

## RELAZIONE DESCRITTIVA

\*\*\*\*\*

### **Premesse**

Questa relazione ha per oggetto la descrizione di un Corpo di Fabbrica costituito da un'unità immobiliare sita nel Comune di Magisano (CZ), identificato nel N.C.E.U. al foglio n.12, particella n°248, subalterno n°1, di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Catanzaro, inserita nel piano delle alienazioni dell'Ente.

Per meglio rendere comprensibile la perizia, si allegano i seguenti elaborati tecnici quale base di analisi del raffronto tecnico:

### **(Elaborati Grafici)**

Stralcio Orto-foto, Stralcio Orto-foto su catastale, Stralcio catastale 1:2.000, Planimetrie unità immobiliari.

### **(Documentazione Catastale)**

Elenco Immobili, Visura catastale;

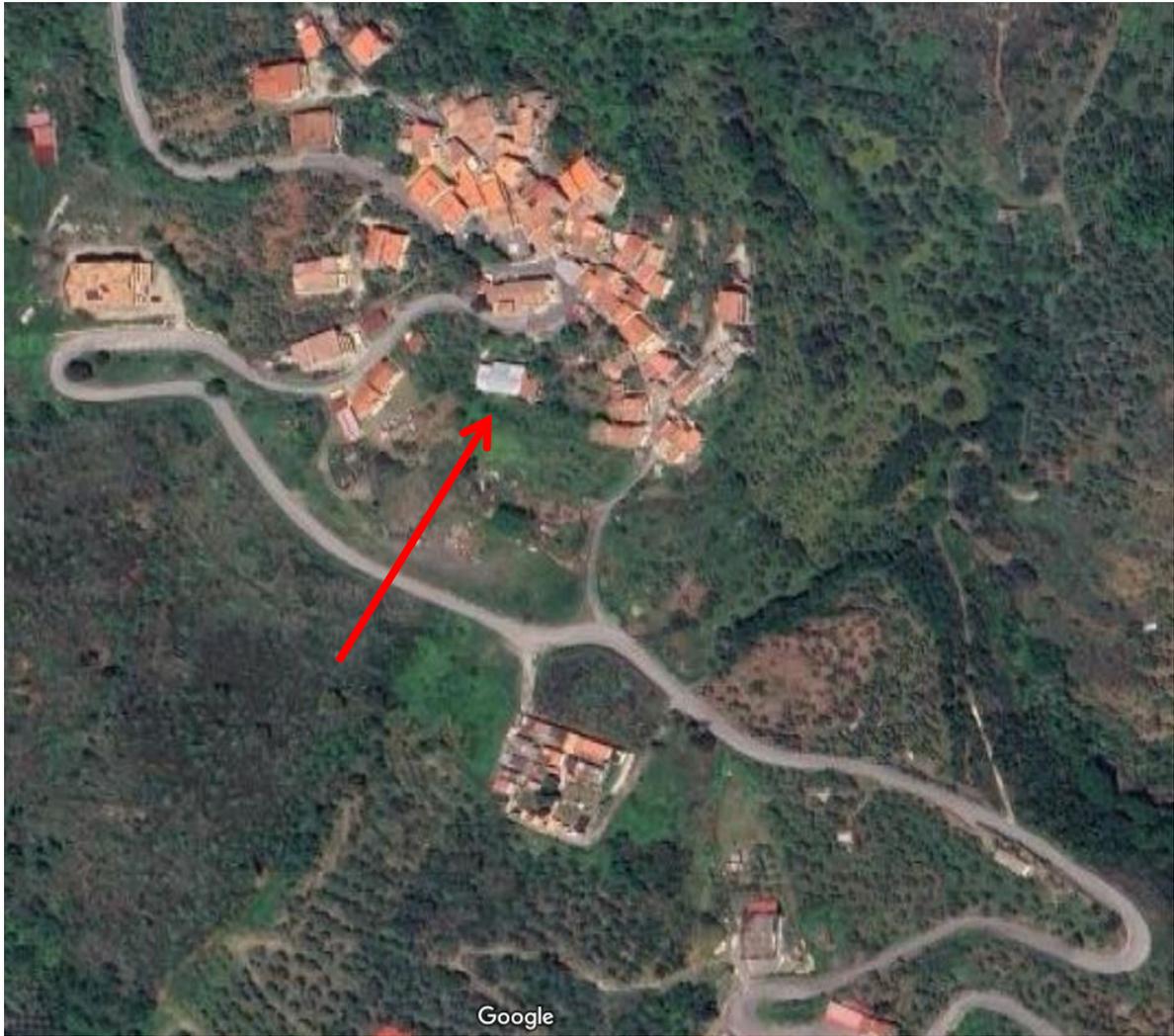
### **(Documentazione Fotografica)**

### **Garanzia Immobile di Proprietà:**

Amministrazione Provinciale di Catanzaro C.F. 80003090794

### **Descrizione della Zona in cui sorge il bene.**

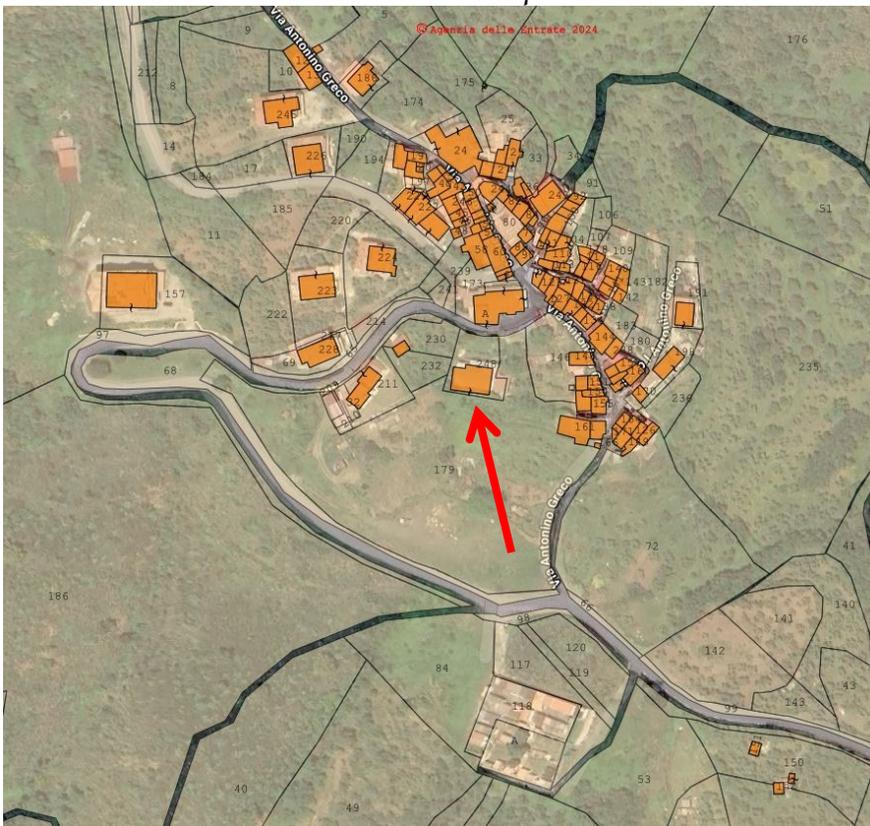
Il Fabbricato è stato edificato nel 1954, sorge in una zona suburbana (*Località Vincolise*), nasce come scuola ed è ben collegata, tramite la strada comunale Via Antonino Greco.



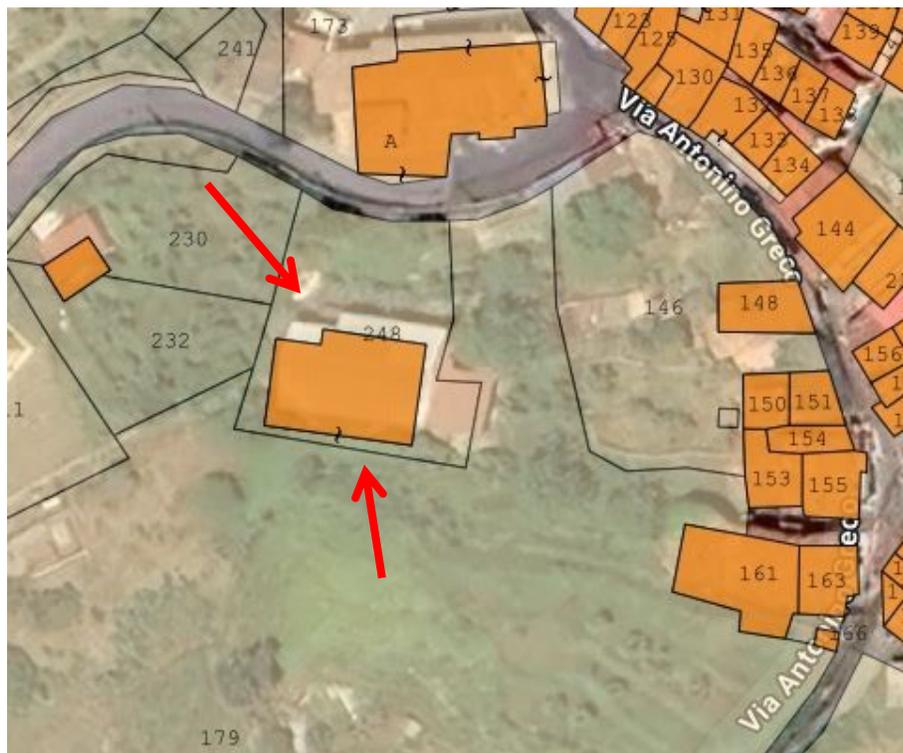
**Particolare Stralcio Google Maps (*inquadramento Fabbriato*)**



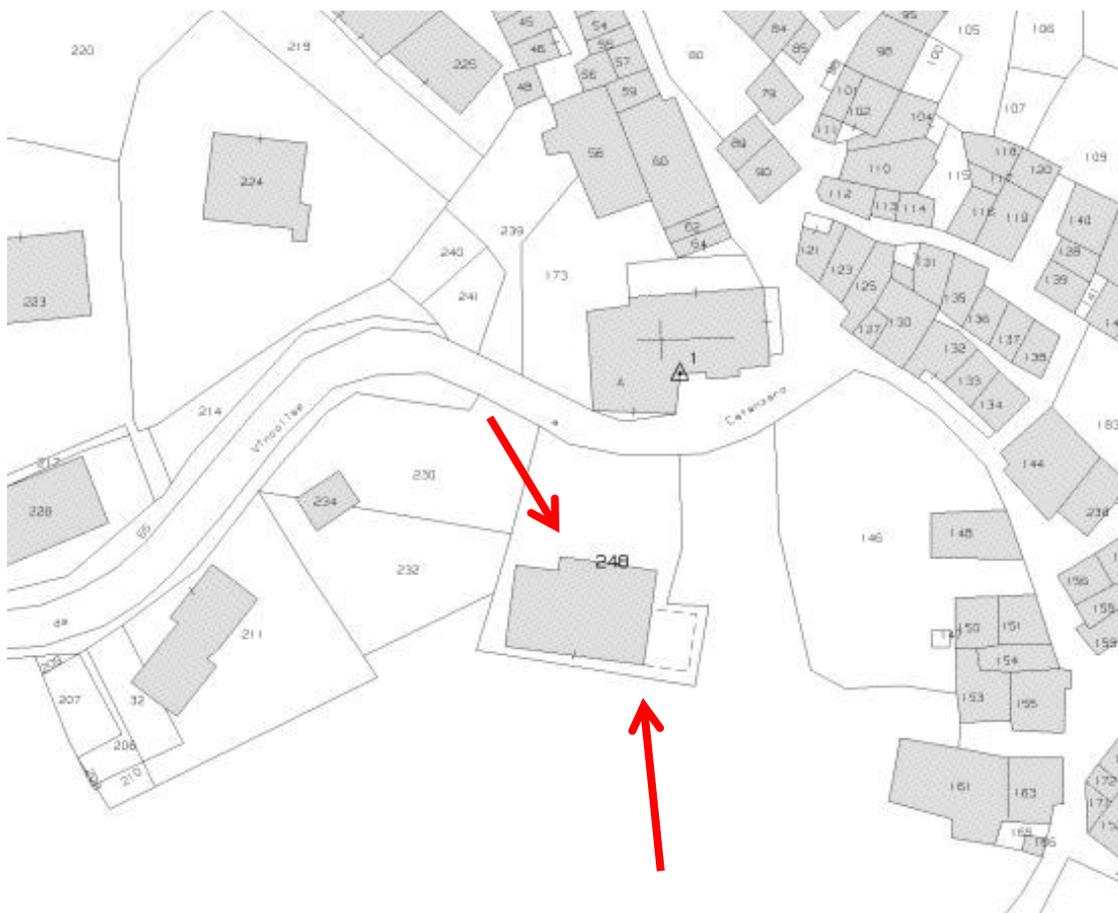
**Stralcio Orto-foto su catastale (inquadramento Fabbriato)**



**Particolare Stralcio Orto-foto su catastale (inquadramento Fabbriato)**



**Particolare Stralcio foglio di mappa (inquadramento Fabbricato)**



## Descrizione del Fabbricato

Il Fabbricato ha una forma regolare, destinato a scuola, ed è composto di un unico piano fuori terra; ha un'ossatura mista costituita da muratura portante e cemento armato mentre i solai sono del tipo misto e la copertura con tetto a doppia falda; la tamponatura esterna è in mattoni, in conformità alle norme della legge esistente nell'anno della sua costruzione. Il fabbricato confina con altre proprietà destinate a verde privato e le facciate sono libere con esposizione su corte di pertinenza. All'esterno il fabbricato si presenta in stato di Mediocre conservazione manutentiva con le facciate intonacate di colore rosso mentre tutti gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice. Il Fabbricato ha ingresso principale pedonale dalla strada Comunale in Via Antonino Greco, dalla quale si accede alla corte di pertinenza esclusiva, che garantisce l'accesso alla struttura.



In merito all'impianto idrico e fognario il fabbricato è regolarmente allacciato alla condotta comunale.

## **Giudizio sull'ubicazione, Collegabilità, Opere di urbanizzazione, etc.:**

MEDIOCRE, vista l'ubicazione del fabbricato che sorge in una piccola Zona SUBURBANA/LOCALITÀ VINCOLISE, ma comunque dotata di strade, rete idrica, rete fognante e illuminazione pubblica, strutturata da altri fabbricati con altra destinazione d'uso.

## **Autorizzazioni e Verifica delle Regolarità Urbanistica**

Il Fabbricato è stato realizzato nel 1954, per cui privo di Concessione Edilizia, pertanto si ritiene il corpo di fabbrica conforme alla regolarità urbanistica, poiché nel tempo non ha subito interventi edilizi sostanziali.

## **Servitù e altri diritti reali**

Dalla documentazione in atti non risulta la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

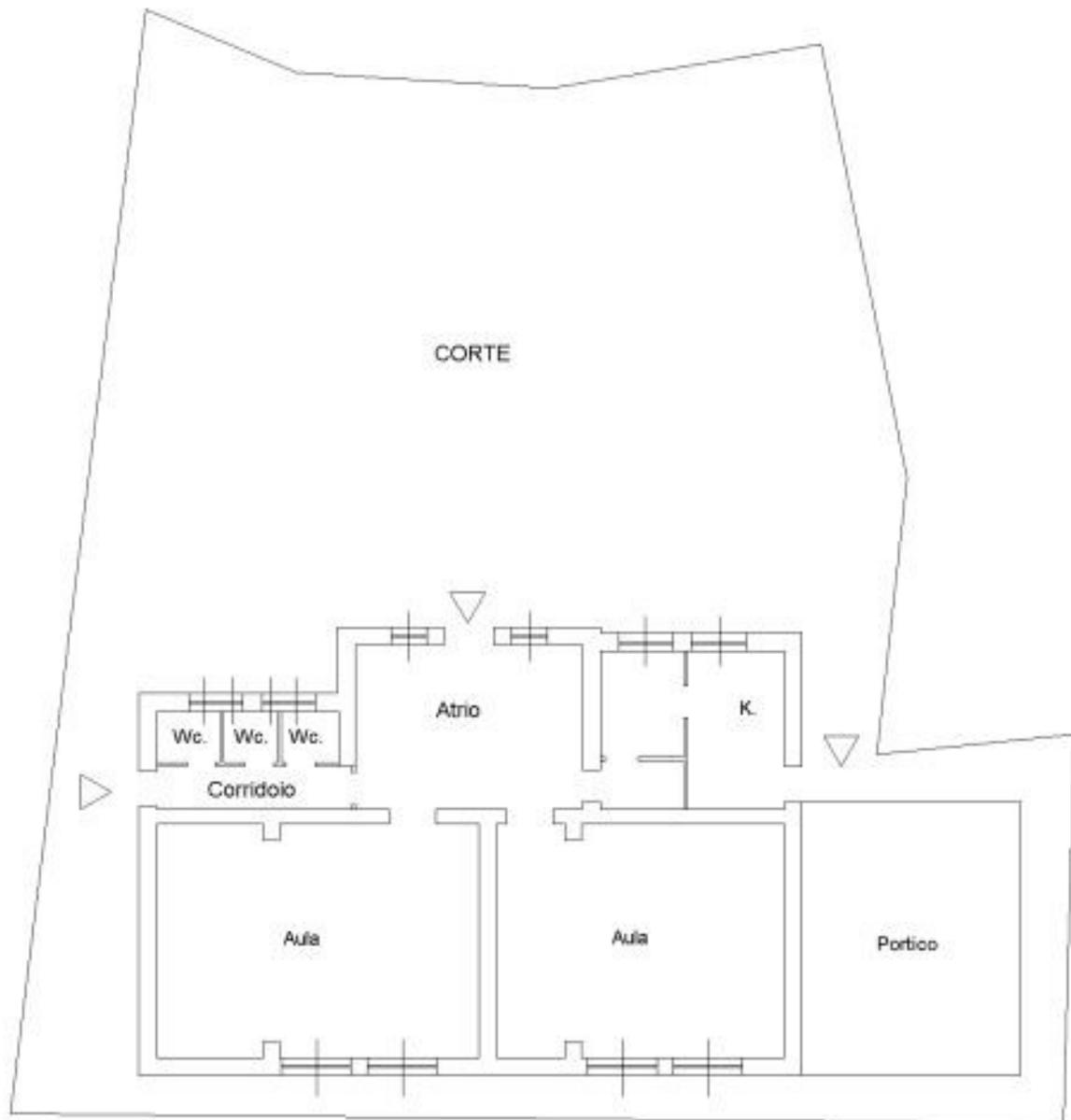
## **Accertamenti Catastali**

Il Corpo di Fabbrica soggetto a perizi, è composto da una unica unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Magisano al Foglio di mappa n°12, Particella n.248, Subalterno n.1, categoria B/5 (*scuola*), classe U, superficie mq. 224, Consistenza mc. 854, rendita catastale € 273,45.

La struttura è stata regolarizzata con tipo mappale n°37971 del 29/04/2024 e successiva procedura Docfa pratica n° CZ0038514, Cod. Riscontro n°000A6P443, del 29/04/2024

## Descrizione del Bene (Scuola)

PIANO TERRA H.= 3,90 m.



L'unità immobiliare si presenta sia all'esterno che all'interno in uno stato di conservazione MEDIOCRE, poiché sono necessari interventi di risanamento sulle pareti perimetrali causa umidità di risalita. Tutte le pareti sono interessate da evidenti alterazioni cromatiche con parziali lesioni e distacchi; il perdurare di tale situazione ha contestualmente favorito il fenomeno dell'imbibizione delle murature e per capillarità l'acqua tende a filtrare verso l'interno, intaccando anche le pareti divisorie a contatto con

la parete perimetrale (*vedi Documentazione Fotografica*). L'unità immobiliare ha accesso diretto tramite portone in legno, dalla corte di pertinenza a sua volta resa accessibile tramite l'accesso pedonale dalla strada Comunale Via Antonino Greco ed ha una altezza interna di h= 3,90 m., destinata a scuola con rifiniture ad intonaco civile tradizionale di colore bianco mentre la pavimentazione è con piastrelle in scaglie di marmo e gress porcellanato. Esso si compone di due vani principali destinati ad aule, un vano principale destinato a cucina con un piccolo locale comunicante destinato a dispensa, un grande atrio d'ingresso, un piccolo corridoio, tre piccoli locali a destinazione bagno, una corte di pertinenza esclusiva con annesso portico in legno. Dal punto di vista degli Impianti sono da revisionare, poiché non sono a norma con la vigente normativa. Gli infissi interni ed esterni sono in legno con vetro semplice e con oscuranti in legno, che non garantiscono dal punto di vista energetico una adeguata classe energetica.

La Superficie Utile dell'unità immobiliare è di:

- Vani principali n°3 di mq. 129,00;
- Vani accessori diretti
- n°3 Bagni di mq. 7,00;
- n°2 Corridoio/Atrio di mq. 39,00;

SUPERFICIE TOTALE UTILE mq. 175,00

La Superficie Commerciale dell'unità immobiliare è di:

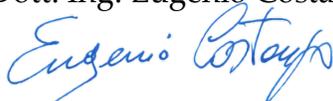
- Abitazione superficie commerciale di mq. 219,00;
- Corte di pertinenza di superficie commerciale mq. 443,00;
- Portico di mq. 46,00

SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIPARATA mq. 224,00.

Attualmente l'unità immobiliare descritta ha uno stato conservativo MEDIOCRE.

**Il Dirigente**

Dott. Ing. Eugenio Costanzo





N=13700

E=16400

1 Particella: 248

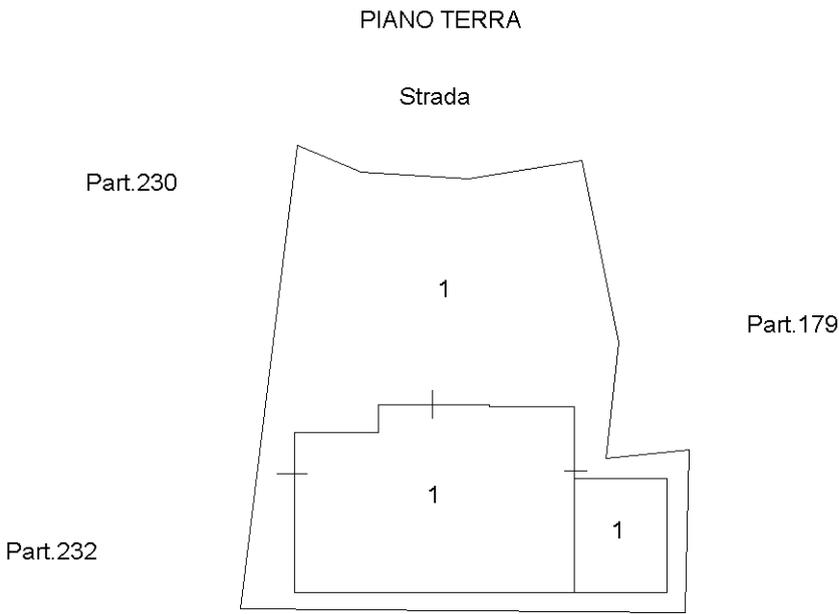
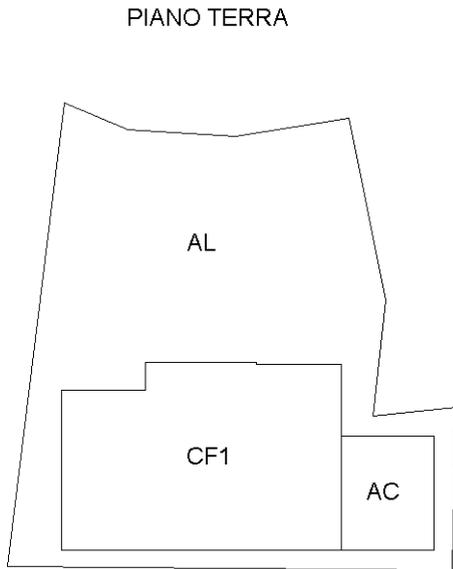
Comune: (CZ) MAGISANO  
Foglio: 12  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metProtocollo pratica T244806/2024  
29-Apr-2024 15:22:41

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Catanzaro**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Guzzetto Loris	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Catanzaro	N. 02877

Comune di Magisano	Protocollo n. CZ0038514 del 29/04/2024
Sezione: Foglio: 12 Particella: 248	Tipo Mappale n. 37971 del 29/04/2024

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune MAGISANO	Sezione	Foglio 12	Particella 248	Tipo mappale 37971	del: 29/04/2024
--------------------	---------	--------------	-------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	corso antonino greco	SNC	T			SCUOLA

---

*Visura telematica*

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2024

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MAGISANO (Codice:E806)</b>
	<b>Provincia di CATANZARO</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 12 Particella: 168</b>

#### INTESTATO

1	AM AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CATANZARO sede in CATANZARO (CZ)	80003090794*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

#### Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	12	168		-	SEMINATIVO 3	07 00		Euro 1,81 L. 3.500	Euro 0,72 L. 1.400	Impianto meccanografico del 09/07/1985
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		281				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 30/05/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AM AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CATANZARO sede in CATANZARO (CZ)	80003090794*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 30/05/2023 Pubblico ufficiale AMMINISTRAZIONE PROVINCIA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 15 - INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO Trascrizione n. 10663.1/2023 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 15/09/2023			

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MAGISANO		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 30/05/2023
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Impianto meccanografico del 09/07/1985			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



















