

ALLEGATO 4

- ❖ Fascicolo del Lotto (Lotto 1);
- ❖ Documentazione Fotografica del Lotto;
- ❖ Planimetrie dell'immobile;
- ❖ Attestazione Trasmissione copia perizia.



LOTTO 1

FASCICOLO della Relazione di Stima

Immobile ricadente nell'a. u. di CORIGLIANO

Foglio 38 – Particella 1131 – Sub.5: Categoria D/8 (fabbricati per attività commerciale); ubicato nel Comune di Corigliano Rossano, in provincia di Cosenza, in via S.S.106 bis - Zona Industriale, ex ASI, di Schiavonea (a. u. Corigliano). Si accede al capannone direttamente da via pubblica. I confini dell'immobile risultano essere i seguenti:

Lato NORD: S.S: con particella 1423.

Lato OVEST: con strada di lottizzazione consortile CORAP (già ASI).

Lato EST: con particella 982.

Lato SUD: con strada di lottizzazione consortile CORAP (già ASI).

INFERIORMENTE. Area di sedime.

SUPERIORMENTE. Spazio libero.

- Il bene è ubicato nell'area industriale di Schiavonea (a. u. Corigliano) ex ASI, oggi CORAP. È posizionato sulla S.S. 106 bis ed è contornato da altri capannoni industriali.
- Alla data dell'inizio delle operazioni peritali (sopralluogo del 19.10.2021), l'immobile risultava in possesso di un locatario in forza di un contratto di locazione (ALLEGATO 7).
- Per ciò che attiene vincoli ed oneri giuridici, il sottoscritto è in grado di riferire che:

Vincoli a carico dell'acquirente:

Non sono in corso domande giudiziali, non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, non esistono altre limitazioni d'uso.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Dall'elenco degli omonimi e dall'elenco sintetico delle formalità sono presenti:

1. Iscrizione contro del 29/12/2006, Registro Particolare 10838 – Registro Generale 48541.
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento. Pubblico Ufficiale Borromeo Antonio – Repertorio 60991/21361 del 20/12/2006. **(presente in atti)**
2. Iscrizione contro del 26/09/2016, Registro Particolare 2498 – Registro Generale 22711.
Pubblico Ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SpA - Repertorio 2070/3416



del 20/09/2016. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo. (**presente in atti**)

3. Iscrizione contro del 26/09/2018, Registro Particolare 1929 – Registro Generale 16891. Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE - Repertorio 2801/3418 del 07/05/2018. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo. (**presente in atti**)
4. Trascrizione contro del 11/01/2021, Registro Particolare 341 – Registro Generale 423. Verbale di pignoramento immobili. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Castrovillari - Repertorio 1688 del 04/12/2020. (**presente in atti**)
5. Iscrizione contro del 20/01/2021, Registro Particolare 107 – Registro Generale 1380. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale. Pubblico Ufficiale SOGET SpA – Repertorio 108700 del 12/01/2021. (**presente in atti**)

Si rimanda all'ALLEGATO 6 per ciò che riguarda Iscrizioni, Trascrizioni e Pignoramenti.

Altre informazioni per l'acquirente:

Non esiste un condominio costituito, per tale motivo non è possibile relazionare su spese condominiali, spese scadute o spese straordinarie. Inoltre l'immobile è stato oggetto di finanziamento pubblico a fondo perduto (legge 488/1992).

L'immobile è stato realizzato su terreno acquistato con atto di compravendita rogato dal Notaio Antonio BORROMEO il 27/07/2005 repertorio numero 58049/19650 dal CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI COSENZA (ex ASI) oggi CORAP.

- L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n°18/2003 del 20/02/2003, in seguito è stata presentata una variante alla C.E. ed è stato rilasciato il Permesso di Costruire n°50/2007 in data 26/06/2007, e poi una DIA prot. n°1767 del 15/01/2009; titoli urbanistici presentati e rilasciati dall'ufficio tecnico dell'ex Comune di Corigliano Calabro. Infine è stato rilasciato certificato di agibilità n°18/2009 in data 27/03/2009. Inoltre a seguito di accertamento edilizio da parte della Polizia Locale del Comune di Corigliano Rossano è stata emessa un'ordinanza di demolizione n°14 del 28/01/2021.

Da un confronto tra i titoli presentati e lo stato di fatto sono emerse delle difformità, rilevate anche in fase di accertamento edilizio da parte della Polizia Locale del Comune di Corigliano Rossano. In particolare:

- i. la scala esterna che collega il piano terra al primo piano;



- ii. Un montacarichi;
- iii. alcune pareti divisorie al piano terra e al piano ammezzato della palazzina uffici,

tali difformità sono riportate nelle planimetrie allegata ed evidenziate in blu.

Per quanto riguarda le due scale di emergenza, presenti lungo il perimetro del capannone, le stesse sono state presentate con la DIA prot. n°1767 del 15/01/2009, e non sono difformi al progetto presentato, così come riportato nell'accertamento della Polizia Locale.

Al Piano Primo, nella palazzina uffici, nel terrazzo, perimetralmente non esistono più le vetrate, ma sono presenti i profilati in alluminio degli infissi; così come al Piano Terra tra la rampa e il capannone, il vano deposito che era esistente non è più presente.

Inoltre durante il sopralluogo è emerso che i locali del piano terra e del piano ammezzato della palazzina uffici, in realtà non sono utilizzati come vani uffici, bensì risultano arredati con cucina, letti, tavoli, sedie ed altro e vengono utilizzati a fini abitativi e come deposito; ovviamente tale contesto non è ammissibile in una Zona Industriale e quindi la destinazione d'uso della palazzina deve ritornare allo stato per la quale è stata rilasciata l'agibilità.

Le difformità presenti possono essere sanate con una SCIA in sanatoria avente i seguenti costi:

- **Diritti di Segreteria per SCIA in Sanatoria..... €516,00**
- **Presentazione del Progetto della SCIA.....€2.500,00**
- **Accatastamento DOCFA €1.000,00**
- **APE (Attestato di Prestazione Energetica)..... €300,00**
- **SCA (Segnalazione Certificata Agibilità).....€500,00**

Quindi la cifra da sostenere è la seguente: €4.816,00;

- DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE:

Il bene è un capannone commerciale/industriale che si sviluppa su due livelli. L'altezza interna utile del Piano Terra è di 600 cm, mentre al Piano Primo l'altezza interna utile è di 450 cm. Al Piano Terra il locale è open space, è sono presenti il vano scala e il vano ascensore; al Piano Primo oltre al vano scale e al vano ascensore, sono presenti i servizi igienici e un vano ufficio.

Il capannone presenta un'ottima esposizione, infatti è esposto su tutte e quattro i lati, NORD, SUD, EST e OVEST. Da un punto di vista della manutenzione, risulta essere in buone condizioni.

Le caratteristiche strutturali del fabbricato, risultano essere le seguenti: travi di fondazioni continue in cemento armato, struttura in elevazione realizzata in c.a. prefabbricato, solai in c.a.p.



con solette predalles; la tompagnatura realizzata in pannelli di cemento prefabbricati, risulta tinteggiata sia internamente che esternamente. Le scale che collegano il piano terra al piano primo sono realizzate in cemento armato, la ringhiera è in ferro nero smaltato; il manto di copertura è opportunamente impermeabilizzato.

Gli infissi esterni (finestre) sono in lamiera e vetro. Gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato di tipo economico. I tramezzi interni sono stati realizzati con foratini in laterizio da 10 cm di spessore, opportunamente intonacati fino allo strato liscio e tinteggiate. La pavimentazione in tutti i locali è realizzata con pavimento in cemento industriale. I plafoni (soffitti) risultano tinteggiati con colori chiari. Il capannone è dotato di un impianto elettrico a norma. È presente un impianto idrico che fornisce le utenze dei bagni. Non è presente un impianto termico.

- DESCRIZIONE ANALITICA DELLA PALAZZINA UFFICI

La palazzina uffici si sviluppa su tre livelli. L'altezza interna utile del Piano Terra è di 280 cm, al Piano Ammezzato l'altezza interna utile è di 280 cm, mentre al Piano Primo l'altezza media rispetto al manto di copertura è di 500 cm. Al Piano Terra risultano presenti diversi vani, che dovrebbero essere destinati tutti a locali uffici, spogliatoio e servizi igienici; identica cosa per i locali del Piano Ammezzato, in cui i locali dovrebbero essere destinati ad uffici e servizi igienici; il Piano Primo invece è un ampio terrazzo interamente coperto. Il Piano Primo e il Piano Ammezzato sono collegati da un vano scala interno. Il Piano Primo lo si raggiunge per via di una rampa esterna.

La Palazzina Uffici presenta una discreta esposizione, infatti è esposta su tre lati, NORD-EST, OVEST. Da un punto di vista della manutenzione, risulta essere in scarse condizioni.

Le caratteristiche strutturali del fabbricato, risultano essere le seguenti: travi di fondazioni continue in cemento armato, struttura in elevazione realizzata in cemento armato, solai del tipo misto: realizzati in travetti e pignatte; la tompagnatura in muratura, risulta intonacata sia internamente che esternamente e tinteggiata. Le scale che collegano il Piano Terra al Piano Ammezzato sono realizzate in cemento armato e rivestite in marmo rosa Beta. La copertura è realizzata con una struttura metallica ondulata con sovrapposta pannellatura impermeabile.

L'interno della Palazzina Uffici, che come più volte ribadito, è utilizzato a fini abitativi e come deposito, si presenta in scarse condizioni. Gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio e vetro. Le porte di accesso sono in ferro. Gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato di tipo economico. I tramezzi sono stati realizzati con foratini in laterizio da 10 cm di spessore, opportunamente intonacati fino allo strato liscio e tinteggiate; altre pareti, presenti al Piano



Ammezzato, sono state realizzate in cartongesso e sono rimaste allo stato grezzo senza rasatura e tinteggiatura. La pavimentazione in tutti i locali è realizzata con piastrelle in gres porcellanato, in tutti i bagni è presente un rivestimento sempre in gres porcellanato. I plafoni risultano intonacati e tinteggiati con colori chiari. La Palazzina Uffici è dotata di un impianto elettrico a norma. È presente un impianto idrico che fornisce le utenze dei bagni. Non è presente un impianto termico, ma nelle stanze principali sono stati installati dei condizionatori caldo/freddo.

- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'AREA ESTERNA

Il Capannone e la Palazzina Uffici presentano una superficie di parcheggio ad utilizzo esclusivo di circa 6.250,00 mq, opportunamente bitumata. La stessa area risulta recintata con un muro in cemento armato con altezza variabile e da sovrastanti pannelli grigliati in acciaio zincato (Orso grill). È presente, altresì un accesso al lotto prospiciente la strada di Lottizzazione ASI, con n°1 cancello carrabile, anch'esso costituito da pannello grigliato in acciaio zincato. Il cancello risulta motorizzato.

All'interno del lotto è presente del verde. In particolare esso è distribuito lungo il perimetro del lotto a mò di siepe perimetrale, tranne che sul lato corto del lotto a Nord-Est.

Sono presenti anche delle palme presenti sul prospetto del Capannone esposto a Sud.

nella tabella seguente sono riportati le superfici nette per ciascun locale:

Locale	Superficie netta [mq]
CAPANNONE Piano Terra	
- Piano Terra Capannone	1.697,47
- Scale	35,42
- Vano ascensore	2,38
- Scala Esterna	23,25
- Scala Esterna	23,25
- Scala Esterna	25,61
Totale Parziale	1.807,38
CAPANNONE Piano Primo	
- Piano Primo Capannone	1.678,84
- Scale	18,76
- Vano ascensore	2,38
- WC	3,74
- WC	3,31



- Ufficio	28,81
Totale Parziale	1.735,84
PALAZZINA UFFICI Piano Terra	
- Ufficio	21,70
- WC	4,09
- Ufficio	18,02
- Ufficio	20,04
- Disimpegno	21,40
- WC	4,20
- Spogliatoio	21,14
- WC	3,37
- WC	3,23
- WC	3,57
- Ufficio	9,03
- Disimpegno	22,00
- Sgabuzzino	2,79
- Ingresso	23,74
- Scale	10,67
Totale Parziale	188,99
PALAZZINA UFFICI Piano Ammezzato	
- Ufficio	60,14
- Ufficio	34,50
- Ufficio	26,99
- Ufficio	32,89
- Ufficio	32,03
- WC	3,47
- WC	3,52
Totale Parziale	193,54
Palazzina UFFICI Piano Primo	
- Terrazzo	231,10
- Rampa	197,28
Totale Parziale	428,38
TOTALE	4.354,13 mq



Il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale è 1,3235. La superficie commerciale è di 5.762,96 mq.

Gli elaborati grafici, redatti a seguito del sopralluogo, chiariscono lo stato di fatto del compendio immobiliare, ALLEGATO 4.

- Non sono presenti dotazioni condominiali, quali posti auto o giardino condominiale.

- La stima.

La determinazione del **più probabile valore di mercato P** di un bene è un'operazione complessa che deve tenere in considerazione principalmente alcuni fattori quali la regolarità urbanistica, le condizioni della zona in cui l'immobile è ubicato, le condizioni di manutenzione sia esterne che interne, oltre che la qualità delle rifiniture adottate. Per conseguire tale valutazione il sottoscritto ha utilizzato il cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**".

Nei sottoparagrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il **più probabile valore di mercato P** degli immobili oggetto della presente stima.

Il metodo di stima adottato.

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: **il valore di stima**.

Il **valore di stima** è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta **il più probabile valore di mercato del bene**. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal **prezzo di mercato**, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile.

L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.



Il **più probabile valore di mercato** dell'immobile in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto “**criterio sintetico comparativo**”.

Il procedimento di stima utilizzato, comunemente noto anche come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti “prezzi noti” di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie.

Il valore medio unitario, U, espresso in € per m² di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto, attraverso indagini presso agenzie immobiliari, ed avallata anche dalla consultazione dei “borsini immobiliari” (fonte OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, www.agenziaterritorio.it dati relativi al secondo semestre 2020).

La superficie commerciale.

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale S_c** espressa in metri quadrati.

La **superficie commerciale S_c** viene determinata moltiplicando le **superfici reali**, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni coefficienti correttivi. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua **consistenza commerciale**.

Il valore medio di zona.

Il **valore medio unitario U** è stato ricavato attraverso le indagini svolte tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

Stima dell'immobile.

Il sottoscritto, condotte le opportune indagini in loco e sulla base dell'interrogazione specifica dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), che stabilisce per il semestre di valutazione (2° semestre 2020) i seguenti valori (Min e Max) per la zona D2 – fascia periferica/ZONA PORTO, ZONA INDUSTRIALE per immobili aventi destinazione commerciale con tipologia capannoni industriali con uno stato conservativo normale:



	Valore di Mercato [€m ²]	
	Min	Max
Capannoni Industriali	600,00	900,00

Si assume il seguente **valore medio unitario U**: per il capannone commerciale **600,00 €m²**, questo perché in questo periodo il mercato immobiliare è in una fase di stallo, considerato anche il periodo dovuto alla pandemia da Covid 19.

Moltiplicando il **valore medio unitario U** per la **superficie commerciale S_c** è stato ottenuto il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio del quartiere considerato; esso non è il più probabile valore di mercato dell'immobile P in oggetto. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'abitazione esaminata, nonché dell'intero fabbricato e della zona in cui lo stesso è ubicato. Pertanto il **valore medio unitario U** sarà moltiplicato per **tre macrocoefficienti** di seguito indicati con δ , Δ e Ω il cui significato viene sinteticamente descritto di seguito:

- i. δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;
- ii. Δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;
- iii. Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio ed in particolare gli aspetti funzionali, le varianti estetiche, le varianti posizionali, le varianti dimensionali, le varianti di conservazione.

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella tabella A:

Macrocoefficienti correttivi capannone		
δ	Δ	Ω
1,00	1,125	0,855
Produttoria $\Pi = \delta \times \Delta \times \Omega$		0,962

Tabella A: macrocoefficienti correttivi applicati per l'unità immobiliare



il valore δ , scaturisce dalla seguente produttoria:

$\delta_1 = 1,00$ (**Posizione** - periferica);

$\delta_2 = 1,00$ (**Caratteri ambientali** - buoni);

il valore Δ , scaturisce dalla seguente produttoria:

$\Delta_1 = 1,25$ (**Tipologia** – fabbricato civile);

$\Delta_2 = 0,90$ (**Vetustà dell'immobile** – tra 6 e 20 anni dalla realizzazione);

il valore Ω , scaturisce dalla seguente produttoria:

$\Omega_1 = 1,00$ (**Panoramicità/Orientamento** – ottima);

$\Omega_2 = 0,90$ (**Caratteri Tecnologici** - buoni);

$\Omega_3 = 1,00$ (**Stato di conservazione** - normale);

$\Omega_4 = 0,95$ (**Variante posizionale di piano** - con ascensore);

la produttoria Π dei tre coefficienti è, per l'appartamento, pari a: $\Pi = 0,962$

La superficie commerciale è stata calcolata come di seguito schematicamente riportata nella seguente tabella C.

Superficie commerciale			
Tipologia	Superficie netta [m ²]	Coeff. Destinazione d'uso	Superficie commerciale [m ²]
Negozi	3.853,64	1,45	5.587,78
Terrazzo	231,10	0,35	80,89
Rampa e Scale Esterne	269,39	0,35	94,29

Tabella C: calcolo della superficie commerciale



Pertanto la superficie commerciale del capannone (negozi + terrazzo + rampa e scale esterne) è pari a 5.762,96 m².

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia tecnica e di stima è calcolato come sinteticamente riportato nella tabella seguente:

il più Probabile Prezzo di mercato P del capannone			
Valore Medio Unitario U (€m ²)	Superficie Commerciale S _c [m ²]	Produttoria Π	Valore [€m ²]
600,00	5.762,96	0,962	€3.326.380,51
Più probabile valore di mercato			€3.326.380,51

Tabella D: calcolo del più probabile prezzo di mercato

In definitiva in cifra tonda la stima del capannone è pari ad **€3.326.400,00**.





Foto 1: Interno Capannone Piano Terra



Foto 2: Interno Capannone Piano Terra





Foto 3: Interno Capannone Piano Primo



Foto 4: Interno Capannone Piano Primo





Foto 5: Interno Palazzina Uffici Piano Terra



Foto 6: Interno Palazzina Uffici Piano Terra





Foto 7: Interno Palazzina Uffici Piano Ammezzato



Foto 8: Interno Palazzina Uffici Piano Ammezzato





Foto 9: Interno Palazzina Uffici Piano Primo (Terrazzo)



Foto 10: Interno Palazzina Uffici Piano Primo





Foto 11: La facciata principale



Foto 12: Il prospetto SUD





Foto 13: La facciata principale



Foto 14: La rampa di accesso al terrazzo





Foto 15: L'ingresso al compendio immobiliare

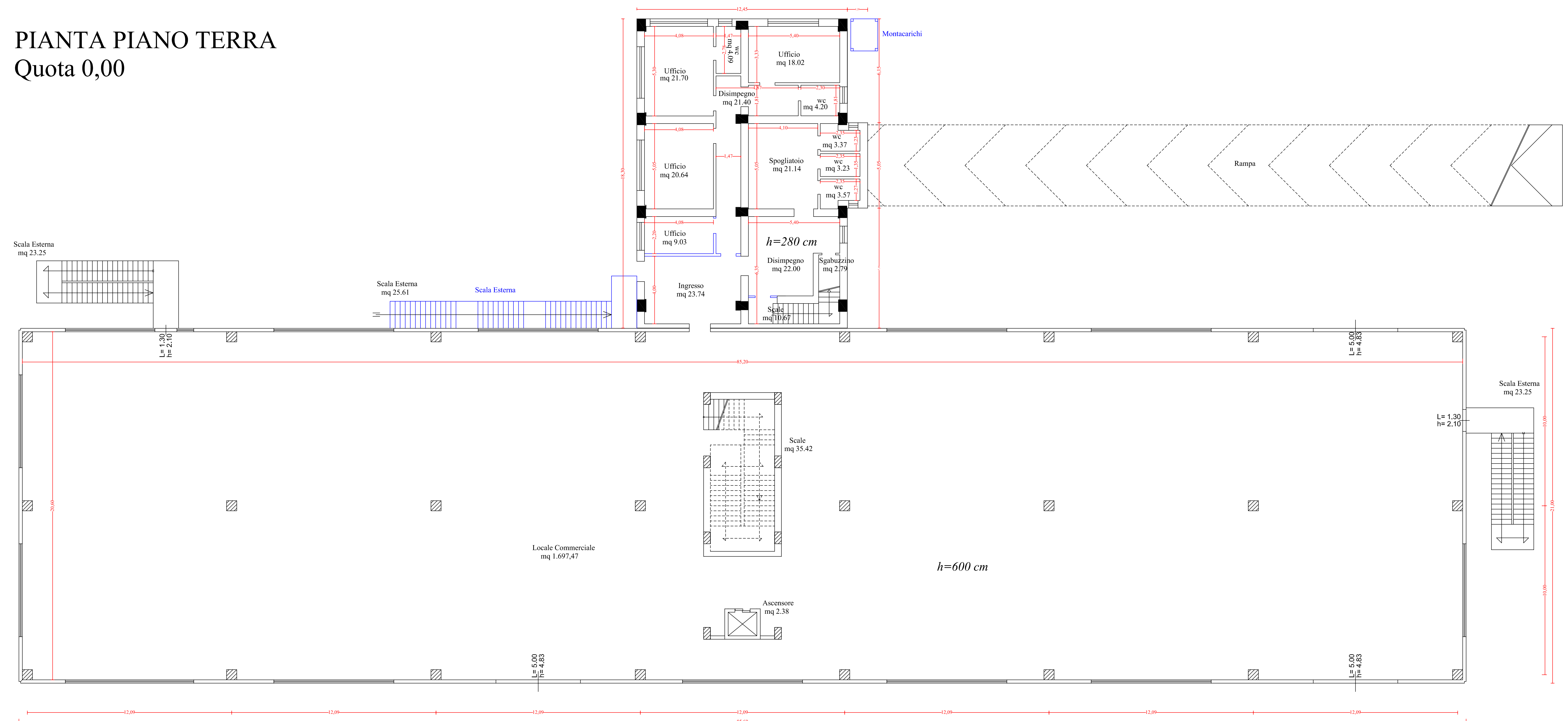


Foto 16: Il piazzale esterno



In blu opere difformi alle
planimetrie depositate.

PIANTA PIANO TERRA
Quota 0,00



LOTTO 1

Oggetto: Attestazione trasmissione alle parti di copia della perizia.

Il sottoscritto Ing. Giorgio Amato, residente in Corigliano Rossano in via Luca de Rosis n°6, (a. u. Rossano), iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3651, ed a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Castrovillari, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 129/2020 R.G.E. – PENELOPE SPV srl-mandataria Intrum Italy SpA c/ ██████████”,

ATTESTA

Di aver trasmesso alle parti copia della perizia redatta.

Corigliano Rossano, li 18/11/2021

Il CTU

Ing. Giorgio AMATO

<<firmato digitalmente>>

