TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

126/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2025

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Caterina Sciarrotta

CF:SCRCRN66D55D086O
con studio in ROSSANO (CS) VIALE L.DE ROSIS, 62 - SCALO
telefono: 0983513091
fax: 0983513091
email: csciarrotta@virgilio.it
PEC: catia.sciarrotta@pec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 126/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito commerciale** a CORIGLIANO-ROSSANO traversa senza sbocco Viale S. Angelo - indirizzo catastale viale Stazione 176, frazione scalo, quartiere semicentrale, della superficie commerciale di **166,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di locale ad uso magazzino/deposito; lo stesso costituisce la sola unità immobiliare di un antico manufatto edilizio ad un unico livello in elevazione (Piano Terra), ubicato nel territorio del Comune di Corigliano-Rossano - Area Urbana Rossano - in zona pressocchè centrale dello scalo cittadino in traversa senza sbocco di Viale S. Angelo (Viale che congiunge il lido e lo scalo cittadino di Rossano). Indirizzo catastale : Viale Stazione n. 176

Trae accesso da porta posizionata su prospetto disposto a Nord (Prospetto principale). L'immobile, composto al suo interno da un ampio locale e da un ulteriore piccolo vano adibito a servizio igienico, risulta fortemenete caratterizzato da un pessimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,60.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 127 mq, rendita 262,36 Euro, indirizzo catastale: Viale Stazione, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 02/12/2020 LEGGE REGIONALE N.2 del Febbraio 2018 proveniente dal Comune di Corigliano _ Rossano H579B. (N. 60/2020) ; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie -
Coerenze: Nord: Foglio 27, p.lla 26 - area di pertinenza ; Est: Foglio 27, p.lla 27 e p.lla 28; Sud: Foglio 27, p.lla 12; Ovest: Foglio 27, p.lla 25
Alla particella 26 oggetto della presente, su mappa, risulta graffata un'area scoperta che si riporta di forma in pianta rettangolare , dimensioni m (30,00 x 3,5) circa e posizionata antistante i prospetti disposti a Nord della particella 26 (oggetto di procedura) e delle p.lle 25 ep.lla 26 (non oggetto di procedura). Si presume risulti così riportata in considerazione di una precedente configurazione dell'intero compendio immobiliare formato da più manufatti edilizi (attuali p.lla 26 oggetto della presente, p.lla 25; p.lla 27,p.lla 28..,) originariamente appartenente a un unico proprietario o a più soggetti legati da vincoli di parentela. Attualmente, tale area non può più essere considerata di pertinenza esclusiva della p.lla 26 in quanto ciò comprometterebbe il regolare accesso alle unità abitative adiacenti situate al piano terra. Si, rileva, per altro, che su piccola porzione di detta area, insiste piccolo manufatto edilizio , si presume unità immobiliare riportata al NCEU al foglio 27, p.lla 26, sub.1 e Categoria Catastale C/2 (Magazzino/Deposito) , i cui intestatari risultano: [redacted]

L'intero edificio sviluppa unico livello piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1939.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**166,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 26.931,24**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 24.238,12**
Data di conclusione della relazione:	**27/03/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'immobile oggetto di procedura allo stato attuale (alla data del sopralluogo del 10/09/2024) risulta nella disponibilità della parte esecutata, in parola della sig.ra [redacted]

La stessa dichiara che non ci sono contratti in essere di fitto o locazione a terzi.

La scrivente perito, in obligo, ha avvisato la parte esecutata dall'esimersi dal concedere l'immobile per un'eventuale locazione considerata la procedura esecutiva in atto.

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:

DOMANDA GIUDIZIALE , trascritta il 13/07/2009 ai nn. 20717/14377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.
La formalità è riferita solamente a Immobile identificato al catasto Fabbricato del Comune di Corigliano-Rossano (Sezione Rossano) al foglio 27 ; P.lla 26 - natura Magazzino e Locale di Deposito Consistenza mq. 127.
La revoca è riferita all'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Borromeo del 30/12/2008, rep. 63853/23422 trascritto a Cosenza il 28/01/2009 ai nn. 2232 R.G. e 1326 R.P.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 13/01/2023 ai nn. 1131/41, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 15/07/2009 n. di rep. 3312/2009 emesso da TRIBUNALE DI BARI SEZ. DIST. ACQUAVIVA DELLE FONTI Sede ACQUAVIVA DELLE FONTI BARI (BA)).
Importo ipoteca: 70.800,00.
Importo capitale: 35.443,26.
La formalità è riferita solamente a Immobile identificato al catasto Fabbricato del Comune di Corigliano-Rossano (Sezione Rossano) al foglio 27 ; P.lla 26 - natura Magazzino e Locale di Deposito Consistenza mq. 127.
Iscrizione n. 1131/41 del 13/01/2023 di IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal TRIBUNALE DI BARI Sez. Dist. ACQUAVIVA delle FONTI (BA) in data 15/07/2009 n. di rep. 3312/2009

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 31/07/2023 a Cosenza ai nn. 2478/19073, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE DEL 29/06/2023 N. DI REP. 919 emmesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CASTROVILLARI sede CASTROVILLARI (cs) .
La formalità è riferita solamente a Immobile identificato al catasto Fabbricato del Comune di Corigliano-Rossano (Sezione Rossano) al foglio 27 ; P.lla 26 - natura Magazzino e Locale di Deposito Consistenza mq. 127.
Con provvedimento del 26/09/2023 il GE dott. A. PAONE ha dichiarato la nullità del Pignoramento dell'08/06/2023 e l'estinzione della procedura es. 83/2023 RGE, rilevando che anche se l'Atto di vendita con il quale il bene oggetto della presente è stato trasferito da LA [redacted] è stato dichiarato inefficace (ex art. 2901 c.c.) nei confronti della creditrice procedente, il bene pignorato resta di proprietà della Sig.ra [redacted] per tale motivo il suddetto pignoramento avrebbe dovuto essere notificato nei confronti della terza proprietaria [redacted] e trascritto contro quest'ultima.

pignoramento, trascritta il 15/11/2023 a Cosenza ai nn. 36009/28441, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE DEL 23/10/2023 N. DI REP. 1566 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CASTROVILLARI sede CASTROVILLARI (cs) .
La formalità è riferita solamente a Immobile identificato al catasto Fabbricato del Comune di Corigliano-Rossano (Sezione Rossano) al foglio 27 ; P.lla 26 - natura Magazzino e Locale di Deposito Consistenza mq. 127

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da opportune informazioni assunte, l'immobile non risulta far parte di alcun condominio. Per cui lo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stesso non risulta interessato da problematiche del tipo spese ordinarie o straordinarie di gestione e quanto altro. In ogni caso risultando l'estradosso del suo solaio di copertura corte di pertinenza comune di altre unità abitative, gli utilizzatori/proprietari di queste ultime valutano da anni circa la necessità di effettuare un adeguato intervento di ristrutturazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si premette che il bene oggetto di perizia risultava precedentemente di proprietà dei ***fratelli*** : 1- [redacted] I 5 soggetti erano proprietari per 1/5 ciascuno dell'unità immobiliare di cui trattasi..

In data **23/11/1982,** a seguito della morte del sig. [redacted] la sua quota di proprietà di **1/5** dell'intero bene pervenne ai suoi eredi - [redacted] per la quota di 1/3 di 1/5 = **1/15;** [redacted] per la quota di 1/3 di 1/5= **1/15**; [redacted] per la quota di 1/3 di 1/ 5= **1/15** e complessivamente ancora per **1/5** dell'intero bene.

In data **29/07/1989**, a seguito della morte della signora [redacted] la sua quota di proprietà di **1/5** dell'intero bene pervenne a: [redacted] per la quota di 1/4 di 1/5 =**1/20** => 1/5 +1/20 = 5/20 = **1/4**; [redacted] per la quota di 1/4 di 1/5 =**1/20** => 1/5 +1/20 = 5/20 = **1/4** (sua quota di proprietà dell'intero bene); [redacted] per la quota di 1/4 di 1/5 =**1/20** => 1/5 +1/20 = 5/20 = **1/4** (sua quota di proprietà dell'intero bene) ; [redacted] (nipote) 1/2 di 1/4 = 1/8 di 1/5= **1/40** => 1/40+(1/3 di 1/5) = 1/40 + 1/15 = **11/120** (sua quota di proprietà dell'intero bene); [redacted] (nipote) 1/2 di 1/4 = 1/8 di 1/5= **1/40** => 1/40+(1/3 di 1/5) = 1/40 + 1/15 = **11/120** (sua quota di proprietà dell'intero bene)- [redacted] ciascuna con la propria quota rispettivamente di 8/120 - 11/120 - 11/120 detengono anche loro la quota di 30/120 => **1/4** di proprietà dell' intero bene.

In data **27/02/1992** a seguito della morte della signora [redacted] la sua quota di 1/4 di proprietà dell'intero bene pervenne a: [redacted] per la quota di 1/3 di 1/4 =**1/12** => 1/4 +1/12 = 4/12 = **1/3** (sua quota di proprietà dell'intero bene); [redacted] per la quota di 1/3 di 1/4 =**1/12** => 1/4 +1/12 = 4/12 = **1/3** (sua quota di proprietà dell'intero bene) [redacted] (nipote) 1/2 di 1/3 = 1/6 di 1/4= **1/24** => 1/24+(1/3 di 1/5) = 1/24 + 11/120 = **2/15** (sua quota di proprietà dell'intero bene); [redacted] (nipote) 1/2 di 1/3 = 1/6 di 1/4= **1/24** => 1/24+(1/3 di 1/5) = 1/24 + 11/120 = **2/15** (sua quota di proprietà dell'intero bene)- [redacted] ciascuna con la propria quota rispettivamente di 8/120 - 2/15 - 2/15 detengono anche loro la quota di 40/120 => **1/3** dell' intero bene. *La ricotruzione delle quote di proprietà nei passaggi risulta effettuata da visura storica catastale del bene oggetto di procedura.*

A seguito di **ATTO di DIVISIONE del 26/01/1996 n. di rep. 1205** a rogito del notaio G. LABONIA trascritto a Cosenza il 04/04/1996 ai nn. 7887/6658 e sue successive modifiche trascritte in data 12/11/2004 ai nn. 31674/22734 e del 24/07/2006 n. di rep. 11574 trascritta il 08/08/2006 nn. 27334/18151 il bene oggetto di procedura, perviene da comproprietà con [redacted] per la quota di proprietà di 1/5 a [redacted] per la quota di proprietà di 2/5 a [redacted] per la quota di proprietà di 2/5.

L' ATTO di DIVISIONE di cui sopra trova perfezionamento con:

1- **ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** trascritto a Cosenza il 07/05/2024 ai nn. 13799/11361 in morte del sig. [redacted] nato a Rossano Calabro il 04/04/1920 e deceduto il 23/11/1982 da parte del coniuge [redacted] L'accettazione riguarda tutti i beni del Compendio d'eredità.

2- **ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA**' trascritto a cosenza il 07/05/2024 ai nn.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13798/11360 in morte della sig.ra [redacted] nata a Rossano Calabro il 04/11/1925 e deceduta il 29/07/1989 da parte dei fratelli [redacted]. - L'accettazione riguarda tutti i beni del Compendio d'eredità.

* a parere della scrivente l' ATTO di ACCETTAZIONE TACITA' di EREDITA' di cui sopra trascritto in data 07/05/2024 ai nn.137798/11360 avrebbe dovuto riportare, anche da parte della sig. ra [redacted] che alla data della morte di [redacted] (29/07/89) risultava ancora in vita Nella suddetta nota di trascrizione del 07/05/2024 nn. 13798/11360 la somma (1/20 +1/20+1/40+1/40) delle quote dei soggetti a favore e la quota del soggetto contro risultano pari a **3/20**, si ritiene manchi la quota di 1/20 della sig.ra [redacted] così da raggiungere alla quota di **1/5** di proprietà appartenuto a [redacted] (3/20 +1/20) = 4/20= **1/5.**

2- **ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA**' trascritto a cosenza il 07/05/2024 ai nn. 13797/11359 in morte del sig.ra [redacted] nata a Rossano Calabro il 04/11/1925 e deceduta il 27/02/1992 da parte dei fratelli [redacted] e delle nipoti [redacted] - L'accettazione riguarda tutti i beni del Compendio d'eredità.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 30/12/2008), con atto stipulato il 30/12/2008 a firma di Notaio Antonio BORROMEO ai nn. 63853 racc. 23422 di repertorio, registrato il 26/01/2009 a Rossano CS ai nn. 241 serie IT, trascritto il 28/01/2009 a Cosenza ai nn. 2232/1626.
Il titolo è riferito solamente a Immobile sito nel Comune di Corigliano-Rossano (Area Urbana Rossano), riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 27; p.lla 26 con Categoria C/2 (Magazzino e deposito) - Classe 3 - Consistenza 127 mq. - Sup. cat. 163 mq. - Rendita 262,36 Euro - indirizzo catastale : Viale Stazione 176.
La signora [redacted] ha acquistato il bene da " [redacted] sede Rossano (CS) C.F. 02619760784. A margine risulta: ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 41371 del 08/02/2023 derivante da inefficacia totale del 22/10/2022 emesso da TRIBUNALE CIVILE di CASTROVILLARI (CS) Rep. n. 270/2022. Il Tribunale accoglie le domande formulate dalla parte attrice e della terza intervenuta e per l'effetto dichiara inefficace ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti della creditrice ([redacted]) e nei confronti del creditore ([redacted]) , l'atto di compravendita sopra citato, stipulato in data 30/12/2008 a rogito del Notaio A. BORROMEO rep. 63853/23422.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di ATTO di DIVISIONE (dal 26/01/1996 fino al 28/08/2006), con atto stipulato il 26/01/1996 a firma di Notaio G. LABONIA ai nn. rep. 1205 di repertorio, trascritto il 04/04/1996 a Cosenza ai nn. 7887/6658.
Il titolo è riferito solamente a Immobile sito nel Comune di Corigliano-Rossano (Area Urbana Rossano), riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 27; p.lla 26 con Categoria C/2 (Magazzino e deposito) - Classe 3 - Consistenza 127 mq. - Sup. cat. 163 mq. - Rendita 262,36 Euro - indirizzo catastale : Viale Stazione 176.
L'ATTO di DIVISIONE di cui sopra stipulato il 26/01/1996 n. di rep. 1205 a rogito del Notaio G. LABONIA - Trascritto a Cosenza il 04/04/1996 ai nn. 7887/6658 è stato oggetto di successive rettifiche trascritte in data 12/11/2004 ai nn. 31674/22734 e del 24/07/2006 n. di rep. 11574 e in data 08/08/2006 ai nn. 27334/18151 (del 24/07/2006 n. di rep. 11574) . A seguito dell'ATTO di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DIVISIONE di cui sopra la proprietà del bene oggetto della presente perviene ai sopra citati soggetti da comproprietà con [redacted] la quota pari a 10/120 ciascuno, dell'immobile di cui sopra, è pervenuta per successione in morte di [redacted] deceduta il 27/02/1992, al n. di rep.234/169 UFFICIO del REGISTRO di Rossano, trascritta il 17/03/1993 ai nn. 6269/5532 devoluta per legge. Trascrizione ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 07/05/2024 ai nn. 13797/11359. A [redacted]a, la quota pari a 1/40 ciascuno dell'immobile di cui sopra, è pervenuta per successione in morte di [redacted] nata il 04/11/1925 a Rossano (CS) C.F. [redacted]eceduta il 29/07/1989 , den. num.. 166 VOL. 240 UFFICIO del REGISTRO di Rossano, trascritta il 05/02/1990 ai nn. 3357/219037 devoluta per legge. Trascrizione ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 07/05/2024 ai nn. 13798/11360. A [redacted] , la quota pari a 1/15 di piena proprietà ciascuna, dell'immobile di cui sopra, è pervenuta in morte di [redacted] nato a Rossano il 04/04/1920 C.F [redacted] deceduto il 23/11/1982, den. n. 25 vol. 818 UFFICIO del REGISTRO di Bari, trascritta il 27/03/1986 ai nn. 6299/127727, devoluta per legge. Trascrizione ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 07/05/2024 ai nn. 13799/11361.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 28/08/2006 fino al 30/12/2008), con atto stipulato il 28/08/2006 a firma di Notaio a BORROMEO ai nn. 60544/21024 di repertorio, trascritto il 20/09/2006 a Cosenza ai nn. 31242/21601.
Il titolo è riferito solamente a Immobile sito nel Comune di Corigliano-Rossano (Area Urbana Rossano), riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 27; p.lla 26 con Categoria C/2 (Magazzino e deposito) - Classe 3 - Consistenza 127 mq. - Sup. cat. 163 mq. - Rendita 262,36 Euro - indirizzo catastale : Viale Stazione 176.
La [redacted] per la quota DI 1/1 di piena proprietà

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che fu solo nel 1942, con l'entrata in vigore della Legge URBANISTICA n. 1150/1942 , che in Italia venne stabilito l'obbligo generale di ottenere un titolo abilitativo per costruire all'interno dei centri abitati e nelle zone di Espansione definite dai Piani Regolatori Comunali.

Che con l'emanazione della Legge n. 765/1967 - Legge Ponte - a far data dal 01/09/1967, l'obbligo di munirsi di un titolo abilitativo venne esteso a tutto il territorio nazionale (aree urbane ed extraurbane).

L'immobile oggetto di procedura, attualmente riportato al NCEU del Comune di Corigliano - Rossano (Sezione Rossano) al foglio 27 - p.lla 26 Cat. cat C2 (magazzino Deposito), regolarmente censito fin dal 1939 (data di presentazione della Planimetria catastale 30/12/1939) consiste in uno dei primi fabbricati dell'insediamento urbano dello scalo di Rossano, realizzato ancor prima dell'entrata in vigore della Legge 1150/1942 - prima legge urbanistica, in area territoriale comunale, sia all' epoca della sua realizzazione, sia alla data dell'1/09/1967 extraurbana, pertantto **l'immobile è da ritenersi legittimamente realizzato.**

Più nel dettaglio, il bene pur non munito di Titolo autorizzativo risulta legittimamente realizzato in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

considerazione
- della data di presentazione della Planimetria agli atti del Catasto: 30 dicembre 1939;

- della dichiarazione riportata sull' atto di provenienza (Atto di Compravendita del 30/12/2008 n. di rep. 63853/23422 trascritto il 28/01/2009 ai nn. 2232/1626) dalla società alienante (La [redacted] . : *che il bene in oggetto è stato realizzato in data anteriore all'1/09/1967 in rispetto alle vigenti leggi dell'epoca e che in merito e che in merito non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzonatori* ".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di approvazione n. 26 del 9/6/2000 - REU delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 3/9/2004. Decreto di Approvazione n. 17495 del 26/10/2004 - P S A Piano Strutturale Associato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 74 del 09/10/2023 , l'immobile ricade in zona B Insediamento Residenziale di COMPLETAMENTO - SOTTOZONA B 2 - Adeguamento e ristrutturazione urbanistica . Norme tecniche di attuazione ed indici:

.
Oltre al **PRG** vigente, il Comune di Corigliano-Rossano risulta interessato dal ***PSA*** (**P**iano **S**trutturale **A**ssociato) della Sibaritide adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 09/10/2023; per tale motivo alle previsioni del PRG si sovrappongono quelle del PSA adottato.

L'immobile in oggetto ricade in **Z. T. O**. con simbolo **B2** - ***Adeguamento e Ristrutturazione Urbanistica***, Zona in cui risultano confermate le previsioni del **PRG**, risultando, in tal caso, il bene oggetto di procedura non interessato da tale tipo di problematiche.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

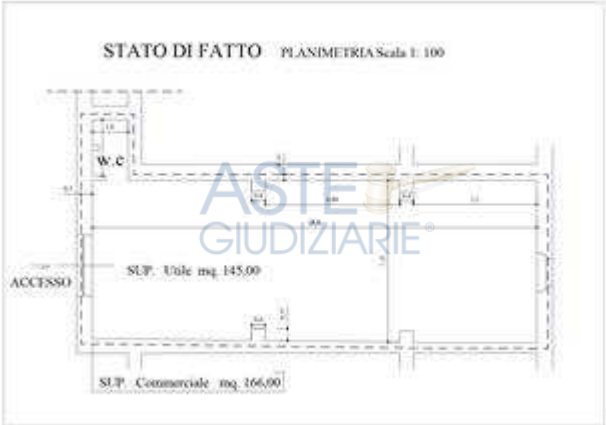
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la rappresentazione dei luoghi riportata in planimetria catastale Non risulta in sito la presenza di un elemento di partizione verticale (parete) realizzato in muratura che definisce in planimetria, all'interno del più ampio locale, un ulteriore ambiente; non risulta la presenza di un pilastro. (normativa di riferimento: dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA con causale - diversa distribuzione degli spazi interni
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Inoltro pratica DOCFA per variazione catastale – diversa distribuzione degli spazi interni : €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni
Questa situazione è riferita solamente a Immobile sito nel Comune di Corigliano-Rossano (Area Urbana Rossano), riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 27; p.lla 26 con Categoria C/2 (Magazzino e deposito) - Classe 3 - Consistenza 127 mq. - Sup. cat. 163 mq. - Rendita 262,36 Euro - indirizzo catastale : Viale Stazione 176



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Trattandosi di immobile realizzato in epoca precedente al 1942 non risulta (non è stata rintracciata) in Comune documentazione tecnica al riguardo Per tale motivo nell'esprimere un giudizio di conformità urbanistica si è fatto riferimento alla documentazione catastale del bene. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la rappresentazione dei luoghi riportata in planimetria catastale Non risulta in sito la presenza di un elemento di partizione verticale (parete) realizzato in muratura che definisce in planimetria, all'interno del più ampio locale, un ulteriore ambiente; non risulta la presenza di un pilastro. Si ritiene che l'intervento di demolizione del setto murario ortogonale alle pareti longitudinali e del pilastro preesistente sia stato eseguito previa valutazione strutturale. Considerando che il solaio di copertura scarica il proprio peso sulle pareti longitudinali, si deduce che il setto murario e il pilastro non avessero una funzione portante primaria, bensì svolgessero un ruolo di controventamento e irrigidimento delle pareti stesse. Al fine di ripristinare tale funzione e garantire un adeguato incatenamento delle strutture murarie, in corrispondenza delle campate interessate dalla rimozione risulta realizzato un sistema di rinforzo costituito da due sistemi trilitici, ciascuno formato da due lesene (o semipilastri) in muratura addossati alle pareti longitudinali, sormontati da coppie di travi in acciaio di tipo IPE accoppiate. Tale configurazione consente di ripristinare la continuità strutturale e migliorare la distribuzione dei carichi orizzontali, contribuendo alla stabilità complessiva del sistema murario. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.e i. art. 22 Interventi subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria condizionata: L'intervento prevede, oltre al ripristino di tutte le opere di finitura: intonaci, pavimenti, ecc, il rifacimento del solaio con le stesse caratteristiche strutturali e materiali esistenti, come tale rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria con rilevanza strutturale e può essere presentato con SCIA condizionata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(ex art. 22 del DPR 380/2001). L'intervento non incide in alcun modo sulla sagoma, sui prospetti o sulla volumetria dell'edificio. La SCIA condizionata è subordinata al rilascio, da parte degli uffici competenti (ex Genio Civile), di specifici pareri e autorizzazioni per il rifacimento del solaio. Pertanto la SCIA dovrà essere completa di adeguata relazione tecnica, redatta da professionista abilitato, che evidenzi le difformità riscontrate e descriva l'intervento previsto. La pratica dovrà essere integrata con la presentazione della documentazione necessaria per l'intervento strutturale (rifacimento del solaio) da sottoporre ai competenti Uffici (Ex Genio Civile). L' 'autorizzazione sismica è un atto di assenso obbligatorio per la SCIA condizionata quando l'intervento riguarda elementi strutturali. Dopo l'ultimazione dei lavori è indispensabile effettuare il collaudo della struttura per accertarne la sicurezza e la conformità alle normative vigenti. Controllo dei progetti strutturali, relazioni di calcolo e certificazioni dei materiali utilizzati. Verifica della conformità delle esecuzioni alle specifiche tecniche approvate. Sopralluogo Finale: Redazione di una relazione tecnica che riassuma le verifiche effettuate e attesti la sicurezza e la stabilità della struttura. Rilascio del certificato di collaudo, necessario per l'autorizzazione all'uso dell'edificio.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria Inoltro pratica strutturale : €.150,00
- Sanzione amministrativa in misura minima: €.516,00
- Diritti di segreteria Comune: €.132,00
- Spese Tecniche (progettazione e D.L.) comprensive di IVA e Cassa Professionale: €.3.000,00
- Spese Tecniche pratica strutturale comprensive di IVA e Cassa Professionale: €.2.000,00
- Spese tecniche collaudo statico compreso marche da bollo , iva e cassa prof.: €.2.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi
Questa situazione è riferita solamente a Immobile sito nel Comune di Corigliano-Rossano (Area Urbana Rossano), riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 27; p.lla 26 con Categoria C/2 (Magazzino e deposito) - Classe 3 - Consistenza 127 mq. - Sup. cat. 163 mq. - Rendita 262,36 Euro - indirizzo catastale : Viale Stazione 176.
Nel 1942 si stabilì per la prima volta l'obbligo generale di ottenere un titolo abilitativo per costruire all'interno dei centri abitati e nelle zone di espansione definite dai Piani Regolatori Comunali. L'immobile in oggetto risulta realizzato in area, all'epoca dei fatti extraurbana in epoca precedente il 1942 come da data di presentazione della Planimetria catastale 30/12/1939. Oggi, questi edifici sono comunque considerati legittimi anche se privi di una licenza edilizia, poiché al tempo della loro costruzione non esisteva un obbligo generalizzato di ottenere un'autorizzazione formale. in ogni caso, come da dichiarazione riportata su atto di provenienza del bene, trattasi di immobile realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967 in area all'epoca dei fatti extraurbana, pertanto da ritenersi, anche in quest'ulteriori ipotesi, legittimo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO TRAVERSA SENZA SBOCCO VIALE S. ANGELO - INDIRIZZO CATASTALE VIALE STAZIONE 176, FRAZIONE SCALO, QUARTIERE SEMICENTRALE

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a CORIGLIANO-ROSSANO traversa senza sbocco Viale S. Angelo - indirizzo catastale viale Stazione 176, frazione scalo, quartiere semicentrale, della superficie commerciale di **166,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di locale ad uso magazzino/deposito; lo stesso costituisce la sola unità immobiliare di un antico manufatto edilizio ad un unico livello in elevazione (Piano Terra), ubicato nel territorio del Comune di Corigliano-Rossano - Area Urbana Rossano - in zona pressocchè centrale dello scalo cittadino in traversa senza sbocco di Viale S. Angelo (Viale che congiunge il lido e lo scalo cittadino di Rossano). Indirizzo catastale : Viale Stazione n. 176

Trae accesso da porta posizionata su prospetto disposto a Nord (Prospetto principale). L'immobile, composto al suo interno da un ampio locale e da un ulteriore piccolo vano adibito a servizio igienico, risulta fortemenete caratterizzato da un pessimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,60.Identificazione catastale:

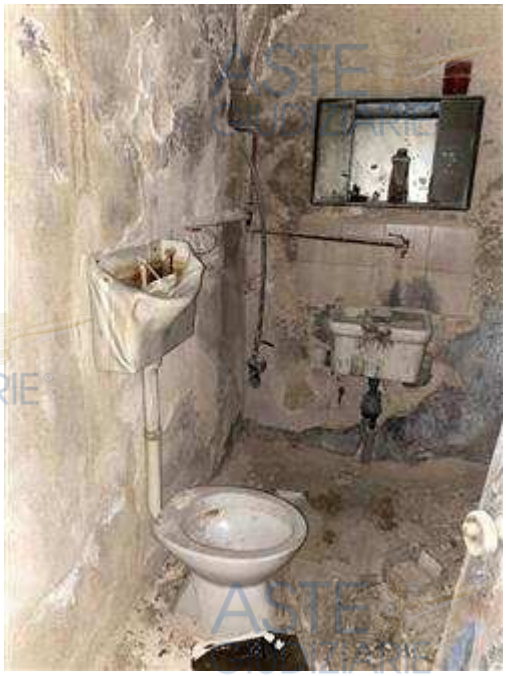
- foglio 27 particella 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 127 mq, rendita 262,36 Euro, indirizzo catastale: Viale Stazione, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 02/12/2020 LEGGE REGIONALE N.2 del Febbraio 2018 proveniente dal Comune di Corigliano _ Rossano H579B. (N. 60/2020) ; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie -
  Coerenze: Nord: Foglio 27, p.lla 26 - area di pertinenza ; Est: Foglio 27, p.lla 27 e p.lla 28; Sud: Foglio 27, p.lla 12; Ovest: Foglio 27, p.lla 25
  Alla particella 26 oggetto della presente, su mappa, risulta graffata un'area scoperta che si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riporta di forma in pianta rettangolare , dimensioni m (30,00 x 3,5) circa e posizionata antistante i prospetti disposti a Nord della particella 26 (oggetto di procedura) e delle p.lle 25 ep.lla 26 (non oggetto di procedura). Si presume risulti così riportata in considerazione di una precedente configurazione dell'intero compendio immobiliare formato da più manufatti edilizi (attuali p.lla 26 oggetto della presente, p.lla 25; p.lla 27,p.lla 28..,) originariamente appartenente a un unico proprietario o a più soggetti legati da vincoli di parentela. Attualmente, tale area non può più essere considerata di pertinenza esclusiva della p.lla 26 in quanto ciò comprometterebbe il regolare accesso alle unità abitative adiacenti situate al piano terra. Si, rileva, per altro, che su piccola porzione di detta area, insiste piccolo manufatto edilizio , si presume unità immobiliare riportata al NCEU al foglio 27, p.lla 26, sub.1 e Categoria Catastale C/2 (Magazzino/Deposito) , i cui intestatari risultano: [redacted]

L'intero edificio sviluppa unico livello piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1939.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie — eccellente

polizia — eccellente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stadio	eccellente
supermercato	eccellente
vigili del fuoco	eccellente

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt.	eccellente
ferrovia distante 500 mt	eccellente
porto distante 12 km	ottimo
superstrada distante 500 mt	eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	eccellente
stato di manutenzione:	pessimo
luminosità:	al di sotto della media
qualità degli impianti:	pessimo
qualità dei servizi:	pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale ad uso magazzino /deposito.

L'immobile è ubicato nel Territorio del Comune di Corigliano -Rossano - AREA URBANA Rossano- in zona pressocché centrale dello scalo cittadino, alla via : traversa senza sbocco di Viale S. Angelo (ultimo tratto prima che la strada, oltrepassata la linea ferroviaria, assuma la denominazione di Viale Margherita).

Lo stesso risulta far parte di uno pseudo complesso immobiliare di modestissime dimensioni, avente epoca di realizzazione risalente ai primi decenni dello scorso secolo (si presume negli anni 30).

Il locale costituisce la sola unità immobiliare di un antico manufatto edilizio ad un unico livello in elevazione (piano terra) costruito in aderenza sui lati ovest ed est ad altri due Manufatti edilizi a n. 2 e 3 piani in elevazione, cosicchè il solaio di copertura del locale di cui trattasi, per tutta la sua interezza , funge da corte di distribuzione alle unità immobiliari poste al 1° e 2° piano dei due anzidetti manufatti/fabbricati attigui.

Il fabbricato presenta struttura portante in muratura e solaio di copertutra costituito da travi in ferro e soletta armata in c.a.

L'immobile presenta accesso su strada (corte) privata, tramite apertura posizionata su Prospetto disposto a Nord (Prospetto Principale).

Risulta costituito al suo interno da un unico ampio vano e annesso servizio igienico.

L'ampio locale presenta forma in pianta rettangolare di dimensioni m (19,80 x 7,20) e superficie utile pari a mq. 141,00 circa . Il piccolo vano destinato a servizio igienico presenta anche questo forma in pianta rettangolare di dimensioni m (2,50 x 1,60) e superficie utile pari a mq. 4,00. La superficie utile totale risulta pari a mq. 145,00. L'ampio locale oltre alla porta di accesso risulta dotato di ulteriore apertura tipo finestra posizionata su parete diametralmente opposta all'accesso. Il piccolo locale ad uso servizio igienico non risulta dotato di propria aperture per l'aereazione e l'illuminazione naturale.

Dal confronto tra le Planimetrie depositate in Catasto (risalenti al 1939) e lo stato dei luoghi rinvenuti in sede di sopralluogo si constata che originariamente il locale risultasse suddiviso in due ambienti tra loro comunicanti . Fungeva da elemento di separazione una parete in muratura dello spessore di circa cm 60 disposta ortogonalmente alle due pareti perimetrali longitudinali. Risulta ancora in planimetria la presenza di un pilastro oggi non rilevabile. L'eliminazione di detti elementi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sarà stata decisa per soddisfare le esigenze funzionali di qualche precedente fruitore dei locali. Si ritiene che sia stato proprio in quell'occasione che, al fine di ripristinare la funzione svolta dalla parete demolita di collegamento delle due pareti portanti longitudinali e del pilastro, nonché, al fine di migliorare la staticità del sovrastante solaio, in corrispondenza dei punti interessati dalla rimozione e parimente a ridosso delle due pareti perimetrali trasversali, dunque in quattro particolari punti del locale siano state posizionate delle travi di rinforzo in ferro, due travi per ogni punto , per un totale di otto travi, che definiscono l'interno del locale in n. 3 campate.

Relativamente alle caratteristiche interne dell'immobile si rileva quanto segue:

L'immobile, risalente agli anni '30 del secolo scorso, si presenta al suo interno in un avanzato stato di degrado, riconducibile principalmente a un evento disastroso, un incendio verificatosi al siuo interno in epoca passata. L'assenza di opportuni interventi di ripristino successivi all'evento, unitamente al naturale deterioramento, ha determinato un progressivo peggioramento delle condizioni generali del fabbricato.

Un diffuso e consistente deterioramento interessa tutte le opere di finitura (pavimenti, intonaci, serramenti, ecc..). Nel dettaglio, si evidenziano una diffusa compromissione dello strato di intonaco che riveste le pareti e il soffitto, molte parti dell'opera di finitura risultano interessate da estesi distacchi ed annerimenti. In più punti la muratura sottostante risulta ormai a vista e, pur non presentando evidenti segni di cedimento strutturale, risulta la necessità evidente di dover procedere al ripristino delle porzioni deteriorate di apparato murario.

Il pavimento, costituito da un battuto in cemento, versa in condizioni tali da rendere necessario il suo rifacimento.

Particolarmente compromesso appare il solaio, le cui travi in ferro risultano fortemente ossidate e interessate da un significativo fenomeno di corrosione. Risulta , Inoltre, visibile una loro marcata deformazione oltre i limiti di tolleranza, che compromette la capacità portante dell'elemento. Tale condizione induce a ritenere necessaria la demolizione completa del solaio esistente, ossia, la rimozione delle travi in ferro e dell'interposto calcestruzzo armato e la successiva realizzazione di una nuova struttura orizzontale (solaio) adeguata ai requisiti di sicurezza e funzionalità richiesti. Deteriorati risultano i due infissi esterni di chiusura, sia l'avvolgibile in ferro posizionato sulla parete esposta a Nord (prospetto Nord), che svolge la funzione di chiusura dell'accesso al locale, sia la finestra in legno posizionata sulla parete perimetrale opposta (Prospetto Sud). Irriversabilmente compromesso risulta l'unico infisso interno presente nel locale (porta che separa il vano bagno dal vano unico).

La superficie interna netta (al netto delle tramezzature interne e dei muri esterni) risulta pari a mq 144,90.La superficie commerciale risulta pari a mq 166,00

La consistenza è stata calcolate in mq lordi commerciali secondo le istruzioni contenute nel D P R 23/03/1998 n° 138 ed in particolare nell'Allegato C per la Categoria T (Unità immobiliare a destinazione terziaria) ossia i muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; i muri in comunione nella misura del 50% e fino ad uno spessore di 25 cm. Il calcolo delle suddette superfici risulta dalle misurazioni effettuate in loco in sede di sopralluogo e tenuto conto delle planimetrie in scala reperite presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza.

La planimetria risultante è riportata in appendice alla presente (All. n. 4).

La costruzione in cui è inserita l'unità immobiliare in esame. presenta struttura portante verticale del tipo in muratura continua, composta da setti murari paralleli che sorreggono solaio di copertura del tipo piano realizzato con travi in ferro e soletta in c.a...

Caratteristiche interne dell'unità immobiliare

Al momento il bene risulta non utilizzabile in quanto fortemente compromesso risulta il suo stato di Manutenzione e Conservazione. Per tale motivo si ritiene necessario effettuare un intervento di recupero così da ripristinare la funzionalità e la fruibilità del bene.

Al fine di meglio chiarire lo stato di conservazione e manutenzione in cui versa il bene, si è è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

predisposto un Preventivo di fattibilità dei lavori da effettuarsi e dei relativi costi (All. n. 7).. Detto Preventivo di Fattibilità sarà utilizzato in fase di stima ai fini della determinazione del Valore di Mercato del bene.

Elenco delle lavorazioni previste nel Preventivo di Fattibilità dei Lavori

Demolizione e rifacimento del solaio: Rimozione dell'attuale solaio costituito da travi di ferro con interposta soletta in calcestruzzo armato. Realizzazione di nuovo solaio con travi IPE, tavelloni in laterizio e sovrastante pannello isolante in polistirene espanso estruso. Formazione di massetto in calcestruzzo C20/25 con posa di rete elettrosaldata Ø 8 mm maglia 200x200 mm. Posa di manto impermeabile prefabbricato.
Ripristino travi metalliche non rimosse: Pulizia e trattamento protettivo con applicazione di mano di antiruggine. Preparazione della superficie e successiva verniciatura con smalto specifico per opere metalliche.
Risanamento delle pareti interne: Rimozione totale dell'intonaco da tutte le pareti interne, consolidamento della muratura con chiusura di brecce e ripristino di porzioni degradate. Realizzazione di nuovi piani di appoggio per le travi di solaio. Applicazione di rete in materiale sintetico per armatura intonaci e successivo rifacimento dell'intonaco.
Demolizioni e rimozioni: Smontaggio di vecchie tubazioni, apparecchi igienico-sanitari, infissi e serramenti esistenti.
Trasporto e smaltimento macerie: Carico, trasporto e conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta derivanti dalle demolizioni e rimozioni.
Ripristino della pavimentazione interna: Pulizia del sottofondo con rimozione di detriti e materiali incoerenti. Verifica e ripristino di eventuali fessurazioni. Formazione di massetto di sottofondo e successivo suo livellamento con malta cementizia autolivellante di spessore finito pari a 2 cm.
Realizzazione impianto elettrico: Installazione di impianto elettrico con n. 4 punti luce e n. 4 prese, compresa fornitura e posa in opera di quadro elettrico e materiali accessori per il completo funzionamento a norma.
Fornitura e posa in opera di infissi di chiusura esterni : Installazione di serranda avvolgibile in ferro con cassonetto, rullo e copricassonetto. Posa di infisso in legno per finestra.
Risanamento e finiture esterne:Spicconatura del vecchio intonaco e rifacimento dello stesso. Finitura con pittura idonea per esterni.

Specifiche sulle lavorazioni escluse dal Preventivo di fattibilità dell'intervento di recupero
Il preventivo non prevede la realizzazione dell'impianto idrico, la fornitura e posa in opera degli apparecchi igienico-sanitari nel vano servizio igienico.
Non è, inoltre, prevista la pavimentazione del cortile sovrastante il solaio di copertura dell' immobile in quanto di competenza degli utilizzatori del piano superiore.
In merito alla pavimentazione interna al locale, invece, è stato previsto il totale rifacimento dell'attuale battuto di cemento.
Considerazioni sulla valutazione economica delle opere di ristrutturaazione inerenti il rifacimento del solaio.
Sono state incluse nel Preventivo di fattibilità dei lavori tutte le lavorazioni atte a garantire il ripristino e la corretta funzionalità del locale ad uso magazzino/deposito oggetto di vendita. . Il rifacimento del solaio è stato considerato nella sua interezza, includendo le opere strutturali necessarie al suo rifacimento, mentre eventuali finiture superiori non sono state previste in quanto evidentemente di competenza dei proprietari del cortile sovrastante
Detta scelta è risultata necessaria al fine di poter addivenire al valore di mercato del bene oggetto della presente, per aver considerato che l'attuale stato di degrado del solaio è riconducibile in maniera preponderante agli effetti di un evento disastroso (incendio) avvenuto nei locali oggetto della presente e al successivo mancato ripristino delle condizioni strutturali da parte dei soggetti responsabili della conservazione dell'immobile, in base alle informazioni avute e per quanto rilevabile in questa sede, tutto ciò rifacendosi al principio per cui la responsabilità per il danno e l'obbligo di ripristino gravano, in proporzione, su chi ha concorso a determinarne la compromissione, conformemente ai principi generali in materia di responsabilità civile e conservazione degli edifici e senza voler entrare in merito ad altre questioni o disposizioni di legge applicabili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale principale	159,65	x	100 %	=	159,65
servizio igienico	6,35	x	100 %	=	6,35
Totale:	**166,00**				**166,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/02/2025

Fonte di informazione: http:www.immobiliare.it Rif.: 61009446

Descrizione: Magazzino - Deposito

Indirizzo: Corigliano -Rossano A.U. Rossano - Viale Regina Margherita

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Rif. MEDIAFIN Intermediazione Immobiliare cod. Annuncio TC6133774 Rif. MED2159

Descrizione: Magazzino con bagno e ripostiglio sotto scala

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indirizzo: Corigliano Rossano A.U. Rossano - Viale sant'Angelo n. 35

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 892,31 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il caso in oggetto, per il tipo di dati rintracciati, valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, onde pervenire ad un attendibile valore di mercato del bene pignorato si è ritenuto opportuno procedere avvalersi del metodo Sintetico Comparativo per punti di merito nella sua variante del modello moltiplicativo (dove appunto il totale dei coefficienti dei punti dimerito è rappresentato dal prodotto dei singoli coefficienti).
Il suddetto metodo prevede la determinazione del più probabile valore unitario di mercato del bene oggetto di stima (riferito al parametro economico €/m2 di superficie commerciale) sulla base dei prezzi unitari di immobili aventi destinazione e caratteristiche similari e attraverso l'utilizzo di coefficienti di merito attribuiti alle caratteristiche proprie del bene da stimare.
Il prezzo di mercato di un immobile risulta, infatti, in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dello stesso.
Tali caratteristiche immobiliari rappresentano gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale ed ambientale.

Uno dei prezzi unitari per il confronto è stato estrapolato dalla Banca Dati dell'OMI : Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio . che riporta i valori di Compravendita e i canoni di Locazione di immobili di vari Comuni d'Italia, fornendo una
CLASSIFICAZIONE:per articolazione territoriale; per Destinazione d'Uso –RESIDENZIALE – COMMERCIALE – TERZIARIO; per Tipologia Edilizia - ABITAZIONE CIVILI -ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICA...; per Stato di conservazione – OTTIMO - NORMALE –SCADENTI..
Si desumono valori unitari MIN e Max per superficie lorda commerciale
Nel caso specifico:
Provincia : COSENZA
Comune: CORIGLIANO - ROSSANO
Fascia/zona: Periferia/ ZONA PERIFERICA CORIGLIANO ROSSANO
Codice di Zona: D4
Microzona Catastale: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione. Commerciale

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano nella sopra indicata zona territoriale omogenea ZONA PERIFERICA Corigliano - Rossano un' intervallo minimo /massimo per unità di superficie in euro al mq dei valori di mercato per la tipologia immobiliare aventi Tipologia: abitazioni civili - destinazione: Commerciale - stato di conservazione NORMALE:
Valori unitari: Min 360,00 – Max 520,00 (euro/mq)

Detti valori unitari Min e Max per Superficie Lorda commerciale sono stati utilizzati per la determinazione del Valore Unitario normale (Val OMI MAX + Val OMI MIN) / 2 = Valore Unitario normale (€ 360,00 + € 520,00)/2 = € 440,00 (euro/mq).
I valori unitari sopra indicati, non possono intendersi sostitutivi della stima, ma solo di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea: NORMALE

Si procede con il confronto con i valori unitari del comparativo 1) e comparativo 2) effettuando la media dei tre valori di prezzi unitari a disposiione comparativo 1) euro 700,00 /mq; comparativo 2) euro 892,00 e comparativo 3) euro 440,00
Si ottiene un valore medio di euro 677,00

Coefficiente correttivo o di ponderazione totale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel caso specifico, considerato che il bene versa attualmente in condizioni di grave degrado, tanto da risultare non fruibile e/o utilizzabile; considerato che lo stato di compromissione interessa in modo diffuso e significativo non solo tutte le opere di finitura, quali pavimentazione, intonaci e infissi di chiusura, ma anche il solaio di copertura; considerato che quest'ultimo rappresenta un elemento strutturale essenziale, la cui compromissione comporta problematiche in termini di stabilità e dunque anche di sicurezza dei luoghi, si è ritenuto necessario, ai fini della determinazione del corretto valore di mercato del bene, procedere con un approfondimento mirato alla definizione degli interventi di ripristino necessari e alla quantificazione dei relativi costi.

A tal fine è stato predisposto un **Preventivo di fattibilità dei Lavori** contenente le lavorazioni e i relativi costi delle opere considerate nell'intervento di Recupero previsto.
In fase di Stima, nell'attribuzione dei coefficienti di merito alle diverse Caratteristiche dell'immobile: *Caratteristiche locazionali -Caratteristiche posizionali - Caratteristiche tipologiche e tecnologiche - Caratteristiche produttive,* ed in particolare nell'attribuzione dei Coefficienti di merito alle *Caratteristiche tipologiche e tecnologiche* (quelle che subiranno variazione a seguito dell'intervento di recupero) si valuterà lo stato futuro riscontrabile a seguito dell'intervento di recupero.
Nell'attribuzione dei coefficienti di merito relativi allo stato di conservazione e manutenzione delle opere interessate dall'intervento di recupero si valuterà lo Stato Futuro riscontrabile a seguito dell'intervento, dunque ci si esprimerà con un giudizio OTTIMO/ NUOVO

In seguito ad un'attenta e meticolosa individuazione delle caratteristiche tecniche ed economiche, ossia di tutti gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile oggetto di stima considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale ed ambientale, si è proceduto ad attribuirre appropriati coefficienti di merito o di ponderazione.
Il coefficiente correttivo o di ponderazione totale risulta per aver considerato tutte le caratteristiche proprie dell'immobile, ossia le caratteristiche locazionali o posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tipologiche o tecnologiche (qualità edilizia del fabbricato, nonché, dell'unità immobiliare oggetto di stima), le caratteristiche economiche o di produttività e, ad altri eventuali fattori specifici.
Nell'attribuzione i diversi coefficienti di merito relativi alle diverse caratteristiche del bene oggetto distima si è tenuto in debito conto dello stato di conservazione degli immobili utilizzati per il confronto
La superficie commerciale risulta quella determinata secondo le istruzioni contenute nel D P R 23/03/1998 n° 138; Sc = 166,00 mq
Per la calibrazione del valore unitario di mercato sono stati applicati coefficienti di merito in funzionedelle caratteristiche immobiliari del bene da stimare.
CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Ubicazione, Accessibilità, Parcheggio, Trasporti coeff. di mer. 1.03
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE: (Prospetto/Affaccio o veduta - Coeff. di mer. 0,99) - (Esposizione/Luminosità coeff. di merito 0,99)
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE /TECNOLOGICHE (Età, qualità e stato di manutenzione dell'edificio - coeff. di merito 0.97);(Tipologia edilizia/Pertinenza comuni - coeff. di merito 1.00); (Livello manutentivo interni (ottimo) -coeff. di merito 1.05); (Qualità Finiture /normali - coeff. di merito 1.00); (Impianti -qualità (normali) - coeff. di merito 1,00; Stato di conservazione (buono) - coeff. di merito 1,02); Servizi igienici- coeff. di merito 0,97)
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE (Stato di occupazione- coeff. di merito 1,00)
Coefficiente totale di ponderazione (1,03*0,99*0,99*0,97*1,00* 1,05*1.00* 1.00* 1,02*0,97*1.00) **=1.02**
Valore unitario corretto = val. unitario NORMALE x tot. coeff. Merito => € 677,00 x 1.02 = € **690,54**
Val. di mercato = Valore unitario corretto x sup. comm. => € 690,54 x 166,00 = **€ 114.629,64**
Detto valore unitario a cui si è pervenuti risulta confermato dalle informazioni assunte sui prezzi di vendita di beni analoghi, in particolare per locali destinati ad uso di Magazzino/Deposito, dalle indagini e analisi dirette effettuate intervistando operatori del mercato immobiliare, altri tecnici, imprese, agenzie immobiliari.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa come si è pervenuti alla cifra **Euro 79.300,40** riportato alla voce DECURTAZIONI ed ADEGUAMENTI DEL VALORE : "Preventivo spese per intervento di recupero".

L'ammontare totale dei costi per l'intervento di risanamento risulta, da Preventivo di fattibilità dei lavori, pari a **Euro 84.004,89.**

Tenendo conto che i prezzi unitari sono stati desunti dal Prezziario Regionale OO.PP. Calabria, facendo riferimento ai dati disponibili sulle aggiudicazioni di lavori pubblici nella regione,. ed in particolare ad un rapporto di ITACA, si apprende che, nelle gare di lavori pubblici aggiudicate nel 2009, le imprese calabresi hanno applicato un ribasso medio del 26,10% ; considerato che i ribassi possono variare significativamente in base alla tipologia e all'entità dei lavori, che esiti di gare recenti in Calabria mostrano ribassi che vanno dal 5,67% al 32,696%, tutto ciò considerato, all'importo sopra riportato di Euro 84.004,69, per una stima prudenziale, verrà adottato un ribasso pari al 16% che può ritenersi equo e congruo, in quanto la sua applicazione determina prezzi in linea con quelli praticati in sito per lavori simili.

Pertanto applicando il ribasso del 16 % sull'importo dei lavori di cui al Preventivo di Fattibilità allegato si avrà: (*16% di Euro 84.004,69*) = Euro **13.440,75**; da cui un importo dei Lavori Ribassato pari a Euro *(84.004,69 - 13.440,40*) = **Euro 70.564,00;** Si è poi proceduto al calcolo dellì **I V A** sui Lavori al **10%** (trattasi di lavori di Restauro e Ristrutturazione Edile) => (*10% di Euro 70.564,00*) = **Euro 7.056,40,** da cui un importo dei lavori comprensivo di IVA pari a Euro (*70.564,00+ 7.056,40*) = **Euro 77.620,40,** a cui sono stati aggiunti i costi della sicurezza calcolati nella misura del 2% sull'importo dei lavori al lordo del Ribasso (*2% di Euro 84.004,69*) = **Euro 1.680,00** => Euro (*77.620,40 + 1.680,00*) = **Euro 79.300,40.** che rappresenta, appunto, ammontare delle spese preventivate per Intervento di Recupero previsto.

Detraendo dal Valore di Mercato del bene pari a **Euro 114.629,64** (Valore riferito allo stato di conservazione del bene a seguito dell'intervento di recupero) l'importo delle spese per la realizzazione dell'intervento di Restauro **Euro 79.300,40,** si giunge alla determinazione del Valore di Mercato del bene allo stato di fatto in cui realmente si trova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	166,00	x	690,54	=	**114.629,64**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Ammontare spese per intervento di recupero		-79.300,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 35.329,24**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 35.329,24**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano - Rossano, agenzie: Immobiliare .it, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare.it - OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Operatori del settore Immobiliare; Costruttori e Tecnici

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	166,00	0,00	35.329,24	35.329,24
				35.329,24 €	**35.329,24 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 8.398,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 26.931,24**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:	**€. 2.693,12**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 24.238,12**

data 27/03/2025

il tecnico incaricato
Caterina Sciarrotta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009