.G. e 8940 R.P., la società "██████████" unipersonale, in persona del rappresentante legale, ha venduto alla società "██████████", che ha acquistato, tra l'altro, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in **Montalto Uffugo alla Via Delle Querce** e precisamente:
 - unità immobiliare posta al piano terzo, riportata nel **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **foglio 60, particella 542, subalterno 9**,
 - unità immobiliare posta al piano terzo, riportata nel **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **foglio 60, particella 542, subalterno 10**,
 - **locale garage** posto al piano seminterrato, riportato nel **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **foglio 60, particella 542, subalterno 13**,
- 4) la società "██████████" è, pertanto, debitrice nei confronti della società "██████████" unipersonale della somma di euro 111.100,00 (centoundicimilacenti virgola zero zero) a titolo di versamento del corrispettivo pattuito per la suddetta compravendita,
 - con il consenso del creditore (della società "██████████") società ██████████ ██████████ consenso prestato, ai sensi dell'art. 1197 c.c., in considerazione della crisi economico-finanziaria che l'ha colpita, non essendo in grado di adempiere all'obbligo assunto nei confronti della società ██████████, è intendimento della società "██████████ S.R.L.", estinguere la suddetta obbligazione mediante l'esecuzione di prestazione diversa, e precisamente mediante il trasferimento della piena proprietà delle porzioni immobiliari di cui infra.

QUINDI:

A titolo di reciproca concessione ai sensi dell'art. 1965 c.c., la società ██████████ unipersonale, dichiara di consentire, come consente ad ogni effetto di legge, **alla prestazione in luogo di adempimento da parte della società ██████████ S.r.l. in favore della società ██████████ S.R.L.**, di cui infra.

Indi, per le motivazioni di cui in premessa, la società ██████████ S.r.l., con le più ampie garanzie di legge, **cede ai sensi e per gli effetti dell'art.1197 c.c. e trasferisce** alla società ██████████ S.R.L. la quale, a mezzo del costituito legale rappresentante, accetta ed acquista la **piena proprietà** delle seguenti unità immobiliari SOPRA DESCRITTE.

A SUA VOLTA:

Sempre al medesimo titolo transattivo, la società ██████████ S.r.l., a titolo di reciproca concessione ex art. 1965 c.c., **dichiara di rinunciare puramente e semplicemente agli atti esecutivi ed alle azioni giudiziarie intraprese nei confronti della società ██████████ unipersonale, restando a suo carico ogni onere e spesa conseguente.**

Il presente atto è subordinato alla condizione risolutiva della mancata consegna - nelle mani del rappresentante legale della società ██████████ - dei titoli cartolari e non entro il 15 settembre 2014.

IN TALE ATTO:

La società cedente ██████████ S.r.l. che quanto testè descritto è di sua esclusiva proprietà e disponibilità, libero da ogni e qualsiasi gravame pregiudizievole, come pesi, servitù, ipoteche e diritti di terzi in genere volendo, in caso contrario, risponderne come per legge, **ad eccezione della**

trascrizione, nei Registri Immobiliari di Cosenza in data 11 settembre 2007 ai nnr. 33214 R.G. e 21395 R.P., dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulato in favore del Comune di Montalto Uffugo ai fini del rilascio del permesso a costruire a firma del Segretario Comunale in data 6 settembre 2007, rep.nr. 160/2007.

Pertanto, come tale viene garantito e materialmente trasferito da oggi in favore della parte cessionaria nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni altro accessorio, dipendenza e pertinenza, usi e diritti relativi, nulla escluso od eccettuato ed in particolare modo con tutti i diritti ed oneri proporzionali di condominio sulle parti comuni dell'intero fabbricato tali previsti e considerati dall'articolo 1117 del c.c..

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ Sede ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2014), con atto stipulato il 06/08/2014 a firma di Lanzillotti Stefania ai nn. Repertorio 81192/34555 di repertorio, trascritto il 02/09/2014 ai nn. R.P. 16321 – R.G. 20281. ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI A SEGUITO DI TRANSAZIONE – Pubblico ufficiale Lanzillotti Stefania Repertorio 81192/34555 del 06/08/2014 a favore di ██████████ Sede VILLAPIANA (CS) Codice fiscale ██████████ contro ██████████ Sede MONTALTO UFFUGO (CS) Codice fiscale 02645390788 TRASCRIZIONE del 02/09/2014 – Registro Particolare 16321 – Registro Generale 20281 Sezione D - Ulteriori informazioni A TITOLO DI RECIPROCA CONCESSIONE AI SENSI DELL'ART. 1965 C.C., LA SOCIETA' ██████████ ██████████ HA CONSENTITO AD OGNI EFFETTO DI LEGGE, ALLA PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO DA PARTE DELLA SOCIETA' ██████████ ██████████ S.R.L. IN FAVORE DELLA SOCIETA' ██████████. INDI, ESSENDO LA SOCIETA' "██████████" UNIPERSONALE E' DEBITRICE NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA' "██████████" E LA SOCIETA' ██████████ S.R.L. DEBITRICE NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA' ██████████ UNIPERSONALE, LA SOCIETA' ██████████ CON LE PIU' AMPIE GARANZIE DI LEGGE, CEDE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.1197 C. C. E TRASFERISCE ALLA SOCIETA' ██████████ LA QUALE ACCETTA ED ACQUISTA LA PIENA PROPRIETA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AL QUADRO "B".A SUA VOLTA, SEMPRE AL MEDESIMO TITOLO TRANSATTIVO, LA SOCIETA' ██████████, A TITOLO DI RECIPROCA CONCESSIONE EX ART. 1965 C.C., DICHIARA DI RINUNCIARE PURAMENTE E SEMPLICEMENTE AGLI ATTI ESECUTIVI ED ALLE AZIONI GIUDIZIARIE INTRAPRESE NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA' ██████████ UNIPERSONALE, RESTANDO A SUO CARICO OGNI ONERE E SPESA CONSEGUENTE. RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO STIPULATO AI SENSI DELL'ART. 1965 C.C. E CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI TITOLI RELATIVI E AL RILASCIO E CONSEGNA DEI MEDESIMI, LA PARTE DETENTRICE DEGLI STESSI SI OBBLIGA ALLA MATERIALE CONSEGNA DEI TITOLI CARTOLARI ENTRO L'IMPROROGABILE TERMINE DEL 15 SETTEMBRE 2014.L'ATTO E' SUBORDINATO ALLA CONDIZIONE RISOLUTIVA DELLA MANCATA CONSEGNA – NELLE MANI DEL RAPPRESENTANTE LEGALE DELLA SOCIETA' ██████████ S.R.L. - DEI TITOLI CARTOLARI E NON ENTRO IL 15 SETTEMBRE 2014.LA SOCIETA' ██████████ S.R.L. UNIPERSONALE STANTE LA PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO, COME SOPRA EFFETTUATA IN FAVORE DELLA SOCIETA' ██████████ S.R.L. (SOCIETA' CREDITRICE DELLA ██████████ UNIPERSONALE), HA DICHIARATO DI NON AVERE NULLA A PRETENDERE A QUALUNQUE TITOLO RAGIONE O CAUSA IN FAVORE DELLA SOCIETA' ██████████. SI PRECISA CHE ESISTE TRASCRIZIONE, NEI REGISTRI IMMOBILIARI DI COSENZA IN DATA 11 SETTEMBRE 2007 AI NNR. 33214 R.G. E 21395 R.P., DELL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, STIPULATO IN FAVORE DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO AI FINI DEL RILASCIO DEL PERMESSO A COSTRUIRE A FIRMA DEL SEGRETARIO COMUNALE IN DATA 6 SETTEMBRE 2007, REP.NR. 160/2007.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Dalla richiesta effettuata dal sottoscritto perito estimatore presso il comune di Montalto Uffugo è emerso che l'unità abitativa oggetto della presente perizia fa parte di un complesso residenziale, e che su di esso insistono le seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire n°102 del 07/11/2007 (**ALLEGATO 46**);
- SCIA del 01/02/2012 prot. n. 2421 (**ALLEGATI 47-48-49-50**);
- Certificato di agibilità del 06/12/2012 prot. n. 21451 progr. N. 59 (**ALLEGATO 51**);
- SCIA del 26/02/2014 prot. n. 3934 (**ALLEGATO 52**);
- Certificato di agibilità del 21/07/2014 prot. n. 11853 progr. N. 32 (**ALLEGATO 53**).

La SCIA e il certificato di agibilità del 2014 riguardano solo gli appartamenti mansardati posti al terzo piano ed individuati con il sub 9 e sub 10.

Dal raffronto della documentazione assentita dal Comune di Montalto Uffugo e lo stato attuale riscontrato in fase di sopralluogo, è emerso che l'appartamento mansardato risulta conforme sia alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (**ALLEGATO 44**), che agli allegati grafici allegati della SCIA del 26/02/2014 prot. n. 3934 (**ALLEGATO 52**).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 102 del 07/11/2007**, intestata a Signora [REDACTED] in qualità di Legale rappresentante della società [REDACTED] SCA s.r.l., per lavori di Costruzione di due fabbricati a tre piani destinati a civile abitazione oltre piano seminterrato e sottotetto, presentata il 23/12/2004, rilasciata il 07/11/2007 con il n. 102 di protocollo

S.C.I.A. **N. Prot. n°2421 del 01/02/2012**, rilasciata il 01/02/2012 con il n. Prot. n°2421 di protocollo

S.C.I.A. **N. Prot. n°15131 del 18/07/2012**, rilasciata il 18/07/2012 con il n. Prot. n°15131 di protocollo

Agibilità **N. Prot. n°21451 progr. n°59 del 06/12/2012**, intestata a Signora [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., per lavori di Fabbbricato "Corpo A" distinto a civile abitazione, oltre al piano sottotetto destinato a soffitte e piano seminterrato destinato a garage e cantine, presentata il 16/10/2012, agibilità del 06/12/2012 con il n. Prot. n°21451 di protocollo

S.C.I.A. **N. Prot. n°3934 del 26/02/2014**, intestata a Signora [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., per lavori di Cambio destinazione d'uso da locali soffitta ad alloggi residenziali, rilasciata il 26/02/2014 con il n. Prot. n°3934 di protocollo

Agibilità **N. Prot. n°11853 progr. n°32 del 21/07/2014**, intestata a Signora [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., per lavori di Il piano sottotetto viene dichiarato agibile come abitazione, presentata il 23/06/2014, agibilità del 21/07/2014 con il n. Prot. n° 11853 progr. n°32 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal raffronto della documentazione assentita dal Comune di Montalto Uffugo e lo stato attuale riscontrato in fase di sopralluogo, è emerso che l'appartamento mansardato risulta conforme sia alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (**ALLEGATO 44**), che agli allegati grafici allegati della SCIA del 26/02/2014 prot. n. 3934 (**ALLEGATO 52**).

(Si noti che nella relazione tecnica asseverata accompagnatoria alla SCIA del 26/02/2014, viene indicata come altezza minima 1,65 m, ma ciò è stato reso possibile solamente misurando tale altezza

spostandosi di circa 70 cm dal muro più basso e dopo aver superato una parete attrezzata, (confronto particolare sezione futura) (ALLEGATO 52)),

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTALTO UFFUGO VIA DELLE QUERCE SNC

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO 3

mansarda a MONTALTO UFFUGO VIA DELLE QUERCE snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (Sede VILLAPIANA (CS))

Si tratta di stimare i beni in via delle Querce nel Comune di Montalto Uffugo, identificati al N.C.E.U nel seguente modo:

- **Appartamento mansardato**, riportato nel NCEU al foglio 60, particella 542, sub 9, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 67 mq, rendita Euro 316,33 euro

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

- foglio 60 particella 542 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE QUERCE, piano: Terzo, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

La superficie commerciale risulta essere di **67,00 mq (circa)**, come da seguente calcolo:



- Per l'appartamento mansardato identificato al NCEU del Comune di Montalto Uffugo al Foglio 60 – Particella 542 – Sub 9, la superficie commerciale risulta essere come da seguente calcolo:

DESCRIZIONE: Superfici coperte calpestabili al lordo delle murature esterne ed interne

FORMULA DI CALCOLO: 100 %

SUPERFICIE LORDA: 64 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 64 mq

DESCRIZIONE: Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti

FORMULA DI CALCOLO: 30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente

SUPERFICIE LORDA: 10 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 3 mq

TOTALE: 67,00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA: Per l'analisi dei beni si è provveduto quindi all'analisi dei valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima ottenendo i seguenti valori.

VALORI DI MERCATO

Lotto 3: Appartamento Mansardato al Foglio 60 Particella 542 sub 9

Valore MIN di Mercato: 650 €/m²

Valore MAX di Mercato: 850 €/m²

Valore MEDIO di Mercato: 750,00 €/m²

Superficie commerciale mq (circa): 67,00

Valore IMMOBILE di Mercato al NUOVO: 50.250,00 €

Costi per sanare le difformità rilevate: -

VALORE immobile di vendita (Arrotondato): 50.000,00 €

Valore di stima degli immobili (arrotondato): 50.000,00 € – 7. 500,00 € (Abbattimento forfettario del valore del 15%) =

42.500,00 € OLTRE IVA EVENTUALE

NOTA: Si considera un abbattimento forfettario del valore del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi (Come previsto in tutte le ordinanze di nomina).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	50.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 50.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 50.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

A seguito all'accesso presso l'unità immobiliare oggetto di perizia, si è proceduto ad acquisire tutta la documentazione necessaria alla ricostruzione delle provenienze degli stessi, oltre alla legittimità dei titoli urbanistici e ad effettuare un dettagliato report fotografico.

Il criterio di stima, è stato quello di procedere ad utilizzare valutazioni sintetiche comparative, consultando le valutazioni di immobili simili elaborate dalle agenzie immobiliari della zona anche con pubblicazioni online, in modo tale da determinare un valore medio di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di stima.

Tale metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente, che conoscono ed utilizzano valori sicuramente congrui ai fini della giustificazione del loro giudizio estimativo, mettendo in conto molteplici fattori.

Tale modo permette anche al consulente estimatore di poter applicare ai beni dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche dell'immobile quali ad esempio i livelli di finitura, di materiale, di consistenza, di tipologia edilizia, ed altri.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Montalto Uffugo, agenzie: Con pubblicazioni anche on-line

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
3	mansarda	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
				50.000,00 €	50.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 50.000,00**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: **€. 7.500,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - FALLIMENTARE 12/2017

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

4 mansarda a MONTALTO UFFUGO Via delle Querce snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████ Sede VILLAPIANA (CS))

Si tratta di stimare i beni in via delle Querce nel Comune di Montalto Uffugo, identificati al N.C.E.U nel seguente modo:

- **Appartamento mansardato**, riportato nel NCEU al foglio 60, particella 542, sub 10, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 66 mq, rendita Euro 316,33 euro

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

- foglio 60 particella 542 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE QUERCE, piano: Terzo, intestato a ██████████ S.R.L.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **0,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.000,00**

Data della valutazione: **16/06/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile oggetto di perizia, al momento del sopralluogo risultava libero da persone o cose

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche effettuate dal 18/12/1990 al 05/06/2019 sulla base delle visure ipotecarie (**ALLEGATO 70**), esaminati i titoli di provenienza è emerso che sull'immobile in oggetto, risultano le seguenti formalità:

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** – Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 283/2016 del 19/05/2016 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526 contro [REDACTED] [REDACTED]
S.R.L. Sede VILLAPIANA (CS) Codice fiscale [REDACTED]

ISCRIZIONE del 01/09/2017 – Registro Particolare 2292 – Registro Generale 23813

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** – Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 12/2017 del 26/04/2017 a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE contro [REDACTED] [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE Sede VILLAPIANA (CS) Codice fiscale [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 15/04/2019 – Registro Particolare 7777 – Registro Generale 9767

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune MONTALTO UFFUGO, trascritto il 11/09/2007 ai nn. 33214 R.G. e 21395 R.P., a favore di Comune di Montalto Uffugo, contro [REDACTED] S.r.l., derivante da Atto unilaterale d'obbligo edilizio

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/05/2016 a firma di Tribunale ai nn. Repertorio 283/2016 di repertorio, iscritta il 01/09/2017 ai nn. R.P. 2292 – R.G. 23813, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526, contro [REDACTED] [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE Sede VILLAPIANA (CS) Codice fiscale [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, stipulata il 26/04/2017 a firma di Tribunale ai nn. Repertorio 12/2017 di repertorio, trascritta il 15/04/2019 ai nn. R.P. 7777 – R.G.

9767, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE, contro [REDACTED] [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE Sede VILLAPIANA (CS) Codice fiscale [REDACTED]

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:

Dalle verifiche effettuate dal 18/12/1990 al 05/05/2019 sulla base delle visure ipotecarie (**ALLEGATO 70**) e catastali eseguite, sull'immobile sopra descritto, risulta essere in proprietà della società "██████████", con sede legale in Villapiana alla via S.S. 92, frazione scalo, per cessione di diritti a seguito di transazione del 06/08/2014 Repertorio nr. 81192 Raccolta nr. 34555 – Trascritto il 02/09/2014 – Registro Particolare 16321 Registro Generale 20281 (**ALLEGATO 69**).

NOTE: Dallo studio di tale atto risulta che:

- 1) la società "██████████" unipersonale è debitrice nei confronti della società "██████████ S.r.l.", a titolo di corrispettivo per forniture di materiale edile della somma di euro 117.630,00 (centodiciassettemilaseicentotrenta virgola zero zero) compresi IVA e spese protesto
- 2) la società "██████████" è debitrice nei confronti della società "██████████" unipersonale della somma di euro 111.100,00 (centoundicimilacenti virgola zero zero)
- 3) con atto di compravendita per notaio Anna Calvelli del 14 maggio 2013, rep.nr. 64930, registrato a Cosenza il 15 maggio 2013 al nr. 5005, serie 1T, trascritto nei Registri Immobiliari di Cosenza in data 15 maggio 2013 ai nnr. 12417 R.G. e 8940 R.P., la società "██████████" unipersonale, in persona del rappresentante legale, ha venduto alla società "██████████", che ha acquistato, tra l'altro, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in **Montalto Uffugo alla Via Delle Querce** e precisamente:
 - unità immobiliare posta al piano terzo, riportata nel **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **foglio 60, particella 542, subalterno 9**,
 - unità immobiliare posta al piano terzo, riportata nel **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **foglio 60, particella 542, subalterno 10**,
 - **locale garage** posto al piano seminterrato, riportato nel **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **foglio 60, particella 542, subalterno 13**,
- 4) la società "██████████" è, pertanto, debitrice nei confronti della società "██████████" unipersonale della somma di euro 111.100,00 (centoundicimilacenti virgola zero zero) a titolo di versamento del corrispettivo pattuito per la suddetta compravendita,
 - con il consenso del creditore (della società "██████████") società "██████████ S.r.l." unipersonale, consenso prestato, ai sensi dell'art. 1197 c.c., in considerazione della crisi economico-finanziaria che l'ha colpita, non essendo in grado di adempiere all'obbligo assunto nei confronti della società "██████████", è intendimento della società "██████████ S.R.L.", estinguere la suddetta obbligazione mediante l'esecuzione di prestazione diversa, e precisamente mediante il trasferimento della piena proprietà delle porzioni immobiliari di cui infra.

QUINDI:

A titolo di reciproca concessione ai sensi dell'art. 1965 c.c., la società "██████████" unipersonale, dichiara di consentire, come consente ad ogni effetto di legge, **alla prestazione in luogo di adempimento da parte della società "██████████ S.r.l. in favore della società "██████████ S.R.L., di cui infra.**

Indi, per le motivazioni di cui in premessa, la società "██████████ S.r.l., con le più ampie garanzie di legge, **cede ai sensi e per gli effetti dell'art.1197 c.c. e trasferisce** alla società "██████████ S.R.L. la quale, a mezzo del costituito legale rappresentante, accetta ed acquista la **piena proprietà** delle seguenti unità immobiliari SOPRA DESCRITTE.

A SUA VOLTA:

Sempre al medesimo titolo transattivo, la società "██████████ S.r.l., a titolo di reciproca concessione ex art. 1965 c.c., **dichiara di rinunciare puramente e semplicemente agli atti esecutivi**

ed alle azioni giudiziarie intraprese nei confronti della società [REDACTED] unipersonale, restando a suo carico ogni onere e spesa conseguente.

Il presente atto è subordinato alla condizione risolutiva della mancata consegna - nelle mani del rappresentante legale della società [REDACTED] s.r.l. - dei titoli cartolari e non entro il 15 settembre 2014.

IN TALE ATTO:

La società cedente [REDACTED] S.r.l. che quanto testè descritto è di sua esclusiva proprietà e disponibilità, libero da ogni e qualsiasi gravame pregiudizievole, come pesi, servitù, ipoteche e diritti di terzi in genere volendo, in caso contrario, risponderne come per legge, ad eccezione della trascrizione, nei Registri Immobiliari di Cosenza in data 11 settembre 2007 ai nnr. 33214 R.G. e 21395 R.P., dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulato in favore del Comune di Montalto Uffugo ai fini del rilascio del permesso a costruire a firma del Segretario Comunale in data 6 settembre 2007, rep.nr. 160/2007.

Pertanto, come tale viene garantito e materialmente trasferito da oggi in favore della parte cessionaria nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni altro accessorio, dipendenza e pertinenza, usi e diritti relativi, nulla escluso od eccettuato ed in particolare modo con tutti i diritti ed oneri proporzionali di condominio sulle parti comuni dell'intero fabbricato tali previsti e considerati dall'articolo 1117 del c.c..

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] Sede VILLAPIANA (CS) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2014), con atto stipulato il 06/08/2014 a firma di Lanzillotti Stefania ai nn. Repertorio 81192/34555 di repertorio, trascritto il 02/09/2014 ai nn. R.P. 16321 – R.G. 20281. ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI A SEGUITO DI TRANSAZIONE – Pubblico ufficiale Lanzillotti Stefania Repertorio 81192/34555 del 06/08/2014 a favore di [REDACTED] Sede VILLAPIANA (CS) Codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] Sede MONTALTO UFFUGO (CS) Codice fiscale 02645390788 TRASCRIZIONE del 02/09/2014 – Registro Particolare 16321 – Registro Generale 20281 Sezione D - Ulteriori informazioni A TITOLO DI RECIPROCA CONCESSIONE AI SENSI DELL'ART. 1965 C.C., LA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L. UNIPERSONALE HA CONSENTITO AD OGNI EFFETTO DI LEGGE, ALLA PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO DA PARTE DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.C.A. S.R.L. IN FAVORE DELLA SOCIETA' [REDACTED] INDI, ESSENDO LA SOCIETA' "[REDACTED]" UNIPERSONALE E' DEBITRICE NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA' "[REDACTED]" E LA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L. DEBITRICE NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA' [REDACTED] UNIPERSONALE, LA SOCIETA' [REDACTED] CON LE PIU' AMPIE GARANZIE DI LEGGE, CEDE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.1197 C. C. E TRASFERISCE ALLA SOCIETA' [REDACTED] LA QUALE ACCETTA ED ACQUISTA LA PIENA PROPRIETA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AL QUADRO "B".A SUA VOLTA, SEMPRE AL MEDESIMO TITOLO TRANSATTIVO, LA SOCIETA' [REDACTED], A TITOLO DI RECIPROCA CONCESSIONE EX ART. 1965 C.C., DICHIARA DI RINUNCIARE PURAMENTE E SEMPLICEMENTE AGLI ATTI ESECUTIVI ED ALLE AZIONI GIUDIZIARIE INTRAPRESE NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA' [REDACTED] UNIPERSONALE, RESTANDO A SUO CARICO OGNI ONERE E SPESA CONSEGUENTE. RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO STIPULATO AI SENSI DELL'ART. 1965 C.C. E CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI TITOLI RELATIVI E AL RILASCIO E CONSEGNA DEI MEDESIMI, LA PARTE DETENTRICE DEGLI STESSI SI OBBLIGA ALLA MATERIALE CONSEGNA DEI TITOLI CARTOLARI ENTRO L'IMPROROGABILE TERMINE DEL 15 SETTEMBRE 2014.L'ATTO E' SUBORDINATO ALLA CONDIZIONE RISOLUTIVA DELLA MANCATA CONSEGNA – NELLE MANI DEL RAPPRESENTANTE LEGALE DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L. - DEI TITOLI CARTOLARI E NON ENTRO IL 15 SETTEMBRE 2014.LA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L. UNIPERSONALE STANTE LA PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO, COME SOPRA EFFETTUATA IN FAVORE DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L. (SOCIETA' CREDITRICE DELLA [REDACTED] UNIPERSONALE), HA DICHIARATO DI NON AVERE NULLA A PRETENDERE A QUALUNQUE TITOLO RAGIONE O CAUSA IN FAVORE DELLA SOCIETA' [REDACTED]. SI PRECISA CHE ESISTE TRASCRIZIONE, NEI REGISTRI IMMOBILIARI DI COSENZA IN DATA 11

SETTEMBRE 2007 AI NNR. 33214 R.G. E 21395 R.P., DELL'ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO, STIPULATO IN FAVORE DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO AI FINI DEL RILASCIO DEL PERMESSO A COSTRUIRE A FIRMA DEL SEGRETARIO COMUNALE IN DATA 6 SETTEMBRE 2007, REP.NR. 160/2007.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla richiesta effettuata dal sottoscritto perito estimatore presso il comune di Montalto Uffugo è emerso che l'unità abitativa oggetto della presente perizia fa parte di un complesso residenziale, e che su di esso insistono le seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire n°102 del 07/11/2007 (**ALLEGATO 61**);
- SCIA del 01/02/2012 prot. n. 2421 (**ALLEGATI 62-63-64-65**);
- Certificato di agibilità del 06/12/2012 prot. n. 21451 progr. N. 59 (**ALLEGATO 66**);
- SCIA del 26/02/2014 prot. n. 3934 (**ALLEGATO 67**);
- Certificato di agibilità del 21/07/2014 prot. n. 11853 progr. N. 32 (**ALLEGATO 68**).

La SCIA e il certificato di agibilità del 2014 riguardano solo gli appartamenti mansardati posti al terzo piano ed individuati con il sub 9 e sub 10.

Dal raffronto della documentazione assentita dal Comune di Montalto Uffugo e lo stato attuale riscontrato in fase di sopralluogo, è emerso che l'appartamento mansardato risulta conforme sia alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (**ALLEGATO 59**), che agli allegati grafici allegati della SCIA del 26/02/2014 prot. n. 3934 (**ALLEGATO 67**).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 102 del 07/11/2007**, intestata a Signora [REDACTED] in qualità di Legale rappresentante della società [REDACTED], per lavori di Costruzione di due fabbricati a tre piani destinati a civile abitazione oltre piano seminterrato e sottotetto, presentata il 23/12/2004, rilasciata il 07/11/2007 con il n. 102 di protocollo

S.C.I.A. **N. Prot. n°2421 del 01/02/2012**, rilasciata il 01/02/2012 con il n. Prot. n°2421 di protocollo

S.C.I.A. **N. Prot. n°15131 del 18/07/2012**, rilasciata il 18/07/2012 con il n. Prot. n°15131 di protocollo

Agibilità **N. Prot. n°21451 progr. n°59 del 06/12/2012**, intestata a Signora [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., per lavori di Fabbbricato "Corpo A" distinto a civile abitazione, oltre al piano sottotetto destinato a soffitte e piano seminterrato destinato a garage e cantine, presentata il 16/10/2012, agibilità del 06/12/2012 con il n. Prot. n°21451 di protocollo

S.C.I.A. **N. Prot. n°3934 del 26/02/2014**, intestata a Signora [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., per lavori di Cambio destinazione d'uso da locali soffitta ad alloggi residenziali, rilasciata il 26/02/2014 con il n. Prot. n°3934 di protocollo

Agibilità **N. Prot. n°11853 progr. n°32 del 21/07/2014**, intestata a Signora [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., per lavori di Il piano sottotetto viene dichiarato agibile come abitazione, presentata il 23/06/2014, agibilità del 21/07/2014 con il n. Prot. n° 11853 progr. n°32 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal raffronto della documentazione assentita dal Comune di Montalto Uffugo e lo stato attuale riscontrato in fase di sopralluogo, è emerso che l'appartamento mansardato risulta conforme sia alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (**ALLEGATO 59**), che agli allegati grafici allegati della SCIA del 26/02/2014 prot. n. 3934 (**ALLEGATO 67**).

(Si noti che nella relazione tecnica asseverata accompagnatoria alla SCIA del 26/02/2014, viene indicata come altezza minima 1,65 m, ma ciò è stato reso possibile solamente misurando tale altezza spostandosi di circa 70 cm dal muro più basso e dopo aver superato una parete attrezzata, (confronto particolare sezione futura) (**ALLEGATO 67**))

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTALTO UFFUGO VIA DELLE QUERCE SNC

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO 4

mansarda a MONTALTO UFFUGO Via delle Querce snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████ Sede VILLAPIANA (CS))

Si tratta di stimare i beni in via delle Querce nel Comune di Montalto Uffugo, identificati al N.C.E.U nel seguente modo:

- **Appartamento mansardato**, riportato nel NCEU al foglio 60, particella 542, sub 10, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 66 mq, rendita Euro 316,33 euro

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

- foglio 60 particella 542 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE QUERCE, piano: Terzo, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rende - Cosenza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. 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: al di sotto della media stato di manutenzione generale:

al di sotto della media servizi: al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero complesso immobiliare, **di cui fa parte (nel fabbricato A) l'appartamento mansardato in oggetto (ALLEGATO 62)**, è stato realizzato nel Comune di Montalto Uffugo alla via delle Querce, costituito da due corpi di fabbrica denominati fabbricato "A" e fabbricato "B".

L'intervento edilizio autorizzato con Permesso di Costruire n°102 del 07/11/2007 (**ALLEGATO 61**) ha permesso la realizzazione dei Corpi di fabbrica "A" e "B", costituiti da tre piani fuori terra, seminterrato e sottotetto (di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia) reso abitabile con successiva SCIA del 26/02/2014 prot. n. 3934 (**ALLEGATO 67**), che ha permesso il cambio di destinazione d'uso da locale soffitta ad alloggio residenziale, sfruttando l'art. 49, comma 2 della Legge Regionale n°19 del 16 aprile 2002.

L'intero fabbricato di cui fa parte al terzo piano l'appartamento mansardato individuato con il sub 10, è stato oggetto anche di SCIA del 01/02/2012 prot. n. 2421 e di sua successiva variante in corso d'opera attraverso SCIA del 18/07/2012 prot. n. 15131, alla quale è allegata Relazione Tecnica Asseverata dal Progettista nella quale viene specificato che la variante non comporta aumento di volumetria e variazioni strutturali, che i vari piani saranno interessati da una diversa distribuzione interna, mentre l'esterno sarà caratterizzato da diversa distribuzione dei parcheggi e una modesta traslazione degli accessi pedonali e carrabili.

I collegamenti verticali sono costituiti da una scala e da un ascensore che collegano il piano seminterrato al piano mansardato.

Il lotto dove ricade il bene oggetto di perizia è prospiciente via delle Querce (**FOTO 53**) con la quale si collega per mezzo di un accesso carrabile e uno pedonale (**FOTO 56**); è bene specificare che buona parte della superficie disponibile non utilizzata dall'edificazione, è organizzata intorno alla viabilità interna, corredata da parcheggi variamente dislocati.

Il fabbricato esternamente si presenta in buone condizioni, colorato con tinte pastello, mentre i parapetti dei terrazzi sono stati realizzati in ferro battuto o in muratura; inoltre è stato garantito un percorso di accesso all'edificio con caratteristiche tali da consentire la mobilità a persone con ridotte capacità motorie (**FOTO 54-55-57**).

L'appartamento mansardato individuato al NCEU al Foglio 60 Particella 542 sub 10, posizionato al piano terzo con ascensore, risulta essere in buone condizioni con altezza variabile da circa 2,70 m a circa 1,30 m nella parte praticabile (*si noti che nella relazione tecnica asseverata accompagnatoria alla SCIA del 26/02/2014, viene indicata come altezza minima 1,65 m, ma ciò è stato reso possibile solamente misurando tale altezza spostandosi di circa 70 cm dal muro più basso e dopo aver superato una parete attrezzata, (confronto particolare sezione futura) (ALLEGATO 67)*), composto da un ingresso, cucina-soggiorno-pranzo, disimpegno, locale pluriuso, bagno, stanza da letto per una superficie complessiva di circa 63,00 mq, oltre a balconi a livello per una superficie totale di circa 10,00 mq (**FOTO 58-59-60-61-62-63-64-65**).

Le rifiniture interne sono quelli comuni per civili abitazioni, i pavimenti sono in ceramica, sia per la zona giorno che per la zona notte e per il bagno; gli infissi sono in buono stato di conservazione ed è presente impianto idraulico ed elettrico sottotraccia.

L'appartamento mansardato risulta conforme sia alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (**ALLEGATO 59**), che agli allegati grafici allegati della SCIA del 26/02/2014 prot. n. 3934 (**ALLEGATO 67**).

È possibile accedere attraverso le scale o l'ascensore, al piano seminterrato, dove sono presenti tutte le cantine e i garage del palazzo.

L'accesso al piano seminterrato è possibile anche attraverso una rampa esterna al fabbricato, che porta fino al tunnel dove sono presenti tutti i locali accessori (**FOTO 57**).

La superficie commerciale risulta essere di **66,00 mq (circa)**, come da seguente calcolo:

- **Per l'appartamento mansardato identificato al NCEU del Comune di Montalto Uffugo al Foglio 60 – Particella 542 – Sub 10**, la superficie commerciale risulta essere come da seguente calcolo:

DESCRIZIONE: Superfici coperte calpestabili al lordo delle murature esterne ed interne

FORMULA DI CALCOLO: 100 %

SUPERFICIE LORDA: 63 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 63 mq

DESCRIZIONE: Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti

FORMULA DI CALCOLO: 30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente

SUPERFICIE LORDA: 10 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 3 mq

TOTALE: 66,00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA: Per l'analisi dei beni si è provveduto quindi all'analisi dei valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima ottenendo i seguenti valori.

VALORI DI MERCATO

Lotto 3: Appartamento Mansardato al Foglio 60 Particella 542 sub 9

Valore MIN di Mercato: 650 €/m²

Valore MAX di Mercato: 850 €/m²

Valore MEDIO di Mercato: 750,00 €/m²

Superficie commerciale mq (circa): 66,00

Valore IMMOBILE di Mercato al NUOVO: 49.500,00 €

Costi per sanare le difformità rilevate:

VALORE immobile di vendita (Arrotondato):

Valore di stima degli immobili (arrotondato): 49.500,00 € – 7.425,00 € (Abbattimento forfettario del valore del 15%) =

42.000,00 € OLTRE IVA EVENTUALE

NOTA: Si considera un abbattimento forfettario del valore del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi (**Come previsto in tutte le ordinanze di nomina**).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

49.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 49.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 49.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito all'accesso presso l'unità immobiliare oggetto di perizia, si è proceduto ad acquisire tutta la documentazione necessaria alla ricostruzione delle provenienze degli stessi, oltre alla legittimità dei titoli urbanistici e ad effettuare un dettagliato report fotografico.

Il criterio di stima, è stato quello di procedere ad utilizzare valutazioni sintetiche comparative, consultando le valutazioni di immobili simili elaborate dalle agenzie immobiliari della zona anche con pubblicazioni online, in modo tale da determinare un valore medio di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di stima.

Tale metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente, che conoscono ed utilizzano valori sicuramente congrui ai fini della giustificazione del loro giudizio estimativo, mettendo in conto molteplici fattori.

Tale modo permette anche al consulente estimatore di poter applicare ai beni dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche dell'immobile quali ad esempio i livelli di finitura, di materiale, di consistenza, di tipologia edilizia, ed altri.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Montalto Uffugo, agenzie: Anche con pubblicazioni on-line

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
4	mansarda	0,00	0,00	49.500,00	49.500,00

49.500,00 €

49.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 49.500,00

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: €. 7.425,00

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 75,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 42.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - FALLIMENTARE 12/2017

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

5 cantina a MONTALTO UFFUGO Via delle Querce snc per la quota di 1/1 di piena proprietà () Sede VILLAPIANA (CS)

Si tratta di stimare i beni in via delle Querce nel Comune di Montalto Uffugo, identificati al N.C.E.U nel seguente modo:

- Cantina, riportata nel NCEU al foglio 60, particella 542, sub 13, categoria C/6, classe U, consistenza 50 mq, superficie catastale 58 mq, rendita Euro 173,01 euro

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

- foglio 60 particella 542 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 50 mq, rendita 173,01 Euro, indirizzo catastale: Via delle Querce, piano: Seminterrato, intestato a ()

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 0,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 23.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 19.500,00

Data della valutazione:

16/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile oggetto di perizia, al momento del sopralluogo risultava libero da persone o cose

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche effettuate dal 18/12/1990 al 05/06/2019 sulla base delle visure ipotecarie (**ALLEGATO 85**), esaminati i titoli di provenienza è emerso che sull'immobile in oggetto, risultano le seguenti formalità:

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** – Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 283/2016 del 19/05/2016 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526 contro [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONE del 01/09/2017 – Registro Particolare 2292 – Registro Generale 23813

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** – Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 12/2017 del 26/04/2017 a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE contro [REDACTED]
[REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE Sede [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 15/04/2019 – Registro Particolare 7777 – Registro Generale 9767

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune MONTALTO UFFUGO, trascritto il 11/09/2007 ai nn. 33214 R.G. e 21395 R.P., a favore di Comune di Montalto Uffugo, contro [REDACTED] S.r.l., derivante da Atto unilaterale d'obbligo edilizio

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.***4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/05/2016 a firma di Tribunale ai nn. Repertorio 283/2016 di repertorio, iscritta il 01/09/2017 ai nn. R.P. 2292 – R.G. 23813, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526, contro [REDACTED] [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE Sede [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, stipulata il 26/04/2017 a firma di Tribunale ai nn. Repertorio 12/2017 di repertorio, trascritta il 15/04/2019 ai nn. R.P. 7777 – R.G.

9767, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE, contro [REDACTED] [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE Sede VILLAPIANA (CS)

Codice fiscale [REDACTED]

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:

Dalle verifiche effettuate dal 18/12/1990 al 05/05/2019 sulla base delle visure ipotecarie (ALLEGATO 85) e catastali eseguite, sull'immobile sopra descritto, risulta essere in proprietà della società "[REDACTED]", con sede legale in Villapiana alla via S.S. 92, frazione scalo, per cessione di diritti a seguito di transazione del 06/08/2014 Repertorio nr. 81192 Raccolta nr. 34555 – Trascritto il 02/09/2014 – Registro Particolare 16321 Registro Generale 20281 (ALLEGATO 84).

NOTE: Dallo studio di tale atto risulta che:

1) la società "[REDACTED]" unipersonale è debitrice nei confronti della società "[REDACTED] S.r.l.", a titolo di corrispettivo per forniture di materiale edile della somma di euro 117.630,00 (centodiciassettemilaseicentotrenta virgola zero zero) compresi IVA e spese protesto

2) la società "[REDACTED]" è debitrice nei confronti della società "[REDACTED]" unipersonale della somma di euro 111.100,00 (centoundicimilacento virgola zero zero)

3) con atto di compravendita per notaio Anna Calvelli del 14 maggio 2013, rep.nr. 64930, registrato a Cosenza il 15 maggio 2013 al nr. 5005, serie 1T, trascritto nei Registri Immobiliari di Cosenza in data 15 maggio 2013 ai nnr. 12417 R.G. e 8940 R.P., la società "[REDACTED]" unipersonale, in persona del rappresentante legale, ha venduto alla società "[REDACTED]", che ha acquistato, tra l'altro, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in **Montalto Uffugo alla Via Delle Querce** e precisamente:

- unità immobiliare posta al piano terzo, riportata nel **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **foglio 60, particella 542, subalterno 9**,

- unità immobiliare posta al piano terzo, riportata nel **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **foglio 60, particella 542, subalterno 10**,

- **locale garage** posto al piano seminterrato, riportato nel **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **foglio 60, particella 542, subalterno 13**,

4) la società "[REDACTED]" è, pertanto, debitrice nei confronti della società "[REDACTED]" unipersonale della somma di euro 111.100,00 (centoundicimilacento virgola zero zero) a titolo di versamento del corrispettivo pattuito per la suddetta compravendita,

- con il consenso del creditore (della società "[REDACTED]" società "[REDACTED] S.r.l." unipersonale, consenso prestato, ai sensi dell'art. 1197 c.c., in considerazione della crisi economico-finanziaria che l'ha colpita, non essendo in grado di adempiere all'obbligo assunto nei confronti della società "[REDACTED]", è intendimento della società "[REDACTED] S.R.L.", estinguere la suddetta obbligazione mediante l'esecuzione di prestazione diversa, e precisamente mediante il trasferimento della piena proprietà delle porzioni immobiliari di cui infra.

QUINDI:

A titolo di reciproca concessione ai sensi dell'art. 1965 c.c., la società [REDACTED] unipersonale, dichiara di consentire, come consente ad ogni effetto di legge, alla prestazione in luogo di adempimento da parte della società [REDACTED] S.r.l. in favore della società [REDACTED] S.R.L., di cui infra.

Indi, per le motivazioni di cui in premessa, la società [REDACTED] S.r.l., con le più ampie garanzie di legge, cede ai sensi e per gli effetti dell'art.1197 c.c. e trasferisce alla società [REDACTED] S.R.L. la quale, a mezzo del costituito legale rappresentante, accetta ed acquista la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari SOPRA DESCRITTE.

A SUA VOLTA:

Sempre al medesimo titolo transattivo, la società [REDACTED] S.r.l., a titolo di reciproca concessione ex art. 1965 c.c., dichiara di rinunciare puramente e semplicemente agli atti esecutivi ed alle azioni giudiziarie intraprese nei confronti della società [REDACTED] unipersonale, restando a suo carico ogni onere e spesa conseguente.

Il presente atto è subordinato alla condizione risolutiva della mancata consegna - nelle mani del rappresentante legale della società [REDACTED] s.r.l. - dei titoli cartolari e non entro il 15 settembre 2014.

IN TALE ATTO:

La società cedente [REDACTED] S.r.l. che quanto testè descritto è di sua esclusiva proprietà e disponibilità, libero da ogni e qualsiasi gravame pregiudizievole, come pesi, servitù, ipoteche e diritti di terzi in genere volendo, in caso contrario, risponderne come per legge, ad eccezione della trascrizione, nei Registri Immobiliari di Cosenza in data 11 settembre 2007 ai nnr. 33214 R.G. e 21395 R.P., dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulato in favore del Comune di Montalto Uffugo ai fini del rilascio del permesso a costruire a firma del Segretario Comunale in data 6 settembre 2007, rep.nr. 160/2007.

Pertanto, come tale viene garantito e materialmente trasferito da oggi in favore della parte cessionaria nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni altro accessorio, dipendenza e pertinenza, usi e diritti relativi, nulla escluso od eccettuato ed in particolare modo con tutti i diritti ed oneri proporzionali di condominio sulle parti comuni dell'intero fabbricato tali previsti e considerati dall'articolo 1117 del c.c..

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] Sede VILLAPIANA (CS) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2014), con atto stipulato il 06/08/2014 a firma di Lanzillotti Stefania ai nn. Repertorio 81192/34555 di repertorio, trascritto il 02/09/2014 ai nn. R.P. 16321 – R.G. 20281. ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI A SEGUITO DI TRANSAZIONE – Pubblico ufficiale Lanzillotti Stefania Repertorio 81192/34555 del 06/08/2014 a favore di [REDACTED] Sede VILLAPIANA (CS) Codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] Sede MONTALTO UFFUGO (CS) Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] D - Ulteriori informazioni A TITOLO DI RECIPROCA CONCESSIONE AI SENSI DELL'ART. 1965 C.C., LA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L. UNIPERSONALE HA CONSENTITO AD OGNI EFFETTO DI LEGGE, ALLA PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO DA PARTE DELLA SOCIETA' EDIL COVELLO S.C.A. S.R.L. IN FAVORE DELLA SOCIETA' [REDACTED]. INDI, ESSENDO LA SOCIETA' "[REDACTED]" UNIPERSONALE E' DEBITRICE NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA' "[REDACTED]" E LA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L. DEBITRICE NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA' [REDACTED] UNIPERSONALE, LA SOCIETA' [REDACTED] CON LE PIU' AMPIE GARANZIE DI LEGGE, CEDE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.1197 C. C. E TRASFERISCE ALLA SOCIETA' [REDACTED] LA QUALE ACCETTA ED ACQUISTA LA PIENA PROPRIETA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AL QUADRO "B".A SUA VOLTA, SEMPRE AL MEDESIMO TITOLO TRANSATTIVO, LA SOCIETA' [REDACTED], A TITOLO DI RECIPROCA CONCESSIONE EX ART. 1965 C.C., DICHIARA DI RINUNCIARE PURAMENTE E SEMPLICEMENTE AGLI ATTI ESECUTIVI ED ALLE AZIONI GIUDIZIARIE INTRAPRESE NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA' [REDACTED] UNIPERSONALE, RESTANDO A SUO CARICO OGNI ONERE E SPESA CONSEGUENTE. RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO STIPULATO AI SENSI DELL'ART. 1965 C.C. E CON PARTICOLARE

RIFERIMENTO AI TITOLI RELATIVI E AL RILASCIO E CONSEGNA DEI MEDESIMI, LA PARTE DETENTRICE DEGLI STESSI SI OBBLIGA ALLA MATERIALE CONSEGNA DEI TITOLI CARTOLARI ENTRO L'IMPROROGABILE TERMINE DEL 15 SETTEMBRE 2014. L'ATTO E' SUBORDINATO ALLA CONDIZIONE RISOLUTIVA DELLA MANCATA CONSEGNA - NELLE MANI DEL RAPPRESENTANTE LEGALE DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L. - DEI TITOLI CARTOLARI E NON ENTRO IL 15 SETTEMBRE 2014. LA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L. UNIPERSONALE STANTE LA PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO, COME SOPRA EFFETTUATA IN FAVORE DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L. (SOCIETA' CREDITRICE DELLA [REDACTED] UNIPERSONALE), HA DICHIARATO DI NON AVERE NULLA A PRETENDERE A QUALUNQUE TITOLO RAGIONE O CAUSA IN FAVORE DELLA SOCIETA' [REDACTED]. SI PRECISA CHE ESISTE TRASCRIZIONE, NEI REGISTRI IMMOBILIARI DI COSENZA IN DATA 11 SETTEMBRE 2007 AI NNR. 33214 R.G. E 21395 R.P., DELL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, STIPULATO IN FAVORE DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO AI FINI DEL RILASCIO DEL PERMESSO A COSTRUIRE A FIRMA DEL SEGRETARIO COMUNALE IN DATA 6 SETTEMBRE 2007, REP.NR. 160/2007.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla richiesta effettuata dal sottoscritto perito estimatore presso il comune di Montalto Uffugo è emerso che la cantina oggetto della presente perizia fa parte di un complesso residenziale, e che su di esso insistono le seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire n°102 del 07/11/2007 (**ALLEGATO 76**);
- SCIA del 01/02/2012 prot. n. 2421 (**ALLEGATI 77-78-79-80**);
- Certificato di agibilità del 06/12/2012 prot. n. 21451 progr. N. 59 (**ALLEGATO 81**);
- SCIA del 26/02/2014 prot. n. 3934 (**ALLEGATO 82**);
- Certificato di agibilità del 21/07/2014 prot. n. 11853 progr. N. 32 (**ALLEGATO 83**).

La SCIA e il certificato di agibilità del 2014 riguardano solo gli appartamenti mansardati posti al terzo piano ed individuati con il sub 9 e sub 10.

Dal raffronto della documentazione assentita dal Comune di Montalto Uffugo e lo stato attuale riscontrato in fase di sopralluogo, è emerso che la cantina risulta conforme sia alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (**ALLEGATO 74**), che agli allegati grafici allegati della SCIA del 01/02/2012 prot. n. 2421 (**ALLEGATO 78**).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 102 del 07/11/2007**, intestata a Signora [REDACTED] in qualità di Legale rappresentante della società [REDACTED] SCA s.r.l., per lavori di Costruzione di due fabbricati a tre piani destinati a civile abitazione oltre piano seminterrato e sottotetto, presentata il 23/12/2004, rilasciata il 07/11/2007 con il n. 102 di protocollo

S.C.I.A. **N. Prot. n°2421 del 01/02/2012**, rilasciata il 01/02/2012 con il n. Prot. n°2421 di protocollo

S.C.I.A. **N. Prot. n°15131 del 18/07/2012**, rilasciata il 18/07/2012 con il n. Prot. n°15131 di protocollo

Agibilità **N. Prot. n°21451 progr. n°59 del 06/12/2012**, intestata a Signora [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., per lavori di Fabbbricato "Corpo A" distinto a civile abitazione, oltre al piano sottotetto destinato a soffitte e piano seminterrato destinato a garage e cantine, presentata il 16/10/2012, agibilità del 06/12/2012 con il n. Prot. n°21451 di protocollo

S.C.I.A. N. Prot. n°3934 del 26/02/2014, intestata a Signora [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., per lavori di Cambio destinazione d'uso da locali soffitta ad alloggi residenziali, rilasciata il 26/02/2014 con il n. Prot. n°3934 di protocollo

Agibilità N. Prot. n°11853 progr. n°32 del 21/07/2014, intestata a Signora [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., per lavori di Il piano sottotetto viene dichiarato agibile come abitazione, presentata il 23/06/2014, agibilità del 21/07/2014 con il n. Prot. n° 11853 progr. n°32 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal raffronto della documentazione assentita dal Comune di Montalto Uffugo e lo stato attuale riscontrato in fase di sopralluogo, è emerso che la cantina risulta conforme sia alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (ALLEGATO 74), che agli allegati grafici allegati della SCIA del 01/02/2012 prot. n. 2421 (ALLEGATO 78).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTALTO UFFUGO VIA DELLE QUERCE SNC

CANTINA

DI CUI AL PUNTO 5

cantina a MONTALTO UFFUGO Via delle Querce snc per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED] Sede VILLAPIANA (CS))

Si tratta di stimare i beni in via delle Querce nel Comune di Montalto Uffugo, identificati al N.C.E.U nel seguente modo:

- Cantina, riportata nel NCEU al foglio 60, particella 542, sub 13, categoria C/6, classe U, consistenza 50 mq, superficie catastale 58 mq, rendita Euro 173,01 euro

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

- foglio 60 particella 542 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 50 mq, rendita 173,01 Euro, indirizzo catastale: Via delle Querce, piano: Seminterrato, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: mediocre esposizione: nella media
 luminosità: scarso panoramicità: scarso impianti tecnici:
 scarso stato di manutenzione generale: mediocre servizi:
 scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero complesso immobiliare, **di cui fa parte (nel fabbricato A) la cantina in oggetto (ALLEGATO 77)**, è stato realizzato nel Comune di Montalto Uffugo alla via delle Querce, costituito da due corpi di fabbrica denominati fabbricato "A" e fabbricato "B".

L'intervento edilizio autorizzato con Permesso di Costruire n°102 del 07/11/2007 (**ALLEGATO 46**) ha permesso la realizzazione dei Corpi di fabbrica "A" e "B", costituiti da tre piani fuori terra, seminterrato e sottotetto reso abitabile con successiva SCIA del 26/02/2014 prot. n. 3934 (**ALLEGATO 52**), che ha permesso il cambio di destinazione d'uso da locale soffitta ad alloggio residenziale, sfruttando l'art. 49, comma 2 della Legge Regionale n°19 del 16 aprile 2002.

L'intero fabbricato di cui fa parte al piano seminterrato la cantina individuata con il sub 13, è stato oggetto anche di SCIA del 01/02/2012 prot. n. 2421 e di sua successiva variante in corso d'opera attraverso SCIA del 18/07/2012 prot. n. 15131, alla quale è allegata Relazione Tecnica Asseverata dal Progettista nella quale viene specificato che la variante non comporta aumento di volumetria e variazioni strutturali, che i vari piani saranno interessati da una diversa distribuzione interna, mentre l'esterno sarà caratterizzato da diversa distribuzione dei parcheggi e una modesta traslazione degli accessi pedonali e carrabili.

I collegamenti verticali sono costituiti da una scala e da un ascensore che collegano il piano seminterrato al piano mansardato.

Il lotto dove ricade il bene oggetto di perizia è prospiciente via delle Querce (**FOTO 66**) con la quale si collega per mezzo di un accesso carrabile e uno pedonale (**FOTO 69**); è bene specificare che buona parte della superficie disponibile non utilizzata dall'edificazione, è organizzata intorno alla viabilità interna, corredata da parcheggi variamente dislocati.

Il fabbricato esternamente si presenta in buone condizioni, colorato con tinte pastello, mentre i parapetti dei terrazzi sono stati realizzati in ferro battuto o in muratura; inoltre è stato garantito un percorso di accesso all'edificio con caratteristiche tali da consentire la mobilità a persone con ridotte capacità motorie (**FOTO 67-68-70**).

La cantina è posizionata al piano seminterrato, dove sono presenti anche tutti i garage del palazzo; tale pertinenza oggetto della seguente procedura, individuata in catasto urbano al Foglio 60 Particella 542 Sub 13, risulta essere di circa 58 mq, per un'altezza di circa 2,70 m.

Tale cantina ha una forma a trapezio rettangolare, per come mostrato dalla planimetria catastale (**ALLEGATO 74**), con accesso grazie a una porta in ferro avvolgibile. Tale immobile risulta allo stato rustico e solo in parte intonacato; con la presenza di un tubo di scarico a vista.

L'accesso al piano seminterrato è possibile anche attraverso una rampa esterna al fabbricato, che porta fino al tunnel dove sono presenti tutti i locali accessori, dove l'ultimo frontale è quello in oggetto (**FOTO 70-71-72-73-74-75-76**).

Tale cantina risulta conforme sia alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (**ALLEGATO 74**), che agli allegati grafici allegati della SCIA del 01/02/2012 prot. n. 2421 (**ALLEGATO 78**).

La superficie commerciale risulta essere di **58,00 mq (circa)**, come da seguente calcolo:

- **Per la cantina identificata al NCEU del Comune di Montalto Uffugo al Foglio 60 – Particella 542 – Sub 13, la superficie commerciale risulta essere come da seguente calcolo:**

DESCRIZIONE: Superfici coperte calpestabili al lordo delle murature esterne ed interne

FORMULA DI CALCOLO: 100 %

SUPERFICIE LORDA: 58 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 58 mq

TOTALE: 58,00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA: Per l'analisi dei beni si è provveduto quindi all'analisi dei valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima ottenendo i seguenti valori.

VALORI DI MERCATO

Lotto 5: Cantina al Foglio 60 Particella 542 sub 13

Valore MIN di Mercato: 350 €/m2

Valore MAX di Mercato: 450 €/m2

Valore MEDIO di Mercato: 400,00 €/m2

Superficie commerciale mq (circa): 58,00

Valore IMMOBILE di Mercato al NUOVO: 23.200,00 €

Costi per sanare le difformità rilevate: -

VALORE immobile di vendita(A rrotondato): 23.000,00 €

Valore di stima degli immobili (arrotondato): 23.00,00 € – 3. 450,00 € (Abbattimento forfettario del valore del 15%) =

19.500,00 € OLTRE IVA EVENTUALE

NOTA: Si considera un abbattimento forfettario del valore del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché

per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi (**Come previsto in tutte le ordinanze di nomina**).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **23.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito all'accesso presso l'unità immobiliare oggetto di perizia, si è proceduto ad acquisire tutta la documentazione necessaria alla ricostruzione delle provenienze degli stessi, oltre alla legittimità dei titoli urbanistici e ad effettuare un dettagliato report fotografico.

Il criterio di stima, è stato quello di procedere ad utilizzare valutazioni sintetiche comparative, consultando le valutazioni di immobili simili elaborate dalle agenzie immobiliari della zona anche con pubblicazioni online, in modo tale da determinare un valore medio di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di stima.

Tale metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente, che conoscono ed utilizzano valori sicuramente congrui ai fini della giustificazione del loro giudizio estimativo, mettendo in conto molteplici fattori.

Tale modo permette anche al consulente estimatore di poter applicare ai beni dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche dell'immobile quali ad esempio i livelli di finitura, di materiale, di consistenza, di tipologia edilizia, ed altri.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Montalto Uffugo, agenzie: Con pubblicazioni anche on-line

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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

5	cantina	0,00	0,00	23.000,00	23.000,00
				23.000,00 €	23.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.000,00**

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: **€. 3.450,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 50,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.500,00**



LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

6 ufficio a SIDERNO VIA INDIPENDENZA snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████ S.R.L. Sede VILLAPIANA (CS))

Si tratta di stimare il bene in via Indipendenza nel Comune di Siderno, identificato al N.C.E.U nel seguente modo:

- Ufficio, riportato nel NCEU al foglio 34, particella 294, sub 22, categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 98 mq, rendita Euro 499,67 euro

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 294 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: VIA INDIPENDENZA SNC, piano: Secondo, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.000,00

Data della valutazione: 16/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. ██████████ senza alcun titolo. L'accesso a tale immobile, avvenuto in data 12 aprile 2019 è stato reso possibile previo appuntamento concordato dal dott. Giampiero Procopio, Curatore del Fallimento ██████████, il quale presenza ai rilievi tecnici svolti. In tale sede, come aveva già evidenziato a mezzo di lettera raccomandata, il dott. Procopio fa presente al sig. ██████████ che l'appartamento è ancora occupato da quest'ultimo nonostante che l'immobile sia stato venduto dallo stesso sig. ██████████ alla ██████████, con atto di compravendita a rogito notaio Adriana Perrotta in Cassano allo Jonio, Rep. nr. 23058 e Racc. nr. 11098 del 16 febbraio 2012; peraltro il curatore fa presente al sig. ██████████ che l'occupazione e l'uso dell'appartamento in questione non sono giustificati da alcun titolo, in quanto la Curatela Fallimentare non ha reperito alcuna documentazione giustificativa di riferimento.

Dopo tale premessa il sig. ██████████ ha dichiarato a verbale che occupa l'appartamento in questione sin dal data di compravendita in quanto ciò concesso amichevolmente dall'amministratore della ██████████, senza corrispettivo di canoni di locazione con l'accordo che l'avrebbe lasciato previo brevissimo avviso, per cui dichiara la propria disponibilità a liberare l'immobile da arredi e documentazioni di sua proprietà entro la data del 10 maggio 2019 (ALLEGATO 87).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche effettuate dal 24/03/1992 al 07/06/2019 sulla base delle visure ipotecarie (**ALLEGATO 101**), esaminati i titoli di provenienza è emerso che sull'immobile in oggetto, risultano le seguenti formalità:

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** – Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 12/2017 del 26/04/2017 a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE contro [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE Sede VILLAPIANA (CS) Codice fiscale [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 26/04/2019 – Registro Particolare 5315 – Registro Generale 6542

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, stipulata il 26/04/2017 a firma di Tribunale ai nn. Repertorio 12/2017 di repertorio, trascritta il 26/04/2019 ai nn. R.P. 5315 – R.G.

6542, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE, contro [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE Sede VILLAPIANA (CS)

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:

Dalle verifiche effettuate dal 24/03/1992 al 07/06/2019 sulla base delle visure ipotecarie (**ALLEGATO 101**) e catastali eseguite, sull'immobile sopra descritto, risultano essere in proprietà della società "[REDACTED]", con sede legale in Villapiana alla via S.S. 92, frazione scalo, per averlo acquistato dal [REDACTED] – C.F.:

██████████ con atto per notaio Perrotta Adriana del 16/02/2012, repertorio 23058/11098, trascritto il 22 febbraio 2012 ai nnr. 3405 R.G. e 2960 R.P.

NOTE: Dallo studio di tale atto risulta tra l'altro che:

- La parte venditrice, dichiara e garantisce che quanto venduto è di sua piena e libera proprietà e disponibilità per esserle pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Franca Ieraci di Siderno in data 30 dicembre 1988 rep. n.10.498/2.708. registrato a Locri in data 19 gennaio 1989 al n.137, trascritto a Reggio di Calabria in data 25 gennaio ai nn. 1.345 R.G. e 1.192 R.S.;
- Il prezzo corrispettivo della presente compravendita è di comune accordo tra le parti fissato in euro 170.233,79 (centosettantamila duecentotrentatré virgola settantanove), le cui modalità di pagamento sono mediante **compensazione di credito di pari importo** (certo, liquidato ed esigibile) vantato dalla società acquirente nei confronti del venditore (in qualità di titolare esclusivo della ditta individuale "██████████ con sede in Siderno, via indipendenza 14, Partita Iva ██████████ iscritta al Registro Imprese di RC REA n. 1682236 e dallo stesso espressamente riconosciuto, per le forniture di materiale effettuate allo stesso dalla società venditrice;
- I rispettivi crediti devono pertanto considerarsi interamnete saldati, con conseguente estinzione dei relativi debiti a tutti gli effetti di legge;
- La parte venditrice, dichiara e garantisce che quanto venduto è libero da oneri, pesi, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, nonché da privilegi fiscali, imposte, tributi e contributi di qualsiasi natura, impegnandosi a soddisfare tutto quanto maturato e dovuto sino ad oggi, anche se accertato o liquidato successivamente;
- Con riferimento al certificato di agibilità la parte venditrice dichiara che lo stesso è in corso di rilascio in virtù di richiesta prot. n.0026074 del 28/10/2010 **obbligandosi ad ottenerlo e consegnarlo alla società acquirente entro e non oltre il 31 maggio 2012.** A tal proposito il sottoscritto CTU fa presente che dalla documentazione fornita dal Comune di Siderno in data 11/03/2019, effettivamente il Certificato di Agibilità è stato richiesto in data 28/10/2010 prot. n°26074 (**ALLEGATO 98**), ma che a tutt'oggi non risulta ancora rilasciato.
MA LA RICHIESTA RIMANE SOSPESA PER CARENZA DOCUMENTALE, come da comunicazione del Responsabile dell'unità operativa – Assetto del Territorio della città di Siderno nella persona dell'arch. Giovanni Longo del 26/11/2010 prot. 26074.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ Sede VILLAPIANA (CS) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/2012), con atto stipulato il 16/02/2012 a firma di Notaio Perrotta Adriana ai nn. Repertorio 23058/11098 di repertorio, trascritto il 22/02/2012 ai nn. R.P. 2960 – R.G. 3405.

Sezione D - Ulteriori informazioni QUANTO VENDUTO E' STATO TRASFERITO ED ACCETTATO NELLO STATO DI FATTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVA, A CORPO, CON OGNI ACCESSIONE, PERTINENZA E DIPENDENZA, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE LEGALMENTE ESISTENTI, CON I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI COMUNI DEL FABBRICATO SECONDO LEGGE, IN PARTICOLARE SUL TERRENO RESIDUATO DALLA COSTRUZIONE, SULL'ANDRONE, I VANI SCALA E ASCENSORE, CON ESPRESSA ESCLUSIONE DEL LASTRICO SOLARE, IL TUTTO COME MEGLIO DESCRITTO E STABILITO SIA NELL'ATTO A ROGITO NOTAIO CAIAZZO DI SIDERNO IN DATA 8 SETTEMBRE 1986, REG.TO A LOCRI IL

25 SETTEMBRE 1986 AL N.3015 E TRASCritto A REGGIO CALABRIA IL GIORNO 1 OTTOBRE 1986 AI NN. 11.912/10.330 CHE NELL'ATTO A ROGITO NOTAIO FRANCA IERACI DI SIDERNO IN DATA 30 DICEMBRE 1988 REP.N.10.498/2.708, CHE LA PARTE ACQUIRENTE, HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla richiesta effettuata dal sottoscritto perito estimatore presso il comune di Siderno è emerso che l'unità abitativa oggetto della presente perizia fa parte di un complesso residenziale, e che su di esso insistono le seguenti autorizzazioni:

- Concessione di Costruzione n°1468 del 03/10/1985; • Concessione Edilizia n°2258 del 26/08/1986 (**ALLEGATO 92**); • Concessione di Costruzione n°2426 del 09/07/1988 (**ALLEGATO 94**);
- Dichiarazione di agibilità dei locali al piano terra del fabbricato di cui al piano secondo è presente l'ufficio oggetto della seguente perizia (**ALLEGATO 96**);
- D.I.A. n°1567 del 19/10/2010 prot. n°25086 per l'ufficio individuato al NCEU al Foglio 34 Particella 294 sub 22 (**ALLEGATO 97**); • Richiesta Certificato di Agibilità del 28/10/2010 prot. n°26074 per l'ufficio individuato al NCEU al Foglio 34 Particella 294 sub 22 – SOSPESA PER CARENZA DOCUMENTALE (**ALLEGATO 98**)

L'ufficio risulta conforme alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (**ALLEGATO 90**), ma viene evidenziata una parziale difformità (leggera inclinazione della parete dove è presente la loggia) rispetto agli allegati grafici allegati alla Concessione Edilizia n°2258 del 26/08/1986 (**ALLEGATO 92**); tale difformità viene evidenziata nell'elaborato grafico di confronto (**ALLEGATO 99**) tra:

- PIANTA PIANO TIPO - Allegata alla Concessione edilizia 2258 del 26/08/1986; • PIANTA STATO DI FATTO (dove non risulta la leggera inclinazione della parete dove è presente la loggia) - Allegata alla D.I.A. 1567 del 19/10/2010;
- PIANTA STATO ATTUALE - Coincidente con la Planimetria Catastale.

Per sanare la difformità rilevata, l'eventuale acquirente dovrà chiedere Permesso di Costruire in Sanatoria, che prevede tramite la procedura di Accertamento di conformità (art. 36 DPR 380/01) il pagamento della sanzione pari al doppio del contributo di costruzione (oneri urbanizzazione + costo di costruzione) referito alla sola parte di opera difforme dal permesso. Tale prestazione risulta essere quantificata in CIRCA € 2.000,00 comprensivo di onorario per le redazioni della pratica Comunale e il pagamento delle sanzioni comunali per le difformità esistenti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di Costruzione **N. n°1468 del 03/10/1985** e successive varianti, rilasciata il 03/10/1985 con il n. 1468 di protocollo

Concessione di Costruzione **N. Pratica. n°2258 del 26/08/1986** e successive varianti, intestata a Sig. [REDACTED], per lavori di Variante in corso d'opera del progetto approvato con Concessione Edilizia n°1468 del 03/10/1985, presentata il 21/04/1986 con il n. 6741 di protocollo, rilasciata il 26/08/1986 con il n. 2258 di protocollo

Concessione di Costruzione **N. Pratica. n°2426 del 09/07/1988** e successive varianti, intestata a Sig. [REDACTED], per lavori di Variante in corso d'opera relativa alla sistemazione dell'area esterna e realizzazione di copertura a tetto del fabbricato sito in Corso della Repubblica angolo via Indipendenza di cui C.E. n°1468 del 03/10/1985 e n°2258 del 26/08/1986, presentata il 25/06/1987 con il n. 7705 di protocollo, rilasciata il 09/07/1988 con il n. 2426 di protocollo

D.I.A. **N. prot. n°25086 del 19/10/2010** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Variazione distribuzione interna, rilasciata il 19/10/2010 con il n. prot. n°25086 di protocollo

Richiesta Certificato di Agibilità **N. prot. n°26074 del 28/10/2010** e successive varianti, intestata a Sig. [REDACTED], rilasciata **non ancora rilasciata**.
SOSPESA PER CARENZA DOCUMENTALE (**ALLEGATO 98**)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'ufficio risulta conforme alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (**ALLEGATO 90**), ma viene evidenziata una parziale difformità (leggera inclinazione della parete dove è presente la loggia) rispetto agli allegati grafici allegati a alla Concessione Edilizia n°2258 del 26/08/1986 (**ALLEGATO 92**); tale difformità viene evidenziata nell'elaborato grafico di confronto (**ALLEGATO 99**) tra:

- PIANTA PIANO TIPO - Allegata alla Concessione edilizia 2258 del 26/08/1986; ● PIANTA STATO DI FATTO (dove non risulta la leggera inclinazione della parete dove è presente la loggia) - Allegata alla D.I.A. 1567 del 19/10/2010;
- PIANTA STATO ATTUALE - Coincidente con la Planimetria Catastale.

Per sanare la difformità rilevata, l'eventuale acquirente dovrà chiedere Permesso di Costruire in Sanatoria, che prevede tramite la procedura di Accertamento di conformità (art. 36 DPR 380/01) il pagamento della sanzione pari al doppio del contributo di costruzione (oneri urbanizzazione + costo di costruzione) referito alla sola parte di opera difforme dal permesso. Tale prestazione risulta essere quantificata in CIRCA € 2.000,00 comprensivo di onorario per le redazioni della pratica Comunale e il pagamento delle sanzioni comunali per le difformità esistenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Parziale difformità (leggera inclinazione della parete dove è presente la loggia) rispetto agli allegati grafici allegati a alla Concessione Edilizia n°2258 del 26/08/1986 (**ALLEGATO 92**)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, che prevede tramite la procedura di Accertamento di conformità (art. 36 DPR 380/01) il pagamento della sanzione pari al doppio del contributo di costruzione (oneri urbanizzazione + costo di costruzione) riferito alla sola parte di opera difforme dal permesso. Tale prestazione risulta essere quantificata in CIRCA € 2.000,00 comprensivo di onorario per le redazioni della pratica Comunale e il pagamento delle sanzioni comunali per le difformità esistenti L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Richiesta Permesso di Costruire in Sanatoria: € 2.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SIDERNO VIA INDIPENDENZA SNC

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO 6

ufficio a SIDERNO VIA INDIPENDENZA snc per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED] S.R.L. Sede VILLAPIANA (CS))

Si tratta di stimare il bene in via Indipendenza nel Comune di Siderno, identificato al N.C.E.U nel seguente modo:

- Ufficio, riportato nel NCEU al foglio 34, particella 294, sub 22, categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 98 mq, rendita Euro 499,67 euro

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 294 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: VIA INDIPENDENZA SNC, piano: Secondo, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero complesso immobiliare, **di cui fa parte l'ufficio in oggetto (ALLEGATO 89)**, è stato realizzato nel Comune di Siderno alla via Indipendenza, costituito da un piano sottostrada, un piano terra adibito ad esercizi commerciali, piani primo e secondo aventi ciascuno 8 unità adibite ad uffici, ed infine un piano sottotetto.

I collegamenti verticali sono costituiti da una scala e da un ascensore che collegano il piano sottostrada al piano sottotetto.

Il fabbricato esternamente è colorato con tinta pastello sul rosa, con i parapetti dei balconi realizzati in ferro battuto o in muratura. ? bene sottolineare, che se bene l'intero fabbricato risulti complessivamente in discreto stato di conservazione, sono presenti parti d'intonaco pericolanti, soprattutto in corrispondenza dei balconi, per cui avrebbe bisogno di interventi di manutenzione straordinaria, tali lavori interesserebbero per lo più il prospetto in corrispondenza dell'ingresso principale, mentre per l'ufficio oggetto della presente perizia non risultano evidenti tali problematiche (**FOTO 78,79,80**), ma la parete del balcone è interessata da fenomeni di infiltrazione d'acqua proveniente dalla copertura (**FOTO 87**).

L'appartamento individuato al NCEU al Foglio 34 Particella 294 sub 22, posizionato al piano secondo con ascensore (**FOTO 81,82**), risulta essere in buone condizioni con altezza di circa 2,80 m, composto da quattro stanze adibite ad ufficio e un bagno per una superficie complessiva di circa 95,00 mq, oltre ad un balcone scoperto e una loggia per una superficie totale di circa 17,00 mq (**FOTO 83,84,85,86,87,88,89,90,91,92**).

Le rifiniture interne sono quelle comuni per civili abitazioni, i pavimenti sono in ceramica sia per la zona uffici che per i bagni, con infissi in buono stato di conservazione; è presente impianto idraulico ed elettrico sottotraccia.

L'ufficio risulta conforme alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (**ALLEGATO 90**), ma viene evidenziata una parziale difformità (leggera inclinazione della parete dove è presente la loggia) rispetto agli allegati grafici allegati a alla Concessione Edilizia n°2258 del 26/08/1986 (**ALLEGATO 92**); tale difformità viene evidenziata nell'elaborato grafico di confronto (**ALLEGATO 99**) tra:

- PIANTA PIANO TIPO - Allegata alla Concessione edilizia 2258 del 26/08/1986;
- PIANTA STATO DI FATTO - Allegata alla D.I.A. 1567 del 19/10/2010;
- PIANTA STATO ATTUALE - Coincidente con la Planimetria Catastale.

Per sanare la difformità rilevata, l'eventuale acquirente dovrà chiedere Permesso di Costruire in Sanatoria, che prevede tramite la procedura di Accertamento di conformità (art. 36 DPR 380/01) il pagamento della sanzione pari al doppio del contributo di costruzione (oneri urbanizzazione + costo di costruzione) riferito alla sola parte di opera difforme dal permesso. Tale prestazione risulta essere quantificata in CIRCA € 2.000,00 comprensivo di onorario per le redazioni della pratica Comunale e il pagamento delle sanzioni comunali per le difformità esistenti.

La zona in cui è ubicato l'immobile è molto tranquilla vicinissima al mare (**FOTO 77**), a cinque minuti a piedi dal Comune, in una area dove sono ubicati diversi negozi di abbigliamento, una gioielleria e alimentari.

La superficie commerciale risulta essere di **100,00 mq (circa)**, come da seguente calcolo:

DESCRIZIONE: Superfici coperte calpestabili al lordo delle murature esterne ed interne

FORMULA DI CALCOLO: 100 %

SUPERFICIE LORDA: 95 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 95 mq

DESCRIZIONE: Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti

FORMULA DI CALCOLO: 30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente

SUPERFICIE LORDA: 9+8=17 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 5 mq

TOTALE: 100,00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA: Per l'analisi dei beni si è provveduto quindi all'analisi dei valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima ottenendo i seguenti valori.

VALORI DI MERCATO

Lotto 6: Ufficio al Foglio 38 Particella 1239 sub 13

Valore MIN di Mercato: 1.100 €/m²

Valore MAX di Mercato: 1.300 €/m²

Valore MEDIO di Mercato: 1.200,00 €/m²

Superficie commerciale mq (circa): 100,00

Valore IMMOBILE di Mercato al NUOVO: 120.000,00 €

Costi per sanare le difformità rilevate: 2.000,00 €

VALORE immobile di vendita: 118.000,00 €

Valore di stima degli immobili (arrotondato): 118.000,00 € – 17.700,00 € (Abbattimento forfettario del valore del 15%) =

100.000,00 € OLTRE IVA EVENTUALE

Al valore di mercato dell'ufficio, bisogna sottrarre le spese per sanare la parziale difformità riscontrata (leggera inclinazione della parete dove è presente la loggia)

Per sanare la difformità rilevata, l'eventuale acquirente dovrà chiedere Permesso di Costruire in Sanatoria, che prevede tramite la procedura di Accertamento di conformità (art. 36 DPR 380/01) il pagamento della sanzione pari al doppio del contributo di costruzione (oneri urbanizzazione + costo di costruzione) **referito alla sola parte di opera difforme dal permesso**. Tale prestazione risulta essere quantificata in CIRCA € 2.000,00 comprensivo di onorario per le redazioni della pratica Comunale e il pagamento delle sanzioni comunali per le difformità esistenti.

Si considera un abbattimento forfettario del valore del **15%** per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi **(Come previsto in tutte le ordinanze di nomina).**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	120.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 120.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 120.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito all'accesso presso l'unità immobiliare oggetto di perizia, si è proceduto ad acquisire tutta la documentazione necessaria alla ricostruzione delle provenienze degli stessi, oltre alla legittimità dei titoli urbanistici e ad effettuare un dettagliato report fotografico.

Il criterio di stima, è stato quello di procedere ad utilizzare valutazioni sintetiche comparative, consultando le valutazioni di immobili simili elaborate dalle agenzie immobiliari della zona anche con pubblicazioni online, in modo tale da determinare un valore medio di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di stima.

Tale metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente, che conoscono ed utilizzano valori sicuramente congrui ai fini della giustificazione del loro giudizio estimativo, mettendo in conto molteplici fattori.

Tale modo permette anche al consulente estimatore di poter applicare ai beni dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche dell'immobile quali ad esempio i livelli di finitura, di materiale, di consistenza, di tipologia edilizia, ed altri. E nel caso specifico consistono, quali punti di forza, la posizione favorevole in cui si trova il fabbricato.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Reggio Calabria, ufficio tecnico di Siderno, agenzie: Con pubblicazioni anche on-line

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
6	ufficio	0,00	0,00	120.000,00	120.000,00
				120.000,00 €	120.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 118.000,00**

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 17.700,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 300,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 100.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - FALLIMENTARE 12/2017

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

terreno industriale a VILLAPIANA località Imbreci, Contrada Paolo Orlando per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED] Sede VILLAPIANA (CS))
Si tratta di stimare i terreni nel Comune di Villapiana, identificati al N.C.T. nel seguente modo:

- Terreno, riportato al foglio 40, particella 357, qualità classe Uliveto 2, Superficie 12.580,00 mq, Reddito Domenicale 32,49 euro, Reddito Agrario 35,73 euro; • Terreno, riportato al foglio 40, particella 358, qualità classe Uliveto 2, Superficie 664,00 mq, Reddito Domenicale 1,71 euro, Reddito Agrario 1,89 euro;

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 357-358 (catasto terreni), superficie 0
 - Terreno, riportato al foglio 40, particella 357, qualità classe Uliveto 2, Superficie 12.580,00 mq, Reddito Domenicale 32,49 euro, Reddito Agrario 35,73 euro; • Terreno, riportato al foglio 40, particella 358, qualità classe Uliveto 2, Superficie 664,00 mq, Reddito Domenicale 1,71 euro, Reddito Agrario 1,89 euro;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **0,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.350,00**

Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.650,00**

Data della valutazione: **16/06/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I terreni oggetto di perizia, al momento del sopralluogo risultavano liberi da persone o cose, ad eccezione di modesta quantità di materiale da costruzione ormai in disuso

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche effettuate dal 18/12/1990 al 11/06/2019 sulla base delle visure ipotecarie (**ALLEGATO 110**), esaminati i titoli di provenienza è emerso che sui terreni in oggetto, risultano le seguenti formalità:

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** – Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 283/2016 del 19/05/2016 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526 contro [REDACTED] [REDACTED] S.R.L. Sede VILLAPIANA (CS) Codice fiscale [REDACTED]

ISCRIZIONE del 01/09/2017 – Registro Particolare 2292 – Registro Generale 23813

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** – Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 12/2017 del 26/04/2017 a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE contro [REDACTED] [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE Sede VILLAPIANA (CS) Codice fiscale [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 15/04/2019 – Registro Particolare 7777 – Registro Generale 9767

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: elettrodotto coattivo, trascritta il 30/07/1996 ai nn. 16533/13462, a favore di Enel S.P.A.

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:

Diritto di passaggio pedonale e carrabile sulla particella 358 nel caso di futuro collegamento tra la predetta particella e la strada SS 92 al fine di accedere alla SS 92 medesima., stipulata il 03/09/2008 a firma di Notaio Perrotta Adriana ai nn. Repertorio 19568/8429 di repertorio, trascritta il 08/09/2008 ai nn. R.P. 23345 – R.G. 31324, a favore di [REDACTED] [REDACTED] situati sul foglio di mappa n. 40 il diritto di passaggio pedonale e carrabile sulla particella 358, contro Particella 358 del foglio 40

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/05/2016 a firma di Tribunale ai nn. Repertorio 283/2016 di repertorio, iscritta il 01/09/2017 ai nn. R.P. 2292 – R.G. 23813, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526, contro [REDACTED] [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE Sede VILLAPIANA (CS) Codice fiscale [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, stipulata il 26/04/2017 a firma di Tribunale ai nn. Repertorio 12/2017 di repertorio, trascritta il 15/04/2019 ai nn. R.P. 7777 – R.G.

9767, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE, contro [REDACTED] [REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE Sede VILLAPIANA (CS) Codice fiscale [REDACTED]

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle verifiche effettuate dal 18/12/1990 al 11/06/2019 sulla base delle visure ipotecarie (**ALLEGATO 110**) e catastali eseguite, i terreni sopra descritti, risultano essere in proprietà della società "██████████", con sede legale in Villapiana alla via S.S. 92, frazione scalo, per averli acquistati dalla signora ██████████ nata a Cosenza il 23/09/1974 – C.F.: BRNPLA74P63D086Q con atto per notaio Perrotta Adriana del 03/09/2008, repertorio 19568/8429, trascritto il 08/09/2008 ai nnr. 31324 R.G. e 23345 R.P (**ALLEGATO 109**). In tale atto la parte venditrice dichiara e garantisce che quanto venduto è di sua piena e legittima proprietà e disponibilità per essere pervenuto come segue:

- In virtù di successione legittima in morte del proprio padre signor ██████████, nato a Cassano allo Ionio il 15 marzo 1932 e deceduto in data 19 ottobre 2007, giusta denuncia di successione n.355 vol.290 presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Castrovillari – Sezione Staccata di Amendolara in data 9 maggio 2008 a seguito di **rinuncia all'eredità effettuata dalla propria madre signora LA CAMERA Teresina**, nata a Cassano allo Ionio il 7 gennaio 1936, con verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Castrovillari in data 5 maggio 2008, cron.330 ivi registrato in data 7 maggio 2008 al n.411 serie 4; e **successivo atto di divisione** a rogito notaio Adriana Perrotta in data 12 maggio 2008 rep.n.19.189/8.148, registrato a Castrovillari in data 23 maggio 2008 al n.1071 serie 1T, trascritto a Cosenza in data 26 maggio 2008 ai nn. 17.127 R.G. e 12.004 R.S.

NOTE: Dallo studio di tale atto risulta tra l'altro che:

- Che quando venduto viene trasferito ed accettato nello stato di fatto e nella situazione giuridica in cui attualmente si trova, a corpo, con ogni accessione, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive legalmente esistenti, ivi compresa la **servitù di elettrodotto a favore di Enel s.p.a.** trascritta in data 30 luglio 1996 ai nn. 16533/13462.
- La parte venditrice si riserva a favore del proprio fondo confinante e a favore di tutti i fondi di proprietà eredi ██████████ situati sul foglio di mappa n. 40 il diritto di passaggio pedonale e carrabile sulla particella 358 nel caso di futuro collegamento tra la predetta particella e la strada SS 92 al fine di accedere alla SS 92 medesima.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ Sede VILLAPIANA (CS) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/09/2008), con atto stipulato il 03/09/2008 a firma di Notaio Perrotta Adriana ai nn. Repertorio 19568/8429 di repertorio, trascritto il 08/09/2008 ai nn. R.P. 23345 – R.G. 31324.

Sezione D - Ulteriori informazioni QUANTO VENDUTO E' STATO TRASFERITO ED ACCETTATO CON OGNI ACCESSIONE, PERTINENZA E DIPENDENZA E CON TUTTE LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE LEGALMENTE ESISTENTI, IVI COMPRESA LA SERVITU' DI ELETTRODOTTO A FAVORE DI ENEL S.P.A. TRASCRITTA IN DATA 30 LUGLIO 1996 AI NN. 16533/13462. LA PARTE VENDITRICE SI E' RISERVATA A FAVORE DEL PROPRIO FONDO CONFINANTE E A FAVORE DI TUTTI I FONDI DI PROPRIETA' EREDI ██████████ SITUATI NEL FG. DI MAPPA N.40 IL DIRITTO DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE SULLA P.LLA 358 NEL CASO DI FUTURO COLLEGAMENTO TRA LA PREDETTA P.LLA E LA STRADA SS 92 AL FINE DI ACCEDERE ALLA S.S.92 MEDESIMA.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base alla documentazione rilasciata dal Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Villapiana nella persona dell'Arch. Mario Severini in data 14/01/2019 prot. n° 672 (**ALLEGATO 106**) viene certificato che l'area di cui fa parte il terreno sito in agro di Villapiana, distinto in Catasto al

Foglio n°40 – Particelle n. 357 e n. 358, nel vigente strumento urbanistico (Piano Strutturale Comunale), ha la seguente destinazione urbanistica:

- Particella n. 357: ricade nella Zona TDU2 – Ambito per i nuovi insediamenti commerciali e produttivi;
- Particella n. 358: area destinata a viabilità di piano.

Certifica altresì che “Relativamente al detto bene a tutt’oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti, di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori”.

La tipologia degli interventi ammessi nelle aree TDU2 sono disciplinate dall’art. 20 delle norme tecniche di attuazione (Estratto del Piano Comunale Strutturale vigente) (**ALLEGATO 107**), tali zone sono destinati a caratterizzarsi dalla prevalenza di attività artigianali e commerciali. Gli interventi si attuano previa approvazione di un Piano Attuativo Unitario (PAU) di iniziativa pubblica o privata.

2. In questo ambito sono ammesse le seguenti funzioni ed usi:

- U 9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
- U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi
- U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- U 28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
- U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U 31 Attività per la logistica delle merci
- U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli
- U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole
- U 44 Impianti per l'ambiente
- U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
- U 47 Mobilità veicolare
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
- U 5 Esercizi commerciali di vicinato
- U 6 Medie strutture di vendita al dettaglio (solo quando indicato specificamente),
- U 6.1n Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- U 6.2n Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare
- U 11 Pubblici esercizi
- U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 14 Attività espositive, fieristiche e congressuali
- U 20 Attività di parcheggio

Interventi ammessi

1. In tutti gli ambiti (TDU2), nel rispetto degli indici edilizi massimi, sono ammessi, con intervento diretto, i seguenti interventi edilizi:

- MO -Manutenzione Ordinaria,
- MS -Manutenzione Straordinaria,
- RC -Risanamento Conservativo,
- RE -Ristrutturazione Edilizia
- CD -Cambio d'Uso (con e senza opere)
- D -Demolizione,
- A - Ampliamento
- NE - Nuova edificazione

Parametri urbanistico-edilizi

- UF = 2,0 mc/mq
- H max = 10 ml
- Dc confine = 10 ml.
- Df fabbricati = 20 ml.
- Ds strade = 10 ml
- NP = 3 (esclusi piani interrati e seminterrati)
- Q = 45 %
- SM = 2000 mq.

La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attrezzature collettive, a verde pubblico o parcheggi non potrà essere inferiore al 25% dell'intera superficie territoriale.

Il 10% della superficie fondiaria deve essere destinata a parcheggi pubblici e a verde pubblico da disporre in prossimità dell'accesso di ogni lotto.

Lungo il perimetro di ogni lotto, in particolare lungo il confine stradale, debbono essere messe a dimora alberature di alto fusto.

Il 15% della volumetria realizzabile può essere utilizzata per funzioni di ufficio strettamente connesse alle attività produttive esercitate.

Il 10% della volumetria realizzabile può essere utilizzata per funzioni di custodia e relativa residenza.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Strutturale Comunale vigente l'immobile ricade in zona Particella n. 357: ricade nella Zona TDU2 – Ambito per i nuovi insediamenti commerciali e produttivi -Particella n. 358: area destinata a viabilità di piano.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VILLAPIANA LOCALITÀ IMBRECÌ, CONTRADA PAOLO ORLANDO

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO 7

terreno industriale a VILLAPIANA località Imbreci, Contrada Paolo Orlando per la quota di 1/1 di piena proprietà () Sede VILLAPIANA (CS))

Si tratta di stimare i terreni nel Comune di Villapiana, identificati al N.C.T. nel seguente modo:

- Terreno, riportato al foglio 40, particella 357, qualità classe Uliveto 2, Superficie 12.580,00 mq,

Reddito Domenicale 32,49 euro, Reddito Agrario 35,73 euro; • Terreno, riportato al foglio 40, particella 358, qualità classe Uliveto 2, Superficie 664,00 mq, Reddito Domenicale 1,71 euro, Reddito Agrario 1,89 euro;

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 357-358 (catasto terreni), superficie 0
 - Terreno, riportato al foglio 40, particella 357, qualità classe Uliveto 2, Superficie 12.580,00 mq, Reddito Domenicale 32,49 euro, Reddito Agrario 35,73 euro; • Terreno, riportato al foglio 40, particella 358, qualità classe Uliveto 2, Superficie 664,00 mq, Reddito Domenicale 1,71 euro, Reddito Agrario 1,89 euro;



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari - Corigliano Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto di vendita è composto da due particelle di terreno **la 357** che ricade in Zona TDU2 – Ambito per i nuovi insediamenti commerciali e produttivi e **la 358** area destinata a viabilità di piano, di forma regolare, omogenei e contigui che possono configurarsi come unico lotto, situate entrambe nel Comune di Villapiana, località Imbreci, Contrada Paolo Orlando (**ALLEGATO 103**).

Tali beni sono posti in adiacenza al complesso aziendale, dove svolge l'attività l'impresa Fallita [REDACTED], e su tale confine è presente una recinzione in calcestruzzo con sovrastante grigliato tipo orsogrill.

L'appezzamento oggetto di perizia, risulta raggiungibile percorrendo la strada Provinciale 253 in direzione Villapiana Paese, fino a raggiungere il Centro Sportivo Polivalente, da qui costeggiandolo in Contrada Pericelle per circa un chilometro si raggiungere un incrocio con una stradina in ghiaia, che diventa sempre meno percorribile in auto nei pressi del seguente lotto (**FOTO 93,94,95,96,97,98**), riconoscibile perché è presente una recinzione in cemento armato alta circa un metro (**FOTO 99,100**).

Nell'intera area, oltre ad essere presenti alcuni alberi di ulivi, risulta invasa da vegetazione spontanea, oltre alla presenza di modesta quantità di materiale da costruzione ormai in disuso (**Foto 101,102,103,104**).

La porzione di terreno per una superficie di 12.580,00 mq ha giacitura pianeggiante, buon sedime edificabile e piano di campagna alla stessa quota delle aree limitrofe, con un'altra superficie di 664,00 mq dedicata alla viabilità.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA: Per l'analisi dei beni si è provveduto quindi all'analisi dei valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima ottenendo i seguenti valori.

VALORI DI MERCATO

Lotto 7: Terreno al Foglio 40 Particella 357

Destinazione PSC: TDU2

Destinazione Catastale: Uliveto 2

Valore MEDIO di Mercato: 10,33 €/m²

Superficie mq (circa): 12.580,00

Valore Terreno (Approssimato): 130.000,00 €

Lotto 7: Terreno al Foglio 40 Particella 358

Destinazione PSC: Viabilità di piano

Destinazione Catastale: Uliveto 2

Valore MEDIO di Mercato: 2,02 €/m²

Superficie mq (circa): 664,00

Valore Terreno (Approssimato): 1.350,00 €

Valore di stima dei terreni (arrotondato): 131.350,00 € – 19. 702,50 € (Abbattimento forfettario del valore del 15%) =

111. 650,00 € OLTRE IVA EVENTUALE

Si considera un abbattimento forfettario del valore del **15%** per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi **(Come previsto in tutte le ordinanze di nomina).**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	131.350,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 131.350,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 131.350,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del valore dei beni immobili è necessario considerare diversi criteri estimatori attinenti l'oggetto della valutazione, e successivamente, ai fini prudenziali, effettuare una ponderazione tra i valori per attenuare il differenziale esistente che si genera se venissero adottati singoli criteri di stima.

La determinazione del valore venale di terreni può essere eseguita con il procedimento di stima comparativa sulla base dei valori di cespiti assimilabili a quelli oggetto di valutazione, situati nella zona di riferimento.

Nell'esaminare i criteri per la stima dei beni appartenenti alla categoria terreni individuato nella particella 357 ricadente nei nuovi insediamenti commerciali e produttivi si è scelto di utilizzare, al fine di reperire informazioni attendibili e qualificate, il valore di 10,33 euro a mq calcolato dal Comune di Villapiana per le aree appartenenti alla zona TDU2 con delibera di Giunta Municipale n°83 del 31/05/2012 (**ALLEGATO 108**)

Quanto invece al terreno individuato nella particella 358 destinata a viabilità di piano, quindi porzioni di terreni destinati ad altri usi, ad esempio dotazioni territoriali previsti nel PSC vigente, occorre rifarsi alle procedure di valutazione riferite ai valori agricoli medi.

In particolare, tenuto conto che il Comune di Villapiana rientra nella Regione Agraria n. 19, occorre fare riferimento ai valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza, con particolare riferimento alla Regione agraria n. 19 in cui ricade il Comune di Villapiana.

In particolare, tale terreno è classificato catastalmente come uliveto classe 2. Per detta classificazione, il valore agricolo medio per ettaro ammonta a 20.241,48 €/ha = €/mq 2,02

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Villapiana, agenzie: con pubblicazioni anche on-line

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
7	terreno industriale	0,00	0,00	131.350,00	131.350,00
				131.350,00 €	131.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.350,00**

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 19.702,50**

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: data 16/06/2019	€. 111.650,00

il tecnico incaricato
ANDREA ANDREASSI

