

STIMA DI BENI IMMOBILI

SOCIETA' TUBISIDER S.P.A.

Via Ponte Crati n°18 – 87040

Castiglione Cosentino (CS)

RELAZIONE DI STIMA

Consulente

Ing. Simone Ferrise



Sommario.

1-	Premessa.....	3
2-	Verifica ed indagini sugli immobili.....	4
3-	Verifica Ipocatastale e Provenienza.....	5
4-	Documentazioni censuarie e progettuali.....	8
5-	Descrizione, disponibilità e occupaz. degli immobili	9
6-	Irregolarità Catastali e Conformità	23
7-	Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali	26
8-	Valutazioni immobili.....	26
	- Il metodo di stima adottato.....	26
	- La superficie commerciale.....	27
	- Il valore medio di zona del lotto.....	30
	- La stima degli immobili	30
9-	Valutazione dell'impianto fotovoltaico	35
	- Definizione generale di impianto fotovoltaico.....	35
	- Brevi cenni sul "conto energia"	36
	- La stima dell'impianto fotovoltaico	38
10-	Descrizione sintetica.....	40



Si allegano alla presente relazione:

Allegato A: Copia dell'incarico;

Allegato B: Documentazioni fornite dal Committente;

Allegato C: Documentazione catastale;

Allegato D: Rilievi Planimetrici;

Allegato E: Documentazione acquisita presso gli Uffici Tecnici
dei Comuni interessati;

Allegato F: Visure Ipotecastiche e Copia degli Atti forniti dal Committente;

Allegato G: Documentazione fotografica;

Allegato H: Listini Immobiliari.



1. Premessa.

La presente Relazione tecnica di stima è stata elaborata dal sottoscritto Ing. Simone Ferrise, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza con il n°4240, su richiesta del Sig. Emilio De Seta, nato a Cosenza (CS), il 12/08/1956 con C.F. DSTMLE56M12D086Z che, come si evince dall'incarico allegato alla presente relazione sotto la *lettera A)*, in qualità di "amministratore" della società "Tubisider s.p.a.", ha richiesto di esprimere "un parere sul più probabile valore di mercato" delle unità immobiliari e degli impianti sotto meglio descritti:

- Capannone industriale prefabbricato sito in Comune di Luzzi (CS), località Gidora, identificato in N.C.E.U. al Fl. 46, plla 482, subalterni 4 e 6;
- Capannone industriale sito in Comune di Castiglione Cosentino (CS), via Ponte Crati, identificato in N.C.E.U. al Fl. 9, plla 544, sub. 4;
- Appartamento con garage ad uso abitativo sito in Comune di Rende (CS), località Sant'Agostino, Via Botticelli, identificati rispettivamente al N.C.E.U. al Fl. 50, p.lla 1287, subalterni 58 e 17;
- Appartamento con garage ad uso abitativo sito in Comune di Rende (CS), località Quattromiglia, Via Verdi, identificati rispettivamente al N.C.E.U. al Fl. 32, p.lla 849, subalterni 37 e 81;
- Appartamento ad uso commerciale sito in Comune di Zumpano (CS), località Malavicina, identificato al N.C.E.U. al Fl. 8, p.lla 348, sub. 39;
- Appartamento ad uso abitativo sito in Comune di Montalto Uffugo (CS), Via San Raffaele, identificato al N.C.E.U. al Fl. 43, p.lla 241, sub. 3;
- Impianto fotovoltaico installato sul tetto del Capannone industriale prefabbricato sito in Comune di Luzzi (CS), località Gidora, identificato in N.C.E.U. al Fl. 46, plla 482, sub. 5.

Rispondendo a tale incarico, il Sottoscritto Ing. Simone Ferrise, provvedeva a redigere la presente "perizia di stima" verificando, al momento della valutazione e per ogni unità punto sopra elencato, la situazione catastale,

ipocatastale e la condizione urbanistica per come meglio descritto nei successivi paragrafi.

2. Verifica ed indagini sugli immobili.

Per rispondere correttamente all'incarico affidato, il Sottoscritto provvedeva a compiere una serie di indagini presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, presso gli Uffici Tecnici dei comuni di Luzzi, Castiglione Cosentino, Rende e Zumpano, in modo da poter verificare quanto di seguito meglio descritto e poterlo documentare nella presente perizia.

Per esemplificare l'individuazione nella perizia di valutazione, gli otto immobili e l'impianto oggetto di perizia sono stati divisi in sette gruppi per come di seguito riportato:

Gruppo Immobile	Identificativo Imm.	Tipologia	Comune di ricadenza	Via o località	Piano	Foglio	Particella	Sub.	Categoria Catastale
1	1	Capannone Industriale	Luzzi	Loc. Gidora		46	482	4 e 6	D/7
2	2	Capannone Industriale	Castiglione Cosentino	Via Ponte Crati		9	544	4	D/7
3	3/A	Appartamento	Rende	Via Botticelli	5	50	1287	58	A/2
	3/B	Garage			S1	50	1287	17	C/6
4	4/A	Appartamento	Rende	Via Verdi	3	32	849	37	A/2
	4/B	Garage			S1	32	849	81	C/6
5	5	Appartamento	Zumpano	Località Malavicina	2	8	348	39	A/10
6	6	Appartamento	Montalto Uffugo	Via San Raffaele	1	43	241	3	A/2
7	7	Impianto FTV	Luzzi	Loc. Gidora		46	482	5	D/1

In data 15/04/2016 il Sottoscritto provvedeva a compiere il sopralluogo sui beni del *gruppo 1)*, *del gruppo 7)* e su parte del *gruppo 2)*, in data 22/04/2016 il sopralluogo sulla restante parte dei beni del *gruppo 2)*, e sugli immobili dei *gruppi 3) e 5)*; in data 03/05/2016 effettuava il sopralluogo sui beni del *gruppo 6)*; in data 05/05/05 effettuava il sopralluogo sui beni del *gruppo 4)*.

Dopo le operazioni di sopralluogo, il Sottoscritto continuava le indagini, per quanto riguarda tutti beni in oggetto, presso gli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, e negli Uffici Tecnici di tutti i comuni interessati, al fine di

acquisire tutta la documentazione necessaria per l'elaborazione della presente perizia.

3. Verifica Ipotecatale e provenienza.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza ed in base a quanto rilevato dalla documentazione fornita al Sottoscritto dal Committente, sui beni in esame risulta quanto segue:

Sugli immobili costituenti il *gruppo 1) e 7)*, di proprietà della Società Tubisider s.p.a., cioè il capannone industriale sito in Comune di Luzzi e relativo sovrastante impianto fotovoltaico, gravano le seguenti formalità:

- a. Ipoteca volontaria, iscritta il 27/11/2012 ai n.30058 R.G. e n.2565 R.P. derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, con capitale €1.000.000,00 e interessi per €750.000,00, per un totale di €1.750.000,00, sui terreni e fabbricati siti in Comune di Luzzi, identificati al Foglio 46, p.lla482, sub. 3, 4, 5 e 6, a favore di MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A. per come meglio evidenziato nelle visure ipotecarie allegata alla presente sotto la *lettera F)*;

Sugli immobili costituenti il *gruppo 2)*, di proprietà della Società Tubisider s.p.a., cioè il capannone industriale sito in Comune di Castiglione Cosentino, gravano le seguenti formalità:

- b. Ipoteca volontaria, iscritta il 06/12/2000 ai n.23983 R.G. e n.3629 R.P. derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, con capitale €530.000,00 più interessi, per un totale di €1.060.000,00 sui terreni e fabbricati siti in Comune di Castiglione Cosentino, identificati al Foglio 9, p.lla544, a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. per come meglio evidenziato nelle visure ipotecarie allegata alla presente sotto la *lettera F)*;
- c. Fusione della Società per incorporazione trascritta il 11/12/2003 ai n.30491 R.G. e n.22696 R.P. a favore della società TUBISIDER S.R.L. ed a sfavore della società VIPA S.R.L., per come meglio evidenziato nelle visure ipotecarie allegata alla presente sotto la *lettera F)*;
- d. Trasformazione di Società trascritta il 18/01/2005 ai n.2823 R.G. e n.1489 R.P. a favore della società TUBISIDER S.P.A. ed a sfavore della



società TUBISIDER S.R.L., per come meglio evidenziato nelle visure ipocatastali allegata alla presente sotto la *lettera F)*, inerenti gli immobili siti in Comune di Luzzi, identificati al Foglio 46, p.lle 343, 346, 342, 340 e 215, e gli immobili siti in Comune di Castiglione Cosentino, identificati al Foglio 9, p.lla544.

Sugli immobili costituenti il *gruppo 3)*, cioè appartamento uso abitativo e garage siti in Comune di Rende – Via Botticelli, si specifica quanto segue:

- e. Al momento della redazione della perizia di stima sia l'appartamento che il garage risultavano essere in possesso della Società Tubisider s.p.a. in virtù della “*Domanda di assegnazione alloggio iniziativa di Rende via Botticelli*” allegata alla presente relazione sotto la *lettera F)*. Per come dichiarato al Sottoscritto al momento del sopralluogo, l'atto di compravendita risultava in via di perfezionato proprio nei giorni di redazione della presente perizia;

inoltre gravano le seguenti formalità:

- f. Annotazione a iscrizione – restrizione di beni (vedere pagina finale della visura ipocatastale), in cui si richiede la cancellazione dell'ipoteca di cui al “quadro A” (probabilmente per il perfezionamento dell'atto in via di perfezionamento descritto al punto precedente) a favore del CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOCIETA' COOPERATIVA e contro la società costruttrice EDIFICANDO – SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA, trascritta il 06/04/2016 ai n.8124 R.G. e n.603 R.P..

Sugli immobili costituenti il *gruppo 4)*, cioè appartamento uso abitativo e garage siti in Comune di Rende – Via Verdi, gravano le seguenti formalità:

- g. Atto notarile pubblico – frazionamento in quota – trascritto il 20/11/2012 ai n.29388 R.G. e n.2569 R.P., a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETA' PER AZIONI, e contro la società IMPREGIRO IMMOBILIARE S.R.L. sull'appartamento ed il garage identificati al Foglio 32, p.lla 849, sub. 37 ed 81, per un capitale di €110.000,00 ed una ipoteca pari a € 220.000,00;
- h. Atto notarile pubblico – Compravendita – trascritto il 29/11/2012 ai n.30413 R.G. e n.25158 R.P., a favore della Società Tubisider s.p.a. e contro la società IMPREGIRO IMMOBILIARE S.R.L.;

Sugli immobili costituenti il *gruppo 5*), cioè appartamento uso commerciale sito in Comune di Zumpano – gravano le seguenti formalità:

- i. Atto notarile pubblico – frazionamento in quota – trascritto il 19/07/2013 ai n.18543 R.G. e n.3975 R.P., a favore del BANCO DI NAPOLI S.P.A., e contro la società DUE VILLAGE CS S.P.A. sull'appartamento identificato al Foglio 8, p.lla 348, sub. 39, per un capitale di €65.000,00 ed una ipoteca pari a € 130.000,00;
- j. Atto notarile pubblico – cessione di diritti reali a titolo oneroso - trascritto il 16/07/2014 ai n.16913 R.G. e n.13499 R.P. a favore della Tubisider S.p.a. (cessionario) contro la società DUE VILLAGE CS S.P.A. (cedente) sull'appartamento identificato al Foglio 8, p.lla 348, sub. 39;
- k. Pignoramento immobiliare trascritto il 06/10/2014 ai n.22589 R.G. e n.18209 R.P. a favore del BANCO DI NAPOLI S.P.A., e contro la società DUE VILLAGE CS S.P.A. sull'appartamento identificato al Foglio 8, p.lla 348, sub. 39;
- l. Pignoramento immobiliare trascritto il 19/10/2015 ai n.23379 R.G. e n.19066 R.P. a favore del BANCO DI NAPOLI S.P.A., e contro la società Tubisider s.p.a. sull'appartamento identificato al Foglio 8, p.lla 348, sub.39.

Sugli immobili costituenti il *gruppo 6*), cioè appartamento uso abitativo sito in Comune di Montalto Uffugo – si specifica quanto segue:

- m. Al momento della redazione della perizia di stima, l'appartamento risultava in possesso della Società Tubisider s.p.a. in virtù di "*contratto preliminare di vendita*" stipulato il 20/12/2012 ed allegato alla presente relazione sotto la *lettera F*). Per come dichiarato al Sottoscritto al momento del sopralluogo, l'atto di compravendita risultava non ancora perfezionato nei giorni di redazione della presente perizia.



4. Acquisizione documentazioni censuarie e progettuali.

Con indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici dei rispettivi Comuni di ricadenza degli immobili di proprietà della società Tubisider s.p.a., si sono richiesti i seguenti documenti:

- Permesso a Costruire;
- Certificati di Agibilità-Abitabilità;
- Progetto depositato nell'ultima Conc. Edilizia;
- Eventuali D.I.A. depositate;
- Certificazioni attestanti eventuali servitù pubbliche, diritti demaniali, usi civici, vincoli artistici, storici, paesaggistici o alberghieri e/o qualsiasi altro tipo di vincolo limitante la fruibilità, destinazione o uso;
- Qualsiasi altra documentazione riguardante gli immobili in oggetto ed in possesso degli archivi di detti Uffici.

Per tutti gli altri immobili in possesso e non ancora di proprietà della società Tubisider s.p.a., tale documentazione è stata fornita dalla parte committente.

Tutta la documentazione rilasciata ed ottenuta risulta allegata alla presente relazione sotto le *lettere C) ed E)*.



5. Descrizione, disponibilità e occupazione degli immobili.

Tutti gli immobili oggetto di valutazione sono risultati al momento dei sopralluoghi in possesso esclusivo della Società Tubisider s.p.a.. Per come già specificato ai punti precedenti gli stessi, per una più facile individuazione nel presente elaborato, sono stati suddivisi in 7 gruppi formati, fatta esclusione che per l'impianto fotovoltaico, in base al sito di ricadenza, per come meglio descritto nella tabella di seguito riportata.

Gruppo Immobiliare	Identificativo Imm.	Tipologia	Comune di ricadenza	Via o località	Piano	Foglio	Particella	Sub.	Categoria Catastale
1	1	Capannone Industriale	Luzzi	Loc. Gidora		46	482	4 e 6	D/7
2	2	Capannone Industriale	Castiglione Cosentino	Via Ponte Crati		9	544	4	D/7
3	3/A	Appartamento	Rende	Via Botticelli	5	50	1287	58	A/2
	3/B	Garage			S1	50	1287	17	C/6
4	4/A	Appartamento	Rende	Via Verdi	3	32	849	37	A/2
	4/B	Garage			S1	32	849	81	C/6
5	5	Appartamento	Zumpano	Località Malavicina	2	8	348	39	A/10
6	6	Appartamento	Montalto Uffugo	Via San Raffaele	1	43	241	3	A/2
7	7	Impianto FTV	Luzzi	Loc. Gidora		46	482	5	D/1

Gruppo 1.

Tale Gruppo è formato dal capannone industriale sito in Comune di Luzzi (CS), contrada Gidora e risulta oggi riportato al N.C.E.U. per come di seguito indicato:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
46	482	4		D/7			20.865,60
46	482	6		D/7			8.538,00

Tutti i subalterni risultano in ditta, come si evince dalla documentazione catastale allegata alla presente relazione sotto la *lettera C)*, alla società "Tubisider s.p.a. con sede in Castiglione Cosentino".

Planimetricamente, il fabbricato confina a nord ed ovest con strada principale di lottizzazione, ad est con strada di isolamento, a sud con altra proprietà identificata con il mappali 341, 344 e 345.

Tutto il fabbricato risulta composto, catastalmente, dalle seguenti unità immobiliari:

- subalterni 4 e 6: locali per la produzione disposti su un unico piano esteso circa 3.070 m² e costituenti il blocco principale dell'edificio; locali uso uffici adiacenti al corpo precedentemente descritto lungo il lato nord, disposti su due piani di circa 135 m² ciascuno; locali mensa, archivio e deposito, adiacenti al locale produzione lungo il lato ovest, disposti su tre piani di circa 80 m² ciascuno;
- subalterno 5: costituente l'impianto fotovoltaico installato sul tetto del corpo principale e meglio descritto al relativo punto del Gruppo 7.

Il capannone è situato alla località Gidora del comune di Luzzi: zona periferica con connotazione di tipo industriale, lottizzata con intervento messo in opera dalla società "Interlavori s.r.l.", distante circa 4,4 Km dal centro abitato dello stesso Comune, e circa 21,4 Km dal centro della città di Cosenza. Tutta l'area su cui insiste il Capannone è delimitata con una recinzione in cemento e ferro di notevole altezza, presenta ampi spazi nell'intorno, irraggiamento e vedute ottimali. Il fabbricato risulta edificato in base a permesso a costruire n.35 del 01/06/2005, successivi permesso a costruire in variante n.68 del 22/06/2011 e permesso a costruire in variante n.46 del 31/07/2012, tutti in ditta alla Società Tubisider s.p.a. ed allegati alla presente sotto la *lettera E)*. Per come si evince dal rilievo compiuto dal Sottoscritto ed allegato alla presente sotto la *lettera D)*, nonché dalla relazione fotografica allegata alla presente sotto la *lettera G)*, il capannone presenta un corpo principale costituito da due blocchi costruiti in epoche diverse, con altezza interna di circa 8 m, più due blocchi adiacenti posti rispettivamente a nord ed ovest del blocco principale. Il primo blocco ha una forma irregolare, si estende su due piani di circa 150 m² ciascuno adibiti tutti ad uffici direzionali; il secondo blocco posto ad ovest ha invece una forma



rettangolare e presenta, oltre ai bagni per i servizi aziendali, la mensa al piano terra, il blocco scale, lo spogliatoio dei dipendenti, un archivio ed altri spazi adibiti a deposito oggi non ancora utilizzati, per una disposizione totale che avviene quindi su tre livelli di circa 80 m² ciascuno. L'edificio adibito alla produzione è strutturalmente realizzato in c.a.p. (cemento armato precompresso) e presenta, oltre all'impalcato di copertura anch'esso in c.a.p., tamponature esterne con pannelli sandwich in cemento armato vibrato con isolante, con uno spessore complessivo di circa 15 cm, pavimentazione di tipo industriale, impianto elettrico di tipo industriale, infissi in alluminio con doppio vetro di colore blu, impianto idrico, ed è accessoriatato nel suo interno con dei carri ponte per la movimentazione dei materiali. Tutti i materiali utilizzati per la costruzione, i rivestimenti e quant'altro, per come si evince dalle foto prodotte ed allegate alla presente relazione, sono risultati essere in ottimo stato. All'ampia zona produttiva, estesa circa 3.070 m², si accede tramite tre ampi ingressi posti sul lato nord, tramite un ingresso posto sul lato ovest e tramite un ingresso posto sul lato est. La struttura aggiunta degli uffici risulta invece realizzata con una struttura portante autonoma e, secondo quanto riscontrabile visivamente in sede di sopralluogo, presenta una struttura portante in c.a. (cemento armato), tamponature esterne in blocchi di laterizio, intonaci esterni di colore arancione, infissi esterni in alluminio con doppi vetri, rivestimenti dei pavimenti di tipo ceramico, intonaci interni di tipo civile in colore bianco, porte interne in legno di colore chiaro. A tale struttura si accede, oltre che dalla porta interna comunicante con la zona produttiva, dal portoncino di ingresso posto sul lato nord. Al piano terra di tale struttura si trovano la reception, un ufficio direzionale, dei bagni e le scale che fanno accedere al piano superiore, per una estensione totale di circa 150 m² lordi; al secondo piano si trovano due uffici direzionali, i bagni per il piano, una sala riunioni, il tutto con una estensione complessiva lorda di 150 m². La struttura del corpo aggiunto sul lato ovest invece presenta l'ossatura portante collegata alla struttura principale del capannone e, di conseguenza, è stata realizzata,



così anche le tamponature esterne, nello stesso modo. Al piano terra di tale blocco si trovano, come già specificato, la mensa, i bagni per i dipendenti, la zona di accesso ai piani superiori; al primo piano si trovano dei locali oggi utilizzati come spogliatoi ed archivi, mentre al secondo piano si trovano dei locali (non ancora completati) adibiti a deposito; ciascun piano presenta una estensione complessiva lorda di circa 86 m². La totalità bagni, per come si evince dalla relazione fotografica, sono stati rivestiti in piastrelle di tipo ceramico e dotati di sanitari di tipo economico. Tutto il fabbricato gode di una ampia corte utilizzata per l'attività di produzione estesa circa 4.730 m², con pavimentazione di tipo industriale e delimitata, come già detto, con una recinzione in cemento e ferro su tutto il perimetro; inoltre tutta l'area è coperta da impianto per videosorveglianza. L'accesso all'area di corte avviene tramite quattro ampissimi cancelli in ferro carrabili e da un cancello pedonale; due dei cancelli carrabili, di cui uno motorizzato, sono posizionati, così come quello pedonale, sul lato nord; i restanti due sono invece posizionati sul lato ovest. Sul lato est del corpo principale è inoltre presente una tettoia in ferro di tipo amovibile utilizzata per le attività dell'azienda, mentre sul lato nord è disposta una "pesa" per la quantificazione dei materiali caricati sugli automezzi del tipo "Strumento per Pesare a Funzionamento non Automatico" della portata di 80.000 kg, così per come indicato nel "certificato di avvenuta verifica periodica positiva di strumenti metrici" allegato alla presente sotto la lettera B). Inoltre, sul tetto del capannone è stato installato un impianto fotovoltaico per la produzione dell'energia elettrica della potenza di 99,90 kW (sub.6), meglio descritto al "Gruppo 7". Per come richiesto dall'ordinante della presente perizia, il Sottoscritto tecnico estimatore ha compiuto valutazione separata di tale impianto per come seguentemente meglio riportato nei successivi paragrafi. Al momento del sopralluogo tutto il capannone risultava utilizzato dalla società Tubisider s.p.a. per la produzione di materiali di tipo ferroso.

Gruppo 2.

Tale Gruppo è formato dal capannone industriale sito in comune di Castiglione Cosentino (CS), località Ponte Crati e risulta oggi riportato al N.C.E.U. per come di seguito indicato:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
9	544	4		D/7			10.976,00

in ditta, come si evince dalla documentazione catastale allegata alla presente relazione sotto la *lettera C)*, alla società “*Tubisider s.p.a. con sede in Castiglione Cosentino*”.

Il capannone è ubicato nella zona industriale, situata in prossimità di importanti snodi viari, a circa 1 km di distanza dalla più vasta zona industriale del comune di Rende, distante 2,5 km circa dal centro abitato, a circa 7 km dallo svincolo autostradale della A3 - Salerno-Reggio Calabria. Il corpo principale dell'area produttiva è stato costituito da due blocchi edificati in epoche diverse su cui è stata rilasciata regolare Agibilità con certificato n.13738 del 22/10/2010, allegato alla presente relazione sotto *la lettera E)*. Entrambi presentano strutture portanti in acciaio e ferro, tamponature esterne di chiusura in blocchi con finestrate superiori, mentre differiscono in quanto alla copertura; la parte edificata ad est presenta una copertura a doppia falda con una altezza massima di circa 8,70m, rivestita superiormente con pannelli in lamiera; la struttura ad ovest presenta invece una copertura a volta con una altezza massima di circa 8,50m, realizzata originariamente con pannelli in eternit che, secondo quanto riscontrabile dalle documentazioni rilasciate dagli Uffici Tecnici del comune di Castiglione Cosentino ed allegate alla presente relazione sotto *la lettera E)* (vedi Denuncia di inizio attività n.3155 del 05/03/2010), risultano oggi incapsulati all'estradosso con pannelli di copertura in lamiera, e verniciati con vernice specifica sul lato dell'intradosso. L'area sottesa tali coperture è disposta su un unico livello, misura circa 1.300 m², è



dotata di impianto elettrico, pavimentazione di tipo industriale, carri ponte per la movimentazione dei materiali e costituisce l'area produttiva dell'immobile. Ad essa si accede tramite gli ampi ingressi posti sul lato est e sul lato ovest. In adiacenza all'area produttiva, cioè sul lato ovest e sul lato nord del fabbricato, sono presenti al piano terra, così come si evince dal rilievo planimetrico effettuato dal Sottoscritto ed allegato alla presente relazione sotto la *lettera D)*, una zona uffici, un disimpegno di ingresso alla zona uffici dello stabile, le scale per l'accesso al piano superiore, i bagni del piano, una mensa per gli operai, un archivio, un deposito, altri uffici commerciali, per una ulteriore estensione complessiva di circa 265 m². Al piano superiore, in corrispondenza di quanto appena descritto, si trovano altri tre uffici direzionali, un disimpegno con le scale, i bagni del piano, due uffici amministrativi, un ufficio tecnico, un ufficio vendite, una sala riunioni, per una ulteriore estensione di circa 262 m². Tutti gli intonaci interni, realizzati in comune tipo civile, sono risultati al momento del sopralluogo in buono stato, così come gli infissi esterni degli uffici, realizzati in alluminio bianco. La pavimentazione della zona uffici è stata realizzata in parte in comune piastrelle di tipo ceramico, ed in parte rivestita con parquet flottante, mentre tutti i bagni sono stati rivestiti in piastrelle di tipo ceramico e dotati di sanitari di tipo economico. Gli esterni risultano in parte rivestiti di intonaci di tipo civile in colore chiaro rovinati in molti punti, in parte allo stato grezzo, cioè senza rivestimento. Il Capannone è stato realizzato, per come si evince dalla documentazione rilasciata dagli Uffici Tecnici del Comune di Castiglione Cosentino e dal sistema informatico comunale "Web-Gis", allegata alla presente sotto la *lettera E)*, su una particella di terreno estesa circa 18.550 m². Di tale area, solo 5.000 m² circa vengono utilizzati per attività collegate al reale utilizzo dell'azienda. Tutta l'area operativa retrostante il capannone è delimitata da recinzione; ad essa si accede tramite un cancello in ferro posto in adiacenza del lato sud del capannone. In tale area sono presenti inoltre cinque tettoie in ferro, di cui quattro in cattivo stato di mantenimento, una "pesa" per la quantificazione dei materiali caricati

sugli automezzi del tipo “*Strumento per Pesare a Funzionamento non Automatico*” della portata di 60.000 kg, per come indicato nel “*certificato di avvenuta verifica periodica positiva di strumenti metrici*”, una gru per lo spostamento di materiali. Su tutto il perimetro esterno è disposto un impianto di videosorveglianza. Al momento del sopralluogo tutto il capannone risultava utilizzato dalla società Tubisider s.p.a per lo stoccaggio di materiali edili.

Gruppo 3.

Tale Gruppo è formato dall'appartamento ad uso abitativo e del garage siti in comune di Rende (CS), località Sant'Agostino, Via Botticelli e risultano oggi riportati al N.C.E.U. per come di seguito indicato:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
57	1287	58	2	A/2	2	6 vani	790,18
57	1287	17	2	C/6	3	28 m ²	121,47

in ditta, come si evince dalla documentazione catastale allegata alla presente relazione sotto la *lettera C)*, alla società “*EDIFICANDO – Soc. cooperativa edilizia con sede in Rende*”. L'appartamento risulta ubicato al 5 piano dello stabile posto a sud-est del più ampio complesso costituito da tre fabbricati, mentre il garage è ubicato al primo piano seminterrato. Tutto il complesso è stato edificato in una bellissima zona residenziale del comune di Rende con prevalenza di immobili di tipo residenziale, ubicata a poche centinaia di metri dal cuore cittadino del comune di Rende, dotata di tutti i servizi essenziali come scuole, uffici pubblici, supermercati ecc, ecc.. Il complesso di fabbricati che ospita gli immobili in esame, prevedeva in progetto quattro fabbricati, di cui tre soltanto risultano oggi realizzati. Tutti e tre i palazzi realizzati presentano, per come si evince dall'allegata relazione fotografica, ottime finiture esterne, composte da ottime piastrelle di rivestimento in colore giallo e da mosaici ornamentali di vari colori in tinta con il colore base. Sia il portone di



ingresso che il vano scale sono risultati ben rifiniti e realizzati con materiali di ottima fattura, così come l'ascensore di tipo semi-esterno dotato di vetrata panoramica. Il palazzo in cui sono ubicati l'appartamento ed il garage oggetto di stima, è stato edificato in base a permesso di costruzione n.04 del 2012, successivo permesso di costruzione in variante n.115 del 2014 e SCIA prot.19726 del 14/05/2015. Per tale fabbricato è stata presentata richiesta di agibilità in data 08/06/2015, in via di rilascio da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rende e, per come certificato dallo stesso Ufficio, non risultano attualmente emessi provvedimenti per violazioni alle norme urbanistiche ed edilizie. La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in c.a., mentre le tamponature esterne in comune laterizio con camera d'aria ed isolante a cappotto. L'appartamento ubicato al quinto piano dello stabile, affaccia principalmente sul lato ovest del fabbricato e presenta una superficie abitativa interna di circa 103 m², più un balcone di circa 18m². Per come si evince dalla relazione fotografica, l'appartamento al momento del sopralluogo risultava ancora in fase di completamento e mai abitato. Mancavano quindi le porte interne, la caldaia dell'impianto di riscaldamento, i termoarredi nei bagni e la tinteggiatura delle pareti; risultavano completate le pavimentazioni, in parquet su quasi tutta l'estensione dell'appartamento, gli infissi esterni di tipo legno-alluminio-legno, di ottima fattura, con triplo vetro isolante e dotati di persiane motorizzate, gli impianti idrici, elettrici, di riscaldamento ed i bagni, questi ultimi realizzati con piastrelle e sanitari di ottima qualità. L'accesso all'appartamento avviene tramite un portoncino blindato che immette direttamente sul soggiorno principale ed annesso angolo cottura. Nella parte a nord dell'appartamento si trovano quindi una prima camera da letto matrimoniale dotata di bagno indipendente e cabina armadio, una seconda camera da letto ed un secondo bagno, nonché un unico balcone a cui si può accedere sia dal soggiorno, sia dalla camera da letto matrimoniale. Il garage invece risulta ubicato al piano primo seminterrato e, per come si evince dalle foto, presenta le murature "a vista" realizzate con blocchi di cemento, impianto

elettrico funzionante, porta di ingresso in ferro di tipo basculante, pavimentazione di tipo cementizio. Per come si evince dal rilievo effettuato dal Sottoscritto, sia l'appartamento che il garage risultano conformi agli elaborati progettuali rilasciati dagli Uffici Tecnici del Comune di Rende ed allegati alla presente sotto la *lettera E)*. Al momento del sopralluogo sia l'appartamento che il garage sono risultati in possesso della società Tubisider s.p.a., ma liberi e non utilizzati.

Gruppo 4.

Tale Gruppo è formato dall'appartamento ad uso abitativo e del garage siti in comune di Rende (CS), località Quattromiglia - Emoli, Via Verdi e risultano oggi riportati al N.C.E.U. per come di seguito indicato:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
32	849	37	2	A/2	1	4 vani	444,15
32	849	81	2	C/6	3	15 m ²	65,07

in ditta, come si evince dalla documentazione catastale allegata alla presente relazione sotto la *lettera C)*, alla società "*Tubisider s.p.a. con sede in Castiglione Cosentino*". L'appartamento risulta ubicato al 3 piano di un ampio stabile denominato "Le Vele", mentre il garage è ubicato al primo piano seminterrato. Tutto il complesso è stato edificato in una ridente località, cuore del pieno centro cittadino di Rende, posto a circa 3,5 km dall'Università della Calabria, dotata di tutti i servizi essenziali come scuole, uffici pubblici, supermercati, negozi, centri commerciali ecc, ecc.. Per come si evince dall'allegata relazione fotografica, il fabbricato presenta intonaci di comune tipo edilizio in colore bianco alternati a piastrelle di rivestimento in colore scuro. Sia il portone di ingresso che il vano scale sono risultati ben rifiniti e di ottima fattura, così come l'ascensore. Il palazzo in cui sono ubicati l'appartamento ed il garage oggetto di stima, è stato edificato in base a

permesso di costruzione n.62 del 25/03/2009, successivo permesso di costruzione in variante n.234 del 13/11/2009 e n.78 del 04/05/2011. Per tale fabbricato è stata presentata richiesta di agibilità in data 13/09/2012 prot. 31836, in via di rilascio da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rende e, per come certificato dallo stesso Ufficio, non risultano attualmente emessi provvedimenti per violazioni alle norme urbanistiche ed edilizie. La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in c.a., mentre le tamponature esterne in comune laterizio con camera d'aria ed isolante a cappotto. L'appartamento ubicato al terzo piano dello stabile, affaccia principalmente sul lato ovest del fabbricato e presenta una superficie abitativa interna di circa 83 m², più un balcone di circa 18 m². Per come si evince dalla relazione fotografica, l'appartamento al momento del sopralluogo risultava completato ma mai abitato. Le pavimentazioni sono state realizzate con piastrelle di buona qualità, così come i bagni e la zona dell'angolo cottura nel soggiorno. L'appartamento risultava dotato di termoarredi nei bagni, di infissi esterni con doppi vetri, di porte interne di colore bianco di buona fattura, di impianti idrici, elettrici, di riscaldamento. L'accesso è consentito tramite un portoncino blindato che, al momento del sopralluogo, presentava la parte interna distaccata e da riparare; tramite questo accesso, si giunge direttamente sul soggiorno e sull'annesso angolo cottura. Nella zona notte, divisa dal soggiorno da una porta, si trovano una prima camera da letto matrimoniale dotata di bagno indipendente, di una seconda camera da letto ed un secondo bagno. L'unico balcone presente nell'appartamento è accessibile da una ampia vetrata posta nel soggiorno. Il garage invece risulta ubicato al piano primo seminterrato ma, per via della mancanza delle chiavi, non è stato possibile visionarlo durante il sopralluogo. Per come si evince dalle foto, i garage presentano le murature "a vista" realizzate con blocchi di cemento, porte di ingresso in ferro di tipo basculante, pavimentazione di tipo cementizio e, per come dichiarato dalla parte committente, impianto elettrico funzionante. Per come si evince dal rilievo effettuato dal Sottoscritto, l'appartamento risulta



conforme agli elaborati progettuali rilasciati dagli Uffici Tecnici del Comune di Rende ed allegati alla presente sotto la *lettera E)*. Al momento del sopralluogo sia l'appartamento che il garage sono risultati di proprietà della società Tubisider s.p.a., ma liberi e non utilizzati.

Gruppo 5.

Tale Gruppo è formato dall'appartamento ad uso ufficio/commerciale sito in comune di Zunpano (CS), località Malavicina, Via Beato Francesco Marino e risulta oggi riportato al N.C.E.U. per come di seguito indicato:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
8	348	39		A/10	U	3,5 vani	614,58

in ditta, come si evince dalla documentazione catastale allegata alla presente relazione sotto la *lettera C)*, alla società "*Tubisider s.p.a. con sede in Castiglione Cosentino*". L'appartamento risulta ubicato al 2 piano di un ampio complesso ospitante svariate attività commerciali, tra cui un cinema. Tutto il complesso è stato edificato in prossimità della zona periferica della città di Cosenza; zona con connotazione di tipo prettamente commerciale e distante circa 3 km dal pieno centro cittadino. Per come si evince dall'allegata relazione fotografica, il fabbricato presenta intonaci di comune tipo edilizio in colore giallo e rosso. Sia l'atrio di accesso all'appartamento che il portoncino di ingresso sono risultati adeguatamente rifiniti e di discreta fattura, così come l'impianto ascensore. Lo stabile in cui è ubicato l'appartamento, è stato edificato con permesso a costruire n.5 del 14/02/2006, successivo permesso a costruire in variante n.13 del 03/07/2007, D.I.A. 31/2009, D.I.A. 23/2010, D.I.A. 2/2011 e D.I.A. 12/2011. Per tale fabbricato è stata rilasciata agibilità parziale (riguardante anche l'immobile in esame) con prot.8/2011 del 31/10/2011 allegata in copia alla presente relazione *sotto la lettera E)*. La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in c.a., mentre le tamponature

esterne in comune blocchi di cemento e laterizio. L'appartamento ubicato al 2 piano dello stabile, affaccia unicamente sul lato sud del fabbricato, presenta una superficie interna di circa 67 m², più un balcone di circa 17 m². Per come si evince dalla relazione fotografica, l'appartamento al momento del sopralluogo risultava completato ma mai utilizzato. Le pavimentazioni sono state realizzate con comuni piastrelle di tipo ceramico, così come i rivestimenti dei bagni. Tramite il disimpegno di ingresso si accede quindi alle due uniche stanze ed all'adiacente bagno con antibagno. Gli infissi esterni, in alluminio con sistema basculante, sono dotati di doppi vetri, mentre le porte interne sono di tipo comune in legno; sono inoltre risultati presenti gli impianti idrico ed elettrico, mentre non si è riscontrata la presenza di impianto di climatizzazione/riscaldamento. Nella zona di ingresso si è inoltre notata la presenza di alcune lesioni nella zona bassa delle pareti. L'accesso all'appartamento è consentito tramite un portoncino blindato, mentre l'unico balcone presente è accessibile da entrambe le camere. Per come si evince dal rilievo effettuato dal Sottoscritto, l'appartamento risulta conforme agli elaborati progettuali rilasciati allegati alla presente sotto la *lettera E*). Al momento del sopralluogo l'appartamento ad uso ufficio è risultato di proprietà della società Tubisider s.p.a., ma libero e non utilizzato.

Gruppo 6.

Tale Gruppo è formato dall'appartamento ad uso abitativo sito in comune di Montalto Uffugo (CS), Via San Raffaele e risulta oggi riportato al N.C.E.U. per come di seguito indicato:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
43	241	3		A/2	1	4,5 vani	348,61

in ditta, come si evince dalla documentazione catastale allegata alla presente relazione sotto la *lettera C*), alla società "DEA Costruzioni con sede in Montalto

Uffugo”. L'appartamento risulta ubicato al primo piano di una palazzina facente parte di un più ampio complesso. Tutto il complesso è stato edificato in una zona periferica del Comune di Montalto, ubicata a circa 4 km dal centro abitato del comune di Montalto Uffugo e circa 15 km dalla città di Cosenza; zona con connotazione di tipo espansivo, immersa nel verde. Per come si evince dall'allegata relazione fotografica, il fabbricato presenta intonaci esterni di comune tipo edilizio in colore giallo e bianco e zoccolature basse in pietra ornamentale da rivestimento. Sia l'atrio di accesso all'appartamento che il portoncino di ingresso sono risultati adeguatamente rifiniti e di discreta fattura. Lo stabile in cui è ubicato l'appartamento, è stato edificato con permesso a costruire n.34 del 2007 e successivo permesso a costruire in variante n.12 del 2012. Per tale fabbricato è stata richiesta, ma non ancora rilasciata, l'agibilità. La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in c.a., mentre le tamponature esterne in comune blocchi di cemento e laterizio con pannello isolante. L'appartamento ubicato al primo piano dello stabile, affaccia sui lati nord ed ovest del fabbricato e risulta composto da un soggiorno con annesso angolo cottura, da due camere da letto, da due bagni e due balconcini con accesso dato dal soggiorno e da una delle due camere da letto. La superficie abitativa è di circa 77 m², mentre quella dei balconcini è di circa 10 m² complessivi. Per come si evince dalla relazione fotografica, l'appartamento al momento del sopralluogo risultava completato, mai utilizzato e piuttosto sporco. Le pavimentazioni sono state realizzate con comuni piastrelle di tipo ceramico, così come i rivestimenti dei bagni. Gli infissi esterni, in alluminio con effetto legno, sono dotati di doppi vetri, mentre le porte interne sono di tipo comune in legno; sono inoltre risultati presenti gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento anche se, al momento del sopralluogo, non risultava ancora installata la caldaia. L'accesso all'appartamento è consentito tramite un portoncino blindato che, al momento del sopralluogo, presentava il pannello interno rotto. Per come si evince dal rilievo effettuato dal Sottoscritto, l'appartamento risulta conforme agli elaborati progettuali ed allegati alla

presente sotto la *lettera E)*. Al momento del sopralluogo l'appartamento ad uso ufficio è risultato in possesso della società Tubisider s.p.a., ma libero e non utilizzato.

Gruppo 7.

Impianto Fotovoltaico della potenza di 99,90 kW di picco, installato sul tetto del capannone industriale sito in Comune di Luzzi (CS), contrada Gidora e risulta oggi riportato al N.C.E.U. per come di seguito indicato:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
46	482	5		D/1			4.200,00

Il subalterno che lo identifica risulta in ditta, come si evince dalla documentazione catastale allegata alla presente relazione sotto la *lettera C)*, alla società “*Tubisider s.p.a. con sede in Castiglione Cosentino*”. Il generatore fotovoltaico per la produzione dell'energia elettrica, presenta una potenza di picco pari a 99,90 kW e, come si denota dalla convenzione n.C021237379407 stipulata tra il G.S.E. S.p.a. (gestore dei servizi energetici) e la Società Tubisider s.p.a. allegata alla presente relazione sotto la *lettera B)*, risulta entrato in esercizio in data 10/11/2011. L'impianto, **denominato PIPE ed identificato con il numero N=663248**, risulta realizzato con 444 pannelli fotovoltaici di tipo policristallino della potenza di 225 watt ciascuno, di marca DELSOLAR – modello D6P225A3E con garanzia di rendimento 25ennale, ed inverter di marca DELTASOLIVIA – modello CM100, e risulta operare in regime di “scambio sul posto” secondo quanto previsto dal D.M. del 5 maggio 2011, ed ammesso alla tariffa incentivante nella misura di 0,2720 €/kWh.

6. Irregolarità Catastali e Conformità.

Dalla documentazione rilasciata dagli Uffici Tecnici ed allegata alla presente relazione sotto *la lettera E)*, e dalla documentazione catastale allegata sotto la *lettera C)*, si evince globalmente la situazione urbanistica e catastale di seguito riportata:

- il capannone industriale sito in Luzzi (Gruppo 1), risulta edificato in base a permesso a costruire n.35 del 01/06/2005, permesso a costruire in variante n.68 del 22/06/2011 e permesso a costruire in variante n.46 del 31/07/2012, tutti in ditta alla Società Tubisider s.p.a.; Con tali permessi si sono edificati due blocchi distinte e separati. Per come si evince invece dal rilievo compiuto dal Sottoscritto, allegato alla presente sotto la *lettera D)*, dalle planimetrie catastali, nonché dalla relazione fotografica allegata alla presente sotto la *lettera G)*, risulta assente la parete divisionale tra i due blocchi. Ad oggi quindi l'area produttiva, pur presentando una struttura portante sdoppiata, è costituita da un unico ambiente.
- Sullo stesso immobile, secondo quanto riscontrabile dalla documentazione allegata, non risulta ancora oggi rilasciato il certificato di agibilità. Secondo quanto dichiarato in sede di indagine dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Luzzi, la documentazione risulta completa a meno del certificato sanitario per l'allaccio alla rete fognaria ed idrica. Secondo quanto riscontrato nelle stesse indagini e per come si evince dalla documentazione allegata, tali allacci, se pur richiesti dalla società Tubisider s.r.l., di fatto risultano ad oggi non ancora ottenuti. Per come dichiarato dalla committenza, la rete fognaria della lottizzazione non risulta ancora perfettamente operante e, per tanto, la società ha provveduto all'installazione di una vasca Imhoff, per come riportato nella documentazione allegata; tale installazione costituisce una difformità rispetto a quanto previsto in progetto. Invece,



per quanto riguarda l'allaccio alla rete idrica, lo stesso è stato effettuato in modo "forzoso/abusivo" e senza autorizzazione, informando a mezzo comunicazione, unitamente a nuove richieste e solleciti, gli uffici tecnici preposti;

- il capannone industriale sito in comune di Castiglione Cosentino (Gruppo 2), secondo quanto riscontrabile dalla documentazione rilasciata al Sottoscritto, risulta conforme al permesso a costruire in sanatoria del 22/02/2010 n.1973 per il quale è stato rilasciato certificato di agibilità n.13738 del 22/10/2010 con destinazione ad attività produttiva;
- l'appartamento ed il garage siti in comune di Rende, Via Botticelli (Gruppo 3), risultano edificati in base a permesso di costruzione n.04 del 2012, successivo permesso di costruzione in variante n.115 del 2014 e SCIA prot.19726 del 14/05/2015. Per tale fabbricato è stata presentata richiesta di agibilità in data 08/06/2015, in via di rilascio da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rende e, per come certificato dallo stesso Ufficio, non risultano attualmente emessi provvedimenti per violazioni alle norme urbanistiche ed edilizie;
- l'appartamento ed il garage siti in comune di Rende, Via Verdi (Gruppo 4), risultano edificati in base a permesso di costruzione n.62 del 25/03/2009, successivo permesso di costruzione in variante n.234 del 13/11/2009 e n.78 del 04/05/2011. Per tale fabbricato è stata presentata richiesta di agibilità in data 13/09/2012 prot. 31836, in via di rilascio da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rende e, per come certificato dallo stesso Ufficio, non risultano attualmente emessi provvedimenti per violazioni alle norme urbanistiche ed edilizie;
- l'appartamento ad uso ufficio sito in comune di Zumpano (Gruppo 5) risulta edificato con permesso a costruire n.5 del 14/02/2006, successivo permesso a costruire in variante n.13 del 03/07/2007, D.I.A. 31/2009, D.I.A. 23/2010, D.I.A. 2/2011 e D.I.A. 12/2011. Per tale fabbricato è stata



rilasciata agibilità parziale (riguardante anche l'immobile in esame) con prot.8/2011 del 31/10/2011;

- l'appartamento sito in comune di Montalto Uffugo (Gruppo 6), è stato edificato con permesso a costruire n.34 del 2007 e successivo permesso a costruire in variante n.12 del 2012. Per tale fabbricato è stata richiesta, ma non ancora rilasciata, l'agibilità. Secondo quanto dichiarato dal responsabile dell'Ufficio, è stata rilasciata una agibilità parziale per gli immobili adiacenti e, secondo quanto riscontrato dalle indagini, a completamento della pratica per l'ottenimento della stessa, mancano soltanto le certificazioni degli allacci fognari ed idrici facilmente ottenibili.

Per quanto su esposto il Sottoscritto ritiene che gli unici costi per sanatorie edilizie sono quelli relativi ai fabbricati del Gruppo 1), cioè il capannone industriale sito in Luzzi. A tali costi sono da aggiungere le spese tecniche per il completamento della pratica. Riepilogando, i costi totali da sostenere per la sanatoria degli abusi edilizi riscontrati, secondo quanto confermato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi, sono così definiti:

COSTI TOTALI SANATORIA (GRUPPO1)	
TIPOLOGIA	COSTO
Oblazione per SCIA in sanatoria (€ 516,00 x 2)	€ 1.032,00
Elaborati grafici e Tecnici per il completamento della pratica	€ 3.600,00
Rettifiche difformità catastali	€ 2.200,00
TOTALE	€ 6.832,00

Per un totale di costi di sanatoria pari a € 6.832,00. I costi complessivi di sanatoria, sono quindi calcolati come sommatoria tra costi complessivi di

sanatoria dovuti per sanzioni e costi tecnici per la redazione delle documentazioni necessarie.

7. Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali

Sugli tutti gli immobili non sono risultati presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Sui beni non esistono inoltre diritti per usi civici o demaniali o di natura condominiale.

8. Valutazione degli immobili

Il metodo di stima adottato per la valutazione

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

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

La determinazione del più *probabile valore di mercato* è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che *non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile*. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte



continuino a verificarsi nel tempo previsto. *Il più probabile valore di mercato* degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**", per come richiesto.

Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. Il valore medio unitario espresso in € per m² di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto ed avallata anche dalla consultazione dei "borsini immobiliari" dell'agenzia del territorio.

La superficie commerciale.

La **consistenza** di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale** espressa in metri quadrati. La **superficie commerciale** viene determinata moltiplicando le **superfici reali**, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni **coefficienti correttivi**. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua consistenza commerciale. Tali **coefficienti correttivi** sono scelti in funzione della diversa destinazione d'uso o utilizzo dell'immobile.

Per gli immobili in esame abbiamo quindi:

Gruppo 1

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m ²)
Area Produttiva	3.069,00	0,90	2.762,10
Mensa, depositi, archivi, spogliatoi	187,40	1,60	299,90
Bagni	31,88	0,80	25,50
Scale e Corridoi	64,00	0,50	32,00
Uffici	265,84	1,95	518,39
Corte ed aree scoperte	4.731,44	0,20	946,29
TOTALE			4.584,18



Gruppo 2

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficient e correttivo	Superficie comm. equivalente (m ²)
Area Produttiva	1.299,00	0,95	1.234,05
Mensa, depositi, archivi, spogliatoi	275,07	1,60	440,11
Bagni	13,70	0,80	10,96
Scale e Corridoi	83,18	0,50	41,59
Uffici	110,89	1,90	210,69
Corte ed aree scoperte utilizzabili per le funzioni dell'azienda	4.163,68	0,20	832,74
Terreno generico pertinenziale non utilizzabile per le funzioni dell'azienda	11.710,68	0,05	585,53
TOTALE			3.355,67

Gruppo 3

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficient e correttivo	Superficie comm. equivalente (m ²)
Superficie Abit. Appartamento	102,50	1,00	102,50
Balconi	18,60	0,25	4,65
TOTALE			107,15

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficient e correttivo	Superficie comm. equivalente (m ²)
Superficie Garage	31,00	1,00	31,00
TOTALE			31,00

Gruppo 4

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficient e correttivo	Superficie comm. equivalente (m ²)
Superficie Abit. Appartamento	83,12	1,00	83,12
Balconi	18,00	0,25	4,50
TOTALE			87,62

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficient e correttivo	Superficie comm. equivalente (m ²)
Superficie Garage	17,16	1,00	17,16
TOTALE			17,16

Gruppo 5

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficient e correttivo	Superficie comm. equivalente (m ²)
Superficie Abit. Appartamento	67,20	1,00	67,20
Balconi	16,90	0,25	4,23
TOTALE			71,43

Gruppo 6

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficient e correttivo	Superficie comm. equivalente (m ²)
Superficie Abit. Appartamento	76,90	1,00	76,90
Balconi	10,00	0,35	3,50
TOTALE			80,40

Il valore medio di zona del lotto.

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

Per quanto emerso dalle indagini compiute sul posto per beni simili e per quanto riscontrato sui borsini immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, allegati in copia alla presente relazione sotto la *lettera H)*, si sono riscontrati i seguenti valori medi unitari:

Ubicazione	Tipologia	Val. Minimo €	Val. Max €	Val. Medio €
Luzzi	Capannoni	245,00	345,00	295,00
Castiglione Cs	Capannoni	250,00	405,00	327,50
Rende Gp.3	Abitativo A/2	1.450,00	2.000,00	1.725,00
Rende Gp.3	Garage C/6	620,00	820,00	720,00
Rende Gp.4	Abitativo A/2	1.450,00	1.900,00	1.675,00
Rende Gp.4	Garage C/6	720,00	940,00	830,00
Zumpano	Ufficio A/10	840,00	1.200,00	1.020,00
Montalto Uff.	Abitativo A/2	480,00	660,00	570,00

La stima degli immobili

Moltiplicando questo valore per la *superficie commerciale* degli immobili si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio della città o quartiere considerato per immobili simili; esso non è il *più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto*. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'immobile esaminato. Pertanto il valore medio unitario sarà moltiplicato per tre macrocoefficienti di seguito indicati con δ , Δ , Ω , che adattino la reale situazione dell'immobile alle condizioni di mercato oggettive. Tali coefficienti

correttivi esprimeranno le correzioni dovute alla zona, quindi al posizionamento dell'area o quartiere commerciale rispetto la Città, alla vetustà dell'edificio, alla conservazione dello stesso. In caso di immobili a destinazione commerciale, come i capannoni, i parametri sono quindi fissati non più in base alla fruizione, come per le case, ma in base alla funzione e, quindi, in base alle capacità della zona di far aumentare la produttività o commerciabilità grazie ad una organizzazione urbanistica tale da potenziare quest'ultima. Volendo fare un esempio possiamo pensare ai collegamenti con le grandi arterie e, quindi, agli snodi principali viari presenti in zona, alla vicinanza dal cuore della città e quindi delle attività degli uffici. In definitiva avremo quindi:

– δ è il coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali. In caso di civili abitazioni, rappresenta quindi la distanza dal centro, dalle scuole, quindi dal contesto urbanistico in cui si ci riferisce. In caso di immobili con destinazione commerciale, è invece rivolto a caratteristiche relative al bacino di utenza delle stesse attività, alle classi di utenza, alle classi tipologiche alle attività, alla capacità funzionale. In tutti i casi, moltiplicando tra loro i singoli coefficienti correttivi ($\delta_1, \delta_2, \delta_3$, ecc. ecc) si si otterrà alla fine il coefficiente cercato δ ;

– Δ è il coefficiente che esprime la conservazione del fabbricato che ospita l'immobile e il relativo contesto urbanistico. In caso di civili abitazioni, è riferito all'edificio che contiene l'appartamento, mentre in caso di immobili commerciali, indica lo stato di vetustà, conservazione, finitura ed impiantistica del fabbricato contenente l'attività, il negozio o magazzino, la funzionalità dello stesso e la relativa dotazione urbanistica, i canoni estetici dell'intorno del sito, i canoni sociali e commerciali dello stesso ecc ecc.;

– Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell'immobile vero e proprio. Ne analizza quindi le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e di conservazione (solo per gli immobili ad uso abitativo ed uffici).

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nelle seguenti tabelle:

Gruppo 1

<i>Coefficienti correttivi considerati</i>		
δ	Δ	Ω
0,890	1,280	-
ProduttoriaII		1,140

Gruppo 2

<i>Coefficienti correttivi considerati</i>		
δ	Δ	Ω
1,114	0,594	-
ProduttoriaII		0,660

Gruppo 3

<i>Coefficienti correttivi considerati per l'appartamento</i>		
δ	Δ	Ω
1,050	1,071	0,886
ProduttoriaII		0,996
<i>Coefficienti correttivi considerati per il garage</i>		
δ	Δ	Ω
1,000	1,050	1,000
ProduttoriaII		0,996

Gruppo 4

<i>Coefficienti correttivi considerati per l'appartamento</i>		
δ	Δ	Ω
1,102	1,020	1,000
ProduttoriaII		1,125
<i>Coefficienti correttivi considerati per il garage</i>		
δ	Δ	Ω
1,000	1,000	1,000
ProduttoriaII		1,000



Gruppo 5

<i>Coefficienti correttivi considerati per l'appartamento</i>		
δ	Δ	Ω
1,050	1,041	0,935
ProduttoriaII		1,022

Gruppo 6

<i>Coefficienti correttivi considerati per l'appartamento</i>		
δ	Δ	Ω
1,077	1,061	0,191
ProduttoriaII		1,361

I prezzi di base calcolati per gli immobili siti in comune di Luzzi, località Gidora, sono così determinati:

<i>Gruppo 1 (Capannone)</i>				
Valore medio unitario	Coefficienti correttivi	Valore medio unitario corretto	Superficie Commerciale equivalente	Valore Immobile
€/m ²	II	€/m ²	m ²	€
295,00	1,140	336,37	4.584,18	1.541.998,62
COSTI PER SANATORIE			€ 6.832,00	
VALORE DI VALUTAZIONE			1.535.166,92	

Gruppo 2 (Capannone)				
Valore medio unitario €/m ²	Coefficienti correttivi II	Valore medio unitario corretto €/m ²	Superficie Commerciale equivalente m ²	Valore Immobile €
327,50	0,661	216,44	3.355,57	726.307,92
VALORE DI VALUTAZIONE			726.307,92	

Gruppo 3 (Appartamento e garage)				
Valore medio unitario €/m ²	Coefficienti correttivi II	Valore medio unitario corretto €/m ²	Superficie Commerciale equivalente m ²	Valore Immobile €
1.725,00	0,996	1.717,87	107,15	184.069,78
720,00	1,050	756,00	31,00	23.436,00
VALORE DI VALUTAZIONE			207.505,78	

Gruppo 4 (Appartamento e garage)				
Valore medio unitario €/m ²	Coefficienti correttivi II	Valore medio unitario corretto €/m ²	Superficie Commerciale equivalente m ²	Valore Immobile €
1.675,00	1,125	1.883,62	87,62	165.042,89
830,00	1,000	830,00	17,16	14.242,80
VALORE DI VALUTAZIONE			179.285,69	

<i>Gruppo 5 (Appartamento uso ufficio)</i>				
Valore medio unitario €/m ²	Coefficienti correttivi Π	Valore medio unitario corretto €/m ²	Superficie Commerciale equivalente m ²	Valore Immobile €
1.020,00	1,022	1.041,94	71,43	74.420,79
VALORE DI VALUTAZIONE			74.420,79	

<i>Gruppo 6 (Appartamento)</i>				
Valore medio unitario €/m ²	Coefficienti correttivi Π	Valore medio unitario corretto €/m ²	Superficie Commerciale equivalente m ²	Valore Immobile €
570,00	1,361	775,79	80,40	62.373,27
VALORE DI VALUTAZIONE			62.373,27	

9. Valutazione dell'impianto fotovoltaico

Definizione generale di impianto fotovoltaico.

Per impianto fotovoltaico si intende un'installazione in grado di ottenere energia elettrica sfruttando la luce solare (meglio definita come radiazione solare). Tale impianto è costituito da diversi componenti primari e secondari:

- I pannelli fotovoltaici, definiti anche moduli, sono senz'altro una componente primaria; essi sono fissati ad una struttura di supporto e rappresentano la parte più importante e visibile dell'impianto, in quanto la loro funzione è quella di catturare l'energia del Sole e trasformarla in energia elettrica. Tali pannelli, a seconda del metodo costruttivo, sono generalmente distinti in "pannelli in silicio



monocristallino”, “pannelli in silicio policristallino”, “pannelli in silicio amorfo”. Si trascurano volutamente per semplicità descrittiva i recenti nuovi “sistemi con pannelli innovativi”.

- L'Inverter, seconda componente primaria, è un dispositivo elettronico (in pratica un trasformatore) che si occupa della conversione della corrente continua prodotta dai pannelli, in corrente alternata (quella utilizzata dalla rete elettrica), ai quali è connesso tramite quadri elettrici e cavi di collegamento.

Brevi cenni sul “Conto Energia”.

Allo scopo di promuovere la produzione di energia elettrica pulita è nato il “Conto Energia” con il quale lo Stato incentiva i proprietari di impianti fotovoltaici. Tutta l'energia prodotta viene “premiata con un incentivo” e, grazie a tale incentivo, è possibile recuperare l'investimento effettuato per la realizzazione degli impianti in un periodo compreso di solito tra 7 e 10 anni ed assicurandosi, nel contempo, un sicuro rendimento negli anni a venire. Tale incentivo viene erogato dal **Gestore per i Servizi Elettrici nazionale (G.S.E.)**. Ma chi è il G.S.E.? Il GSE “(ex società Gestore della Rete di Trasmissione Nazionale S.p.a.) è una società per azioni interamente posseduta dal Ministero dell'Economia e delle Finanze”, ha il compito di “promuovere lo sviluppo delle fonti rinnovabili in Italia attraverso l'erogazione degli incentivi previsti dalla normativa nazionale agli impianti di generazione e con campagne di informazione per un consumo di energia elettrica responsabile e compatibile con le tematiche dello sviluppo sostenibile”.

Ricapitolando, in parole povere, il G.S.E. sottoscrive per conto dello Stato un contratto della durata di 20 anni con i proprietari di impianti fotovoltaici e assicura, tramite bonifico bancario, il pagamento di un incentivo calcolato sulla quantità di energia prodotta e immessa in rete con cadenza mensile o bimestrale a seconda del tipo di contratto. La stessa energia prodotta “incentivata” dal GSE, viene anche consumata direttamente dal proprietario di un impianto fotovoltaico (in caso di scambio su posto), o venduta in rete (in caso di vendita diretta negli impianti di produzione); quindi con un sistema



ben bilanciato, si riesce ad azzerare la propria bolletta elettrica per un numero di anni ben superiori ai 20 previsti dal contratto (gli impianti fotovoltaici hanno infatti un vita lunghissima e i pannelli sono in genere garantiti, come rendimento, fino a 25 anni) o si crea una rendita tramite la vendita della stessa. Esistono quindi due tipi di regimi previsti per tale sistema incentivante:

- Scambio sul posto: tutta l'energia prodotta viene incentivata con delle tariffe più o meno grandi a seconda della grandezza dell'impianto e dell'integrazione architettonica; inoltre, la corrente prodotta dai generatori può essere consumata per i propri fabbisogni.
- Cessione in rete: oltre al suddetto incentivo premio, tutta l'energia prodotta viene pagata secondo le tariffe stabilite dall'Acquirente Unico per l'energia elettrica.

Euro alla mano, l'incentivo pagato dal GSE per l'energia prodotta viene definito chiaramente dal "conto energia" relativo all'anno di immissione in rete dell'impianto, quindi in base alla potenza nominale dell'impianto e/o al suo grado di integrazione architettonica, e/o dal suo posizionamento.

Il 12 maggio 2011 è stato pubblicato il D.M. 05/05/2011, che ha definito il meccanismo di incentivazione della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici riguardante gli impianti con entrata in esercizio dopo il 31 maggio 2011 (Quarto Conto Energia, in vigore al momento dell'entrata in esercizio dell'impianto oggetto di valutazione). Considerata infatti la difficoltà operativa degli anni precedenti nel distinguere tra le diverse tipologie di impianti, si è scelto di abolirla e ridurla unicamente ad una distinzione basata su due categorie:

- Impianti realizzati sugli edifici;
- Altri impianti.

In merito all'impianto in esame nella presente perizia, occorre evidenziare che la tariffa incentivante prevista è pari a 0,2720 €/kWh.

La stima dell'impianto fotovoltaico

Per come richiesto dalla committenza, la stima di tale impianto, ubicato sul capannone sito in comune di Luzzi, è stata compiuta separatamente dalla stima del fabbricato in quanto tale bene ha una sua funzione specifica ed una sua redditività propria. Per compiere la valutazione di tale impianto, il Sottoscritto ha ritenuto equo attribuire ad esso il **valore di produzione residuo** dato dal ricavo ottenibile dall'incentivo per la produzione di corrente per i restanti anni di *"incentivazione del conto energia"*, e computando tra gli attivi, oltre tali introiti, anche quelli generati dalla vendita della corrente; da tali ricavi si sono quindi detratti i costi di gestione per manutenzione ordinaria, straordinaria e di mantenimento, tralasciando volutamente i costi di smaltimento (l'impianto, se ben mantenuto può funzionare anche 50 anni), gli oneri fiscali e per tasse (dipendenti dai regimi fiscali in cui si opera), i rendimenti maggiori ottenibili dall'eventuale autoconsumo anziché della vendita della corrente, dalla produzione e vendita generata in epoca successiva al termine del conto energia. Si tenga presente che tutta l'energia prodotta è stata ipotizzata, nel calcolo, come energia venduta e non auto-consumata. Come poco fa ribadito, in caso di autoconsumo (concorde al momento produttivo), il rientro economico è notevolmente superiore in quanto si evita di procedere all'approvvigionamento di energia elettrica (contabilizzata in bolletta) per l'alimentazione dei macchinari di produzione. Secondo quanto appena specificato, la produzione residua futura dell'impianto fotovoltaico è, secondo il parere del Sottoscritto, calcolata come riportato nella seguente tabella.



Impianto Fotovoltaico - Luzzi contrada Gidora - n.663248

Potenza di picco: 99,90 kW

Produzione Annuale attesa da progetto: 148.839 kWh

Tariffa incentivante: 0,272 €/kWh

Entrata in esercizio
10/11/2011Fine incentivazione
10/11/2031

anno incentivazione	anno	Produzione in kWh (perdita del -0,8% annuo)	Incentivo €/kWh	Produzione Annuale da incentivo in €	Ricavi Annuali incentivo	Produzione vendita corrente in €	Ricavi Annuali corrente	Totali Ricavi	Spese di gestione a meno di tassazione	Ripristini inverter ed altro al 10° anno di funz.	Totali generali
1	2012	148.839	€ 0,272	€ 40.484,21	Già percepita	€ 13.395,51	Già percepita				
2	2013	147.648	€ 0,272	€ 40.160,33	Già percepita	€ 13.288,35	Già percepita				
3	2014	146.467	€ 0,272	€ 39.839,05	Già percepita	€ 13.182,04	Già percepita				
4	2015	145.295	€ 0,272	€ 39.520,34	Già percepita	€ 13.076,58	Già percepita				
5	2016	144.133	€ 0,272	€ 39.204,18	€ 19.602,088	€ 12.971,97	€ 6.485,99	€ 26.088,07	-€ 4.000,00		€ 22.088,07
6	2017	142.980	€ 0,272	€ 38.890,54	€ 38.890,543	€ 12.868,19	€ 12.868,19	€ 51.758,74	-€ 4.080,00		€ 47.678,74
7	2018	141.836	€ 0,272	€ 38.579,42	€ 38.579,419	€ 12.765,25	€ 12.765,25	€ 51.344,67	-€ 4.161,60		€ 47.183,07
8	2019	140.701	€ 0,272	€ 38.270,78	€ 38.270,783	€ 12.663,13	€ 12.663,13	€ 50.933,91	-€ 4.244,83		€ 46.689,08
9	2020	139.576	€ 0,272	€ 37.964,62	€ 37.964,617	€ 12.561,82	€ 12.561,82	€ 50.526,44	-€ 4.329,73		€ 46.196,71
10	2021	138.459	€ 0,272	€ 37.660,90	€ 37.660,900	€ 12.461,33	€ 12.461,33	€ 50.122,23	-€ 4.416,32	-€ 15.000,00	€ 30.705,90
11	2022	137.352	€ 0,272	€ 37.359,61	€ 37.359,613	€ 12.361,64	€ 12.361,64	€ 49.721,25	-€ 4.504,65		€ 45.216,60
12	2023	136.253	€ 0,272	€ 37.060,74	€ 37.060,736	€ 12.262,74	€ 12.262,74	€ 49.323,48	-€ 4.594,74		€ 44.728,74
13	2024	135.163	€ 0,272	€ 36.764,25	€ 36.764,250	€ 12.164,64	€ 12.164,64	€ 48.928,89	-€ 4.686,64		€ 44.242,25
14	2025	134.081	€ 0,272	€ 36.470,14	€ 36.470,136	€ 12.067,32	€ 12.067,32	€ 48.537,46	-€ 4.780,37		€ 43.757,09
15	2026	133.009	€ 0,272	€ 36.178,38	€ 36.178,375	€ 11.970,79	€ 11.970,79	€ 48.149,16	-€ 4.875,98		€ 43.273,18
16	2027	131.945	€ 0,272	€ 35.888,95	€ 35.888,948	€ 11.875,02	€ 11.875,02	€ 47.763,97	-€ 4.973,50		€ 42.790,47
17	2028	130.889	€ 0,272	€ 35.601,84	€ 35.601,837	€ 11.780,02	€ 11.780,02	€ 47.381,86	-€ 5.072,97		€ 42.308,89
18	2029	129.842	€ 0,272	€ 35.317,02	€ 35.317,022	€ 11.685,78	€ 11.685,78	€ 47.002,80	-€ 5.174,43		€ 41.828,37
19	2030	128.803	€ 0,272	€ 35.034,49	€ 35.034,486	€ 11.592,29	€ 11.592,29	€ 46.626,78	-€ 5.277,92		€ 41.348,86
20	2031	127.773	€ 0,272	€ 34.754,21	€ 34.754,210	€ 11.499,55	€ 11.499,55	€ 46.253,76	-€ 5.383,47		€ 40.870,29
Utile Finale al 2031											€ 670.906,33

La produzione residua dell'impianto sarà quindi, a meno di quanto sopra esposto, pari a € 670.906,33.

10. Descrizione sintetica.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata e restando a vostra completa disposizione per ogni chiarimento, si riporta di seguito la determinazione dei valori base stimato per ogni bene immobile.

SINTESI GRUPPO 1							
Descrizione:		Capannone industriale sito in Comune di Luzzi, località Gidora					
Descrizione qualitativa dello stato attuale:		In ottimo stato					
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
46	482	4		D/7			20.865,60
46	482	6		D/7			8.538,00
Superficie:		<i>3.070,00 mq area produttiva</i> <i>265,84 mq uffici</i> <i>187,44 mq altri locali</i> <i>95,88 mq servizi</i> <i>4.731,44 mq corte e aree scoperte</i>					
Superficie Commerciale eq.:		4.584,18 mq					
Natura e titolarità giuridica:		di proprietà della società "Tubisider s.p.a."					
Stato		Attualmente utilizzato dall'azienda e da essa occupato					
Valore attribuito in €		1.535.166,92 (unmilione cinquecentotrentacinquecentosessantasei/92)					

SINTESI GRUPPO 2							
Descrizione:	Capannone industriale sito in Comune di Castiglione Cosentino – località Ponte Crati						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In discreto stato						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
9	544	4		D/7			10.976,00
Superficie:	<p><i>1.299,00 mq area produttiva</i></p> <p><i>110,89 mq uffici</i></p> <p><i>275,07 mq altri locali</i></p> <p><i>96,88 mq servizi</i></p> <p><i>4.163,68 mq corte e aree scoperte per funz. Aziendali</i></p> <p><i>11.710,68 altro terreno generico non utilizzabile per le funzioni d'azienda</i></p>						
Superficie Commerciale eq.:	<i>3.355,67 mq</i>						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società "Tubisider s.p.a."						
Stato	Attualmente utilizzato dall'azienda e da essa occupato						
Valore attribuito in €	726.307,92 (settecentoventiseimilatrecentosette/92)						

SINTESI GRUPPO 3							
Descrizione:	Appartamento ad uso abitativo con annesso garage ubicato in comune di Rende, località Sant'Agostino, Via Botticelli						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In Ottimo stato						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
57	1287	58	2	A/2	2	6 vani	790,18
57	1287	17	2	C/6	3	28 m ²	121,47
Superficie:	102,50 mq area abitativa 18,60 mq balconi						
Superficie Commerciale eq.:	107,15 mq						
Natura e titolarità giuridica:	in possesso della società "Tubisider s.p.a." con atto di compravendita in via di definizione.						
Stato	attualmente libero						
Valore attribuito in €	207.505,78 (duecentosettemilacinquecentocinque/78)						

SINTESI GRUPPO 4							
Descrizione:	Appartamento ad uso abitativo con annesso garage ubicato in comune di Rende, località Emoli/Quattromiglia, Via Verdi						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In Ottimo stato						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
32	849	37	2	A/2	1	4 vani	444,15
32	849	81	2	C/6	3	15 m ²	65,07
Superficie:	83,12 mq area abitativa 18,00 mq balconi						
Superficie Commerciale eq.:	87,62 mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società "Tubisider s.p.a."						
Stato	attualmente libero						
Valore attribuito in €	179.285,69 (centosettantanovemiladuecentottantacinque/69)						

SINTESI GRUPPO 5							
Descrizione:	Appartamento ad uso ufficio ubicato in comune di Zumpano, località Malavicina						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In Discreto stato						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
8	348	39		A/10	U	3,5 vani	614,58
Superficie:	67,20 mq area abitativa 16,90 mq balconi						
Superficie Commerciale eq.:	71,43 mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società "Tubisider s.p.a."						
Stato	attualmente libero						
Valore attribuito in €	74.420,79 (settantaquattromilaquattrocentoventi/79)						

SINTESI GRUPPO 6							
Descrizione:	Appartamento ad uso abitativo ubicato in comune di Montalto Uffugo, Via San Raffaele						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In Discreto stato						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
43	241	3		A/2	1	4,5 vani	348,61
Superficie:	76,90 mq area abitativa 10,00 mq balconi						
Superficie Commerciale eq.:	80,40 mq						
Natura e titolarità giuridica:	in possesso della società "Tubisider s.p.a." con atto di compravendita in via di definizione.						
Stato	attualmente libero						
Valore attribuito in €	62.373,27 (sessantaduemilatrecentosettantatre/27)						



SINTESI GRUPPO 7							
Descrizione:		Impianto Fotovoltaico ubicato su Capannone industriale sito in comune di Luzzi, località Gidora					
Descrizione qualitativa dello stato attuale:		In Ottimo stato					
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
46	482	5		D/1			4.200,00
Superficie:		--					
Superficie Commerciale eq.:		--					
Natura e titolarità giuridica:		di proprietà della società "Tubisider s.p.a."					
Stato		attualmente funzionante					
Valore di produzione residua €		670.906,33 (seicentosettantamilanovecentosei,33)					

Cosenza

08/06/2016

Il Consulente

Ing. Simone Ferrise

