



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
136/2023



SOCIETA' REALE MUTUA DI ASSICURAZIONI



[REDACTED]



ALESSANDRO PAONE



DOTT. LASSO ALESSANDRO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/10/2024



creata con Tribu Office 5
ASTALEGALE.NET



Giacomo Grisolia

CF.GRSGCM66C30B903W

con studio in VILLAPIANA (CS) STRADA PROVINCIALE SP253 n. 394

telefono: +39098156698

fax: +39098156698

email: giacomo.grisolia@libero.it

PEC: giacomo.grisolia@geopec.it



tecnico incaricato: Giacomo Grisolia
Pagina 1 di 64



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
136/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CORIGLIANO-ROSSANO VIA MICHELE FEDERICO SCIACCA snc, frazione SCALO, quartiere Area urbana di Corigliano, della superficie commerciale di 120,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un'unico corpo di fabbricato, suddiviso in una porzione di forma rettangolare di due piani totali di cui uno seminterrato ed altra porzione di due piani fuori terra ed uno seminterrato, avente forma geometrica circolare assimilabile ad un semicerchio al piano terra ed ad un cerchio al piano primo; la porzione circolare e sovrastante ad un piano seminterrato pressochè rettangolare, con la sola tamponatura esterna del lato nord-ovest, di forma semi circolare. Il fabbricato in oggetto, ad oggi totalmente autonomo ed indipendente, è stato realizzato all'interno di un progetto relativo all'edificazione di un complesso residenziale comprendente, complessivamente dieci corpi di fabbricati. Il fabbricato in oggetto, ultimato all'inizio degli anni 2000 è, pertanto, ubicato in un'area di recente espansione, dotata di tutti i servizi, negozi ed ampi spazi circostanti, adibiti a parcheggi e verde. Decentrato a nord del nucleo abitato della frazione Scalo, area urbana di Corigliano, del comune di Corigliano Rossano, è prospiciente su Via Sciacca, strada comunale di notevole scorrimento veicolare, giacchè utilizzata per la circoscrizione del centro abitato, evitando la più caotica Via Nazionale, ubicata parallelamente alla stessa circa 150 metri più a monte; tra le due arterie, a circa 35 mt dal fabbricato in oggetto, è presente la linea ferroviaria. L'immobile in oggetto è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, con tamponature perimetrali in muratura, e manto di copertura con tegole del tipo a padiglione, non visibili, in quanto realizzate all'interno di un muretto elevato per tutto il perimetro del fabbricato. L'accesso agli immobili compresi nel corpo di fabbricato di che trattasi, avvengono direttamente e liberamente da Via Sciacca, ad eccezione dell'unità immobiliare posta al piano seminterrato (descritto anche come interrato), il cui accesso avviene, comunque da via Sciacca, ma per il tramite di una rampa di accesso; prospiciente la predetta via sono installati due cancelli contigui, uno pedonale e uno carrabile, entrambi in ferro. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è, in generale, in discrete condizioni, seppure inizia a presentare lievi segni di distacco del rasante e della pittura di rifinitura dell'esterno, in particolar modo nella parte alta, giacchè maggiormente sottoposti alle intemperie meteorologiche ed in corrispondenza della pensilina aggettante e del muretto in elevazione, presente perimetralmente alla copertura. In alcuni punti, sono visibili inoltre, lesioni longitudinali, poco più che capillari, presenti in corrispondenza degli attacchi tra diverse strutture, quali, solaio piano inferiore/pavimento piano superiore; il tutto, suggerisce, in un prossimo futuro, un non urgente intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di cm 385. Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 254 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 1, consistenza 110 mq, rendita 744,21 Euro, indirizzo catastale: VIA MICHELE FEDERICO SCIACCA SNC, piano: TERRA, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Unità Sub 2 stessa ditta, Via Sciacca, Via SS Pietro e Paolo, spazio libero, salvi

altri

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,00 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:	€. 67.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.700,00
Data della valutazione:	30/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 18/06/2020, con scadenza il 18/06/2026, registrato il 23/06/2020 a DP CS UT ROSSANO ai nn. 663 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 9000. Si precisa che sul contratto di locazione l'unità immobiliare oggetto di locazione è erroneamente "distinta in catasto al foglio n. 76, p.lla n. 254, sub 3". Il dato catastale che individua correttamente l'unità immobiliare occupata dalla ditta [REDACTED] è foglio n. 76, p.lla n. 254 sub 1.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

[REDACTED] fondo patrimoniale, stipulata il 27/12/2008 a firma di notaio Giovanni Fino ai nn. 58497/6031 di repertorio, trascritta il 11/03/2008 a COSENZA ai nn. 5240/7713, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto notarile pubblico rogito notaio Giovanni Fino di Corigliano Calabro.

A margine risultano trascritti due annotamenti. Num. 3955/33946 del 25 ottobre 2010 - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE e Num. 271/4076 del 10 febbraio 2012 - INEFFICACIA TOTALE.

fabbricato, quali facciate e copertura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Pignoramento immobiliare iscritto solo sulla quota del debitore, [REDACTED] piena proprietà.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/2001), con atto stipulato il 28/11/2001 a firma di notaio Antonio Borromeo ai nn. 48243 di repertorio, trascritto il 21/12/2001 a COSENZA ai nn. 21246/26887

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/2001), con atto stipulato il 28/11/2001 a firma di notaio Antonio Borromeo ai nn. 48243 di repertorio, trascritto il 21/12/2001 a COSENZA ai nn. 21246/26887

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che, in fase di accesso agli atti comunale, nonostante un approfondita ricerca, non è stato possibile rinvenire e pertanto acquisire importante documentazione edilizia, quale, il COLLAUDO STRUTTURALE del fabbricato (acquisita la sola struttura ultimata), L'AGIBILITA' e gli ATTESTATI di PRESTAZIONI ENERGETICHE, necessari per le unità immobiliari ad ad uso commerciale (LOTTO 1) ed ufficio (LOTTI 2 e 3).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 5, intestata a IMPRESA DI COSTRUZIONE RUSSO e FOSSETTO S.R.L., per lavori di REALIZZAZIONE COMPLESSO RESIDENZIALE - Edifici denominati C1 e D, presentata il 22/10/1996, rilasciata il 03/02/1999 con il n. 5 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

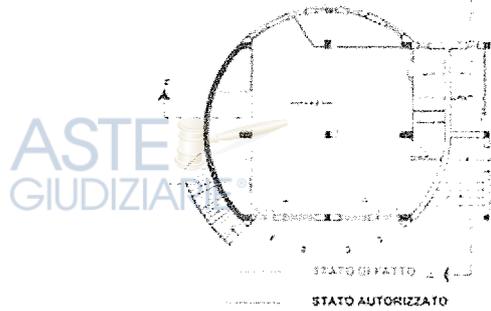
SUGLI ELABORATI PROGETTUALI CORPO DI FABBRICATO IN OGGETTO RIPORTATO COME EDIFICIO TIPO "E"

VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA N. 5 DEL 03/02/1999 N. 103, intestata a IMPRESA COSTRUZIONI [REDACTED] S.R.L., per lavori di REALIZZAZIONE COMPLESSO RESIDENZIALE - Edifici denominati D e B, presentata il 09/12/1999 con il n. 39019 di protocollo, rilasciata il 16/02/1999 con il n. 103 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

SUGLI ELABORATI PROGETTUALI CORPO DI FABBRICATO IN OGGETTO RIPORTATO IN TIPOLOGIA "B"

DEPOSITO RELAZIONE A STRUTTURE ULTIME - UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI COSENZA N. 5698, intestata a D.L. [REDACTED] lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATI, rilasciata il 13/09/2001 con il n. 6598 di protocollo

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO PROGETTO ALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI COSENZA N. 5215, intestata a [REDACTED] S.R.L., per lavori di COSTRUZIONE DI UN



Sovrapposizione Stato di Fatto/Stato Autorizzato



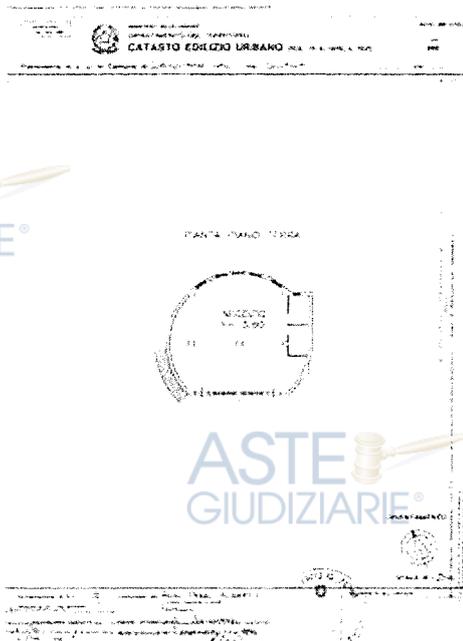
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione dello spazio interno.
 Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale
 L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

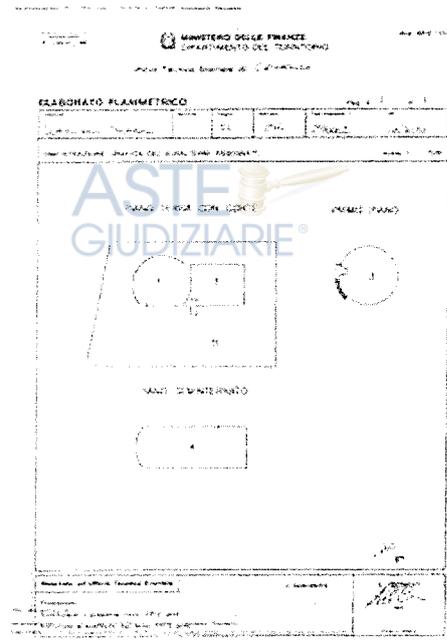
Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni - Costo quantificato in quota parte (50 %): € 300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

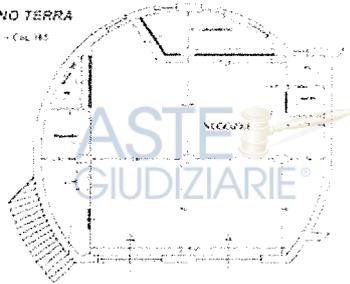


Planimetria catastale in atti

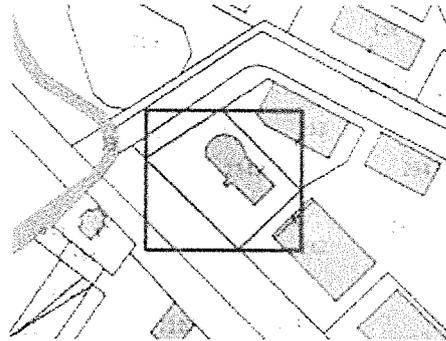


Elaborato Planimetrico in atti



PIANTA PIANO TERRA
RISULTAZIONE PROGETTO - COL. 185

Planimetria Stato di Fatto



Stralcio catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO-VIA MICHELE FEDERICO SCIACCA SNC,
 FRAZIONE SCALO, QUARTIERE AREA URBANA DI CORIGLIANO**

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CORIGLIANO-ROSSANO VIA MICHELE FEDERICO SCIACCA snc, frazione SCALO, quartiere Area urbana di Corigliano della superficie commerciale di 120,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un'unico corpo di fabbricato, suddiviso in una porzione di forma rettangolare di due piani totali di cui uno seminterrato ed altra porzione di due piani fuori terra ed uno seminterrato, avente forma geometrica circolare assimilabile ad un semicerchio al piano terra ed ad un cerchio al piano primo; la porzione circolare e sovrastante ad un piano seminterrato pressochè rettangolare, con la sola tamponatura esterna del lato nord-ovest, di forma semi circolare. Il fabbricato in oggetto, ad oggi totalmente autonomo ed indipendente, è stato realizzato all'interno di un progetto relativo all'edificazione di un complesso residenziale comprendente, complessivamente dieci corpi di fabbricati. Il fabbricato in oggetto, ultimato all'inizio degli anni 2000 è, pertanto, ubicato in un'area di recente espansione, dotata di tutti i servizi, negozi ed ampi spazi circostanti, adibiti a parcheggi e verde. Decentrato a nord del nucleo abitato della frazione Scalo, area urbana di Corigliano, del comune di Corigliano Rossano, è prospiciente su Via Sciacca, strada comunale di notevole scorrimento veicolare, giacchè utilizzata per la circonvallazione del centro abitato, evitando la più caotica Via Nazionale, ubicata parallelamente alla stessa circa 150 metri più a monte; tra le due arterie, a circa 35 mt dal fabbricato in oggetto, è presente la linea ferroviaria. L'immobile in oggetto è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, con tamponature perimetrali in muratura, e manto di copertura con tegole del tipo a padiglione, non visibili, in quanto realizzate all'interno di un muretto elevato per tutto il perimetro del fabbricato. L'accesso agli immobili compresi nel corpo di fabbricato di che trattasi, avvengono direttamente e liberamente da Via Sciacca, ad eccezione dell'unità immobiliare posta al piano seminterrato (descritto anche come interrato), il cui accesso avviene, comunque da via Sciacca, ma per il tramite di una rampa di accesso; prospiciente la predetta via sono installati due cancelli contigui, uno pedonale e uno carrabile, entrambi in ferro. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è, in generale, in discrete condizioni, seppure inizia a presentare lievi segni di distacco del rasante e della pittura di

rifinitura dell'esterno, in particolar modo nella parte alta, giacchè maggiormente sottoposti alle intemperie meteorologiche ed in corrispondenza della pensilina aggettante e del muretto in elevazione, presente perimetralmente alla copertura. In alcuni punti, sono visibili inoltre, lesioni longitudinali, poco più che capillari, presenti in corrispondenza degli attacchi tra diverse strutture, quali, solaio piano inferiore/pavimento piano superiore; il tutto, suggerisce, in un prossimo futuro, un non urgente intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di cm 385. Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 254 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 1, consistenza 110 mq, rendita 744,21 Euro, indirizzo catastale: VIA MICHELE FEDERICO SCIACCA SNC , piano: TERRA, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Unità Sub 2 stessa ditta, Via Sciacca, Via SS Pietro e Paolo, spazio libero, salvi altri

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



Vista frontale - Lato Sud



Vista laterale - Lato Ovest



Vista laterale - Lato Nord-Ovest



Vista posteriore - Lato Nord

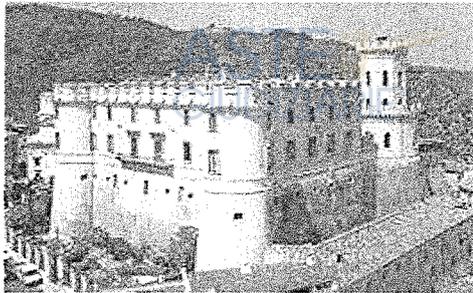


Vista frontale - Lato Sud



Ingresso da Via Sciacca

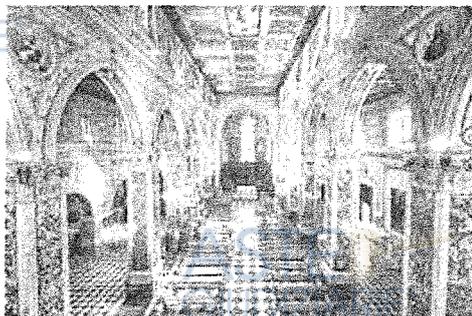
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Area urbana di Rossano, Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello e Porto di Corigliano, Piana di Sibari, Chiese, Monumenti, Parco nazionale ed attrazioni della Sila..



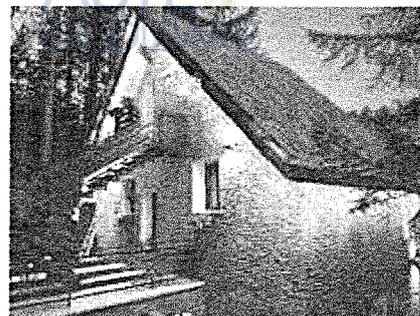
Castello di Corigliano



Porto di Corigliano



Cattedrale di Rossano



Parco Nazionale della Sila - Camigliatello

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Torre Normanna_Rossano



Coltivazione Agrumi_Piana di Sibari

ASTE
GIUDIZIARIE®

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esposizione:

L'immobile costituente il lotto 1, attualmente locato ad uso commerciale ed adibito a negozio di prodotti alimentari e vari, si sviluppa al piano terra e si compone di un ampio vano principale (negozio) adibito alla vendita e ricezione dei clienti, di tre locali accessori adibiti a laboratorio, deposito e ripostiglio oltre un servizio igienico con relativo antibagno. L'unità immobiliare di che trattasi ha una forma semicircolare, con unici accessi prospettanti direttamente su Via Sciacca; libero per tre lati è in aderenza lungo il lato est, contiguo al Sub 2, di proprietà della stessa ditta. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'interno dei locali è nel complesso buono: sono presenti alcuni accorgimenti di rifinitura interna, quali un rivestimento delle pareti verticali con decoro stile mattoncini in cotto, nonché decorazioni con veletta e rivestimento decorativo sui pilastri interni. Il soffitto è rifinito con intonaco del tipo liscio civile e pitturato di colore bianco. L'immobile, non è dotato d'impianto termico, con impianto idrico, presente nel solo servizio igienico e realizzato sottotraccia, così come l'impianto

elettrico, entrambi risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile. La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato, con i servizi igienici aventi pareti verticali parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica smaltata a finta unita di colore bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre le porte interne sono in legno tamburato; la parete esterna prospettante su via Sciacca è rivestita a tutt'altezza con pannelli zincati. Le pareti divisorie interne sono diverse tipologia, quali tramezzi in muratura per il servizio igienico, misto tra muratura e cartongesso per i locali accessori adibiti a deposito e ripostiglio e con struttura in alluminio per il locale accessorio adibito a laboratorio. La consistenza dell'immobile costituente il Lotto 1 è pari a Mq. 120,00 circa di superficie lorda, con superficie utile interna pari a complessivi mq. 97,30 circa, distinti in mq. 81,50 circa del locale principale adibito a negozio, mq. 3,85 circa del servizio igienico e relativo antibagno, mq. 7,30 circa del locale accessorio - laboratorio, mq. 9,45 circa del locale accessorio - deposito e mq. 2,50 circa del locale accessorio - ripostiglio. L'altezza utile interna del locale in oggetto è pari a cm 385 circa, per un volume complessivo pari a mc. 462,00 circa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Giacomo Grisolia

Pagina 11 di 64

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso da Via Sciacca



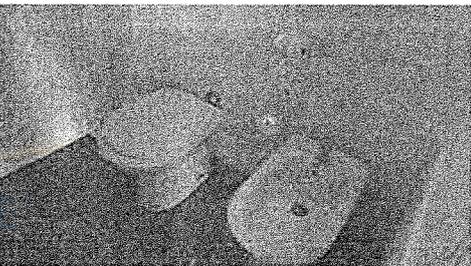
Interno locale_1



Interno locale_2



Interno laboratorio



Interno servizio igienico



Interno locale_particolare rivestimento

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
Immobile ad uso commerciale	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	120,00				120,00

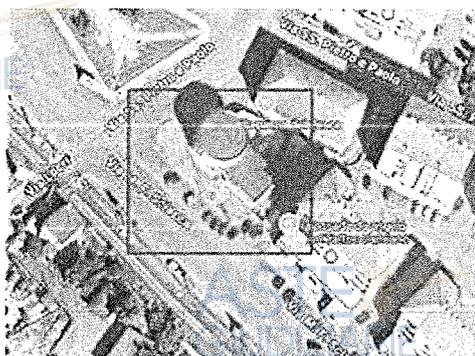
PIANTA PIANO TERRA
Anziane sede isoniana - C/Co. 436



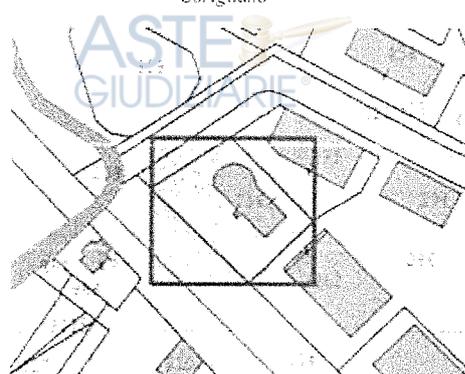
Pianta Piano Terra_Sub 1



Ortofoto generale del comprensorio urbano- Frazione Scalo di Corigliano



Ortofoto di dettaglio del fabbricato in oggetto



Stralcio catastale - dettaglio fabbricato in oggetto

VALUTAZIONE:

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

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/10/2024

Fonte di informazione: Annuncio on-line - Agenzia MEDIAFIN

Descrizione: Locale Commerciale

Indirizzo: Via Nazionale

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.475,41 Euro/mq

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/10/2024

Fonte di informazione: Annuncio on line - Agenzia RIZZO CASE



Descrizione: Locale Commerciale
Indirizzo: Via della Gioconda
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo: 139.000,00 pari a 1.463,16 Euro/mq

Contratto n. 137/23

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/10/2024
Fonte di informazione: Annuncio on line - Agenzia MEDIAFIN

Descrizione: Locale Commerciale
Indirizzo: Via Nazionale
Superfici principali e secondarie: 190
Superfici accessorie:
Prezzo: 229.000,00 pari a 1.205,26 Euro/mq

Contratto n. 138/23

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/10/2024
Fonte di informazione: Annuncio on line

Descrizione: Locale in vendita
Indirizzo: Via Fontanelle
Superfici principali e secondarie: 241
Superfici accessorie:
Prezzo: 250.000,00 pari a 1.037,34 Euro/mq

Contratto n. 139/23

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/10/2024
Fonte di informazione: Annuncio on line

Descrizione: Locale in vendita
Indirizzo: Via Sicilia 67
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 95.000,00 pari a 1.357,14 Euro/mq

Contratto n. 140/23

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/10/2024
Fonte di informazione: BANCA DATI OMI. Periodo di riferimento 2° sem 2022 - 1° sem 2024 -
Destinazione Commerciale

Descrizione: Tipologia: NEGOZI - Stato conservativo: NORMALE
Indirizzo: Zona B3 - Centrale/Corigliano Scalo



Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.156,00 pari a 1.156,00 Euro/mq

Interviste in loco (22/10/2024)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.500,00

Gli immobili assunti a riferimento sono tutti dislocati nello stesso comprensorio urbano, della frazione Scalo del Comune di Corigliano Rossano; pertanto, tenendo conto della loro consistenza, della posizione più o meno appetibile, ma soprattutto della tipologia costruttiva, destinazione d'uso ed epoca di realizzazione, i valori sopra individuati, al fine di rapportarli alle condizioni di normalità e determinarne un costo al mq. avente maggiori possibilità di alienazione, saranno oggetto di opportune considerazioni per eventuali aggiunte o detrazioni al valore individuato. Pertanto, considerato che gli immobili assunti a comparazione, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione e vetustà, hanno caratteristiche pressochè simili, diversi tra loro per ubicazione, più o meno centrale oltre che per l'epoca di costruzione, il valore medio individuato sarà opportunamente adeguato. In riferimento all'ubicazione occorre comunque precisare che l'immobile in oggetto, seppur decentrato rispetto al nucleo centrale della frazione Scalo, è comunque ubicato in una zona di recente espansione, dotata di parcheggi verde, con strade larghe e scorrevoli, in corrispondenza dell'attraversamento ferroviario che la collega in modo immediato con la vicina via Nazionale; pertanto, la contigua Via Sciacca, è di fatto un'arteria comunale di notevole scorrimento, giacchè utilizzata da molti al fine di circondare il centro abitato in modo veloce evitando il traffico congestionato della vicina via nazionale che di fatto attraversa l'inter centro abitato. Le caratteristiche anzidette, essendo la zona in oggetto commerciale e residenziale al tempo stesso, facilmente raggiungibile, alquanto trafficata e ben dotata di parcheggi e servizi, la distanza dal centro abitato è, di fatto, compensata. Dalle ricerche immobiliari effettuate, dall'osservatorio immobiliare è emerso un valore medio pari ad Euro 1.156,25, dagli annunci immobiliari individuati in rete il valore medio individuato è pari ad Euro 1.282,38 ed, infine, dall'interviste in loco è emerso un valore medio di Euro 1.225,00. Detti valori, ulteriormente mediati tra loro, riportano un valore finale medio al mq. di superficie commerciale lorda ragguagliata, pari ad Euro 1.221,13. In merito ad eventuali detrazioni ed aggiunte si precisa che, in riferimento all'ubicazione, in considerazione dei fattori a favore sopra esposti, eventuali detrazioni si ritengono compensate, mentre in riferimento a stato di conservazione, manutenzione e vetustà, l'immobile in oggetto, essendo di più recente costruzione della maggior parte degli immobili assunti a riferimento, per cui, un giustificato aumento del prezzo medio individuato, viene ulteriormente compensato in considerazione del fatto che trattasi di vendita della quota di 1/2 dei diritti di proprietà e non dell'intero. Pertanto, ritenendo compensati le aggiunte e detrazioni di fatto applicabili, si conferma il prezzo medio determinato pari ad Euro 1.221,38, arrotondato ad Euro 1.200,00.

Valore superficie principale:	120,00	x	1.200,00	=	144.000,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	------------

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 144.000,00
---	--------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 72.000,00
--	-------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

tecnico incaricato: Giacomo Grisolia

Pagina 15 di 64

La determinazione dei nuovi valori è stata eseguita, procedendo, innanzitutto, al calcolo delle superfici convenzionali, al reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e indirette, all'elaborazione dei dati acquisiti e determinazione dei valori medi, per poi procedere alla stima sintetica, redatta sulla scorta dei valori di mercato di fabbricati prima individuati e, riferiti ad immobili aventi simili caratteristiche e tipologia ubicati nella stessa zona ed utilizzando come parametro il prezzo al Mq. di superficie lorda convenzionale, applicando poi, le eventuali detrazioni e aggiunte del caso. Si precisa comunque, che il giudizio di stima di seguito riportato, anche se espresso con la massima obiettività possibile e, sicuramente dopo numerose, attente e analitiche indagini, presenta pur sempre il grado d'incertezza tipico di tutte le stime, che sono redatte in previsione di un fatto economico. La consistenza del bene, per renderla confrontabile con i valori OMI, è stata determinata secondo i criteri dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che fa riferimento come unità di misura al metro quadrato di superficie catastale, definito con criteri diversi in base alla destinazione d'uso, sulla base di misurazioni effettuate in loco.

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

Il presente rapporto di valutazione è stato redatto in conformità con:

- 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):

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	120,00	0,00	144.000,00	72.000,00
				144.000,00 €	72.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Unità immobiliare facente parte del corpo di fabbricato interamente oggetto dell'esecuzione immobiliare di cui alla presente, totalmente autonomo ed indipendente dalle altre tre unità immobiliari, per cui si procede con la suddivisione degli immobili oggetto di pignoramento, con costituzione di un lotto per ciascuna unità immobiliare.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 3.600,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 1.300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 67.100,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 5% 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:	€. 3.355,00
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:	€. 45,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.700,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
136/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A magazzino seminterrato a CORIGLIANO-ROSSANO VIA MICHELE FEDERICO SCIACCA snc, frazione SCALO, quartiere Area urbana di Corigliano, della superficie commerciale di 232,02 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un unico corpo di fabbricato, suddiviso in una porzione di forma rettangolare di due piani totali di cui uno seminterrato ed altra porzione di due piani fuori terra ed uno seminterrato, avente forma geometrica circolare assimilabile ad un semicerchio al piano terra ed ad un cerchio al piano primo; la porzione circolare e sovrastante ad un piano seminterrato pressochè rettangolare, con la sola tamponatura esterna del lato nord-ovest, di forma semi circolare. Il fabbricato in oggetto, ad oggi totalmente autonomo ed indipendente, è stato realizzato all'interno di un progetto relativo all'edificazione di un complesso residenziale comprendente, complessivamente dieci corpi di fabbricati. Il fabbricato in oggetto, ultimato all'inizio degli anni 2000 è, pertanto, ubicato in un'area di recente espansione, dotata di tutti i servizi, negozi ed ampi spazi circostanti, adibiti a parcheggi e verde. Decentrato a nord del nucleo abitato della frazione Scalo, area urbana di Corigliano, del comune di Corigliano Rossano, è prospiciente su Via Sciacca, strada comunale di notevole scorrimento veicolare, giacchè utilizzata per la circonvallazione del centro abitato, evitando la più caotica Via Nazionale, ubicata parallelamente alla stessa circa 150 metri più a monte; tra le due arterie, a circa 35 mt dal fabbricato in oggetto, è presente la linea ferroviaria. L'immobile in oggetto è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, con tamponature perimetrali in muratura, e manto di copertura con tegole del tipo a padiglione, non visibili, in quanto realizzate all'interno di un muretto elevato per tutto il perimetro del fabbricato. L'accesso agli immobili compresi nel corpo di fabbricato di che trattasi, avvengono direttamente e liberamente da Via Sciacca, ad eccezione dell'unità immobiliare posta al piano seminterrato (descritto anche come interrato), il cui accesso avviene, comunque da via Sciacca, ma per il tramite di una rampa di accesso; prospiciente la predetta via sono installati due cancelli contigui, uno pedonale e uno carrabile, entrambi in ferro. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è, in generale, in discrete condizioni, seppure inizia a presentare lievi segni di distacco del rasante e della pittura di rifinitura dell'esterno, in particolar modo nella parte alta, giacchè maggiormente sottoposti alle intemperie meteorologiche ed in corrispondenza della pensilina aggettante e del muretto in elevazione, presente perimetralmente alla copertura. In alcuni punti, sono visibili inoltre, lesioni longitudinali, poco più che capillari, presenti in corrispondenza degli attacchi tra diverse strutture, quali, solaio piano inferiore/pavimento piano superiore; il tutto, suggerisce, in un prossimo futuro, un non urgente intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di cm 395 - cm 295. Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 254 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 200 mq, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA MICHELE FEDERICO SCIACCA SNC, piano: S1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/2 ciascuno

Coerenze: Via Sciacca, spazio libero per due lati, lato interrato, salvo altri

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	232,02 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:	€. 38.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.500,00
Data della valutazione:	30/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Esistono vincoli di natura pubblica o di natura privata in vigore?*

Esistono vincoli di natura pubblica, stipulata il 27/12/2008 a firma di notaio Giovanni Fino ai nn. 58497/6031 di repertorio, trascritta il 11/03/2008 a COSENZA ai nn. 5240/7713, a favore di

[REDACTED], derivante da Atto notarile pubblico rogito notaio Giovanni Fino di Corigliano Calabro.

A margine risultano trascritti due annotamenti. Num. 3955/33946 del 25 ottobre 2010 – AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE e Num. 271/4076 del 10 febbraio 2012 – INEFFICACIA TOTALE.

4.1.2. *Esistono vincoli di natura pubblica o di natura privata in vigore?* Nessuno.

4.1.3. *Esistono vincoli di natura pubblica o di natura privata?* Nessuno.

4.1.4. *Esistono vincoli di natura pubblica o di natura privata?* Nessuno.

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

4.2.1. *Esistono?*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 3222/2009 di repertorio, iscritta il 15/01/2014 a COSENZA ai nn. 52/1117, a favore di SOCIETA' REALE MUTUA DI ASSICURAZIONI Sede TORINO (TO), contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 197721,74

4.1.2. *Primo pignoramento immobiliare*

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 1588 di repertorio, trascritta il 09/01/2024 a COSENZA ai nn. 742/801, a favore di SOCIETA' REALE MUTUA DI ASSICURAZIONI Sede TORINO (TO), contro [REDACTED]

[REDACTED] atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Castrovillari

4.1.3. *Atto di citazione*

atto di citazione, stipulata il 16/03/2010 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 30636 di repertorio, trascritta il 07/04/2010 a COSENZA ai nn. 7055/10496, a favore di SOCIETA' REALE MUTUA DI ASSICURAZIONI Sede TORINO (TO), contro [REDACTED]

[REDACTED] te da Domanda giudiziale del Tribunale di Torino - Revoca atti soggetti a trascrizione

atto di citazione, stipulata il 07/06/2013 a firma di Tribunale di Rossano ai nn. 6507 di repertorio, trascritta il 15/11/2013 a COSENZA ai nn. 22354/30106, a favore di CROSS FACTOR S.P.A. Sede MILANO (MI), contro [REDACTED]

[REDACTED] a Domanda giudiziale del Tribunale di Rossano - Accertamento simulazione atti

4.2. *Altre informazioni*: 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:

Fabbricato interamente di proprietà della stessa ditta, non costituito in condominio. Nello specifico, l'immobile costituente il lotto in oggetto è totalmente indipendente dalle restanti unità immobiliari comprese nel medesimo corpo di fabbricato, per cui, nei termini e quote di legge, l'unità immobiliare in oggetto resta assoggetta alle sole spese di manutenzione straordinaria dell'involucro esterno del fabbricato, quali facciate e copertura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Pignoramento immobiliare iscritto solo sulla quota del debitore [REDACTED] piena proprietà.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

dell'intero.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna, con la suddivisione della porzione d'immobile di minore altezza in più vani e locali accessori, previa realizzazione di tramezzi. Inoltre, dal confronto con gli elaborati progettuali acquisiti in comune, emerge la mancata realizzazione di una scala interna di collegamento con l'esterno del livello superiore, nonché due linee di pilastri realizzati di maggiore dimensioni rispetto al progetto: in riferimento alle predette difformità "strutturali" si richiama la Relazione a Struttura Ultimata, depositata presso l'ufficio competente della Regione Calabria, in data 13/09/2001, prot. 6568, con la quale il direttore dei lavori assevera la conformità del fabbricato al progetto depositato. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 integrato con D.L. 69/2024 convertito nella legge n. 105/2024)

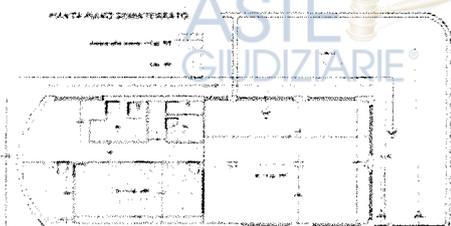
Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE S.C.I.A. IN SANATORIA

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

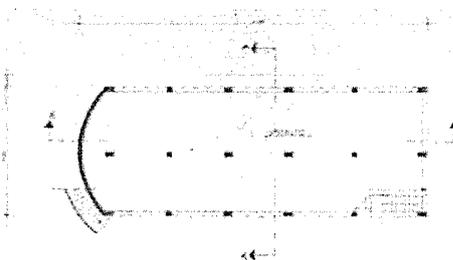
Costi di regolarizzazione:

- SCIA IN SANATORIA - Costo quantificato in quota parte (50 %): € 1.000,00

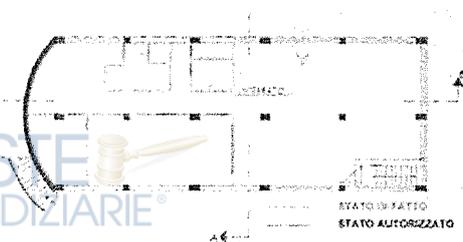
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30



Pianta Stato di Fatto



Pianta Stato Autorizzato cn C.E. n. 103/1999



Sovrapposizione Stato di Fatto/ Stato Autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione dello spazio interno, con realizzazione di tramezzi con costituzione di più ambienti e locali accessori. Area esterna, comprendente anche la

rampa di accesso, catastalmente individuata come bene comune non censibile (sub 5), con porzione di essa che di fatto è ad uso esclusiva del sub 4, giacchè ne rappresenta l'unico accesso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale Docfa

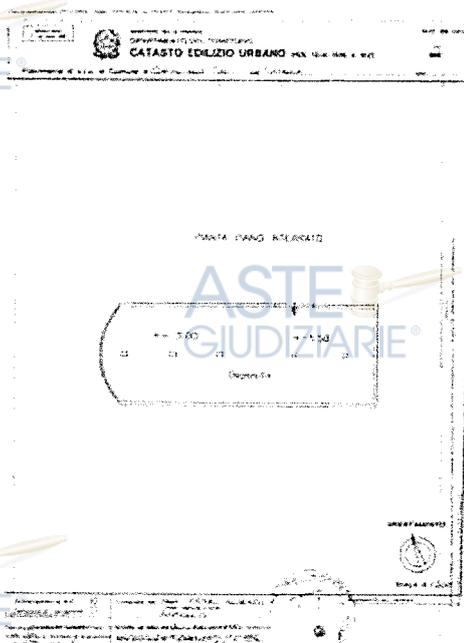
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

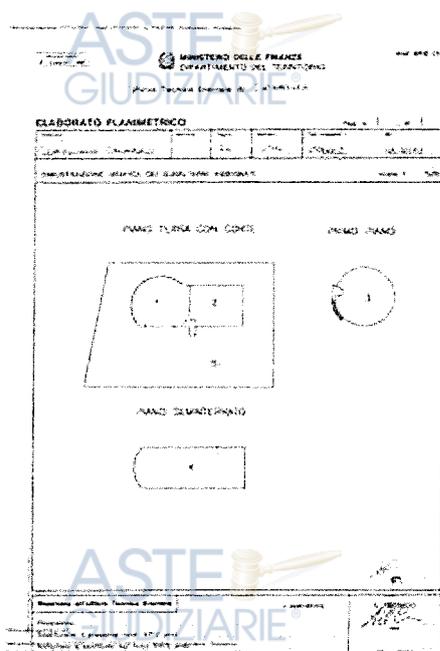
- Variazione catastale frazionamento bene e fusione con il sub 4 della corte esclusiva e diversa distribuzione interna. Costo quantificato in quota parte (50%) : €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

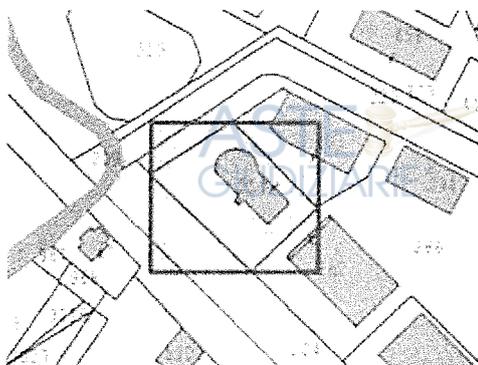
E' di fondamentale importanza provvedere all'associazione dell'area esterna "esclusiva" all'immobile in oggetto, prima del trasferimento di proprietà di uno dei Sub 1, 2, 3 e 4 ai quali l'area in oggetto risulta essere comune.



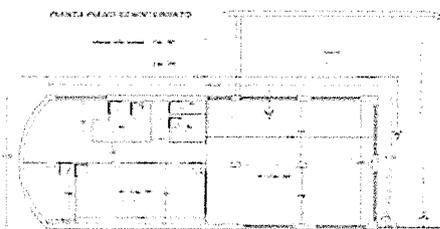
Planimetria catastale in atti



Elaborato planimetrico in atti



Stralcio Foglio di mappa n. 76



Pianta Stato di Fatto - Attuale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA MICHELE FEDERICO SCIACCA SNC,
FRAZIONE SCALO, QUARTIERE AREA URBANA DI CORIGLIANO

MAGAZZINO SEMINTERRATO

DI CUI AL PUNTO A

magazzino seminterrato a CORIGLIANO-ROSSANO VIA MICHELE FEDERICO SCIACCA snc, frazione SCALO, quartiere Area urbana di Corigliano, della superficie commerciale di 232,02 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un'unico corpo di fabbricato, suddiviso in una porzione di forma rettangolare di due piani totali di cui uno seminterrato ed altra porzione di due piani fuori terra ed uno seminterrato, avente forma geometrica circolare assimilabile ad un semicerchio al piano terra ed ad un cerchio al piano primo; la porzione circolare e sovrastante ad un piano seminterrato pressochè rettangolare, con la sola tamponatura esterna del lato nord-ovest, di forma semi circolare. Il fabbricato in oggetto, ad oggi totalmente autonomo ed indipendente, è stato realizzato all'interno di un progetto relativo all'edificazione di un complesso residenziale comprendente, complessivamente dieci corpi di fabbricati. Il fabbricato in oggetto, ultimato all'inizio degli anni 2000 è, pertanto, ubicato in un'area di recente espansione, dotata di tutti i servizi, negozi ed ampi spazi circostanti, adibiti a parcheggi e verde. Decentrato a nord del nucleo abitato della frazione Scalo, area urbana di Corigliano, del comune di Corigliano Rossano, è prospiciente su Via Sciacca, strada comunale di notevole scorrimento veicolare, giacchè utilizzata per la circonvallazione del centro abitato, evitando la più caotica Via Nazionale, ubicata parallelamente alla stessa circa 150 metri più a monte; tra le due arterie, a circa 35 mt dal fabbricato in oggetto, è presente la linea ferroviaria. L'immobile in oggetto è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, con tamponature perimetrali in muratura, e manto di copertura con tegole del tipo a padiglione, non visibili, in quanto realizzate all'interno di un muretto elevato per tutto il perimetro del fabbricato. L'accesso agli immobili compresi nel corpo di fabbricato di che trattasi, avvengono direttamente e liberamente da Via Sciacca, ad eccezione dell'unità immobiliare posta al piano seminterrato (descritto anche come interrato), il cui accesso avviene, comunque da via Sciacca, ma per il tramite di una rampa di accesso; prospiciente la predetta via sono installati due cancelli contigui, uno pedonale e uno carrabile, entrambi in ferro. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è, in generale, in discrete condizioni, seppure inizia a presentare lievi segni di distacco del rasante e della pittura di rifinitura dell'esterno, in particolar modo nella parte alta, giacchè maggiormente sottoposti alle intemperie meteorologiche ed in corrispondenza della pensilina aggettante e del muretto in elevazione, presente perimetralmente alla copertura. In alcuni punti, sono visibili inoltre, lesioni longitudinali, poco più che capillari, presenti in corrispondenza degli attacchi tra diverse strutture, quali, solaio piano inferiore/pavimento piano superiore; il tutto, suggerisce, in un prossimo futuro, un non urgente intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di cm 395 - cm 295. Identificazione catastale:

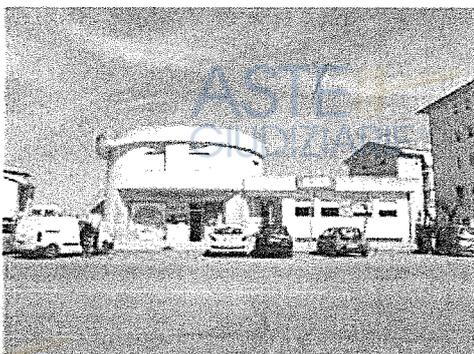
- foglio 76 particella 254 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 200 mq, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA MICHELE FEDERICO SCIACCA SNC, piano: S1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/2 ciascuno

Coerenze: Via Sciacca, spazio libero per due lati, lato interrato, salvo altri

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito

nel 2001.



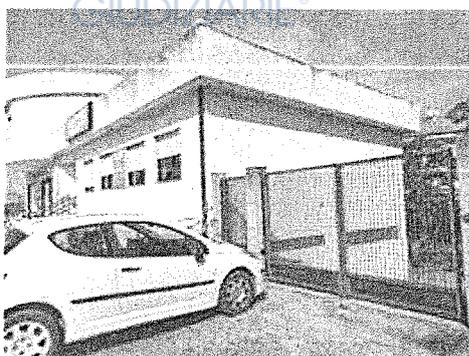
Vista frontale - Lato Sud



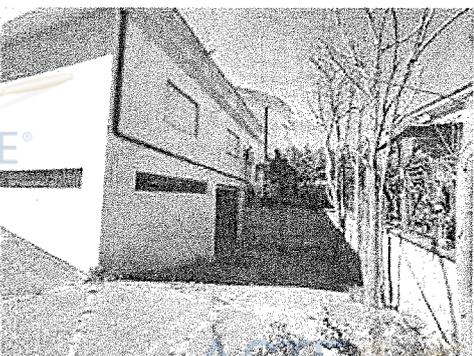
Vista posteriore - Lato Nord



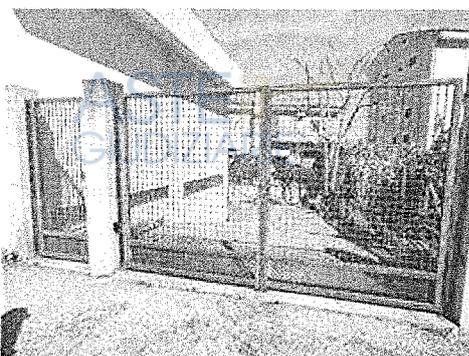
Vista Via Sciarcca - Lato Sud



Vista laterale - Lato Sud-Est



Via laterale - Lato Nord-Est



Cancelli accesso rampa piano interrato

Il Se... ..

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Area urbana di Rossano, Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Agrumi della Piana di Sibari, Parco Archeologico di Sibari, Centro storico Corigliano, Coltivazione di Riso, Chiese, Santauri, Monumenti. .

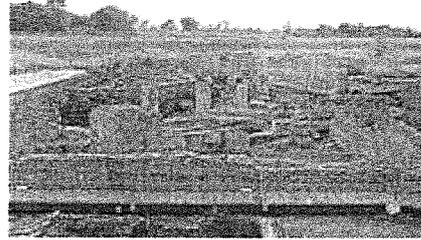
tecnico incaricato: Giacomo Grisolia
Pagina 57 di 64

Firmato Da: GRISOLIA GIACOMO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1145c14e9544e975





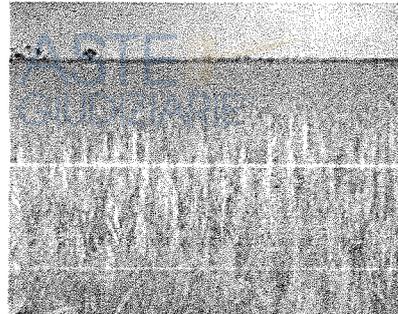
Veduta Piana di Sibari



Scavi di Sibari



Centro storico Corigliano



Coltivazione di Riso Piana di Sibari



Santuario Maria SS.



Porta dell'Acqua Rossano



QUALITÀ E PREZZO: RENDIMENTO

livello di piano:

esposizione:

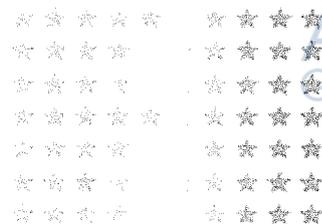
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile costituente il lotto 4, ubicato al piano seminterrato del fabbricato oggetto di pignoramento, ha una destinazione d'uso di magazzino e/o box, è suddiviso in due porzioni direttamente collegate tra loro, aventi altezze diverse. All'ingresso si accede direttamente ad un ampio vano principale avente altezza utile interna pari a cm 395 circa, con tre lati fuori terra, per cui dotato



di finestre che ne garantiscono una discreta illuminazione ed aereazione, mentre la restante porzione, avente altezza utile interna pari a cm 295 circa, è interrato per la quasi totalità, ad eccezione di una finestra che si affaccia su spazio libero del lato nord del fabbricato in oggetto. La porzione di fabbricato di minore altezza, a seguito della realizzazione di pareti in struttura metallica leggera e pannelli in cartongesso, si compone di tre ambienti principali e quattro locali accessori ad uso bagni, docce e spogliatoi; alla data del sopralluogo il locale era libero da persone ed in evidente stato di abbandono, con pareti in cartongesso per buon parte divelte e danneggiate. L'unità immobiliare si sviluppa sull'intero corpo di fabbricato, per cui ha una forma geometrica, prettamente rettangolare ad eccezione del lato nord-ovest, che ha il lato terminale di forma semicircolare. L'accesso all'immobile è ubicato sul lato nord-est, prospettante su un'area scoperta, che, nonostante sia censita in catasto come corte comune, è di fatto utilizzata ad uso esclusivo dall'unità immobiliare in oggetto, per la quale rappresenta, di fatto, l'unico accesso, comprendendo tra l'altro, la rampa di accesso laterale contigua a Via Sciacca. Su via Sciacca, all'inizio della predetta rampa, sono ubicati due cancelli in ferro, di cui uno carrabile ed uno pedonale. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'interno dei locali è, per una porzione discreta, per restante porzione in stato di degrado, che ne comporta un necessario intervento di manutenzione straordinaria e di sanificazione. All'interno dell'immobile in oggetto sono stati realizzati condutture e scarichi idrici, al fine di servire i servizi igienici e le docce in esso realizzate; non è dotato d'impianto termico e l'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia e parte con canaline esterne. I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres porcellanato, le pareti ed il soffitto sono dotati d'intonaco del tipo liscio civile. La porta d'ingresso è costituita da una serranda avvolgibile in metallo, dotata di vetrina in alluminio interna, mentre, le finestre sono, per la quasi totalità, in ferro con grate esterne, con porte interne in legno tamburato. La consistenza complessiva dell'immobile costituente il Lotto 4 è pari a Mq. 219,60 circa di superficie lorda, di cui mq. 107,35 (mq. 97,00 utili) per la porzione di altezza utile interna pari a cm 395 e superficie lorda di mq. 112,25 (mq. 96,30 utili) per la porzione avente altezza utile interna pari a cm 295. In riferimento all'area esterna, compreso la rampa di accesso, occorre precisare che la stessa è censita in catasto, al foglio n. 76, particella n. 254 sub 5 come Bene Comune Non Censibile; la predetta corte, per la maggior parte della sua consistenza è di fatto occupata da aree ad uso pubblico, quali marciapiede e strade, ad eccezione della superficie utilizzata come accesso al locale seminterrato di cui al lotto in oggetto e di un'ulteriore piccola area ubicata sul lato nord-est del fabbricato. Considerato che la rampa e relativa corte lato nord, rappresentano l'unico accesso all'unità immobiliare in oggetto e che, la stessa, non è utilizzata in alcun modo dalle restanti unità immobiliari, prima dell'atto di trasferimento dell'immobile occorrerà procedere al frazionamento con riduzione del BCNC - corte, con associazione dell'area della all'unità immobiliare individuata con il sub 4. La predetta area esterna, ha una superficie utile complessiva pari a mq. 124,20. L'unità immobiliare in oggetto non è stata computata ai fini volumetrici, giacché seminterrato.



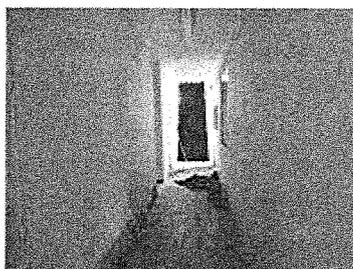
Ingresso locale



Interno locale_1



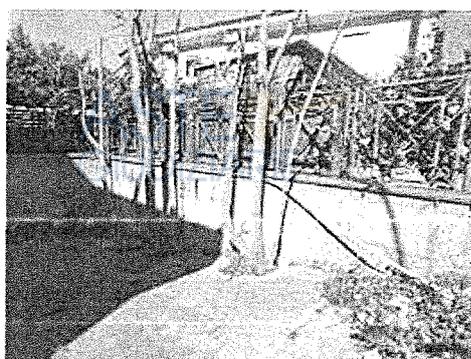
Interno locale_2



Interno locale_disimpegno



Bagno



Area esterna - Rampa di accesso

CONSISTENZA

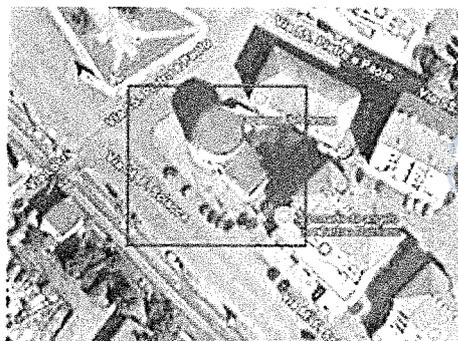
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

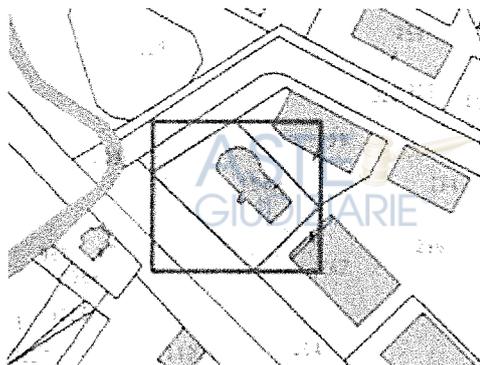
descrizione	consistenza		indice	commerciale
Immobile ad uso commerciale	219,60	x	100 %	219,60
Area scoperta esterna	124,20	x	10 %	12,42
Totale:	343,80			232,02



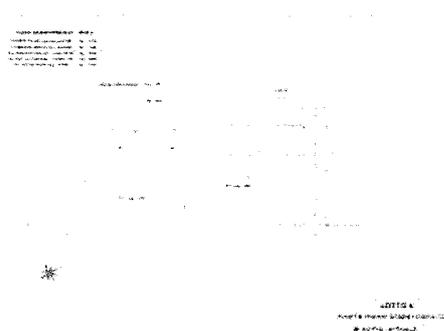
Ortofoto generale del comprensorio urbano- Frazione Scalo di Curigliano



Ortofoto di dettaglio del fabbricato in oggetto



Stralcio catastale - dettaglio fabbricato in oggetto



Pianta Piano seminterrato - Lotto 4

VALUTAZIONE:

PROCEDIMENTO:

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

DESCRIZIONE FONDI MOBILIARI MOBILIZIATI:

DESCRIZIONE FONDI:

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/10/2024

Fonte di informazione: Annuncio on line - Agenzia TECNOCASA

Descrizione: Deposito in Vendita

Indirizzo: Via Metaponto

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 616,67 Euro/mq

DESCRIZIONE FONDI:

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/10/2024

Fonte di informazione: Annuncio on line

Descrizione: Deposito in vendita

Indirizzo: Via Togliatti

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.000,00 pari a 523,08 Euro/mq

DESCRIZIONE FONDI:

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/10/2024

Fonte di informazione: BANCA DATI OMI. Periodo di riferimento 2° sem 2022 - 1° sem 2024

Descrizione: Tipologia: MAGAZZINI - Stato conservativo: NORMALE

tecnico incaricato: Giacomo Grisolia

Pagina 61 di 64

Indirizzo: Zona B3 - Centrale/Corigliano Scalo

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 410,84 pari a 410,84 Euro/mq

Interviste in loco (22/10/2024)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Sintesi delle osservazioni

Gli immobili assunti a riferimento sono tutti dislocati nello stesso comprensorio urbano, della frazione Scalo del Comune di Corigliano Rossano; tenendo comunque conto che trattasi di locali di deposito totalmente fuori terra a differenza dell'immobile in oggetto che è seminterrato, il prezzo medio individuato sarà opportunamente ridotto. Per quanto concerne consistenza, posizione, più o meno appetibile, tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione, vale quanto già esposto per i lotti 1, 2 e 3, ossia che seppur decentrato rispetto al nucleo centrale della frazione Scalo, il fabbricato è comunque ubicato in una zona di recente espansione, dotata di parcheggi verde, con strade larghe e scorrevoli, in corrispondenza dell'attraversamento ferroviario che la collega in modo immediato con la vicina via Nazionale, per cui in posizione e condizioni di traffico ed utilità ottima per l'utilizzo di deposito, in conformità alla destinazione d'uso per la quale è stato autorizzato. Dalle ricerche immobiliari effettuate, dall'osservatorio immobiliare è emerso un valore medio pari ad Euro 410,84, dagli annunci immobiliari individuati in rete, escludendo due annunci ritenuti eccessivi, in quanto maggiormente comparabili a locali commerciali, piuttosto che magazzini, il valore medio individuato è pari ad Euro 569,62 ed, infine, dall'interviste in loco è emerso un valore medio di Euro 500,00. Detti valori, ulteriormente mediati tra loro, riportano un valore finale medio al mq. di superficie commerciale lorda ragguagliata, pari ad Euro 493,29. In merito, compensate ulteriori caratteristiche che avrebbero comportato aumenti e anche detrazioni al valore, considerato che l'unità oggetto di pignoramento è ubicata al livello seminterrato, è opportuno apportare al prezzo medio individuato detrazione quantificata in modo forfettario, nella misura percentuale del 30 %. Pertanto il prezzo finale determinato e ritenuto maggiormente congruo con l'unità immobiliare in oggetto è pari ad Euro 345,30, arrotondato ad Euro 350,00.

VALORE DI MERCATO (1000/1000 DI PIENA PROPRIETÀ)

Valore superficie principale: 232,02 x 350,00 = 81.207,00

DETRAZIONI PER ESECUZIONE DI OPERE DI MANUTENZIONE E BONIFICA

descrizione	importo
Detrazioni per esecuzione di opere di manutenzione e bonifica interna	-1.207,00

VALORE DI MERCATO (CALCOLATO IN QUOTA E DIRITTO AL NETTO DEGLI AGGIUSTAMENTI)

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 80.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 40.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

tecnico incaricato: Giacomo Grisolia

Pagina 62 di 64

La determinazione dei nuovi valori è stata eseguita, procedendo, innanzitutto, al calcolo delle superfici convenzionali, al reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e indirette, all'elaborazione dei dati acquisiti e determinazione dei valori medi, per poi procedere alla stima sintetica, redatta sulla scorta dei valori di mercato di fabbricati prima individuati e, riferiti ad immobili aventi simili caratteristiche e tipologia ubicati nella stessa zona ed utilizzando come parametro il prezzo al Mq. di superficie lorda convenzionale, applicando poi, le eventuali detrazioni e aggiunte del caso. Si precisa comunque, che il giudizio di stima di seguito riportato, anche se espresso con la massima obiettività possibile e, sicuramente dopo numerose, attente e analitiche indagini, presenta pur sempre il grado d'incertezza tipico di tutte le stime, che sono redatte in previsione di un fatto economico. La consistenza del bene, per renderla confrontabile con i valori OMI, è stata determinata secondo i criteri dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che fa riferimento come unità di misura al metro quadrato di superficie catastale, definito con criteri diversi in base alla destinazione d'uso, sulla base di misurazioni effettuate in loco.

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

CONCLUSIONI DEL VALUTATORE SOTTOSCRITTO IN DATA 12/07/2023

- 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):

VALORE DI MERCATO (OMV) DEL MERCATO DI RIF.

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	magazzino seminterrato	232,02	0,00	80.000,00	40.000,00
				80.000,00 €	40.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Unità immobiliare facente parte del corpo di fabbricato interamente oggetto dell'esecuzione immobiliare di cui alla presente, totalmente autonomo ed indipendente dalle altre tre unità immobiliari, per cui si procede con la suddivisione degli immobili oggetto di pignoramento, con costituzione di un lotto per ciascuna unità immobiliare.

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: €. 38.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

tecnico incaricato: Giacomo Grisolia

Pagina 63 di 64



Riduzione del valore del 5% 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:	€. 1.925,00
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:	€. 36.500,00



il tecnico incaricato
Giacomo Grisolia



tecnico incaricato: Giacomo Grisolia
Pagina 64 di 64

