[redacted]

STUDIO DI INGEGNERIA
INGEGNERE ANTONIO ARCI
ORDINE DEGLI INGEGNERI DI COSENZA N.3814

P.I.02901200788-PEC.:antonio.arci.e386a@ingpec.eu,Cell.334/3498947-Via Sempione n.26-87067-Corigliano-Rossano (CS)

# PERIZIA INTEGRATIVA-RIFORMULAZIONE DEI LOTTI

A seguito di ulteriore richiesta da parte dell'Avv. [redacted]), il sottoscritto CTU con la presente annulla la proposta di suddivisione dei lotti depositata il 25 giugno 2026 e predispone la nuova formazione dei lotti, rielaborando integralmente anche la perizia depositata il 06 maggio 2026, in appresso allegata.

RIEPILOGO COMPOSIZIONE DEI LOTTI:

**Lotto 1,** Via Zona Industriale, composto da:

- Corpo A "ufficio". NCEU: foglio 38, particella 647, sub.4.
- Corpo B "appartamento". NCEU: foglio 38, particella 647, sub.6.
- Corpo C "terreno industriale". NCEU: foglio 38, particella 647, sub.2.

**Lotto 2,** Via Zona Industriale, composto da:

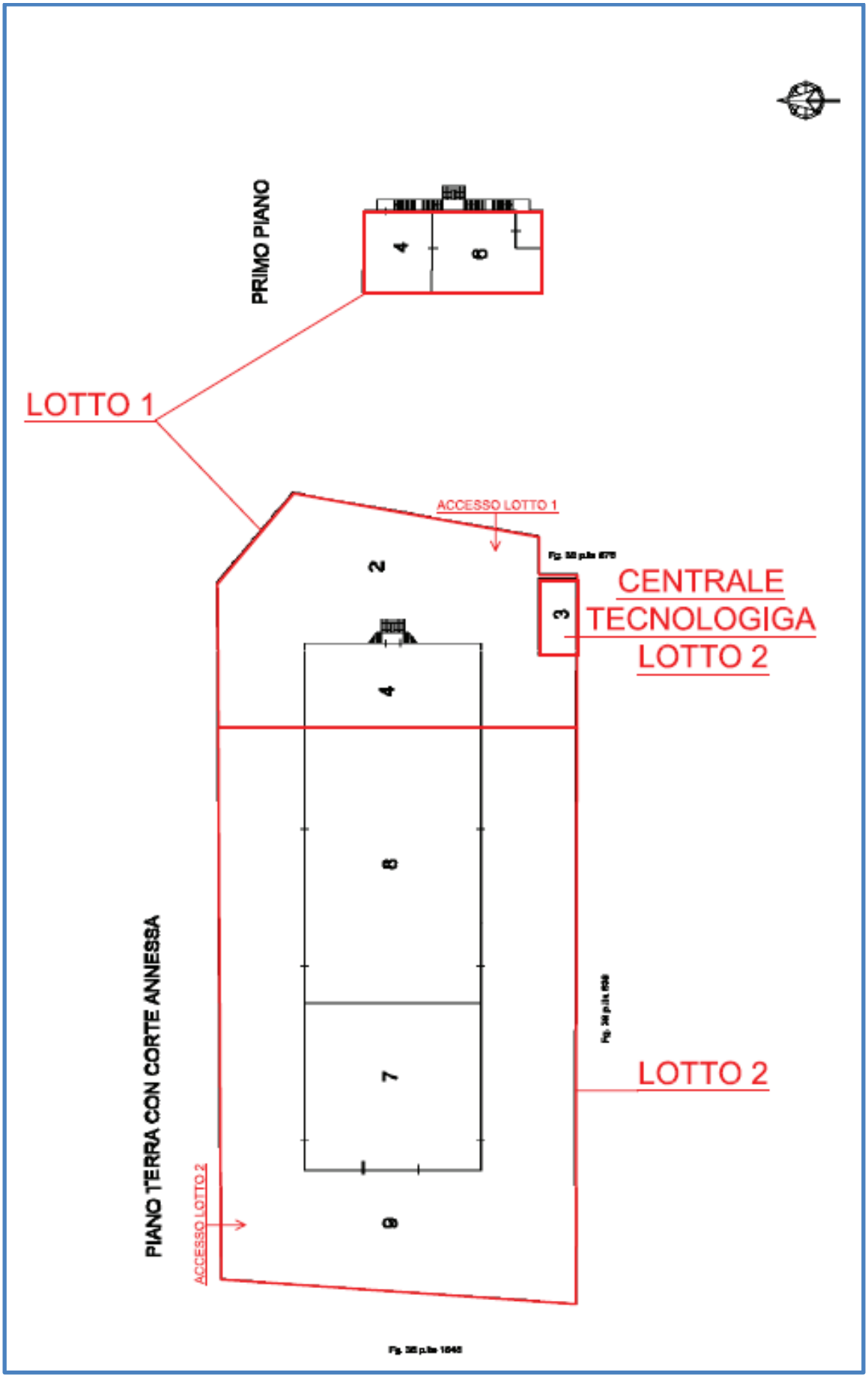
- Corpo D "capannone". NCEU: foglio 38, particella 647, sub.7.
- Corpo E "capannone". NCEU: foglio 38, particella 647, sub.8.
- Corpo F "impianto fotovoltaico". NCEU: foglio 38, particella 647, sub.7.
- Corpo G "centrale tecnologica". NCEU: foglio 38, particella 647, sub.3.
- Corpo H "terreno industriale". NCEU: foglio 38, particella 647, sub.9.

**Lotto 3,** Via G. Cardarelli composto da:

- Appartamento. NCEU: foglio 94, particella 1075, sub.19.



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60






Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

**Lotto 1):**
**Prezzo Base: €. 476.665,00**
**(diconsi quattrocentottantacinquemilasessantadue/00 euro).**

**Lotto 2):**
**Prezzo Base: €. 886.425,00**
**(diconsi ottocentosettantottomilaventotto/00 euro).**

**Lotto 3):**
**Prezzo Base: €. 165.748,00**
**(diconsi ottocentosettantottomilaventotto/00 euro).**

Tanto dovevo in evasione dell'incarico conferitomi
Corigliano-Rossano, li 03 luglio 2026

Il CTU
Ing. Antonio ARCI






Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 51/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Dott. Gianluca Tudda

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/07/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Ing. Antonio Arci**

CF:RCANTN73B10H579R
con studio in ROSSANO (CS) VIA SEMPIONE,26
telefono: 3343498947
email: antonio.arci@yahoo.it
PEC: antonio.arci.e386a@ingpec.eu



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2025

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ufficio** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, frazione NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO, della superficie commerciale di **356,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
CORPO A - UFFICI A PIANO TERRA E PRIMO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°, ha un'altezza interna di P.T.=2,70 m. - P.1°=2,93 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 647 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 3, categoria A/10, classe U, consistenza 13 vani, rendita 1.779,19 Euro, indirizzo catastale: VIA ZONA INDUSTRIALE - SN, piano: T-1°, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 33/2020)
  Coerenze: IL PIANO TERRA CONFINA A NORD, A EST E A SUD CON CORTILE COMUNE (SUB.2) E A OVEST IN ADERENZA CON IL CAPANNONE INDUSTRIALE (SUB.8). IL PIANO 1° CONFINA A NORD E A EST CON AREA DI CORTE (SUB.2), A SUD CON APPARTAMENTO (SUB.6) E A OVEST CON CAPANNONE INDUSTRIALE (SUB.8).
  L'IMMOBILE SUDDETTO E' STATO ORIGINATO PER COSTITUZIONE del 24/11/1998 in atti dal 24/11/1998 (n. B06304.1/1998) SULL'ENTE URBANO PART.647. L'ORIGINARIO SUB.1 E' STATO SOPPRESSO PER VARIAZIONE del 15/11/2007 Pratica n.CS0524758 inatti dal 15/11/2007 DIVISIONE-CAMBIO DESTINAZIONE (n. 63229.1/2007), ORIGINANDO IL SUB.4.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

B **appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, frazione NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO, della superficie commerciale di **160,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]) CORPO B - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,93 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 647 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: VIA ZONA INDUSTRIALE - SN, piano: 1°, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 33/2020)



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

Coerenze: CONFINA A NORD CON I LOCALI UFFICI (SUB.4), A EST E A SUD CON AREA DI CORTE (SUB.2) E A OVEST CON IL CAPANNONE INDUSTRIALE (SUB.8). L'IMMOBILE SUDDETTO E' STATO ORIGINATO PER COSTITUZIONE del 24/11/1998 in atti dal 24/11/1998 (n. B06304.1/1998) SULL'ENTE URBANO PART.647. L'ORIGINARIO SUB.1 E' STATO SOPPRESSO PER VARIAZIONE del 15/11/2007 Pratica n.CS0524758 inatti dal 15/11/2007 DIVISIONE-CAMBIO DESTINAZIONE (n. 63229.1/2007), ORIGINANDO IL SUB.6.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

C **terreno industriale** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, frazione NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO, della superficie commerciale di **820,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]) CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 647 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: VIA ZONA INDUSTRIALE n. SN, piano: T, intestato a TRATTASSI DI BENE COMUNE NON CENSIBILE, derivante da E' STATO ORIGINATO DAL SUB.1 PER VARIAZIONE del 15/11/2007 Pratica n. CS0524758 in atti dal 15/11/2007 DIVISIONE-CAMBIO DESTINAZIONE (n. 63229.1/2007)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **1.336,60 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 476.665,00** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 476.665,00** |
| Data di conclusione della relazione: | **03/07/2026** |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il corpo A (sub.4) è occupato dal debitore.

Il corpo B (sub. 6) è occupato dalla s[redacted] senza titolo.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno.***

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

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/11/2018 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1297 di repertorio, iscritta il 09/05/2019 a COSENZA ai nn. 11865/984, a favore di UNICREDIT S.P.A., contro [redacted], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: 500000.
Importo capitale: 560890,32.
La formalità è riferita solamente a A ENTRAMBI I CORPI A e B DEL LOTTO 1 (SUBALTERNI 4, 6), OLTRE AI SUB 7 E 8

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 08/09/2025 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 2113 di repertorio, trascritta il 19/09/2025 a COSENZA ai nn. 28958/23647, a favore di OLYMPIA SPV S.R.L., contro [redacted] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.
La formalità è riferita solamente a A ENTRABI I CORPI A, B DEL LOTTO 1 (SUBALTERNI 4, 6) OLTRE CHE AI SUB.7,8

*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:

Tutte le imprese insediate nell’area industriale ASI sono tenute al rispetto del Regolamento ASI - DECRETO N. 59 DEL 08.07.2021 CON MODIFICHE ALL’AR. 4 DEL 14 FEBBRAIO 2022. In particolare sono soggette al vincolo del canone annuo per la manutenzione delle infrastrutture ai sensi dell’art. 4. Inoltre, ai sensi dell’art.9, in caso di vendita, il cedente e il subentrante sono tenuti al



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

versamento di una somma il rilascio del Nulla Osta, pari al 5% del valore del lotto al momento del subentro valutato autonomamente dal consorzio.

*ART. 4: CORRISPETTIVI.*

*Ai sensi di quanto disposto dall'art. 11 comma 2 del D.L. 23.06.1995 n. 244 convertito in Legge n. 341 del 08.08.1995, tutte le imprese insediate negli agglomerati consortili, anche quelle che realizzano l'attività produttiva su suoli di loro proprietà o di terzi, indipendentemente dalla loro ubicazione rispetto alle opere di urbanizzazione, infrastrutture, impianti ed opere esistenti negli agglomerati interessati, sono tenute a versare al CORAP un corrispettivo annuo per i servizi di gestione e manutenzione di tutte le infrastrutture, impianti ed opere (infrastrutture viarie, parcheggi pubblici, aree a verde, impianti di illuminazione, reti telefoniche e telematiche, impianti e reti idriche civili ed industriali, impianti e reti fognarie, ecc.) e comunque di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, site all'interno dell'agglomerato interessato. Tale canone viene determinato direttamente ed autonomamente dal consorzio CORAP.*

*ART. 9: ADEMPIMENTI – PENALI – ITER DELLA PROCEDURA.*

*Disciplina 3.1: in caso di compravendita delle aree e/o altro immobile o parte di essi: La Ditta deve preventivamente informarne il CORAP per consentire l'esercizio del diritto di prelazione; il Nulla-Osta consortile alla cessione dovrà essere richiesto dalla Ditta prima della stipula del rogito notarile. Nell'ipotesi in cui il CCRAP rinunci al proprio diritto di prelazione, il subentrante dovrà assumere nei confronti del CORAP gli stessi obblighi assunti dall'alienante in virtù del Regolamento. Il cedente ed il subentrante saranno tenuti, in via solidale, a corrispondere al Consorzio stesso una somma pari al 5% del prezzo del lotto (inclusa anche l'area di sedime dei fabbricati) calcolato sul prezzo/mq dei terreni vigente nell'agglomerato di riferimento al momento del subentro. Tale somma viene determinato direttamente ed autonomamente dal consorzio CORAP. Il Nulla-Osta all'iniziativa del subentrante sarà rilasciato solo ove ne ricorrano i presupposti e previo il pagamento delle somme dovute. Su tutte le somme a qualsiasi titolo dovute e non versate al CORAP, dovranno essere corrisposti gli interessi moratori in misura pari al saggio per come statuito nel D.Lgs. n. 231/2002 ed ogni sua ss.mm.ii. dalla scadenza dei termini stabiliti e/o maturati e sino all'effettivo pagamento. In ogni caso l'autorizzazione non sarà rilasciata dal Consorzio qualora risulti che il cedente non sia in regola con i pagamenti previsti dal presente Regolamento e fin quando non avrà sanato tutte le posizioni debitorie nei confronti del CORAP.*

Al momento della redazione della presente consulenza tecnica d'ufficio non è stato possibile reperire informazioni in merito al canone annuo e di eventuali pendenze pregresse, e neanche del corrispettivo per il rilascio del Nulla Osta, in quanto, tutte



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

le richieste effettuate e i diversi all'Ufficio CORAP Area Cosenza, sono rimasti inevasi. A mezzo di confronti verbali e telefonici con il personale presente si è appurato che il consorzio CORAP risulta in liquidazione coatta. Dal sito ufficiale del CORAP si è accertato tramite avviso in bacheca che, in conformità alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 720 del 30/12/2025, a seguito della cessazione delle attività del CORAP in lca, avvenuto in data 28/02/2026, a partire dal 1° marzo 2026 le competenze sono state trasferite ai seguenti enti: ARSAI (Agenzia Regionale di Sviluppo delle Aree Industriali), Sviluppo Industriale e Attrazione Investimenti (Sito web: www.arsai.it. E alla So.Ri.Cal. S.p.A.). E Servizio Idrico Integrato per la gestione delle reti e dei servizi idrici, (Sito web: www.soricalspa.com). Viene riportato inoltre la comunicazione della sospensione della procedura di riscossione coattiva dei corrispettivi, valida fino a nuova comunicazione ufficiale. Il sottoscritto ha quindi inoltrato le suddette richieste anche al nuovo ente ARSAI, ma attualmente non ha avuto risposte.

Premesso che attualmente vige tale periodo di transizione ed insediamento del Ente ARSAI, per cui non è possibile conoscere con esattezze le suddette somme, il sottoscritto CTU ha effettuato indagini più specifiche nelle zone ex-ASI anche di aree limitrofe al comune di Corigliano-Rossano ed è emerso che altri opifici industriali sono stai oggetto di procedure esecutive negli ultimi 10 anni, di alienazioni e locazioni. Da queste indagini sono emersi mediamente corrispettivi arretrati di cui all'art.4 pari a €. 20.000,00 e somme di cui all'art.9 pari a €. 40.000,00. Il sottoscritto ritiene dunque opportuno detrarre le suddette somme dal valore commerciale ottenuto, mentre rimane a carico dell'aggiudicatario l'onere di una determinazione accurata di tali somme nel momento in cui gli enti preposti ARSAI entreranno in piena operatività. La somma complessiva pari a €. 60.000,00 viene ripartita tra il Lotto 1 e il Lotto 2 proporzionalmente alle superfici occupate, che risultano pari a €. 15.000,00 per il Lotto 1 e €. 45.000,00 per il Lotto 2.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (dal 07/03/2000), con atto stipulato il 07/03/2000 a firma di [redacted] ai nn. 61199 di repertorio, trascritto il 08/03/2000 a COSENZA ai nn. 4789/3548.
Il titolo è riferito solamente a INTERO STABILIMENTO INDUSTRIALE INDIVIDUATO AL FOGLIO 38, PARTICELLA 647 (DA CUI SUCCESSIVAMENTE SI SONO ORIGINATI I SUB.4-6-7-8), QUI DENOMINATI CORPI A, B, C, D..
VARIAZIONE DELLA DENOMINAZIONE SOCIALE DA "[redacted]." A "[redacted]"



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/10/1996 fino al 07/03/2000), con atto stipulato il 28/10/1996 a firma di [redacted] ai nn. 407 di repertorio, trascritto il 20/11/1996 a COSENZA ai nn. 25052/20658.
Il titolo è riferito solamente a L'ATTO RIGUARDAVA LA PORZIONE DI TERRENO INDIVIDUATA IN CATASTO TERRENI COME FOGLIO 38, PARTICELLA 564, SU CUI LA [redacted] COSTRUI' LO STABILIMENTO INDUSTRIALE CHE VENNE POI CENSITO IN CATASTO URBANO COME FOGLIO 38, PARTICELLA 647, SUB.4,6,7,8, QUI DENOMINATI CORPI A, B, C, D.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La realizzazione del complesso edilizio è stata finanziata con la Legge 488/92, poi abrogata dal Decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83. La Legge 488/92 aveva l'obiettivo di sostenere lo sviluppo economico, specialmente nelle aree depresse del Mezzogiorno, offrendo agevolazioni, principalmente contributi a fondo perduto, per investimenti in beni durevoli, materiali e immateriali.

L'ampliamento del fotovoltaico è stato finanziato con il "superbonus 110%", per mezzo del Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34, noto come "Decreto Rilancio", convertito con modifiche dalla L. 17 luglio 2020, n. 77.

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 23**, intestata a [redacted] per lavori di COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE, presentata il 27/06/1994 con il n. 168/1994 di protocollo, rilasciata il 16/03/1995

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA E IN VARIANTE ALLA C.E. 23/94 **N. 72**, intestata a [redacted], per lavori di VARIANTE CAPANNONE INDUSTRIALE, presentata il 23/06/1999 con il n. 97/1999 di protocollo, rilasciata il 20/09/1999, agibilità del 08/02/2000 con il n. PROT. N.3482 di protocollo.
ATTESTAZIONE DI DEPOSITO DEL PROGETTO ALL'UFFICIO TECNICO-SERVIZIO SISMICA DI COSENZA, PROT. 30444 DEL 05/10/1999 . CERTIFICATO DI COLLAUDO DEL 25/10/1999, PROT. 11946, PRATICA 9500396 CLASSE A.

CERTIFICATO DI AGIBILITA' **N. 3482**, intestata a [redacted] per lavori di COSTRUZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE, presentata il 08/02/2000 con il n. 3482 di protocollo, rilasciata il 08/02/2000 con il n. 3482 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a INTERO COMPLESSO EDILIZIO

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PSA adottato, in forza di delibera Delibera di C. C. n. 74 del 09.10.2023, l'immobile ricade in zona D - AREA INDUSTRIALE

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

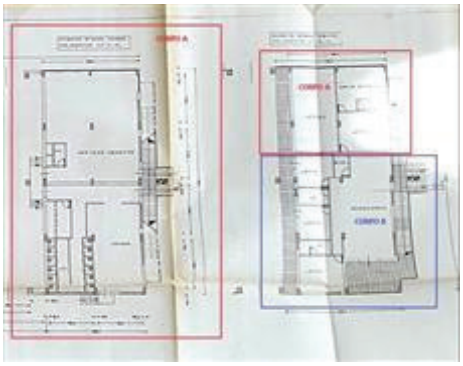
Sono state rilevate le seguenti difformità: AL PIANO TERRA DEL CORPO A (SUB.4) E' PRESENTE UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISPETTO A QUANTO RIPORTATO IN PROGETTO. INOLTRE IN PROGETTO ERA PRESENTE UN LOCALE DESTINATO A MENSA MENTRE NELLO STATO DI FATTO IL LOCALE E' DESTINATO TUTTO AD AREA UFFICI. (normativa di riferimento: PIANO REGOLATORE )
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria e diritti di istruttoria: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI
Questa situazione è riferita solamente a CORPO A (UFFICI) - SUB.4



*PLANIMETRIA CORPO A (UFFICI-SUB.4)-STATO DI FATTO*



*PLANIMETRIA CORPO A (APPARTAMENTO-SUB.6)-STATO DI PROGETTO*

CRITICITÀ: MEDIA

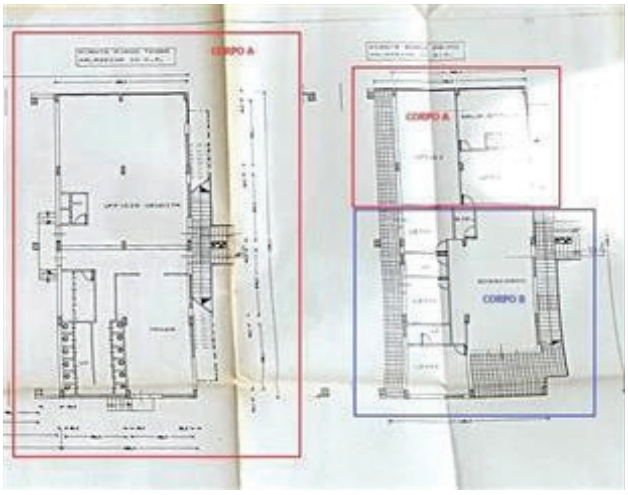
Sono state rilevate le seguenti difformità: RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO E' STATO RISCONTRATO LA CHIUSURA A VOLUME DEL TERRAZZINO POSTO ALL'INGRESSO DELL'APPARTAMENTO, COSTITUENDO DI FATTO UN AMPLIAMENTO. (normativa di riferimento: PIANO REGOLATORE )
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sulla base di quanto previsto nella Variante alle Norme Tecniche allegate al PRT – approvato con DPGR n. 8791 del 25 giugno 2003 ed allegato al Decreto Commissariale n. 41 del 19/04/2018 l'immobile oggetto di intervento ricade in una zona annoverata nel Paino come zona AIP – Zone di previsione. Ai sensi dell'art 12 delle Norme Tecniche per tali aree è previsto: INDICE DI COPERTURA 40%. L'intervento realizzato non prevede aumento della superfice coperta in quanto l'ingombro del fabbricato a seguito del presente intervento non subisce aumenti di ingombro né modifica della sagoma. PERTANTO PUO' ESSERE REGOLARIZZATA MEDIANTE LAPRESENTAZIONE DI UNA SCIA IN SANATORIA.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria e dei diritti di istruttoria: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI
Questa situazione è riferita solamente a CORPO B (APPARTAMENTO) - SUB.6



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60




*PLANIMETRIA CORPO A (APPARTAMENTO-SUB.6)-STATO DI PROGETTO*




*PLANIMETRIA CORPO B (APPARTAMENTO-SUB.6)-STATO DI FATTO*

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CHIUSURA A VOLUME DI UN TERRAZZO (normativa di riferimento: RDL N.652/1939 E SMI)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE DI DOCFA PER AMPLIAMENTO
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI DI SEGRETERIA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE
Questa situazione è riferita solamente a CORPO B (APPARTAMENTO) - SUB.6



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60




*PLANIMETRIA CATASTALE SUB.6-CORPO B*




*PLANIMETRIA STATO DI FATTO SUB.6-CORPO B*

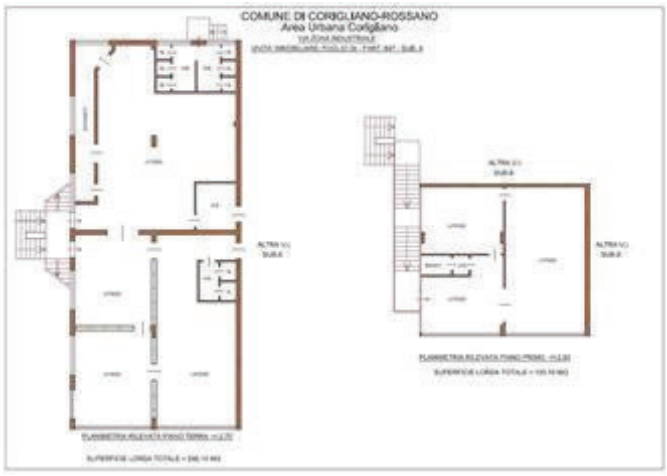
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LEGGERA DIFFORMITA' CONSISTENTE IN ALCUNE PORTE DI COMUNICAZIONE POSIZIONATE DIVERSAMENTE RISPETTO ALLA PALNIMETRIA CATASTALE IN ATTI. (normativa di riferimento: RDL N.652/1939 E SMI)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE DI DOCFA PER MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI DI SEGRETERIA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE
Questa situazione è riferita solamente a CORPO A (UFFICI) - SUB.4




*PLANIMETRIA CATASTALE SUB.4-CORPO A*



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, FRAZIONE NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, frazione NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO, della superficie commerciale di **356,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
CORPO A - UFFICI A PIANO TERRA E PRIMO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°, ha un'altezza interna di P.T.=2,70 m. - P.1°=2,93 m.Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 647 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 3, categoria A/10, classe U, consistenza 13 vani, rendita 1.779,19 Euro, indirizzo catastale: VIA ZONA INDUSTRIALE - SN, piano: T-1°, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 33/2020)
  Coerenze: IL PIANO TERRA CONFINA A NORD, A EST E A SUD CON CORTILE COMUNE (SUB.2) E A OVEST IN ADERENZA CON IL CAPANNONE INDUSTRIALE (SUB.8). IL PIANO 1° CONFINA A NORD E A EST CON AREA DI CORTE (SUB.2), A SUD CON APPARTAMENTO (SUB.6) E A OVEST CON CAPANNONE INDUSTRIALE (SUB.8).
  L'IMMOBILE SUDDETTO E' STATO ORIGINATO PER COSTITUZIONE del 24/11/1998 in atti dal 24/11/1998 (n. B06304.1/1998) SULL'ENTE URBANO PART.647. L'ORIGINARIO SUB.1 E' STATO SOPPRESSO PER VARIAZIONE del 15/11/2007 Pratica n.CS0524758 inatti dal 15/11/2007 DIVISIONE-CAMBIO DESTINAZIONE (n. 63229.1/2007), ORIGINANDO IL SUB.4.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.







Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60






DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CORIGLIANO SCALO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.


*INQUADRAMENTO TERRITORIALE*


*INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO*

COLLEGAMENTI

superstrada distante E90-SS N.106 — nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: buono
panoramicità: nella media
livello di piano: buono
stato di manutenzione: ottimo
luminosità: buono
qualità degli impianti: buono



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

qualità dei servizi: buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue. Il complesso edilizio oggetto della presente procedura esecutiva, risulta ubicato nel comune di Corigliano-Rossano (CS), Area Urbana Corigliano in contrada Salicetti nella Zona Industriale CORAP (ex Zona ASI), e facilmente raggiungibili dalla Strada Statale 106 Ionica, rispetto alla quale sono posti a valle ad una distanza di circa 500 metri, mentre dista circa 5 chilometri dal centro abitato di Corigliano Scalo, e immersa in una zona morfologicamente pianeggiante ad una quota media di circa 5 metri s.l.m. Trattasi in particolare di una zona urbanistica con prevalente vocazione industriale e produttiva, dove sono ubicati soprattutto stabilimenti e fabbricati a servizio di varie aziende produttive e industriali, ma anche agricole ed alimentari. In questo contesto non sono presenti i principali servizi ed attività come negozi, scuole, bar, farmacie, etc…tutti servizi di prima necessità che comunque sorgono nel vicino centro di Corigliano Scalo (CS), raggiungibile dalla strada statale SS 106 – E90.

In particolare il complesso edilizio, consiste in un opificio industriale costituito da due corpi di fabbrica, di cui un fabbricato industriale ad un solo piano terra e composto da due capannoni (CORPO D e CORPO E), e da un fabbricato a due piani fuori terra affiancato all'opificio e strutturalmente separato da giunto tecnico, e adibito ad uffici (CORPO A) e abitazione (CORPO B) a servizio dell'attività [redacted] Fanno parte integrante del presente complesso edilizio le pertinenze e gli accessori quali l'estesa area di corte (sub.9), bene comune non censibile non compreso nell'elenco dei beni pignorati, la centrale tecnologica (sub.3), bene comune non censibile non compreso nell'elenco dei beni pignorati, e l'impianto fotovoltaico installato sopra il tetto del capannone (non presenta propria autonomia catastale). Globalmente il complesso edilizio occupa una superficie di circa mq. 5212 mq. di cui circa mq. 1.500 sono occupati dai capannoni, una porzione di circa mq. 257 è costituita dall'edificio adibito ad uffici e appartamento, una porzione di mq. 80 è occupata dalla centrale tecnologica, e la rimanente porzione di mq. 3.375 è costituita dalla corte del fabbricato di cui il sub.2 di circa mq. 820, e il sub.9 di circa mq. 2.555. Il complesso edilizio risulta recintato sui tutti i confini da muretti in calcestruzzo sovrastati da pannelli metallici "orsogrill". A sud e ad ovest confina con altri lotti e fabbricati ricadenti tutti nel Settore 1-2 della zona industriale CORAP mentre a est e a nord confina con strade di viabilità del consorzio. Su entrambe le strade sono presenti accessi carrabili per mezzo di cancelli metallici con apertura automatica mentre sul lato est è presente anche l'accesso pedonale principale.

Come specificato sopra, i corpi A e B del **Lotto 1** costituiscono gli uffici e



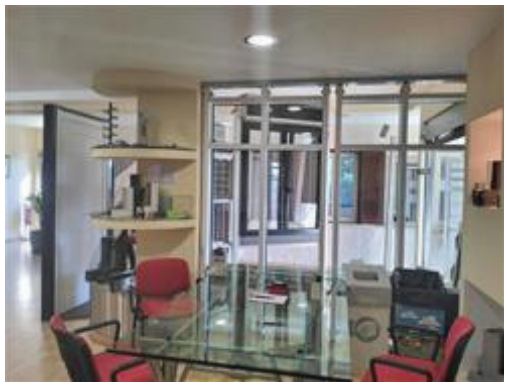
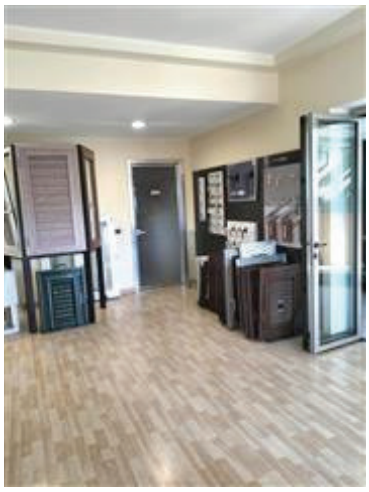
Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

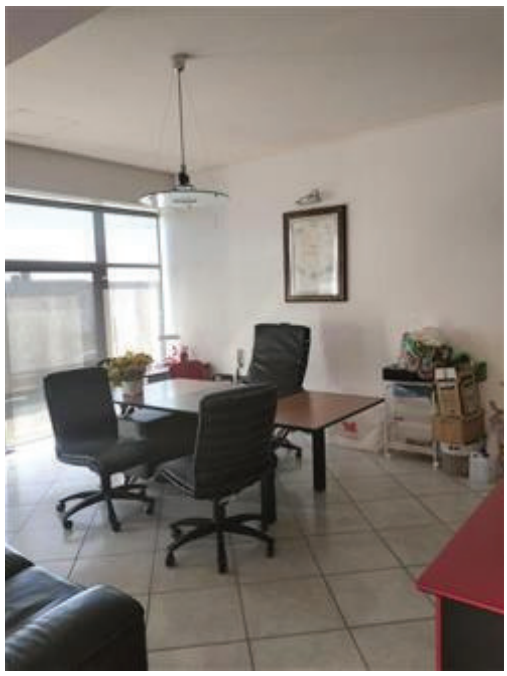
l'appartamento a servizio dell'attività industriale. In particolare trattasi di un fabbricato a due piani fuori terra con piano rialzato e piano primo, avente struttura portante intelaiata di travi e pilastri incrociati in calcestruzzo armato e solai orizzontali in latero-cemento. La copertura è costituita da struttura portante in profili in metallo e pannelli termo-coibentati. Le tamponature sono realizzate in muratura di laterizio a cassa vuota tinteggiate esternamente in colore paglierino e bordi in grigio chiaro ma sono presenti anche facciate esterne continue in vetro riflettente che conferiscono un gradevole e moderno aspetto architettonico. Gli uffici posti al piano rialzato sono serviti da una prima rampa esterna a 7 gradini con due accessi separati. Da questo primo pianerottolo si diramano altre due rampe di scale esterne, una a destra che serve la porte degli uffici ubicato al piano primo (corpo A) e una posta a sinistra che porta invece all'appartamento al primo piano (corpo B). Tutti i corpi scala sono realizzati in calcestruzzo armato e rivestiti in marmo rosa-beta e ringhiere in metallo antracite. Esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione.

**In particolare il corpo A (sub.4)** è costituito dagli uffici a servizio dell'attività industriale. Al piano rialzato, dall'accesso posto a sinistra si accede nell'area addetta a esposizione/commerciale e ricevimento clienti, dove sono collocati anche un locale deposito e un locale infermeria che a sua volta è comunicante con il corpo E tramite porta taglia-fuoco. Sul lato est sono ubicati i servizi igienici per gli addetti all'opificio, non comunicanti con la presente area commerciale. Dal secondo accesso a sinistra si accede agli uffici composti da 3 locali separati da pareti attrezzate ad armadio e cassetti che arredano e dividono gli ambienti, e dal servizio igienico composto da antibagno e 2 bagni. Tutta quest'area è comunicante con la sala esposizione/commerciale e con il corpo E con altra porta taglia-fuoco. Il piano primo degli uffici risulta invece composto da tre uffici e un servizio igienico con antibagno e bagno. Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio e tinteggiati in bianco, gli infissi interni sono in alluminio anodizzato di colore grigio antracite con taglio termico e doppi vetri, le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica lucida e i bagni dotati di sanitari in porcellana e rubinetteria semplice in acciaio. L'impianto idrico e quello elettrico sono con tubazioni sottotraccia e funzionanti. Il riscaldamento/raffreddamento avviene con climatizzatori e la produzione di acqua calda sanitaria con pompe di calore alimentata da energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico. Le pavimentazioni dell'area espositiva e commerciale sono in laminato effetto parquet mentre degli uffici e servizi sono in ceramica. Le porte interne sono in parte in vetro e alluminio e in parte in legno tamburato. Complessivamente presenta un buono stato di rifiniture e di conservazione.



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

CONSISTENZA:

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



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

*Immobiliari*

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| UFFICI - PIANO TERRA | 256,10 | x | 100 % | = | 256,10 |
| UFFICI - PIANO 1° | 100,10 | x | 100 % | = | 100,10 |
| **Totale:** | **356,20** | | | | **356,20** |



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto è finalizzato alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*".

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. Secondo gli standard IVS *"International Valuation Standard"* riportato nel Codice delle Valutazioni immobiliari, Tecnoborsa – Roma, 5° edizione 2017, "il valore di mercato di un bene è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". La differenza concettuale tra il "*prezzo*" ed il "*valore di stima*" è che mentre il prezzo è un dato definitivo, una realtà storica e con ciò deterministica, che si determina nel momento stesso della compravendita, il valore di stima è un giudizio, una presa di posizione logica che muove da certe premesse e che non necessariamente coincide col prezzo del bene medesimo.

Nella fattispecie viene utilizzato il procedimento di stima sintetica-comparativa



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

monoparametrico che consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni similari ad un prezzo noto, sulla base del parametro della superficie commerciale, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi, mentre eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti. La stima si svolge sinteticamente a partire dal *valore unitario ordinario (Vu)* derivante dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi pagati per gli immobili similari e la sommatoria delle loro superfici: ***Vu*=∑*Vm*/∑*sup***

Tale dato viene acquisito da fonti attendibili, dopodiché il valore di mercato del bene si ottiene moltiplicando il valore unitario, *Vu*, per la superficie dell'immobile, *sup,* mentre le differenze saranno computate mediante *coefficienti di differenziazione (c),* o con *aggiunte* e *detrazioni (A/D):* ***Vm=Vu x sup x c ± A/D***

L'opificio industriale ricade in piena ASI dove sono presenti diverse altre strutture produttive iniziate ad insediarsi in questa zona del comune di Corigliano Calabro sin dagli anni "2000" molte delle quali anche a causa della recente crisi economica hanno subito procedure di esecuzioni civile e/o cessioni in locazione e compravendite da parte di altre aziende. Allo scopo di determinare il più plausibile *valore unitario ordinario Vu* dei vari immobili si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Le quotazioni del *Vu* sono state rilevate da indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili, oltre che presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata. Infine, le quotazioni ottenute sono state confrontate con i valori ricavati tramite la localizzazione territoriale con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al primo semestre dell'anno 2025, con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale e con il sistema di rilevazione dei prezzi da prezziari locali "NOMISMA".

Gli immobili campioni e gli immobili oggetto di stima sono stati confrontati attraverso tutte quelle caratteristiche ritenute responsabili della variazione del *Vu*. Si è proceduto alla correzione dei rispettivi prezzi unitari di mercato per tener conto delle differenze tra le caratteristiche di ognuno rispetto ai beni oggetto di stima: una differenza in positivo su un parametro posseduta dal campione comporta una decurtazione dal suo prezzo unitario di mercato (noto il prezzo marginale del parametro stesso) e viceversa per una differenza in negativo; con questa operazione si tende ad ottenere il *valore unitario ordinario Vu* che si sarebbe pagato per l'immobile campione con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione. I valori unitari degli immobili sopra individuati sono stati omogeneizzati attraverso coefficienti di ponderazione in considerazione delle effettive caratteristiche rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima, posto 1,00 il valore d'indifferenza, dove le caratteristiche risultano essere:

- *ubicazione,*



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

- *tipologia edificio/epoca di costruzione,*
- *consistenza,*
- *livello di piano*,
- *esposizione*,
- *luminosità*,
- *panoramicità*,
- *impianti*,
- *stato di manutenzione generale*,
- *servizi*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 356,20 | x | 900,00 | = | **320.580,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 320.580,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 320.580,00**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, FRAZIONE NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, frazione NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO, della superficie commerciale di **160,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])

CORPO B - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,93

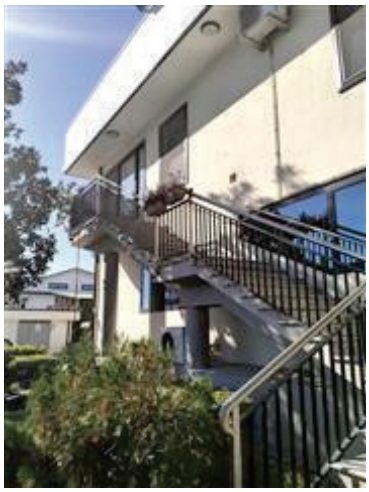


Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

m.Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 647 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: VIA ZONA INDUSTRIALE - SN, piano: 1°, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 33/2020)
  Coerenze: CONFINA A NORD CON I LOCALI UFFICI (SUB.4), A EST E A SUD CON AREA DI CORTE (SUB.2) E A OVEST CON IL CAPANNONE INDUSTRIALE (SUB.8).
  L'IMMOBILE SUDDETTO E' STATO ORIGINATO PER COSTITUZIONE del 24/11/1998 in atti dal 24/11/1998 (n. B06304.1/1998) SULL'ENTE URBANO PART.647. L'ORIGINARIO SUB.1 E' STATO SOPPRESSO PER VARIAZIONE del 15/11/2007 Pratica n.CS0524758 inatti dal 15/11/2007 DIVISIONE-CAMBIO DESTINAZIONE (n. 63229.1/2007), ORIGINANDO IL SUB.6.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.











Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CORIGLIANO SCALO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*INQUADRAMENTO TERRITORIALE*



*INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO*

COLLEGAMENTI

superstrada distante E90-SS N.106 — nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| esposizione: | buono |
| panoramicità: | nella media |
| livello di piano: | buono |
| stato di manutenzione: | ottimo |
| luminosità: | buono |
| qualità degli impianti: | buono |
| qualità dei servizi: | buono |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

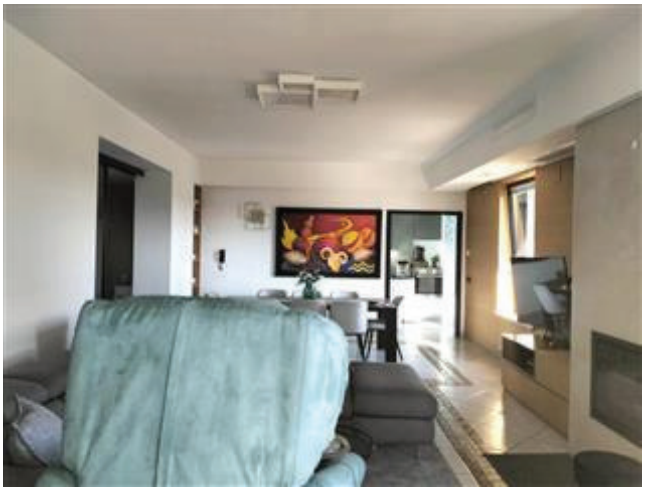
**Il corpo B (sub.6)** è costituito da un appartamento, raggiungibile da scala esterna al primo piano del fabbricato. Risulta composto da un ingresso con due pareti vetrate panoramiche, da cui si accede ad un ampio soggiorno. Da quest'ultimo si accede alla cucina munita di disimpegno e ripostiglio. Dal soggiorno si accede inoltre ad un corridoio dal quale a sua volta si accede alla zona notte, composta da una camera



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

con bagno esclusivo, altre due camere e secondo bagno. L'unità immobiliare in oggetto presenta un ottimo stato di conservazione e un buon livello qualitativo delle finiture. In particolare le pareti interne sono del tipo civile liscio e tinteggiati in bianco, gli infissi interni sono in alluminio anodizzato di colore grigio antracite con taglio termico e doppi vetri, le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica lucida e i bagni dotati di sanitari in porcellana e rubinetteria semplice in acciaio. L'impianto idrico e quello elettrico sono con tubazioni sottotraccia e funzionanti. Il riscaldamento/raffreddamento avviene con climatizzatori e la produzione di acqua calda sanitaria con pompe di calore alimentata da energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico. La pavimentazione in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato laccate in bianco.











Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60





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 |
|---|---|---|---|---|---|
| APPARTAMENTO | 160,40 | x | 100 % | = | 160,40 |
| **Totale:** | **160,40** | | | | **160,40** |



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60




**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene utilizzato lo stesso procedimento di stima già sviluppato per il corpo A, con la differenza che in questo caso allo scopo di determinare il più plausibile valore unitario ordinario Vu del presente corpo B si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e aventi le caratteristiche del mercato immobiliare in questione, ossia il mercato delle unità immobiliari adibiti ad abitazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 160,40 | x | 1.100,00 | = | **176.440,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 176.440,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 176.440,00**



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, FRAZIONE NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO

## TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO C

**terreno industriale** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, frazione NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO, della superficie commerciale di **820,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]) CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 647 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: VIA ZONA INDUSTRIALE n. SN, piano: T, intestato a TRATTASSI DI BENE COMUNE NON CENSIBILE, derivante da E' STATO ORIGINATO DAL SUB.1 PER VARIAZIONE del 15/11/2007 Pratica n. CS0524758 in atti dal 15/11/2007 DIVISIONE-CAMBIO DESTINAZIONE (n. 63229.1/2007)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CORIGLIANO SCALO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*INQUADRAMENTO TERRITORIALE*



*INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO*

COLLEGAMENTI

superstrada distante E90-SS N.106 nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CORTE COMUNE

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| CORTE COMUNE | 820,00 | x | 100 % | = | 820,00 |
| **Totale:** | **820,00** | | | | **820,00** |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da indagini statistiche e di mercato la presente porzione di cortile viene determinata come valore complementare in relazione all'intero lotto 1. Si è ottenuto un valore di mercato di €. 3.645,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.645,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.645,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.645,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|---|---|---|---|---|---|
| A | ufficio | 356,20 | 0,00 | 320.580,00 | 320.580,00 |



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| B | appartamento | 160,40 | 0,00 | 176.440,00 | 176.440,00 |
| C | terreno industriale | 820,00 | 0,00 | 3.645,00 | 3.645,00 |
| | | | | **500.665,00 €** | **500.665,00 €** |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| **descrizione** | | **importo** |
|---|---|---|
| STIMA CORRISPETTIVI RELATIVI AGLI ART. 4 E ART.9 DEL Regolamento ASI - DECRETO N. 59 DEL 08.07.2021 CON MODIFICHE ALL'AR. 4 DEL 14 FEBBRAIO 2022 | | -15.000,00 |
| | | **15.000,00 €** |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Lo scrivente in considerazione di una più facile ed eventuale alienazione e proficua realizzazione, ritiene indispensabile prendere in esame, nonché porre l'attenzione su uno degli elementi più importanti per la determinazione del prezzo di vendita, vale a dire il principio della divisibilità. Elemento cardine e basilare ove se ne ravvisi la possibilità per la determinazione di valori molto vicini alla realtà.

A parere del sottoscritto tale concetto (divisibilità) rimane legato al valore di trasformazione del bene stesso in più unità. Valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nelle zone circostanti gli immobili suddetti, lo scrivente ritiene appropriato e conveniente la messa in vendita degli stessi così come si trovano allo stato attuale, indiviso. Infatti, nel caso specifico risulta che gli immobili pignorati fanno parte già di predisposti Lotti ASI del comune di Corigliano-Rossano destinati a nuovi insediamenti industriali e produttivi, e si preferisce quindi non proporre suddivisioni specifiche in più lotti ma di metterli in vendita alle condizioni attuali. Sono da escludersi potenziali variazioni e cambi di destinazione d'uso degli uffici e dell'appartamento in eventuali locali da adibire a più abitazioni poiché insiste il vincolo urbanistico di destinazione ad impianti produttivi e industriali.



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

Ciò nonostante, considerato la comunicazione del G.E. del 19/05/2026 con la quale si invitava il sottoscritto CTU ad una riformulazione dei lotti in virtù del fatto che trattasi di riunione di due procedure esecutive, si propone la suddivisione del complesso edilizio nei Lotti 1 (costituito dai corpi A, B, C) e Lotto 2 (costituito dai corpi D, E, F, G, H).

Essendo la centrale tecnologica (corpo G, sub.3) bene comune non censibile ove sono collocati gruppi elettrogeni collegati all'impianto fotovoltaico ed elettrico che alimentano l'intero complesso edilizio, a questo punto per rendere completamente indipendenti i due Lotto 1 e 2 occorre sezionare l'impianto elettrico ed effettuare richiesta di nuovo allaccio alla rete Enel con nuovo contatore indipendente. La scelta di accorpare la centrale tecnologica al corpo 1, è motivata dai maggiori consumi prodotti dai macchinari e dalle attività svolte all'interno dei capannoni. La centrale tecnologica è raggiungibile dal Lotto 2 attraverso il passaggio del cortile del Lotto 1 (corpo C-sub.2) per cui si creerebbe servitù, che può essere giustificato dal fatto che l'accesso alla centrale tecnologica avviene solo sporadicamente per effettuare le manutenzioni dei macchinari o per eventuali riparazioni.

| | |
|---|---|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | **€. 9.000,00** |
| **Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 476.665,00** |

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

| | |
|---|---|
| Riduzione del valore del **0%** 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: | **€. 0,00** |
| 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: | **€. 476.665,00** |



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2025

# LOTTO 2

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

D **capannone industriale** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, frazione NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO, della superficie commerciale di **574,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])

CORPO D - CAPANNONE INDUSTRIALE A PIANO TERRA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di VARIABILE DA 6,70 mt a 7,25 mt.Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 647 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 3, categoria D/7, rendita 4.510,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ZONA INDUSTRIALE - SN, piano: T, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano- Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 33/2020)
  Coerenze: CONFINA A NORD, A OVEST E A SUD CON AREA DI CORTE (SUB.9) E A EST IN ADERENZA CON IL CAPANNONE INDUSTRIALE (SUB.8)
  L'IMMOBILE SUDDETTO E' STATO ORIGINATO PER COSTITUZIONE del 24/11/1998 in atti dal 24/11/1998 (n. B06304.1/1998) SULL'ENTE URBANO PART.647. L'ORIGINARIO SUB.1 E' STATO SOPPRESSO PER DIVISIONE del 09/04/2018 Pratica n. CS0047117 inatti dal 10/04/2018 DIVISIONE (n. 7611.1/2018), ED ORIGINANDO IL SUB.5. SUCCESSIVAMENTE IL SUB 5 E' STATO SOPPRESSO PER DIVISIONE del 09/04/2018 Pratica n. CS0047117 in atti dal 10/04/2018 DIVISIONE (n. 7611.1/2018), ORIGINANDO I SUB. 7 E 8.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

E **capannone industriale** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, frazione NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO, della superficie commerciale di **934,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])

CORPO E - CAPANNONE AL PIANO TERRA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di VARIABILE DA 6,70 mt a 7,25 mt.Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 647 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 3, categoria D/7, rendita 6.360,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ZONA INDUSTRIALE - SN, piano: T, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano- Rossano sezione Corigliano M403A. (n.



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

33/2020)
Coerenze: CONFINA A NORD CON AREA DI CORTE (SUB.9), A EST IN ADERENZA GLI UFFICI (SUB.4) E L'APPARTAMENTO (SUB.6), A SUD CON L'AREA DI CORTE (SUB.9) E A OVEST CON IL CAPANNONE INDUSTRIALE (SUB.7)
L'IMMOBILE SUDDETTO E' STATO ORIGINATO PER COSTITUZIONE del 24/11/1998 in atti dal 24/11/1998 (n. B06304.1/1998) SULL'ENTE URBANO PART.647. L'ORIGINARIO SUB.1 E' STATO SOPPRESSO PER DIVISIONE del 09/04/2018 Pratica n. CS0047117 inatti dal 10/04/2018 DIVISIONE (n. 7611.1/2018), ED ORIGINANDO IL SUB.5. SUCCESSIVAMENTE IL SUB 5 E' STATO SOPPRESSO PER DIVISIONE del 09/04/2018 Pratica n. CS0047117 in atti dal 10/04/2018 DIVISIONE (n. 7611.1/2018), ORIGINANDO I SUB. 7 E 8.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

F **IMPIANTO FOTOVOLTAICO** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, frazione NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO, della superficie commerciale di **545,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
CORPO F - IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SOPRA LA COPERTURA DEL FABBRICATO.Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 647 (catasto fabbricati), derivante da Si è accertato che l'impianto fotovoltaico non è dotato di propria autonomia catastale in quanto non risulta lastrico solare accatastato e quindi senza trascrizione del diritto di superficie

G **CENTRALE TECNOLOGICA** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, frazione NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO, della superficie commerciale di **57,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
CORPO G - CENTRALE TECNOLOGICA

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

- foglio 38 particella 647 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: VIA ZONA INDUSTRIALE n. SN, piano: T, intestato a TRATTASSI DI BENE COMUNE NON CENSIBILE, derivante da E' STATO ORIGINATO DAL SUB.1 PER VARIAZIONE del 15/11/2007 Pratica n. CS0524758 in atti dal 15/11/2007 DIVISIONE-CAMBIO DESTINAZIONE (n. 63229.1/2007)
  Coerenze: CONFINA A OVEST E A NORD CON AREA DI CORTE COMUNE, A EST CON CABINA ENEL E A SUD CON ALTRO OPIFICIO INDUSTRIALE

H **terreno industriale** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, frazione NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO, della superficie commerciale di **2.555,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]) CORPO H - CORTE COMUNE

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 647 sub. 9 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA ZONA INDUSTRIALE n. SN, derivante da E' STATO ORIGINATO DAL SUB.1 PER VARIAZIONE del 15/11/2007 Pratica n. CS0524758 in atti dal 15/11/2007 DIVISIONE-



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

CAMBIO DESTINAZIONE (n. 63229.1/2007
Coerenze: TRATTASO DI BENE COMUNE NON CENSIBILE

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **4.666,69 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 886.425,00** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 886.425,00** |
| Data di conclusione della relazione: | **03/07/2026** |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I corpi D (sub.7) e E /sub.8) sono occupati dalla società [redacted], autorizzato con contratto di locazione commerciale del 31.01.2018 con durata fino al 30.01.2024, con proroga fino al 30.01.2030, al canone annuo di €.6000,00, registrato presso lo sportello di DPCS UT Rossano, serie 3T, numero 310

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno.***

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE, stipulata il 31/01/2018 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROSSANO , registrata il 31/01/2018 a ROSSANO ai nn. SERIE 3T-N.310, a favore di [redacted], contro [redacted]A, derivante da REGISTRAZIONE DI CONTRATTO DI LOCAZIONE.
La formalità è riferita solamente a CORPO D (SUB.7) E CORPO E (SUB.8), DERIVATI DALL'ORIGINARIO SUB.5.
IL PRESENTE CONTRATTO E' STATO PROROGATO FINO AL 30/01/2030, AL CANONE



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

ANNUO DI €. 6000,00

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/04/2012 a firma di NOTAIO SPEZZANO GIUSEPPE ai nn. 95380/17617 di repertorio, iscritta il 24/04/2012 a COSENZA ai nn. 10839/865, a favore di BANCA POPOLARE DI BARI - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro [redacted], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 1000000.
Importo capitale: 500000.
Durata ipoteca: 10 ANNI.
La formalità è riferita solamente a IMMOBILE FOGLIO 38, PARTICELLA 647, SUB.5 (SUCCESSIVAMENTE FRAZIONATO IN SUBB.7 E 8), DENOMINATI CORPI C,D..
ANNOTAZIONE DEL 03/05/2015 RG 4909, RP 336, MODIFICA NON NATIVA A CONTRATTO DI MUTUO PER PROLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL RIMBORSO SINO AL 28 FEBBRAIO 2032.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/11/2018 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1297 di repertorio, iscritta il 09/05/2019 a COSENZA ai nn. 11865/984, a favore di UNICREDIT S.P.A., contro [redacted], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: 500000.
Importo capitale: 560890,32.
La formalità è riferita solamente a A TUTTI I QUATTRO CORPI A, B, C, D DEL LOTTO 1 (SUBALTERNI 4, 6,7,8)

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 08/09/2025 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 2113 di repertorio, trascritta il 19/09/2025 a COSENZA ai nn. 28958/23647, a favore di OLYMPIA SPV S.R.L., contro [redacted], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.
La formalità è riferita solamente a A TUTTI I QUATTRO CORPI A, B, C, D DEL LOTTO 1 (SUBALTERNI 4, 6,7,8)

pignoramento, stipulata il 30/04/2025 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1009 di repertorio, trascritta il 15/05/2025 a COSENZA ai nn. 14944/12130, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., contro [redacted], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.
La formalità è riferita solamente a AI CORPI C, D DEL LOTTO 1 (SUBALTERNI 7,8)

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

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

# 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

| | |
|---|---|
| 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:

Tutti le imprese insediate nell'area industriale ASI sono tenute al rispetto del Regolamento ASI - DECRETO N. 59 DEL 08.07.2021 CON MODIFICHE ALL'AR. 4 DEL 14 FEBBRAIO 2022. In particolare sono soggette al vincolo del canone annuo per la manutenzione delle infrastrutture ai sensi dell'art. 4. Inoltre, ai sensi dell'art.9, in caso di vendita, il cedente e il subentrante sono tenuti al versamento di una somma il rilascio del Nulla Osta, pari al 5% del valore del lotto al momento del subentro valutato autonomamente dal consorzio.

*ART. 4: CORRISPETTIVI.*

*Ai sensi di quanto disposto dall'art. 11 comma 2 del D.L. 23.06.1995 n. 244 convertito in Legge n. 341 del 08.08.1995, tutte le imprese insediate negli agglomerati consortili, anche quelle che realizzano l'attività produttiva su suoli di loro proprietà o di terzi, indipendentemente dalla loro ubicazione rispetto alle opere di urbanizzazione, infrastrutture, impianti ed opere esistenti negli agglomerati interessati, sono tenute a versare al CORAP un corrispettivo annuo per i servizi di gestione e manutenzione di tutte le infrastrutture, impianti ed opere (infrastrutture viarie, parcheggi pubblici, aree a verde, impianti di illuminazione, reti telefoniche e telematiche, impianti e reti idriche civili ed industriali, impianti e reti fognarie, ecc.) e comunque di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, site all'interno dell'agglomerato interessato. Tale canone viene determinato direttamente ed autonomamente dal consorzio CORAP.*

*ART. 9: ADEMPIMENTI – PENALI – ITER DELLA PROCEDURA.*

*Disciplina 3.1: in caso di compravendita delle aree e/o altro immobile o parte di essi: La Ditta deve preventivamente informarne il CORAP per consentire l'esercizio del diritto di prelazione; il Nulla-Osta consortile alla cessione dovrà essere richiesto dalla Ditta prima della stipula del rogito notarile. Nell'ipotesi in cui il CCRAP rinunci al proprio diritto di prelazione, il subentrante dovrà assumere nei confronti del CORAP gli stessi obblighi assunti dall'alienante in virtù del Regolamento. Il cedente ed il subentrante saranno tenuti, in via solidale, a corrispondere al Consorzio stesso una somma pari al 5% del prezzo del lotto (inclusa anche l'area di sedime dei fabbricati) calcolato sul prezzo/mq dei terreni vigente nell'agglomerato di riferimento al momento del subentro. Tale somma viene determinato direttamente ed autonomamente dal consorzio CORAP. Il Nulla-Osta all'iniziativa del subentrante sarà rilasciato solo ove ne ricorrano i presupposti e previo il pagamento delle somme dovute. Su tutte le somme a qualsiasi titolo dovute e non versate al CORAP, dovranno essere corrisposti gli interessi moratori in*



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

*misura pari al saggio per come statuito nel D.Lgs. n. 231/2002 ed ogni sua ss.mm.ii. dalla scadenza dei termini stabiliti e/o maturati e sino all'effettivo pagamento. In ogni caso l'autorizzazione non sarà rilasciata dal Consorzio qualora risulti che il cedente non sia in regola con i pagamenti previsti dal presente Regolamento e fin quando non avrà sanato tutte le posizioni debitorie nei confronti del CORAP.*

Al momento della redazione della presente consulenza tecnica d'ufficio non è stato possibile reperire informazioni in merito al canone annuo e di eventuali pendenze pregresse, e neanche del corrispettivo per il rilascio del Nulla Osta, in quanto, tutte le richieste effettuate e i diversi all'Ufficio CORAP Area Cosenza, sono rimasti inevasi. A mezzo di confronti verbali e telefonici con il personale presente si è appurato che il consorzio CORAP risulta in liquidazione coatta. Dal sito ufficiale del CORAP si è accertato tramite avviso in bacheca che, in conformità alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 720 del 30/12/2025, a seguito della cessazione delle attività del CORAP in lca, avvenuto in data 28/02/2026, a partire dal 1° marzo 2026 le competenze sono state trasferite ai seguenti enti: ARSAI (Agenzia Regionale di Sviluppo delle Aree Industriali), Sviluppo Industriale e Attrazione Investimenti (Sito web: www.arsai.it. E alla So.Ri.Cal. S.p.A.). E Servizio Idrico Integrato per la gestione delle reti e dei servizi idrici, (Sito web: www.soricalspa.com). Viene riportato inoltre la comunicazione della sospensione della procedura di riscossione coattiva dei corrispettivi, valida fino a nuova comunicazione ufficiale. Il sottoscritto ha quindi inoltrato le suddette richieste anche al nuovo ente ARSAI, ma attualmente non ha avuto risposte.

Premesso che attualmente vige tale periodo di transizione ed insediamento del Ente ARSAI, per cui non è possibile conoscere con esattezze le suddette somme, il sottoscritto CTU ha effettuato indagini più specifiche nelle zone ex-ASI anche di aree limitrofe al comune di Corigliano-Rossano ed è emerso che altri opifici industriali sono stai oggetto di procedure esecutive negli ultimi 10 anni, di alienazioni e locazioni. Da queste indagini sono emersi mediamente corrispettivi arretrati di cui all'art.4 pari a €. 20.000,00 e somme di cui all'art.9 pari a €. 40.000,00. Il sottoscritto ritiene dunque opportuno detrarre le suddette somme dal valore commerciale ottenuto, mentre rimane a carico dell'aggiudicatario l'onere di una determinazione accurata di tali somme nel momento in cui gli enti preposti ARSAI entreranno in piena operatività. La somma complessiva pari a €. 60.000,00 viene ripartita tra il Lotto 1 e il Lotto 2 proporzionalmente alle superfici occupate, che risultano pari a €. 15.000,00 per il Lotto 1 e €. 45.000,00 per il Lotto 2.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[redacted] SOCIETA' UNIPERSONALE per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (dal 07/03/2000), con atto stipulato il 07/03/2000 a firma di SPEZZANO GIUSEPPE ai nn. 61199 di repertorio, trascritto il 08/03/2000 a COSENZA ai nn. 4789/3548.
Il titolo è riferito solamente a INTERO STABILIMENTO INDUSTRIALE INDIVIDUATO AL FOGLIO 38, PARTICELLA 647 (DA CUI SUCCESSIVAMENTE SI SONO ORIGINATI I SUB.4-6-7-8), QUI DENOMINATI CORPI A, B, C, D..
VARIAZIONE DELLA DENOMINAZIONE SOCIALE DA [redacted] A [redacted] SOCIETA' UNIPERSONALE"

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/10/1996 fino al 07/03/2000), con atto stipulato il 28/10/1996 a firma di NOTAIO GIOVANNI FINO ai nn. 407 di repertorio, trascritto il 20/11/1996 a COSENZA ai nn. 25052/20658.
Il titolo è riferito solamente a L'ATTO RIGUARDAVA LA PORZIONE DI TERRENO INDIVIDUATA IN CATASTO TERRENI COME FOGLIO 38, PARTICELLA 564, SU CUI LA [redacted] COSTRUI' LO STABILIMENTO INDUSTRIALE CHE VENNE POI CENSITO IN CATASTO URBANO COME FOGLIO 38, PARTICELLA 647, SUB.4,6,7,8, QUI DENOMINATI CORPI A, B, C, D.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La realizzazione del complesso edilizio è stata finanziata con la Legge 488/92, poi abrogata dal Decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83. La Legge 488/92 aveva l'obiettivo di sostenere lo sviluppo economico, specialmente nelle aree depresse del Mezzogiorno, offrendo agevolazioni, principalmente contributi a fondo perduto, per investimenti in beni durevoli, materiali e immateriali.

L'ampliamento del fotovoltaico è stato finanziato con il "superbonus 110%", per mezzo del Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34, noto come "Decreto Rilancio", convertito con modifiche dalla L. 17 luglio 2020, n. 77.

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 23**, intestata a [redacted], per lavori di COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE, presentata il 27/06/1994 con il n. 168/1994 di protocollo, rilasciata il 16/03/1995

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA E IN VARIANTE ALLA C.E. 23/94 **N. 72**, intestata a [redacted] per lavori di VARIANTE CAPANNONE INDUSTRIALE, presentata il 23/06/1999 con il n. 97/1999 di protocollo, rilasciata il 20/09/1999, agibilità del 08/02/2000 con il n. PROT. N.3482 di protocollo.
ATTESTAZIONE DI DEPOSITO DEL PROGETTO ALL'UFFICIO TECNICO-SERVIZIO SISMICA DI COSENZA, PROT. 30444 DEL 05/10/1999 . CERTIFICATO DI COLLAUDO DEL 25/10/1999, PROT. 11946, PRATICA 9500396 CLASSE A.

CERTIFICATO DI AGIBILITA' **N. 3482**, intestata a [redacted], per lavori di



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

COSTRUZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE, presentata il 08/02/2000 con il n. 3482 di protocollo, rilasciata il 08/02/2000 con il n. 3482 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a INTERO LOTTO 2

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

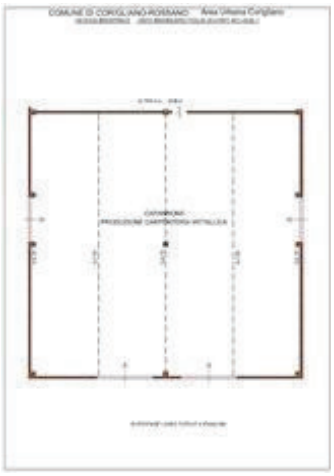
PSA adottato, in forza di delibera Delibera di C. C. n. 74 del 09.10.2023, l'immobile ricade in zona D - AREA INDUSTRIALE

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

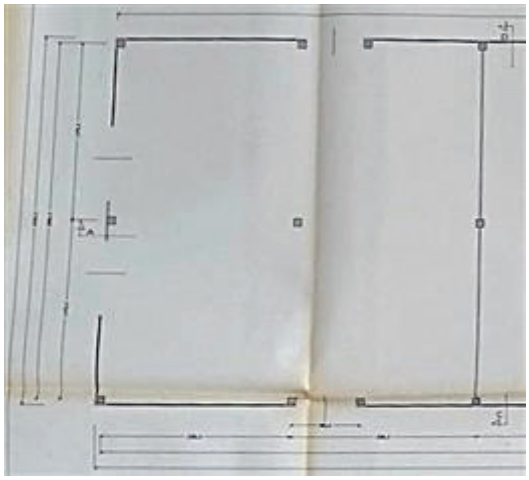
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRG)
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a CORPO D (CAPANNONE) - SUB.7



*PLANIMETRIA CORPO C (CAPANNONE-SUB.7)-STATO DI FATTO*



*PLANIMETRIA CORPO C (CAPANNONE-SUB.7)-STATO DI PROGETTO*

CRITICITÀ: BASSA

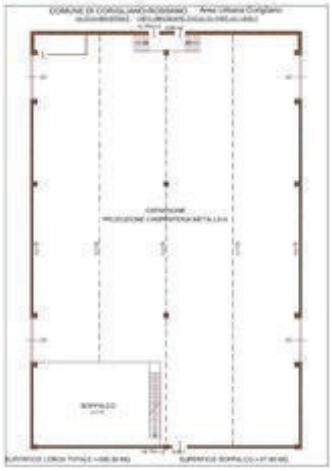


Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

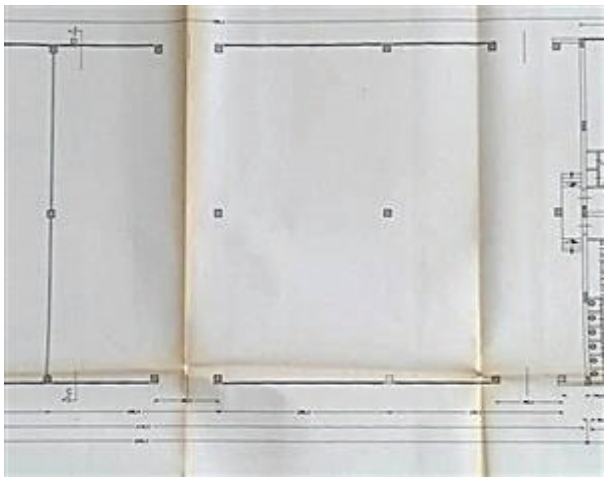
Sono state rilevate le seguenti difformità: ALL'INTERNO DEL CAPANNONE E' STATA RISCONTRATA LA PRESENZA DI UN SOPPALCO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 87,60 (normativa di riferimento: PRG)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sulla base di quanto previsto nella Variante alle Norme Tecniche allegate al PRT – approvato con DPGR n. 8791 del 25 giugno 2003 ed allegato al Decreto Commissariale n. 41 del 19/04/2018 l'immobile oggetto di intervento ricade in una zona annoverata nel Paino come zona AIP – Zone di previsione. Ai sensi dell'art 12 delle Norme Tecniche per tali aree è previsto: INDICE DI COPERTURA 40%. L'intervento realizzato non prevede aumento della superfice coperta in quanto l'ingombro del fabbricato a seguito del presente intervento non subisce aumenti di ingombro né modifica della sagoma. PERTANTO PUO' ESSERE REGOLARIZZATA MEDIANTE LAPRESENTAZIONE DI UNA SCIA IN SANATORIA.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria e dei diritti di istruttoria: €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI
Questa situazione è riferita solamente a CORPO E (CAPANNONE) - SUB.8



*PLANIMETRIA CORPO E (CAPANNONE-SUB.8)-STATO DI FATTO*



*PLANIMETRIA CORPO E (CAPANNONE-SUB.8)-STATO DI PROGETTO*

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRESENZA DI TETTOIE APERTE POSTE SUL CONFINE SUD E SUL CONFINE OVEST DEL CORTILE - CORPO H (SUB.9) (normativa di riferimento: PRG)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- RIMOZIONE : €.12.000,00

Questa situazione è riferita solamente a LOTTO 2.
LE TETTOIE CHE INSISTONO SUI CORTILI DEL PRESENTE LOTTO 2 NON SONO SANABILI PER CUI OCCORRE RIPRISTINARE LO STATO DEI LUOGHI PREVIO LA RIMOZIONE .



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60



*TETTOIE ABUSIVE*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

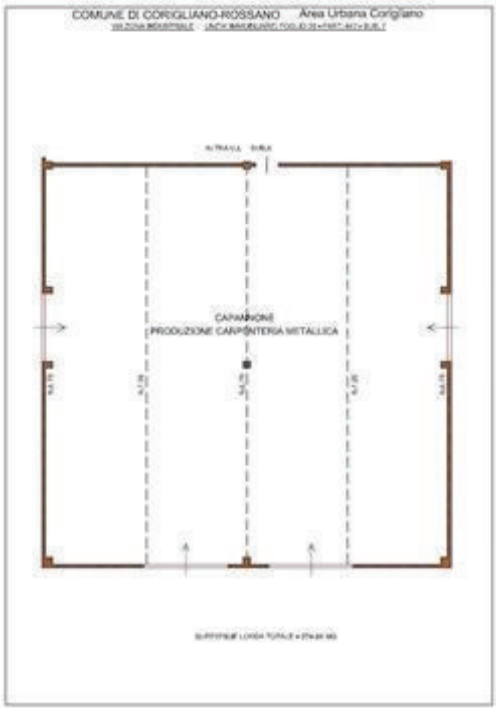
Sono state rilevate le seguenti difformità: REALIZZAZIONE DI PORTA COMUNICANTE CON IL CORPO D (SUB.8) (normativa di riferimento: RDL N.652/1939 E SMI)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE DI DOCFA PER MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI DI SEGRETERIA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE
Questa situazione è riferita solamente a CORPO D (CAPANNONE) - SUB.7




*PLANIMETRIA CATASTALE SUB.7-CORPO D*




*PLANIMETRIA STATO DI FATTO SUB.7-CORPO D*

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: REALIZZAZIONE DI UN SOPPALCO E DI UN PICCOLO DEPOSITO (normativa di riferimento: RDL N.652/1939 E SMI)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE DI DOCFA PER DIVERSA



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

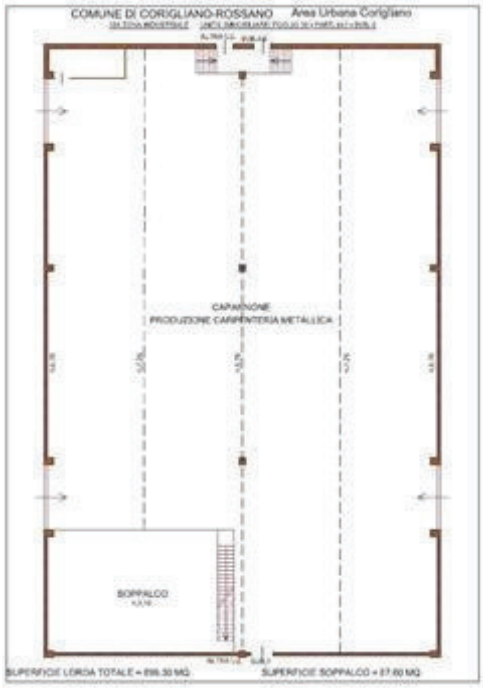
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI DI SEGRETERIA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE
Questa situazione è riferita solamente a CORPO E (CAPANNONE) - SUB.8




*PLANIMETRIA CATASTALE SUB.8-CORPO E*




*PLANIMETRIA STATO DI FATTO SUB.8-CORPO E*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, FRAZIONE NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO

## CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO D

**capannone industriale** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, frazione NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO, della superficie commerciale di **574,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]) CORPO D - CAPANNONE INDUSTRIALE A PIANO TERRA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di VARIABILE DA 6,70 mt a 7,25 mt.Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 647 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 3,



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

categoria D/7, rendita 4.510,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ZONA INDUSTRIALE - SN, piano: T, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano- Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 33/2020)
Coerenze: CONFINA A NORD, A OVEST E A SUD CON AREA DI CORTE (SUB.9) E A EST IN ADERENZA CON IL CAPANNONE INDUSTRIALE (SUB.8)
L'IMMOBILE SUDDETTO E' STATO ORIGINATO PER COSTITUZIONE del 24/11/1998 in atti dal 24/11/1998 (n. B06304.1/1998) SULL'ENTE URBANO PART.647. L'ORIGINARIO SUB.1 E' STATO SOPPRESSO PER DIVISIONE del 09/04/2018 Pratica n. CS0047117 inatti dal 10/04/2018 DIVISIONE (n. 7611.1/2018), ED ORIGINANDO IL SUB.5. SUCCESSIVAMENTE IL SUB 5 E' STATO SOPPRESSO PER DIVISIONE del 09/04/2018 Pratica n. CS0047117 in atti dal 10/04/2018 DIVISIONE (n. 7611.1/2018), ORIGINANDO I SUB. 7 E 8.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.










Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CORIGLIANO SCALO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*INQUADRAMENTO TERRITORIALE*



*INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO*

COLLEGAMENTI

superstrada distante E90-SS N.106 — nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| esposizione: | buono |
| panoramicità: | nella media |
| livello di piano: | buono |
| stato di manutenzione: | buono |
| luminosità: | buono |
| qualità degli impianti: | buono |
| qualità dei servizi: | buono |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come specificato sopra, i corpi D e E del L**otto 2** costituiscono i due locali del capannone industriale. Le strutture cono composte da fondazioni in calcestruzzo armato gettato in opera del tipo a travi rovesce continue con sezione a doppio “T”, i pilastri sono anch’essi in calcestruzzo armato normale gettato in opera aventi sezioni quadrate, mentre le travi sono costituite da una doppia orditura di elementi precompressi a sezione variabile dove in corrispondenza della sezione maggiore si individuano i due colmi del tetto e in quella minore le gronde, a formare le giuste pendenze per lo scolo delle acque pluviali, e sui quali insiste la copertura realizzata con tegoloni prefabbricati in c.a. con sovrastante manto di copertura composto da lamiera termo-coibentata, alternata a lucernari composti da elementi semi-trasparente in plexiglas. Anche le pareti perimetrali sono costituite da pannelli prefabbricati in c.a.p. ed esternamente sono caratterizzate da una superficie decorativa rivestita da piccoli frammenti di pietra a faccia vista. Le porte di accesso sono scorrevoli e in lamiera stampata, le finestre del tipo a nastro e in profilati di alluminio anodizzati con vetro singolo. Il capannone presenta un forma geometrica



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

rettangolare allungata dalle dimensioni in pianta di circa 62,00 metri per 24,50, orientato con il lato più lungo in direzione est-ovest. Risulta suddiviso nei due corpi D e E, di cui il corpo D utilizzato alla lavorazione di carpenteria metallica pesante (elementi strutturali portanti), mentre il corpo E è adibito alla lavorazione e produzione di carpenteria leggera in alluminio e pvc (infissi e ringhiere), aventi entrambi altezze interna al colmo di 7,25 metri e minima di 6,70 metri.

**In particolare il corpo D (sub.7)** è costituito da un unico locale e presenta una larghezza interna di 24,50 metri e una lunghezza interna di 24,25 metri, con una superficie lorda complessiva di mq. 574,60. Presenta in tutto 4 accessi carrabili, due collocate sul alto ovest, uno sulla parete nord e uno sulla parete sud. Inoltre risulta comunicante con il corpo E per mezzo di una porta pedonale in metallo posta sulla parete est. Le pareti interne sono rasate e tinteggiate in bianco. L'impianto elettrico è realizzato fuori traccia e contenuto all'interno di canalizzazioni specifiche collegati ai muri perimetrali del capannone ad un'altezza di circa 4 metri dalla quota pavimento e composto da linea prese e linea illuminazione. Non sono presenti impianto idrico e termico. La pavimentazione è in battuto di cemento industriale. Risulta servito da un impianto di smaltimento di prima pioggia, da un impianto di allarme antincendio collegato con idranti antincendio alimentati da vasca interrata e azionati da gruppo di motori di spinta, oltre a un impianto di video-sorveglianza, mentre i quadri elettrici e il gruppo elettrogeno sono allocati nel locale tecnico, censito con il sub. 3. Sul tetto dell'opificio è presente l'impianto fotovoltaico che alimenta l'intero complesso edilizio. I servizi igienici utilizzati dal personale sono ricavati all'interno del fabbricato adibito a uffici, separati da questi ed accessibili esternamente dalla corte. Attualmente il capannone presenta buone condizioni di conservazione e manutenzione.








Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60



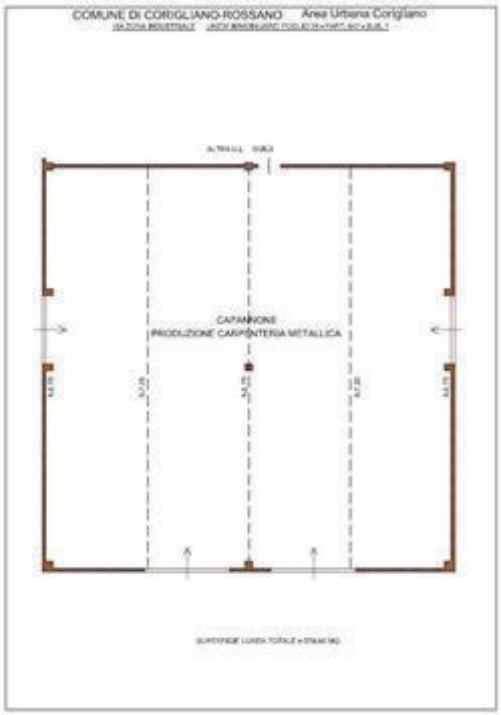


CONSISTENZA:

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 |
|---|---|---|---|---|---|
| CAPANNONE | 574,60 | x | 100 % | = | 574,60 |
| **Totale:** | **574,60** | | | | **574,60** |




**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene utilizzato lo stesso procedimento di stima già sviluppato per gli altri



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

corpi con la differenza che in questo caso allo scopo di determinare il più plausibile valore unitario ordinario Vu del presente corpo si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e aventi le caratteristiche del mercato immobiliare in questione, ossia il mercato delle unità immobiliari destinati a opifici industriali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 574,60 | x | 500,00 | = | **287.300,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 287.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 287.300,00**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, FRAZIONE NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO

## CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO E

**capannone industriale** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, frazione NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO, della superficie commerciale di **934,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]) CORPO E - CAPANNONE AL PIANO TERRA

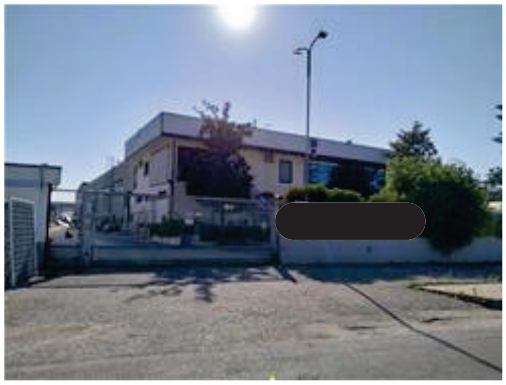
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di VARIABILE DA 6,70 mt a 7,25 mt.Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 647 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 3, categoria D/7, rendita 6.360,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ZONA INDUSTRIALE - SN, piano: T, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano- Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 33/2020)
  Coerenze: CONFINA A NORD CON AREA DI CORTE (SUB.9), A EST IN ADERENZA GLI UFFICI (SUB.4) E L'APPARTAMENTO (SUB.6), A SUD CON L'AREA DI CORTE (SUB.9) E A OVEST CON IL CAPANNONE INDUSTRIALE (SUB.7)
  L'IMMOBILE SUDDETTO E' STATO ORIGINATO PER COSTITUZIONE del 24/11/1998 in atti dal 24/11/1998 (n. B06304.1/1998) SULL'ENTE URBANO PART.647. L'ORIGINARIO SUB.1 E' STATO SOPPRESSO PER DIVISIONE del 09/04/2018 Pratica n. CS0047117 inatti dal 10/04/2018 DIVISIONE (n. 7611.1/2018), ED ORIGINANDO IL SUB.5. SUCCESSIVAMENTE IL SUB 5 E' STATO SOPPRESSO PER DIVISIONE del 09/04/2018 Pratica n. CS0047117 in atti dal 10/04/2018 DIVISIONE (n. 7611.1/2018), ORIGINANDO I SUB. 7 E 8.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60








DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CORIGLIANO SCALO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.


*INQUADRAMENTO TERRITORIALE*


*INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO*

COLLEGAMENTI



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

superstrada distante E90-SS N.106 — nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| esposizione: | buono |
| panoramicità: | nella media |
| livello di piano: | buono |
| stato di manutenzione: | buono |
| luminosità: | buono |
| qualità degli impianti: | buono |
| qualità dei servizi: | buono |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Il corpo E (sub.8)** è costituito da un locale rettangolare e presenta una larghezza interna di 24,50 metri e una lunghezza interna di 37,50 metri, con una superficie lorda complessiva di mq. 899,30. Presenta in tutto 4 accessi carrabili, due collocate sul alto nord e due sulla parete sud. Inoltre risulta comunicante con il corpo D per mezzo di una porta pedonale in metallo posta sulla parete ovest. Sul lato ovest è presente un soppalco avente struttura in acciaio e scala di collegamento laterale, con una superficie di mq. 87,60 e un'altezza utile di 3,10 metri. Sul lato est è presente un piccolo deposito con pareti in alluminio. Sul lato est è presente una doppia rampa a 5 gradini in metallo e piccolo pianerottolo con due porte taglia-fuoco che consentono l'accesso al piano terra/rialzato del fabbricato adibito ad uffici. Le pareti interne sono rasate e tinteggiate in bianco. L'impianto elettrico è realizzato fuori traccia e contenuto all'interno di canalizzazioni specifiche collegati ai muri perimetrali del capannone ad un'altezza di circa 4 metri dalla quota pavimento e composto da linea prese e linea illuminazione. Non sono presenti impianto idrico e termico. La pavimentazione è in battuto di cemento industriale. Risulta servito da un impianto di smaltimento di prima pioggia, da un impianto di allarme antincendio collegato con idranti antincendio alimentati da vasca interrata e azionati da gruppo di motori di spinta, oltre a un impianto di video-sorveglianza, mentre i quadri elettrici e il gruppo elettrogeno sono allocati nel locale tecnico, censito con il sub. 3. Sul tetto dell'opificio è presente l'impianto fotovoltaico che alimenta l'intero complesso edilizio. I servizi igienici utilizzati dal personale sono ricavati all'interno del fabbricato adibito a uffici, separati da questi ed accessibili esternamente dalla corte. Attualmente il capannone presenta buone condizioni di conservazione e manutenzione.







Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60






CONSISTENZA:

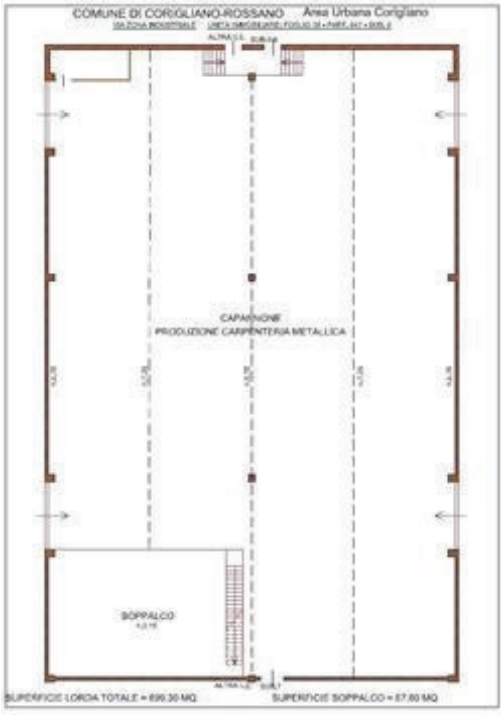
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| CAPANNONE | 899,30 | x | 100 % | = | 899,30 |
| SOPPALCO | 87,60 | x | 40 % | = | 35,04 |
| **Totale:** | **986,90** | | | | **934,34** |



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60




**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene utilizzato lo stesso procedimento di stima già sviluppato per gli altri corpi con la differenza che in questo caso allo scopo di determinare il più plausibile valore unitario ordinario Vu del presente corpo si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e aventi le caratteristiche del mercato immobiliare in questione, ossia il mercato delle unità immobiliari destinati a opifici industriali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 934,34 | x | 500,00 | = | **467.170,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 467.170,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 467.170,00**



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, FRAZIONE NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO

# IMPIANTO FOTOVOLTAICO

DI CUI AL PUNTO F

**IMPIANTO FOTOVOLTAICO** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, frazione NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO, della superficie commerciale di **545,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])

CORPO F - IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SOPRA LA COPERTURA DEL FABBRICATO. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 647 (catasto fabbricati), derivante da Si è accertato che l'impianto fotovoltaico non è dotato di propria autonomia catastale in quanto non risulta lastrico solare accatastato e quindi senza trascrizione del diritto di superficie



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CORIGLIANO SCALO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*INQUADRAMENTO TERRITORIALE*



*INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO*



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

COLLEGAMENTI

superstrada distante E90-SS N.106 nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione: nella media
qualità degli impianti: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La presente relazione è relativa all'impianto fotovoltaico realizzato sul tetto del lotto n. 2 di cui alla procedura esecutiva 51/2025, riferita al quesito del G.E., datato 22.09.2025.

Classificazione impianto fotovoltaico secondo art. 2 D.M. 19.02.2007: trattasi di impianto di cui al punto 1 del quesito, datato 22.09.2025, ovvero impianto fotovoltaico non integrato, con moduli collocati su struttura reticolare in acciaio fissata appositamente sul tetto del capannone e avente lo scopo di creare idonea pendenza.

Si è accertato che l'impianto fotovoltaico non è dotato di propria autonomia catastale in quanto non risulta lastrico solare accatastato e quindi senza trascrizione del diritto di superficie. L'impianto è collocato sul tetto del complesso edilizio ed è stato oggetto di Convenzione GSE di scambio su posto n. C02I375411607 con Indentificato n. 1079947, del 28/08/2013, Codice Impianto: CENSIMP_IM0373232 di Potenza Nominale pari a 49,555 KW, con decorrenza dal 02/07/2013 e scadenza al 01/07/2033, tra GSE S.p.A. con sede in Roma, viale Maresciallo Pilsudski n. 92, Partita I.V.A. [redacted] e [redacted].

La presente convenzione è stata successivamente sostituita dal CONTRATTO PER IL RITIRO DELL'ENERGIA ELETTRICA con codice di contratto n. RID655009 del 02/122024 sullo stesso impianto CENSIMP_IM0373232 (con inclusione di altra porzione di impianto collocato sempre sul tetto) di Potenza Nominale pari a 70 KW, con decorrenza dal 01.01/2025 e scadenza al 31/12/2025, con tacito rinnovo annuale.

L'impianto fotovoltaico sul tetto si compone di un impianto principale della potenza di circa 50 KW e di un minore della potenza di 20 KW, per cui complessivamente formano un impianto della potenza di 70 KW. I moduli sono composti da un settore di circa 240 mq (circa 10 mt x 24 mt) collocato sul lato est del tetto, da un altro settore di circa 175 mq (circa 4 mt x 44 mt) disposto sul lato sud del tetto e un terzo settore di circa 130 mq (circa 3 mt x 44 mt) disposto sul lato nord del tetto. Tutti i settori dei moduli sono fissati su struttura reticolare in acciaio a loro volta incastrati sulle strutture del tetto.



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

I documenti reperiti e allegati sono i seguenti:

- contratto con il GSE n. C02I375411607 con Indentificato n. 1079947, del 28/08/2013.
- CONTRATTO PER IL RITIRO DELL'ENERGIA ELETTRICA con codice di contratto n. RID655009 del 02/122024.

Non è stato rinvenuto il certificato di conformità dell'impianto rilasciato da installatore.

L'impinato fotovoltaico è a servizio dell'intero complesso edilizio.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| IMPIANTO FOTOVOLTAICO - LATO EST | 240,00 | x | 100 % | = | 240,00 |
| IMPIANTO FOTOVOLTAICO - LATO SUD | 175,00 | x | 100 % | = | 175,00 |
| IMPIANTO FOTOVOLTAICO - LATO NORD | 130,00 | x | 100 % | = | 130,00 |
| **Totale:** | **545,00** | | | | **545,00** |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da indagini statistiche e di mercato il prezzo dell'impianto fotovoltaico , denominato [redacted], codice CENSIMP IM_0373232 su tetto senza accumulo, se installato oggi avrebbe un importo di circa € 1,200 per KWp installato.

Sapendo che ci sono circa 70 KW , **l'impianto se nuovo avrebbe un prezzo di circa € 84.000,00**.

- Sapendo che parte l'impianto con potenza nominale pari a 49,555 kW, entrato in esercizio il 02/07/2013, e scadenza alla tariffa incentivante nel 01/07/2033, mentre il resto è entrato in produzione con il super bonus nel 2025 a cui non si applica la tariffa incentivante.
- Inoltre la tariffa incentivante riconosciuta all'impianto fotovoltaico per la sola potenza nominale pari a 49,555 kW oggetto della Convenzione N. identificativo 1079947, N. Convenzione C02I375411607, comunicata al



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

Soggetto Responsabile con la lettera di ammissione alla tariffa incentivante, è pari a:

a) 0,1770 Euro/kWh, relativamente alla tariffa onnicomprensiva di cui all'articolo 5, comma 1 del D.M. 5 luglio 2012;

b) 0,0950 Euro/kWh, relativamente alla tariffa premio di cui all'articolo 5, comma 1 del D.M. 5 luglio 2012.

- Visto che l'impianto in genere ha una vita media di circa 25 anni e per buona parte dell'impianto sarà incentivato fino al 2033 e un decadimento di produzione che dopo 15 anni raggiunge circa 85 % della produzione annua e dopo 20 anni circa 80% con decadimento peggiori fino alla fine vita a circa 25 anni.
- Visto che la producibilità annua dell'impianto sarà circa di 90.000 KWh /annui di cui i ricavi saranno:
  - circa €. 16.800,00 annui per la sezione incentivata per altri 7 anni.
  - circa €. 4.200,00 annui intesi come risparmio sui consumi per la sezione non incentivata.

da cui si deduce:

che il valore dell'impianto tenuto conto del anni di vita avrà un costo stimato di circa €. 50.000 € a cui vanno aggiunti gli incentivi per 7 anni pari a circa 16.800 €/annui X 7 = €. 117.600,00.

Complessivamente si ottiene un valore complessivo di **€. 167.600,00.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | |
|---|---|
| Valore a corpo: | **167.600,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---|
| **Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): | **€. 167.600,00** |
| **Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | **€. 167.600,00** |

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, FRAZIONE NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO

## CENTRALE TECNOLOGICA

DI CUI AL PUNTO G



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

**CENTRALE TECNOLOGICA** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, frazione NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO, della superficie commerciale di **57,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
CORPO G - CENTRALE TECNOLOGICA

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

- foglio 38 particella 647 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: VIA ZONA INDUSTRIALE n. SN, piano: T, intestato a TRATTASSI DI BENE COMUNE NON CENSIBILE, derivante da E' STATO ORIGINATO DAL SUB.1 PER VARIAZIONE del 15/11/2007 Pratica n. CS0524758 in atti dal 15/11/2007 DIVISIONE-CAMBIO DESTINAZIONE (n. 63229.1/2007)
  Coerenze: CONFINA A OVEST E A NORD CON AREA DI CORTE COMUNE, A EST CON CABINA ENEL E A SUD CON ALTRO OPIFICIO INDUSTRIALE



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CORIGLIANO SCALO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*INQUADRAMENTO TERRITORIALE*



*INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO*

COLLEGAMENTI

superstrada distante E90-SS N.106 nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CENTRALE TECNOLOGICA A SERVIZIO DELL'INTERO COMPLESSO EDILIZIO. TRATTASI DI BENE COMUNE NON CENSIBILE OVE SONO COLLOCATI I GRUPPI ELETTROGENI COLLEGATO ALL'IMPIANTO ELETTRICO E FOTOVOLTAICO .



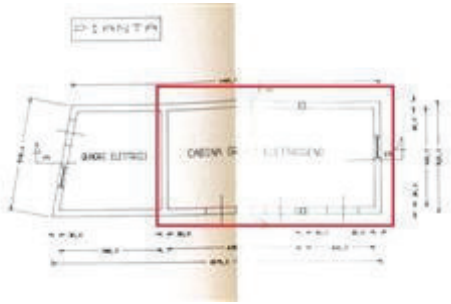
Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| CENTRALE TECNOLOGICA | 57,75 | x | 100 % | = | 57,75 |
| **Totale:** | **57,75** | | | | **57,75** |



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da indagini statistiche e di mercato e tenendo conto del costo di costruzione del corpo e della sua vetustà si è ottenuto un valore di mercato di € 15.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | |
|---|---|
| Valore a corpo: | **15.000,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---|
| **Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): | **€. 15.000,00** |
| **Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | **€. 15.000,00** |

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, FRAZIONE NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO

## TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO H

**terreno industriale** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA ZONA INDUSTRIALE SNC, frazione



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

NUCLEO ZONA INDUSTRIALE DI CORIGLIANO, della superficie commerciale di **2.555,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]) CORPO H - CORTE COMUNE

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 647 sub. 9 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA ZONA INDUSTRIALE n. SN, derivante da E' STATO ORIGINATO DAL SUB.1 PER VARIAZIONE del 15/11/2007 Pratica n. CS0524758 in atti dal 15/11/2007 DIVISIONE-CAMBIO DESTINAZIONE (n. 63229.1/2007
  Coerenze: TRATTASO DI BENE COMUNE NON CENSIBILE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CORIGLIANO SCALO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*INQUADRAMENTO TERRITORIALE*



*INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO*

COLLEGAMENTI

superstrada distante E90-SS N.106 nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CORTE COMUNE AI CAPANNONI SUB.7 E 8

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| CORTE COMUNE | 2.555,00 | x | 100 % | = | 2.555,00 |
| **Totale:** | **2.555,00** | | | | **2.555,00** |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da indagini statistiche e di mercato la presente porzione di cortile viene determinata come valore complementare in relazione all'intero lotto 1. Si è ottenuto un valore di mercato di €. 11.355,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | |
|---|---|
| Valore a corpo: | **11.355,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---|
| **Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): | **€. 11.355,00** |
| **Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | **€. 11.355,00** |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|---|---|---|---|---|---|
| D | capannone industriale | 574,60 | 0,00 | 287.300,00 | 287.300,00 |
| E | capannone industriale | 934,34 | 0,00 | 467.170,00 | 467.170,00 |
| F | IMPIANTO FOTOVOLTAICO | 545,00 | 0,00 | 167.600,00 | 167.600,00 |
| G | CENTRALE TECNOLOGICA | 57,75 | 0,00 | 15.000,00 | 15.000,00 |



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| H | terreno industriale | 2.555,00 | 0,00 | 11.355,00 | 11.355,00 |
| | | | | **948.425,00 €** | **948.425,00 €** |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| **descrizione** | **importo** |
|---|---|
| STIMA CORRISPETTIVI RELATIVI AGLI ART. 4 E ART.9 DEL Regolamento ASI - DECRETO N. 59 DEL 08.07.2021 CON MODIFICHE ALL'AR. 4 DEL 14 FEBBRAIO 2022 | -45.000,00 |
| | **45.000,00 €** |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Lo scrivente in considerazione di una più facile ed eventuale alienazione e proficua realizzazione, ritiene indispensabile prendere in esame, nonché porre l'attenzione su uno degli elementi più importanti per la determinazione del prezzo di vendita, vale a dire il principio della divisibilità. Elemento cardine e basilare ove se ne ravvisi la possibilità per la determinazione di valori molto vicini alla realtà.

A parere del sottoscritto tale concetto (divisibilità) rimane legato al valore di trasformazione del bene stesso in più unità. Valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nelle zone circostanti gli immobili suddetti, lo scrivente ritiene appropriato e conveniente la messa in vendita degli stessi così come si trovano allo stato attuale, indiviso. Infatti, nel caso specifico risulta che gli immobili pignorati fanno parte già di predisposti Lotti ASI del comune di Corigliano-Rossano destinati a nuovi insediamenti industriali e produttivi, e si preferisce quindi non proporre suddivisioni specifiche in più lotti ma di metterli in vendita alle condizioni attuali. Sono da escludersi potenziali variazioni e cambi di destinazione d'uso degli uffici e dell'appartamento in eventuali locali da adibire a più abitazioni poiché insiste il vincolo urbanistico di destinazione ad impianti produttivi e industriali.

Ciò nonostante, considerato la comunicazione del G.E. del 19/05/2026 con la quale si invitava il sottoscritto CTU ad una



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

riformulazione dei lotti in virtù del fatto che trattasi di riunione di due procedure esecutive, si propone la suddivisione del complesso edilizio nei Lotti 1 (costituito dai corpi A, B, C) e Lotto 2 (costituito dai corpi D, E, F, G, H).

Essendo la centrale tecnologica (corpo G, sub.3) bene comune non censibile ove sono collocati gruppi elettrogeni collegati all'impianto fotovoltaico ed elettrico che alimentano l'intero complesso edilizio, a questo punto per rendere completamente indipendenti i due Lotto 1 e 2 occorre sezionare l'impianto elettrico ed effettuare richiesta di nuovo allaccio alla rete Enel con nuovo contatore indipendente. La scelta di accorpare la centrale tecnologica al corpo 1, è motivata dai maggiori consumi prodotti dai macchinari e dalle attività svolte all'interno dei capannoni. La centrale tecnologica è raggiungibile dal Lotto 2 attraverso il passaggio del cortile del Lotto 1 (corpo C-sub.2) per cui si creerebbe servitù, che può essere giustificato dal fatto che l'accesso alla centrale tecnologica avviene solo sporadicamente per effettuare le manutenzioni dei macchinari o per eventuali riparazioni.

| | |
|---|---|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | **€. 17.000,00** |
| **Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 886.425,00** |

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

| | |
|---|---|
| Riduzione del valore del **0%** 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: | **€. 0,00** |
| 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: | **€. 886.425,00** |



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2025

# LOTTO 3

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA G. CARDARELLI I TRAVERSA, frazione AREA URBANA CORIGLIANO-CALABRO, della superficie commerciale di **150,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO, ha un'altezza interna di PIANO SOTTOTETTO CON H. VARIABILE DA M.3,65 A 1,95.Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 1075 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: VIA TOGLIATTI SNC, piano: 3, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano- Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 38/2020)
  Coerenze: CONFINA A OVEST, A NORD E A EST CON CORTILE COMUNE E A SUD IN PARTE CON VANO SCALA E IN PARTE CON ALTRA U.I.
  E' STATA ORIGINATA DAL SUB.14 PER COSTITUZIONE del 26/10/2011 Pratica n. CS0365246 in atti dal 26/10/2011 COSTITUZIONE (n.13414.1/2011). SUCCESSIVAMENTE E' STATO OGGETTO DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO del 21/11/2013 Pratica n. CS0254884 in atti dal 21/11/2013 DA LOCALE DI DEPOSITO AD ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (n. 53443.1/2013).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **150,68 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 165.748,00** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 165.748,00** |
| Data di conclusione della relazione: | **03/07/2026** |



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

# 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted]

# 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno.***

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

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/11/2018 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1297 di repertorio, iscritta il 09/05/2019 a COSENZA ai nn. 11865/984, a favore di UNICREDIT S.P.A., contro [redacted], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: 500000.
Importo capitale: 560890,32.
La formalità è riferita solamente a LOTTO 3

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 08/09/2025 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 2113 di repertorio, trascritta il 19/09/2025 a COSENZA ai nn. 28958/23647, a favore di OLYMPIA SPV S.R.L., contro [redacted], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.
La formalità è riferita solamente a LOTTO 3

*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: | **€. 1.353,92** |
| Millesimi condominiali: | **133,096** |



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

# 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 13/12/2013), con atto stipulato il 12/12/2013 a firma di [redacted] ai nn. 96365/18165 di repertorio, trascritto il 13/12/2013 a COSENZA ai nn. 32496/24086

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]
per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/09/2003 fino al 24/09/2009), con atto stipulato il 26/09/2003 a firma di NOTAIO [redacted] ai nn. 52792 di repertorio, trascritto il 26/09/2003 a COSENZA ai nn. 23962/17892.
Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA DI TERRENO CENSITA IN CATASTO AL FOGLIO 94 PARTICELLA 746, SUL QUALE LA SOCIETA' [redacted] HA COSTRUITO SUCCESSIVAMENTE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL LOTTO 3 IN ESAME

[redacted].
per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/09/2009 fino al 13/12/2013), con atto stipulato il 24/09/2009 a firma di NOTAIO [redacted] ai nn. 64739/24095 di repertorio, trascritto il 24/09/2009 a COSENZA ai nn. 29309/20496.
Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA DI TERRENO CENSITA IN CATASTO AL FOGLIO 94 PARTICELLA 746, SUL QUALE LA SOCIETA' [redacted] HA COSTRUITO SUCCESSIVAMENTE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL LOTTO 3 IN ESAME

# 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 93**, intestata a [redacted] per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 27/10/2009 con il n. 93 di protocollo

DEPOSITO SETTORE TECNICO DI COSENZA - EX GENIO CIVILE **N. 6309**, intestata a [redacted], R.L. [redacted] per lavori di PROGETTO EDIFICIO PER CIVILI ABITAZIONI, rilasciata il 30/04/2009 con il n. 6309 di protocollo

COLLAUDO STATICO **N. 187796**, intestata a F[redacted] per lavori di FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 28/05/2012

CERTIFICATO DI AGIBILITA' **N. 10**, intestata a [redacted], per lavori di COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 23/01/2012

SCIA PER RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI **N. 34803**, intestata a F[redacted], rilasciata il 02/08/2013

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PSA adottato, in forza di delibera PSA adottato, in forza di delibera Delibera di C. C. n. 74 del 09.10.2023, l'immobile ricade in zona D - AREA INDUSTRIALE,

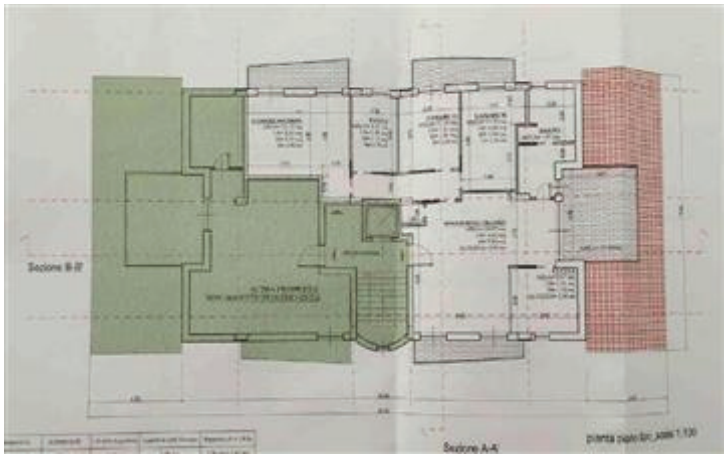


Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

# 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: PRG)
L'immobile risulta **conforme**.



*PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO-SCIA 34803/2013*




*PLANIMETRIA STATO DI FATTO*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: RDL N.652/1939 E SMI)
L'immobile risulta **conforme**.




*PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI*




*PLANIMETRIA STATO DI FATTO*

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

(normativa di riferimento: PRG)
L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA G. CARDARELLI I TRAVERSA, FRAZIONE AREA URBANA CORIGLIANO-CALABRO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO VIA G. CARDARELLI I TRAVERSA, frazione AREA URBANA CORIGLIANO-CALABRO, della superficie commerciale di **150,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted] L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO, ha un'altezza interna di PIANO SOTTOTETTO CON H. VARIABILE DA M.3,65 A 1,95.Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 1075 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: VIA TOGLIATTI SNC, piano: 3, intestato a [redacted], derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 30/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano- Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 38/2020)
  Coerenze: CONFINA A OVEST, A NORD E A EST CON CORTILE COMUNE E A SUD IN PARTE CON VANO SCALA E IN PARTE CON ALTRA U.I.
  E' STATA ORIGINATA DAL SUB.14 PER COSTITUZIONE del 26/10/2011 Pratica n. CS0365246 in atti dal 26/10/2011 COSTITUZIONE (n.13414.1/2011). SUCCESSIVAMENTE E' STATO OGGETO DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO del 21/11/2013 Pratica n. CS0254884 in atti dal 21/11/2013 DA LOCALE DI DEPOSITO AD ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (n. 53443.1/2013).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.







Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60






DESCRIZIONE DELLA ZONA

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




COLLEGAMENTI

superstrada distante 2,75 CHILOMETRI — nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: — buono
panoramicità: — nella media
livello di piano: — al di sopra della media
stato di manutenzione: — buono



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

luminosità: nella media
qualità degli impianti: nella media
qualità dei servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue. Il **lotto 3** in oggetto risulta ubicato nel comune di Corigliano-Rossano (CS), Area Urbana Corigliano in Via Vincenzo Cardarelli snc, e facilmente raggiungibile dalla S.P. 253 denominata Via Fontanelle, una delle arterie principali dello scalo di Corigliano Calabro, a circa 4 chilometri verso est, e immersa in un'area pianeggiante ad una quota media di circa 70 metri s.l.m. In particolare risulta collocato nel centro cittadino, in una area discretamente edificata ed urbanizzata e di recente espansione, dove sono presenti immobili con caratteristiche similari sia per caratteristiche architettoniche che per epoca di realizzazione. I principali servizi e attività sono comunque agevolmente raggiungibili nell'area centrale di Corigliano. Il fabbricato di cui fa parte il presente lotto 1, presenta in pianta una forma rettangolare avente dimensioni massime di circa 28,30 x 13,45 metri ed orientata con il lato lungo in direzione sud-nord. La struttura portante è composta da struttura intelaiata di travi e pilastri incrociati in calcestruzzo armato e solai orizzontali in latero-cemento, mentre il tetto è a due falde inclinate in latero-cemento sormontato da manto di tegole. Le facciate sono intonacate al frattazzo e tinteggiate con tonalità grigio chiaro alternato a porzioni in grigio tortora, gli infissi esterni sono del tipo ad avvolgibili in pvc. Allo stato attuale si osserva globalmente un buono stato di manutenzione esterno. L'accesso al fabbricato avviene da Via Cardarelli per mezzo di corpo scala interno e l'edificio è servito a tutti i piani da impianto ascensore. In particolare l'appartamento in oggetto è composto da un ampio soggiorno con angolo pranzo, da cucina abitabile, 3 camere da letto, 2 disimpegni, 2 bagni, un piccolo ripostiglio, 3 balconi e un quarto balcone a tasca. Essendo un piano sottotetto le altezze interne sono variabili. La zona notte con 3 camere, bagno e disimpegno presenta unìaltezza costante di 2,80 metri, i cui tetti sono uniformati con lavorazioni in cartongesso. La zona giorno, ove sono collocati il soggiorno, la cucina e il disimpegno con il secondo bagno, presentano altezze al colmo pari a metri 3,65 e altezza minima di metri 1,95. L'unità immobiliare in oggetto presenta un ottimo stato di conservazione e un buon livello qualitativo delle finiture. In particolare le pareti interne sono del tipo civile liscio e tinteggiati in bianco mentre alcune pareti sono rivestite con carta da parato, gli infissi interni sono in alluminio colore ed effetto legno con taglio termico e doppi vetri, le pareti dei bagni e cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica lucida e i bagni dotati di sanitari in porcellana e rubinetteria in acciaio. La pavimentazione in ceramica effetto legno. Le porte interne sono in legno tamburato bianco palissandro. L'impianto idrico e quello elettrico sono con tubazioni sottotraccia e funzionanti. E' presente un impianto termico alimentato da caldaia a



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

gas metano con corpi radianti in alluminio ma è presente anche un impianto fotovoltaico ad uso esclusivo collegato con ciler per la produzione di acqua calda sanitaria e la produzione di energia elettrica che alimenta anche condizionatori elettrici per il raffrescamento.



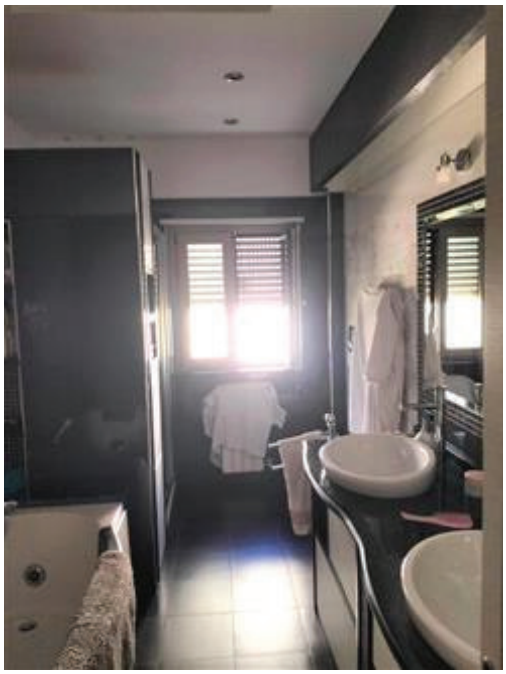


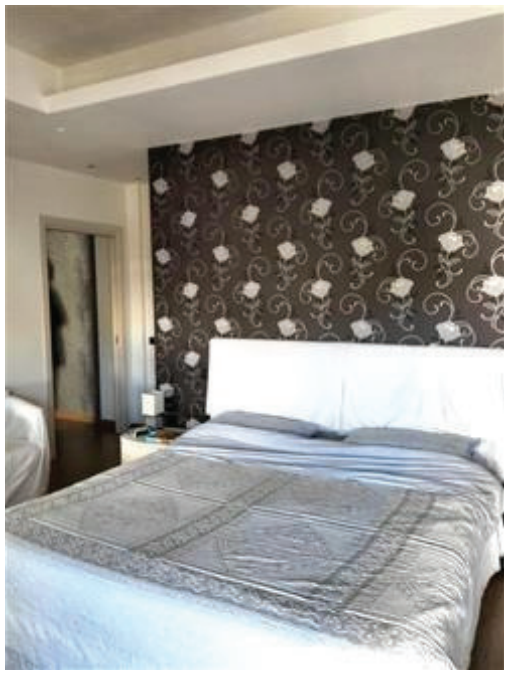






Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60





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 |
|---|---|---|---|---|---|
| APPARTAMENTO | 140,15 | x | 100 % | = | 140,15 |
| BALCONI | 35,10 | x | 30 % | = | 10,53 |
| **Totale:** | **175,25** | | | | **150,68** |



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60




*PLANIMETRIA STATO DI FATTO - LOTTO 3*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto è finalizzato alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*".

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. Secondo gli standard IVS *"International Valuation Standard"* riportato nel Codice delle Valutazioni immobiliari, Tecnborsa – Roma, 5° edizione 2017, "il valore di mercato di un bene è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". La differenza concettuale tra il "*prezzo*" ed il "*valore di stima*" è che mentre il prezzo è un dato definitivo, una realtà storica e con ciò deterministica, che si determina nel momento stesso della compravendita, il valore di stima è un giudizio, una presa di posizione logica che muove da certe premesse e che non necessariamente coincide col prezzo del bene medesimo.

Nella fattispecie viene utilizzato il procedimento di stima sintetica-comparativa monoparametrico che consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni similari ad un prezzo noto, sulla base del parametro della superficie commerciale, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi, mentre eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti. La stima si svolge sinteticamente a partire dal *valore unitario ordinario (Vu)* derivante dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi pagati per gli immobili similari e la sommatoria delle loro superfici: $\boldsymbol{Vu=\sum Vm/\sum sup}$

Tale dato viene acquisito da fonti attendibili, dopodiché il valore di mercato del bene si ottiene moltiplicando il valore unitario, *Vu*, per la superficie dell'immobile, *sup,* mentre le differenze saranno computate mediante *coefficienti di differenziazione (c),* o con *aggiunte* e *detrazioni (A/D):* $\boldsymbol{Vm=Vu\ x\ sup\ x\ c \pm A/D}$

Allo scopo di determinare il più plausibile *valore unitario ordinario Vu* dei vari immobili si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Le quotazioni del *Vu* sono state rilevate da indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili, oltre che presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata. Infine, le quotazioni ottenute sono state confrontate con i valori ricavati tramite la localizzazione territoriale con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2025, con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale e con il sistema di rilevazione dei prezzi da prezziari locali "NOMISMA".

Gli immobili campioni e gli immobili oggetto di stima sono stati



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

confrontati attraverso tutte quelle caratteristiche ritenute responsabili della variazione del *Vu*. Si è proceduto alla correzione dei rispettivi prezzi unitari di mercato per tener conto delle differenze tra le caratteristiche di ognuno rispetto ai beni oggetto di stima: una differenza in positivo su un parametro posseduta dal campione comporta una decurtazione dal suo prezzo unitario di mercato (noto il prezzo marginale del parametro stesso) e viceversa per una differenza in negativo; con questa operazione si tende ad ottenere il *valore unitario ordinario Vu* che si sarebbe pagato per l'immobile campione con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione. I valori unitari degli immobili sopra individuati sono stati omogeneizzati attraverso coefficienti di ponderazione in considerazione delle effettive caratteristiche rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima, posto 1,00 il valore d'indifferenza, dove le caratteristiche risultano essere:

- *ubicazione,*
- *tipologia edificio/epoca di costruzione,*
- *consistenza,*
- *livello di piano*,
- *esposizione*,
- *luminosità*,
- *panoramicità*,
- *impianti*,
- *stato di manutenzione generale*,
- *servizi*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 150,68 | x | 1.100,00 | = | **165.748,00** |



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 165.748,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 165.748,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|---|---|---|---|---|---|
| A | appartamento | 150,68 | 0,00 | 165.748,00 | 165.748,00 |
| | | | | **165.748,00 €** | **165.748,00 €** |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Da un attenta analisi dello studio di alienabilità dell'unità immobiliare in oggetto, a parere del sottoscritto non risulta funzionale suddividere l'immobile allo scopo di formare lotti vendibili indipendenti in quanto si genererebbero lotti privi di appetibilità. In generale risulta economicamente conveniente e tecnicamente funzionale la divisione di compendi immobiliari di notevole consistenza, con ampie dimensioni e dall'elevato valore commerciale, in quanto l'attuale situazione del mercato immobiliare spinge verso l'attuazione di compravendite di lotti più piccoli e quindi dal valore commerciale più contenuto. In particolare si ritiene che un eventuale frazionamento genererebbe locali di modeste dimensioni, non funzionali allo svolgimento delle attività, con conseguente riduzione del valore dei beni, anche a fronte dei costi necessari per la realizzazione delle opere edilizie e impiantistiche per adeguarli e renderli autonomi, indipendenti e funzionali, nonché delle spese tecniche per redigere i frazionamenti. Ciò doverosamente premesso, avendo valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nelle zone circostanti l'immobile suddetto, lo scrivente ha ritenuto appropriato e conveniente la



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60

messa in vendita dello stesso così come si trova allo stato attuale, indiviso.

| | |
|---|---|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | **€. 0,00** |
| **Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 165.748,00** |

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

| | |
|---|---|
| Riduzione del valore del **0%** 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: | **€. 0,00** |
| 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: | **€. 165.748,00** |

data 03/07/2026

il tecnico incaricato
Ing. Antonio Arci



Firmato Da: ANTONIO ARCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4900c1818c26900b97f7d77205e50e60