



Tribunale di Cosenza

Ministero della Giustizia



## *Relazione Tecnica*

*Procedura N.7/14 R.G.A.C.*

**LOTTO 13**

Firmato digitalmente da

**Giuseppe Funaro**

CN *Funaro Giuseppe*  
IT.FNRGPP24T020026V

**IL PROFESSIONISTA:**

- Ing. Giuseppe Funaro

Luogo: Cosenza

Data: 06 Marzo 2019

## *Relazione Tecnica*

Oggetto:

*Relazione tecnica di stima*

## 1. Sommario

1. Sommario.....	1
2. Premessa .....	2
3. Elenco delle formalità .....	3
4. Documentazione catastale e Mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene.....	4
5. Descrizione dell'immobile.....	5
5.1. Descrizione del fabbricato .....	5
5.2. Descrizione dell'unità immobiliare.....	5
5.3. Descrizione della zona.....	6
6. Conformità catastale ai sensi del di n.78 del 31/05/2010 .....	7
7. Conformità urbanistica e utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale .....	8
8. Stato di occupazione dell'immobile .....	10
9. La Stima.....	11
9.1. Il metodo di stima adottato.....	11
9.2. La superficie commerciale .....	12
9.3. Stima degli immobili.....	12
10. Conclusioni.....	15
10.1. Osservazioni P.P.U.....	15
10.2. Note.....	15

## 2. Premessa

La presente perizia ha come scopo la stima del bene relativo al concordato preventivo 07/2014 R.C.P., ██████████ srl in liquidazione, richiesta dal Dottor Pierpaolo Galimi, che ha come scopo l'“*Aggiornamento delle perizie di stima redatte per ciascuna unità immobiliare urbana considerando le nuove condizioni con verifica urbanistica, catastale e ipocatastale*” della perizia redatta dal sottoscritto su incarico del Dottor Ulio Reggio, ai sensi dell'art. 172 l.f., richiesta, quest'ultima, per esprimere un parere di congruità sul valore dei beni immobili, al fine di rappresentare ai creditori che la consistenza dell'attivo immobiliare sia coerente con l'attuale contesto di mercato.

Il sottoscritto fa integralmente riferimento alla perizia già redatta in data 20 Giugno 2016, precisando che in relazione al sub 26 lo stesso è stato oggetto di mutamento di destinazione d'uso rispetto all'originario sub 25 dal quale deriva ed oggetto della precedente perizia redatta dal sottoscritto.

### 3. Elenco delle formalità

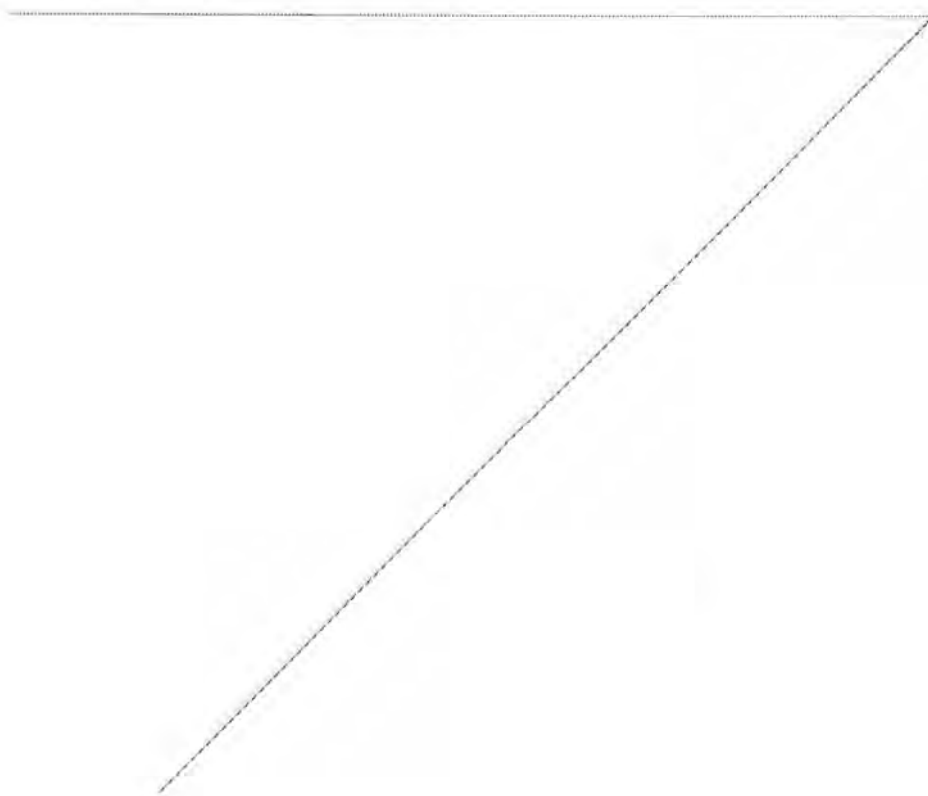
Il sottoscritto, ha effettuato una ispezione ipotecaria, che alla presente si allega sotto il numero 01, e ha predisposto, per completezza di documentazione, l'elenco di tutte le formalità individuate.

ELENCO FORMALITA' SUB 26	
N	Descrizione formalità
1	<b>IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di finanziamento</b> Stipulato presso il Notaio Riccardo Scornajenghi In data 07/09/2007 Rep. 88050/29390 Iscritta il 08/09/2007 Registro Particolare 8259 – Registro Generale 33039 a favore di <b>BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A.</b> con sede in Milano contro ██████████ con sede in Rende per la quota 1/1 di proprietà per la somma di lire 4.375.000,00
2	<b>IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo fondiario</b> Stipulato presso il Notaio Luigi De Santis In data 20/07/2011 Rep. 36254/17772 Iscritta il 25/07/2011 Registro Particolare 3769 – Registro Generale 20881 a favore di <b>BANCO DI NAPOLI S.P.A.</b> con sede in Napoli contro ██████████ con sede in Rende per la quota 1/1 di proprietà per la somma di euro 1.000.000,00 capitale euro 500.000,00
3	<b>IPOTECA GIUDIZIALE</b> iscritta il 20/10/2014 Registro Particolare 2050 – Registro Generale 23702 a favore di <b>BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.</b> con sede in Crotone contro ██████████ con sede in Rende per la quota 1/1 di proprietà per la somma di euro 160.000,00 capitale euro 162.267,32
4	<b>IPOTECA LEGALE</b> iscritta il 28/04/2016 Registro Particolare 1088 – Registro Generale 9928 a favore di <b>EQUALIA SUD S.P.A.</b> con sede in Roma contro ██████████ con sede in Rende per la quota 1/1 di proprietà per la somma di euro 11.727.047,84 capitale euro 5.863.523,92

#### **4. Documentazione catastale e Mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene**

La documentazione catastale, mappe planimetrie e visure, sono state direttamente acquisite attraverso il sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate SIS.TER. dal sottoscritto e si allegano sotto il numero 2.

Le mappe rappresentano lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo avvenuto in data 16 Novembre 2018.



## 5. Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è *destinata ad attività commerciale*, CATEGORIA CATASTALE D/8, ubicata nel **comune di Rende in Via Gino Bartali**. L'unità immobiliare è posta al piano primo, articolata su un livello, con accesso attraverso due scale e una rampa che dipartono dal piano terra.

### 5.1. Descrizione del fabbricato

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è composto da due piani fuori terra e un lastrico solare, sul quale insiste un impianto fotovoltaico; in particolare è così costituito da:

1. Piano terra: n. 1 unità immobiliare, identificata dal sub 2, attualmente utilizzata per vendita veicoli con zona dedicata ad esposizione, zona dedicata ad officina e zona dedicata a deposito ricambi; n. 3 unità immobiliari, identificate dal sub 11, 12 e 13, attualmente utilizzate per vendita veicoli, con zona dedicata ad esposizione, zona dedicata ad officina e zona dedicata a deposito ricambi; n. 1 unità immobiliare, identificata dal sub 29, attualmente utilizzata in parte per bar e in parte per attività commerciale con annesso deposito;
2. Piano primo: n. 1 unità immobiliare, identificata dal sub 26, attualmente utilizzata per Call Center;
3. Lastrico solare.

Il fabbricato è circondato da una corte comune identificata dal sub 28, per come di fatto rappresentato sull'elaborato planimetrico. Le scale interne di accesso al sub 26 posto al piano primo, dipartono dal piano terra e fanno parte integrante della suddetta unità immobiliare, insieme alla rampa posta sul fronte Sud Est del fabbricato e alle tre scale di sicurezza, di cui due poste sul lato Sud Est e una sul lato Est.

Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono buone.

Dalle indagini effettuate non risultano condomini costituiti e pertanto non esistono tabelle millesimali.

### 5.2. Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare urbana oggetto della presente perizia è *un impianto commerciale* composto da due ampi open-space che accolgono le postazioni del call center, da tre break area, da due gruppi di servizi igienici dedicati ciascuno ad un open-space, da

tre aule di formazione, da due sale riunioni (di cui una usata come deposito di sedie alla data del sopralluogo), da cinque uffici, da due ripostigli, oltre altri due gruppi di servizi igienici e due locali tecnici. Tale distribuzione è stata creata a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 77 del 24 Maggio 2016, che ne ha determinato anche il mutamento della destinazione d'uso, nonché la realizzazione delle tre scale antincendio che sboccano nella corte comune.

La distribuzione interna è conforme alla planimetria catastale allegata sotto il numero 2 verificata in sede di sopralluogo.

Le condizioni dell'u.i.u. sono caratterizzate da un **buon grado di manutenzione**. L'u.i.u. confina su tutti e quattro i lati su proiezione della corte comune identificata dal sub 28.

L'unità immobiliare urbana in oggetto è regolarmente censita al N.C.E.U. **Comune di Rende, Provincia di Cosenza, al Foglio 6, Particella 364, subalterno 26.**

L'edificio è realizzato con una struttura intelaiata costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato e calcestruzzo armato precompresso e gli impianti risultano in stato di funzionamento.

### *5.3. Descrizione della zona*

Il fabbricato è posizionato a **contrada Coda di volpe** nella zona industriale del **Comune di Rende e precisamente in Via Gino Bartali**. La zona è caratterizzata da fabbricati di tipo industriale.

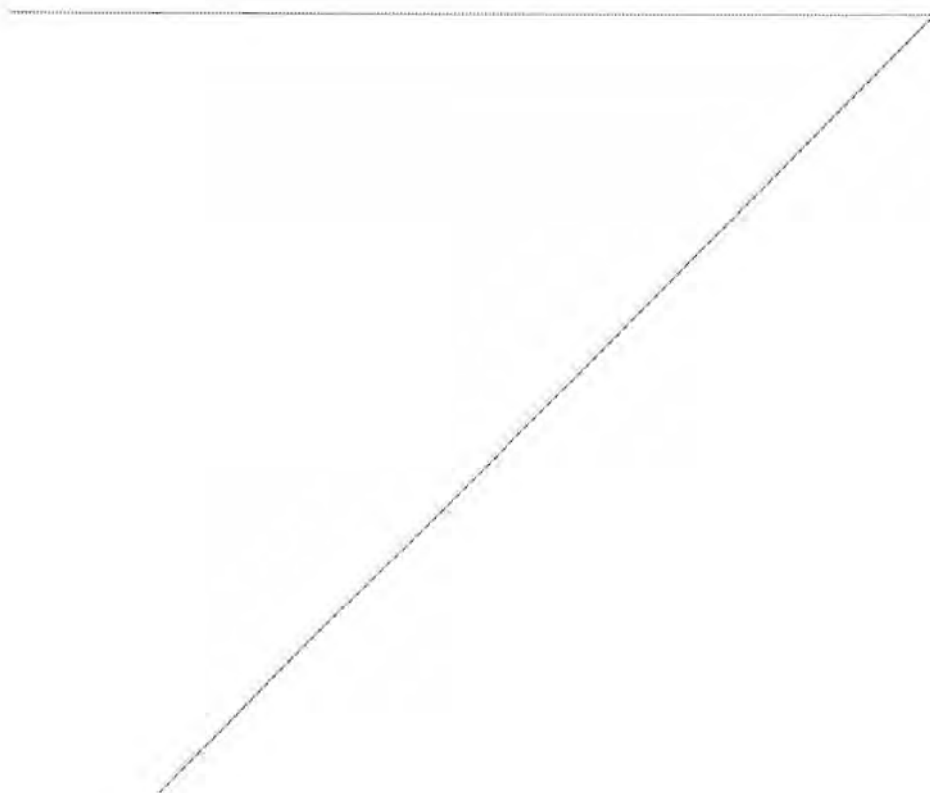
L'accesso alla zona è garantita da una strada comunali ad ampia capacità, che collega agevolmente con i comuni di Cosenza e Montalto Uffugo, oltre che con la zona centrale del Comune di Rende. Lo svincolo autostradale A3 di Cosenza Nord/Rende è distante circa 5,8 km e facilmente raggiungibile.

Nella zona sono presenti le attività commerciali, bar, e attività industriali.

Il Municipio e gli altri uffici pubblici, distano dalla zona in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente perizia, circa 5 km; risultano facilmente raggiungibili attraverso strade ad elevata capacità.

**6. Conformità catastale ai sensi del dl n.78 del 31/05/2010**

Le planimetrie catastali, che alla presente si allegano sotto il numero 2, risultano conformi alla data del sopralluogo effettuato il 16 Novembre 2018.





## **7. Conformità urbanistica e utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

L'unità immobiliare risulta conforme urbanisticamente al **Permesso di Costruire n. 77 del 24 Maggio 2016** che ne ha determinato *la nuova distribuzione interna, il mutamento della destinazione d'uso, nonché la realizzazione di tre scale antincendio*, che alla presente si allega sotto il numero 3.

L'unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. con il **Foglio 6 Particella 364 sub 26** successivamente al suddetto Permesso Edilizio, su richiesta della Signora [REDACTED] legale rappresentante di [REDACTED], avvenuta in data 09 Giugno 2016 con Prot. n. 22023 tendente ad ottenere l'autorizzazione di agibilità, è **stata dichiarata agibile con dal Comune di Rende con Certificato del 14 Giugno 2016 Prot. n. 22871.**

Il sottoscritto ha verificato inoltre che in relazione agli oneri concessori derivanti dalla richiesta del Permesso di Costruire n. 77 del 24 Maggio 2016 gli stessi sono stati interamente corrisposti con le modalità seguenti:

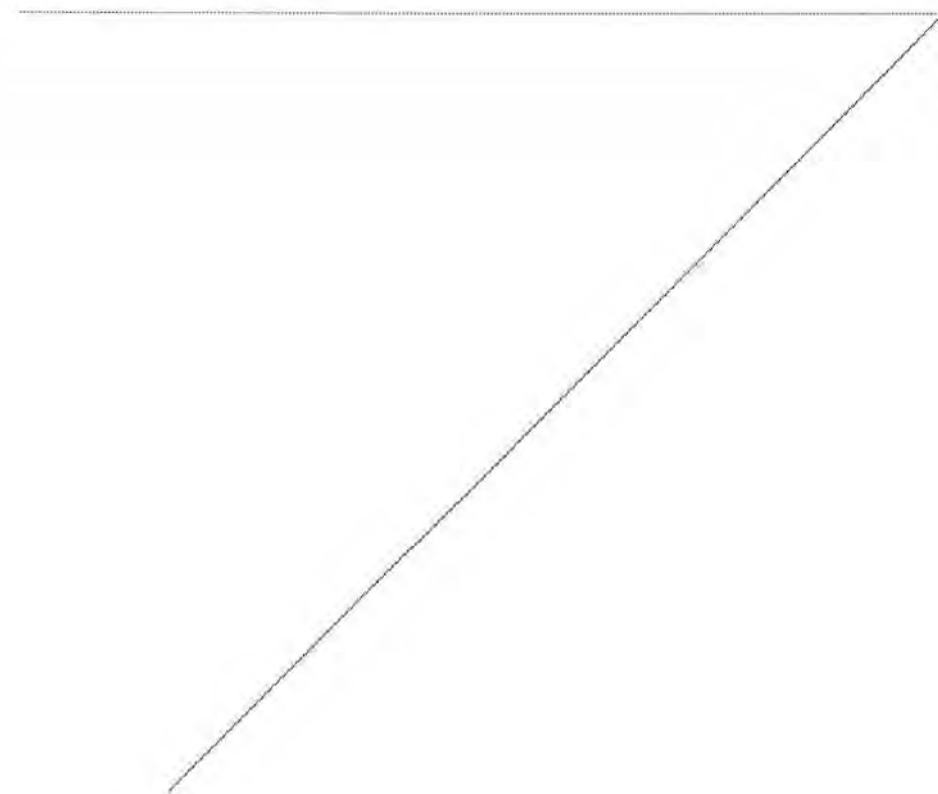
1. La società [REDACTED] ha corrisposto mediante bonifico bancario in data 10/05/2016 la somma di euro 27.746,00 pari alla prima rata degli oneri di urbanizzazione del contributo sul costo di costruzione;
2. Le rimanenti rate sono state riscosse dal Comune di Rende attraverso l'escussione della polizza fidejussoria stipulata da [REDACTED] con la Reale Mutua Assicurazioni per un importo a saldo di euro 108.210,18.

Tali risultanze scaturiscono dalla risposta alla nota dell'08 Gennaio 2019 con la quale il sottoscritto ha richiesto al Comune di Rende, in particolare al Settore Finanziario Contabile e al Settore Urbanistica, di verificare lo stato del versamento degli oneri relativi al Permesso di Costruire n. 77/2016 e del n.02/2017 (quest'ultimo relativo al sub 29).

Tale circostanza è derivata dalla necessità di fare chiarezza sulla nota della Signora [REDACTED] legale rappresentante di [REDACTED], inoltrata al Comune di Rende con il Prot. n. 32534 del 27 Giugno 2018 con la quale veniva richiesta la rideterminazione degli oneri del Permesso di Costruire n. 02/2017 invocando gli oneri relativi al Permesso di Costruire n.77/2016.

Le risposte dell'ente e la nota della [REDACTED] si allegano alla presente sotto il numero 4.

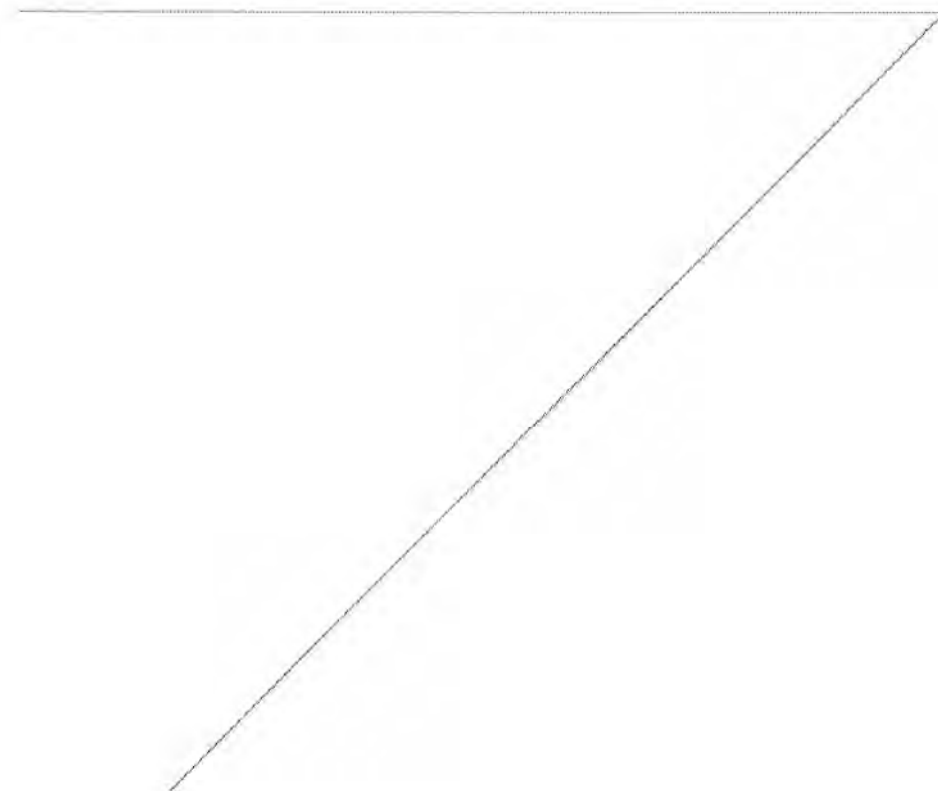
L'immobile ricade in zona D2 (Interventi Produttivi) in forza alla deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 28/12/2016 di adesione al principio di "Consumo zero" - art.65 comma 2 della L.U.R. n.19/2002 e ss.mm.ii. (Interrogazione del Geoportale allegata sotto il numero 5).



## 8. Stato di occupazione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia e identificata dal sub 26 risulta locata ad ██████████. società a responsabilità limitata da ██████████. giusto contratto di locazione di natura transitoria del 23 Marzo 2016, registrato il 24 Marzo 2016 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza al numero 1657 serie 3T.

La suddetta scrittura si allega alla presente relazione sotto il numero 6.



## 9. La Stima

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

Nei sottoparagrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il **più probabile valore di mercato P** degli immobili oggetto della presente stima (*Norme UNI 11612:2015 – IVS – Linee Guida per la Valutazione degli immobili per le esposizioni creditizie*).

### 9.1. Il metodo di stima adottato

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

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

La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato 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 "**Market Comparison Approach MCA**".

Il procedimento di stima utilizzato è un metodo di **stima diretto**, prevede il reperimento di transazioni reali o di ask price di beni simili. Le fonti citate sono allegate alla presente sotto il numero 7.

### 9.2. La superficie commerciale.

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

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

### 9.3. Stima degli immobili

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 9.4.1.1*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	$S_i$ m <sup>2</sup>	$C_r$	$S_c$ m <sup>2</sup>
Impianto commerciale (Call Center)	3.455,00	1,00	3.455,00
Superficie commerciale			3.455,00

Tabella 9.4.1.1 calcolo delle superfici commerciali

Il sub 26 è composto da due open-space nei quali trovano sede le postazioni degli operatori dei call center oltre sale riunioni, aree break e servizi, per come descritto nel paragrafo apposito.

L'applicazione del criterio MCA ha prodotto i seguenti risultati attraverso l'individuazione delle transazioni reali e degli ask price individuati.

Pertanto, il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato in *tabella 9.4.1.2*:

**Tabella dei dati**

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Rende - Lazio	Rende - Lazio	Rende - Lazio		mq
Tipologia/destinazione dell'immobile	industriale	industriale	industriale	industriale	mq
Prezzo rilevato	270 000,00	360 000,00	180 000,00		Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	offerta	offerta		mq
Data (oza dell'elemento)					mq
Scatto sul prezzo rilevato		5,00 %	5,00 %		%
Prezzo adottato	270 000,00	342 000,00	171 000,00		Euro
Superficie ragguagliata	283,80	580,00	400,00	3 455,00	mq
Superficie balconi					mq
Superficie terrazze					mq
Superficie logge					mq
Superficie cantina					mq
Superficie soffitta					mq
Superficie loc. accessori					mq
Superficie giardino					mq
Superficie autonissima					mq
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	1	1	1	n.
Servizi igienici	2	1	4	31	n.
Ascensore (no/sì / sp/1)	0	0	0	0	n.
Mantenimento (1-2-3-4-5)	3	3	2	4	n.
Insediamento, principale, zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

(\*) In base solo alle superficie ragguagliate e ai coefficienti sovrimposti, sono le superficie omologhe e tutte le altre superficie sono scartate.

**Tabella dei saggi e dei rapporti**

Costo - saggio annuo di rivalutazione (%)	-1,00%			
<b>Coefficienti di ragguaglio superiori</b>				
balconi				
terrazze				
logge				
cantina				
soffitta				
loc. accessori				
giardino				
autonissima				
Giardino (€/mq)				
Posto auto (€/bad)	1,00			
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%			
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€)	5 000,00		
	numero dei servizi igienici (anni)	2		
	vita utile di un servizio igienico (anni)	20		
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€)			
	quota millimetrica (%)			
	impianto maturato da anni (anni)			
	vita utile impianto ascensore (anni)			
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	80 000,00		
zona - saggio di incremento (%)	1,00%			
Qualità - saggio di incremento (%)	-1,00%			
Comparabile 1 :	Sup. commle =	283,80	Prezzo marginale	€ 962,00
Comparabile 2 :	Sup. commle =	580,00	Prezzo marginale	€ 600,00
Comparabile 3 :	Sup. commle =	400,00	Prezzo marginale	€ 427,50
Soggetto di stima :	Sup. commle =	3 455,00	Prezzo marginale assunto	€ 427,50

**Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	225,00	285,00	142,50
Superficie ragguagliata	427,50	427,50	427,50
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autonmessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	1,00	1,00	1,00
Servizi igienici	4.500,00	4.500,00	4.500,00
Livello di piano	2.700,00	3.420,00	1.710,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	60.000,00	60.000,00	30.000,00
Zona	2.700,00	3.420,00	1.710,00
Qualità	2.700,00	3.420,00	1.710,00

**Tabella di valutazione**

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	270.000,00	342.000,00	171.000,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie ragguagliata	1.395.773,50	1.229.062,50	1.306.012,50
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autonmessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	130.500,00	135.000,00	121.500,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	60.000,00	60.000,00	180.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	1.836.273,50	1.786.062,50	1.758.512,50

Prezzo corretto medio (€.) 1.793.616,00

errore medio % sui prezzi corretti 4,42%

errore = 9% scelti libere

Stima con correzione (€) 2.140.910,00

Valore stimato (€) 1.800.000,00

**Sintesi nonobbligatoria**

**Tabella 9.4.1.2 Più probabile valore di mercato calcolato con il sistema MCA**

Il più probabile prezzo di mercato stimato è pari ad euro 1.800.000,00.

## 10. Conclusioni.

### 10.1. Osservazioni P.P.U.

In seguito alle indagini condotte presso il Comune di Rende, il sottoscritto ha estratto copia di tutti i documenti reperiti del **Piano Progetto Unitario (P.P.U.) approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 186 del 28/06/2005.**

Tale P.P.U., presentato a nome del sig. [REDACTED] per conto delle società [REDACTED] S.r.l. e [REDACTED] S.r.l., proponeva interventi urbanistici riferiti ai terreni localizzati in Contrada Coda di Volpe e identificati al N.C.T. al foglio 6, part. 166, 167, 220 e 221. In tale progetto veniva assunto come obbligo, nei confronti del Comune di Rende, la cessione di alcune aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria. Per tale motivo la part. 166 è stata idealmente frazionata in due parti, le part. 166a e 166b, con l'impegno di cedere al Comune di Rende la part. 166a. Successivamente, la part. 166 (di proprietà [REDACTED]) è stata realmente frazionata e soppressa in data 08/03/2004 generando le part. 260, 307 e 308. In data 20/05/2005 [REDACTED] acquistava le part. 167, 307 e 308. Successivamente le part 167 e 307 sono state fuse divenendo la part. 364, sulla quale è stato realizzato il capannone industriale. Allo stato attuale, la part. 308, di proprietà [REDACTED] è sede della strada a Nord dei due capannoni e non è stata ceduta al Comune di Rende, per come previsto dal P.P.U..

In seguito a rilievo topografico effettuato in data 10 Giugno 2016, il sottoscritto ha verificato i confini dei terreni di proprietà [REDACTED]. In particolare si è proceduto a verificare il lato Nord-Est della part. 364 confinante con la part. 266. Infatti, la part. 266, di proprietà [REDACTED] rappresenta una fascia di terreno di circa 425 mq che si interpone tra la strada e la stessa part. 364. Tale particella secondo quanto indicato nella relazione tecnica allegata al P.P.U., deve essere acquisita da [REDACTED] frazionata in modo tale da consentire la cessione della porzione di strada al Comune per come indicato nel P.P.U. e per anettere la rimanente porzione alla particella 364 di proprietà [REDACTED] acente parte dell'intervento edilizio.

### 10.2. Note

È doveroso precisare quanto segue.



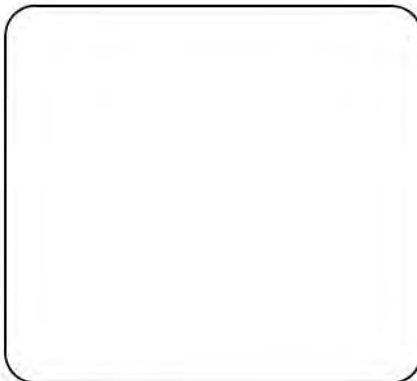
1. Le corti e le aree scoperte degli immobili dovranno essere regimate secondo un regolamento comune poiché beni di fatto comuni ai fabbricati 302 e 364;
2. Le aree urbane identificate dalle particelle 444 e 445 sono occupate da cabine ad uso degli impianti fotovoltaici presenti sulle coperture dei fabbricati; a tal proposito si precisa che sulle coperture degli edifici individuati con le particelle 302 e 364 insistono impianti fotovoltaici.
3. Le valutazioni sono state riferite alle u.i.u. per come oggi individuate.
4. È necessario regolarizzare la posizione della particella 266.
5. La particella 306 attualmente di proprietà [REDACTED] sede della strada di piano a Nord del complesso immobiliare, dovrà anch'essa essere ceduta/espropriata al/dal Comune di Rende.

Cosenza 06/03/2019

Ing. Giuseppe Funaro

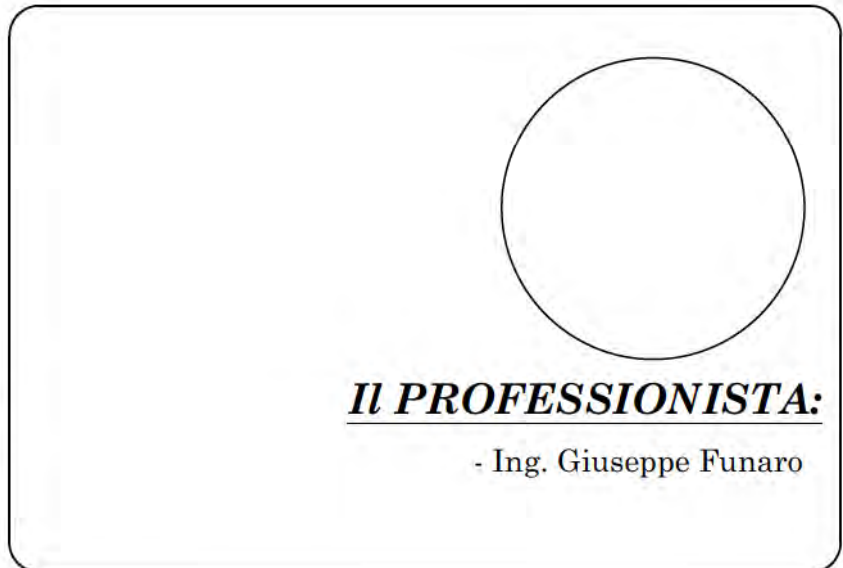


***Allegato 2***  
***Procedura N.871/06 R.G.A.C.***  
***LOTTO 13***



Luogo: Cosenza

Data: 06 Marzo 2019



**IL PROFESSIONISTA:**

- Ing. Giuseppe Funaro

**Allegato 2**

*Oggetto:*

*Documentazione Catastale*

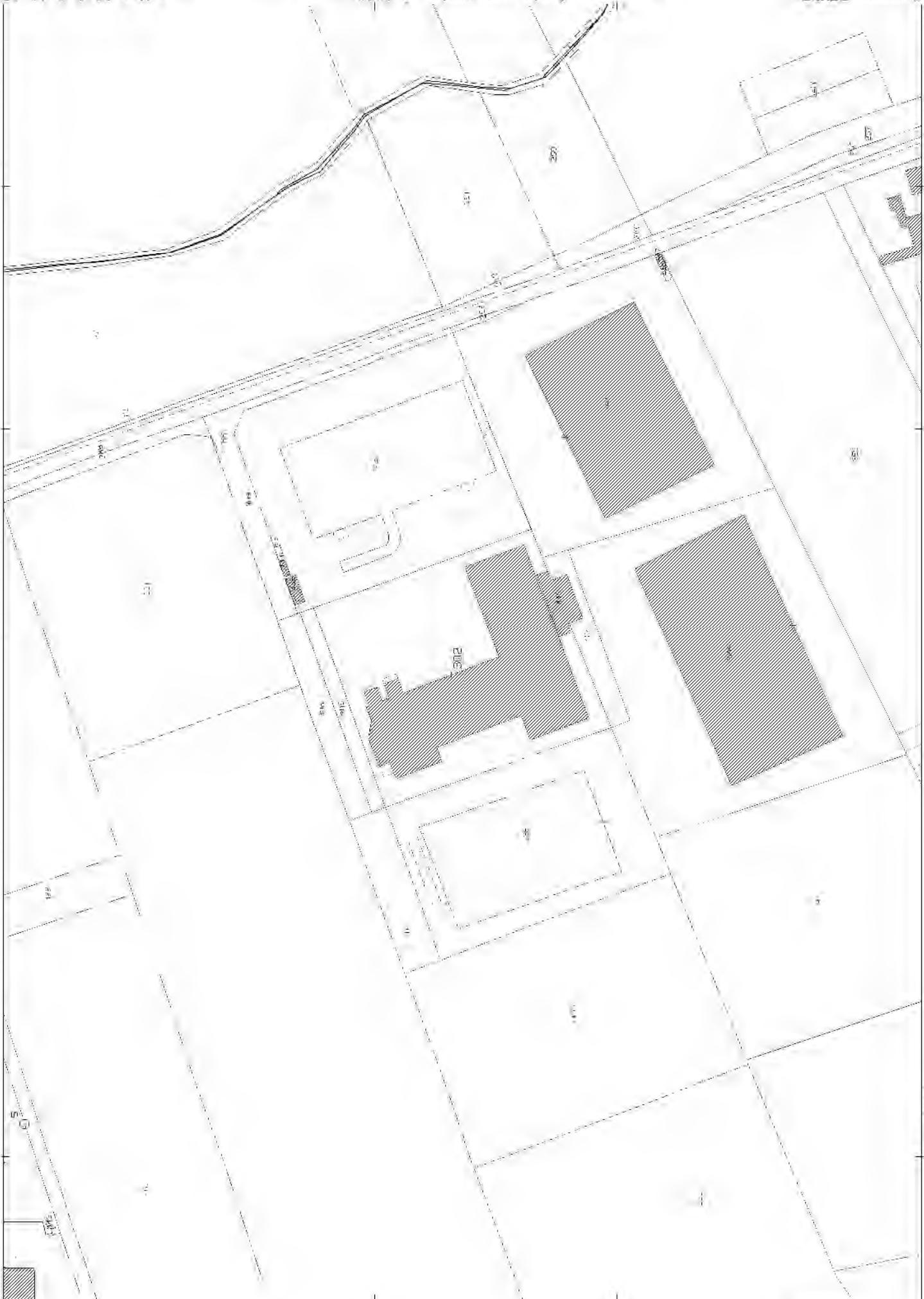
Direzione Provinciale di Genova Ufficio Provinciale Territorio Direzione di Casco Piumina

Vis. fe. (0.90 euro)

± Mg. 2018.9.48.13  
Fogl. n. 13114/3018

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cartea: 531,000 x 378,000 metri

Comune: ENDE  
Foglio: 6



N=26800

N=15100

Particella: 3018



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/12/2018

Data: 28/12/2018 - Ora: 14.40.03 Segue

Visura n.: T130041 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di RENDE ( Codice: H235) Provincia di COSENZA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 6 Particella: 364 Sub.: 26

### INTESTATO

1	*** S.R.L., con sede in RENDE	*****	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	-------------------------------	-------	------------------------------

### Unità immobiliare dal 22/05/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	364	26	2		D/8				Euro 25.300,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/05/2017 protocollo n. CS0068157 in atti dal 22/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9082.1/2017)
<b>Indirizzo</b>												
effettuata con prot. n. CS0068766/2017 del 23/05/17												
VIA GINO BARTALI SNC piano: T-1;												
<b>Notifica</b>												
di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												
<b>Annotazioni</b>												
Mod.58												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune H235 - Sezione - Foglio 6 - Particella 364

### Situazione dell'unità immobiliare dal 13/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	364	26	2		D/8				Euro 18.576,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2016 protocollo n. CS0163202 in atti dal 13/10/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 66217.1/2016)
<b>Indirizzo</b>												
, VIA GINO BARTALI SNC piano: T-1;												
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												
<b>Annotazioni</b>												



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/12/2018

Data: 28/12/2018 - Ora: 14.40.03 Segue

Visura n.: T130041 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	364	26	2		D/8				Euro 18.576,00	VARIAZIONE del 03/06/2016 protocollo n. CS0082251 in atti dal 06/06/2016 AMP - VDE - VSI (n. 30150.1/2016)
Indirizzo , CONTRADA CODA DI VOLPE SNC piano: T-1;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

### Situazione degli intestati dal 03/06/2016

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	*** S.R.L., con sede in RENDE	*****		
1	VARIAZIONE del 03/06/2016 protocollo n. CS0082251 in atti dal 06/06/2016 Registrazione: AMP - VDE - VSI (n. 30150.1/2016)		(1) Proprieta' per 1000/1000	

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	364	25	2		D/7				Euro 15.426,00	FUSIONE del 10/03/2016 protocollo n. CS0030328 in atti dal 10/03/2016 FUSIONE (n. 7775.1/2016)
Indirizzo CONTRADA CODA DI VOLPE piano: T-1;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

### Situazione degli intestati dal 10/03/2016

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	*** S.R.L., con sede in RENDE	*****		
1	FUSIONE del 10/03/2016 protocollo n. CS0030328 in atti dal 10/03/2016 Registrazione: FUSIONE (n. 7775.1/2016)		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 03/06/2016	

### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 6 particella 364 subalterno 9
- foglio 6 particella 364 subalterno 23
- foglio 6 particella 364 subalterno 16
- foglio 6 particella 364 subalterno 17
- foglio 6 particella 364 subalterno 18
- foglio 6 particella 364 subalterno 19
- foglio 6 particella 364 subalterno 20
- foglio 6 particella 364 subalterno 21

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/12/2018

- foglio 6 particella 364 subalterno 22
- foglio 6 particella 364 subalterno 14
- foglio 6 particella 364 subalterno 15

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Cosenza

Dichiarazione prototipo n. CS0082251 del 06/06/2016  
Planimetria di u.d.r. in Comune di Rende  
Contrada Coda di Volpe

Amministrazione Catastrale:  
Sezione:  
Foglio: 5  
Particella: 364  
Subalterno: 26

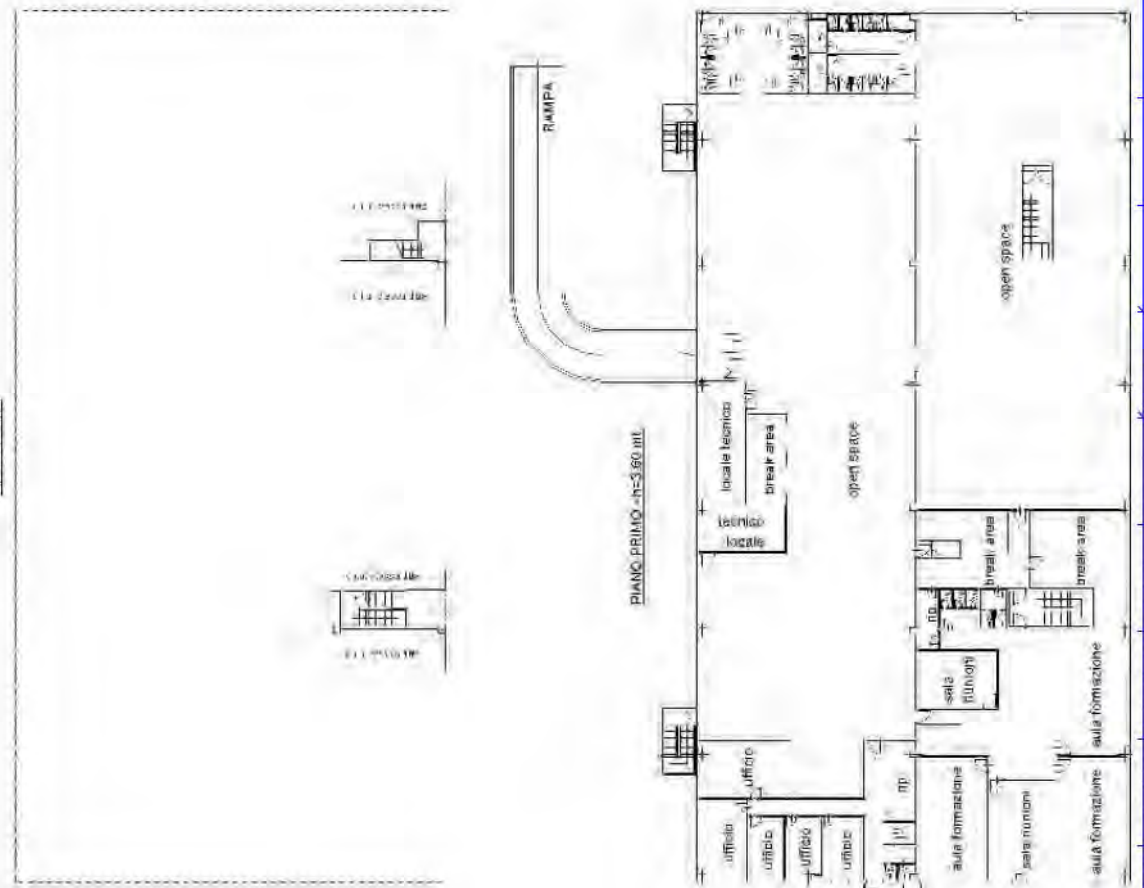
Compilata da:  
Servizio Francesco  
Isoritto all'albo  
Geometri  
Prov. Cosenza

Scala 1:500

N. 02098

RAMPA

BIANCOTERRA



mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2018 - Comune di RENDE (H235) - < Foglio: 6 - Particella: 364 - Subalterno: 26 >

VIA GINO BARTALI SNC piano: T-1;

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Cosenza

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Comune di Rende  
Elaborazione grafica dei subalterni

Compilato dal Servizio Francese

Iscritto all'albo: Geometri

Prov. Cosenza

N. 02698

Sezione: Foglio: 6

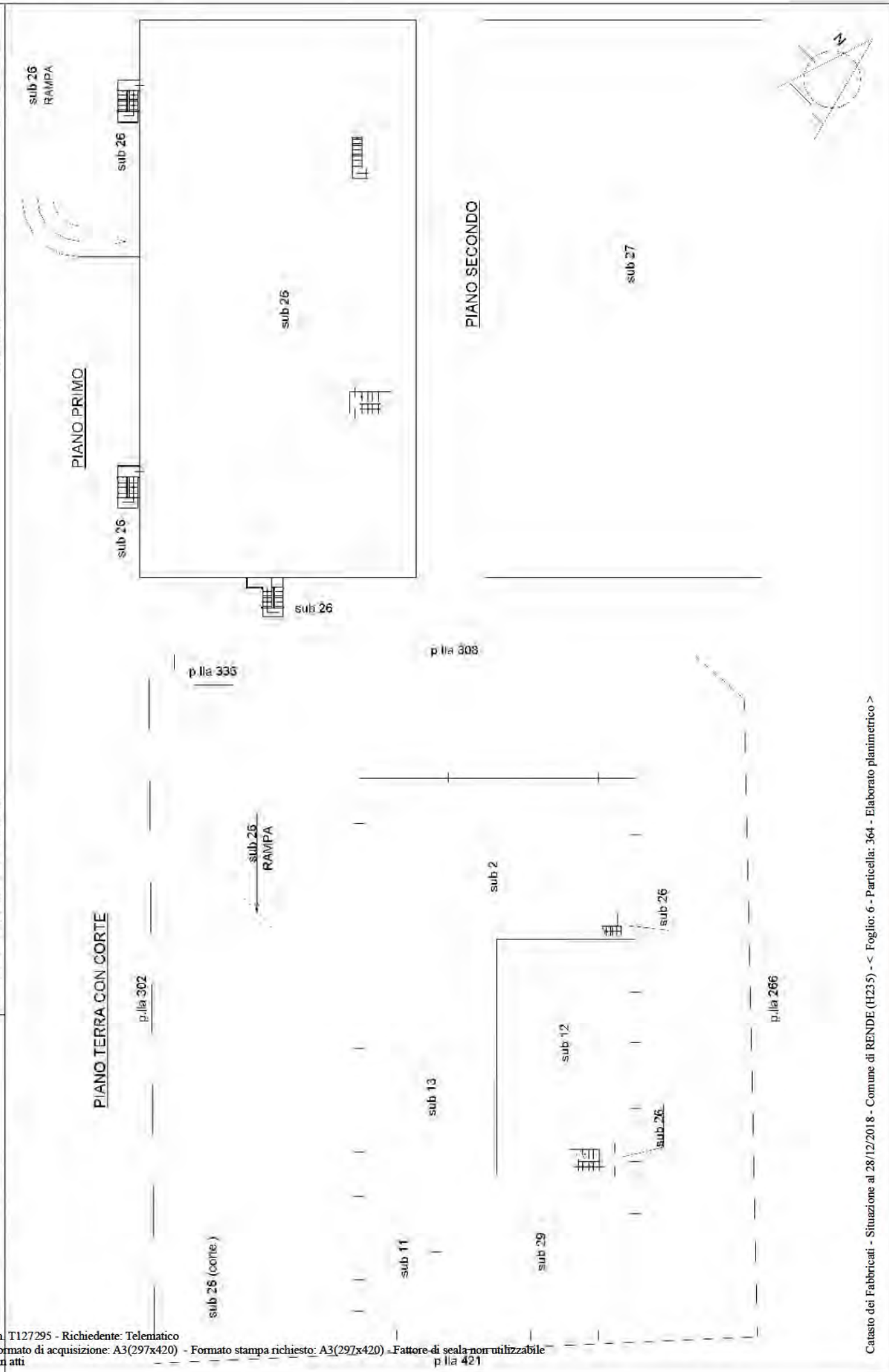
Particella: 364

Protocollo n. CS0004713 del 16/01/2017

Tipografia n. del

del

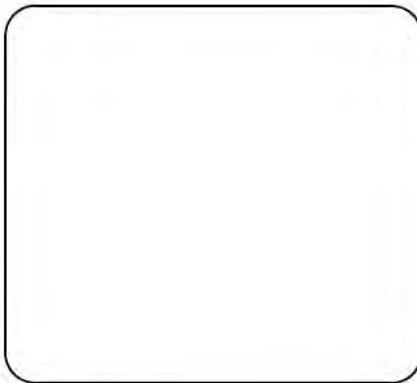
Scala 1 : 500





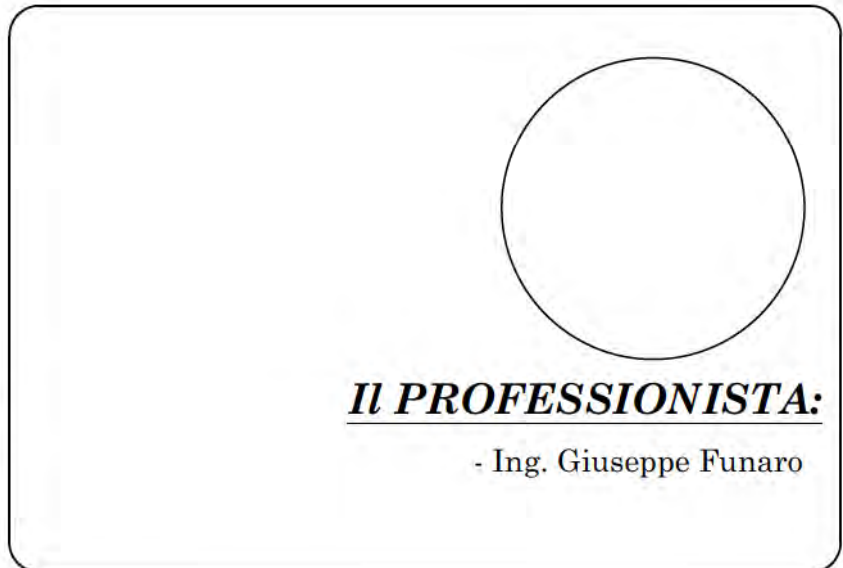


***Allegato 5***  
***Procedura N.871/06 R.G.A.C.***  
***LOTTO 13***



Luogo: Cosenza

Data: 06 Marzo 2019



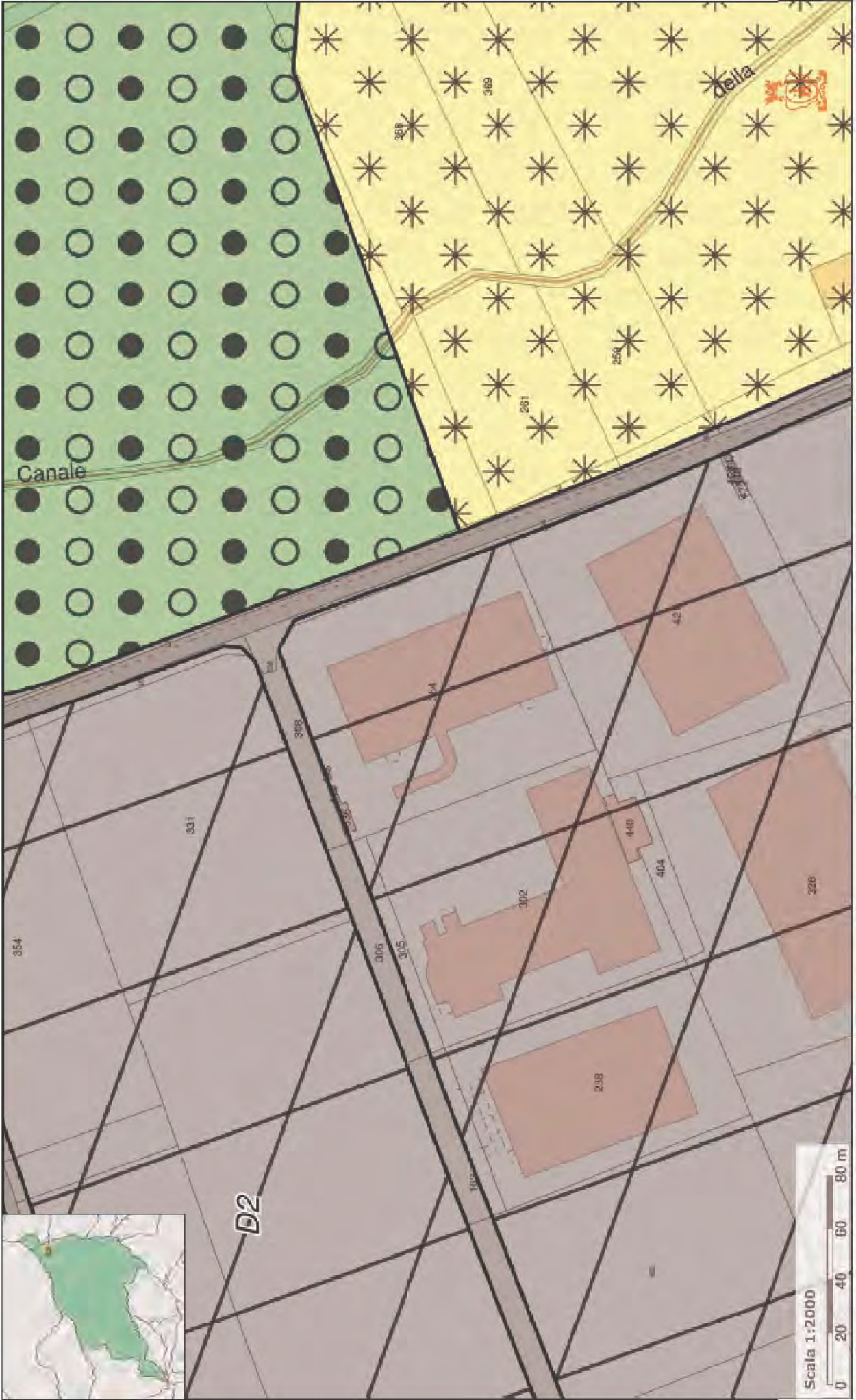
**IL PROFESSIONISTA:**

- Ing. Giuseppe Funaro

**Allegato 5**

*Oggetto:*

*Interrogazione Geoportale Comune di Rende*



## Cartografia di Base

### Catasto

- Terreni
- Delimitazione Fogli Catastali
- Punto Fiduciale
- Croce su roccia

- Fabbricati
- Dettagli
- Punto Fiduciale Trigonometrico

- Strade
- Graffa
- Termine Catastale Particellare

- Acque
- Flusso scorrimento acque
- Termine Catastale Provinciale

### Variante Generale al P.R.G.

- A
- B2/2
- B1 Riqualficazione
- C2/1
- D1
- F1
- F3/3
- Zona Universitaria
- Commerciale
- Ferrovia
- Metropolitana

- A1
- B3/1
- B2/1 Riqualficazione
- C2/2
- D2
- F2
- F4
- Zsu
- RC
- Autostrada
- Territorio di Castiglione Cosentino

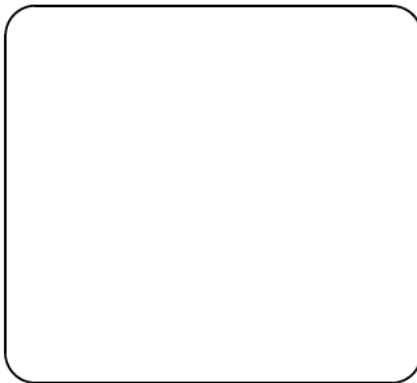
- B1
- B4
- B3/2 Riqualficazione
- C3
- E
- F3/1
- PU-Commenda Nord
- Aree Esterne Unical-CM
- ISR
- Strada

- B2/1
- B5
- C1
- C2/2-Attuata
- ATAP
- F3/2
- PU
- Aree Esterne Unical-CR
- Alveo
- Viale Parco

### Urbanistica

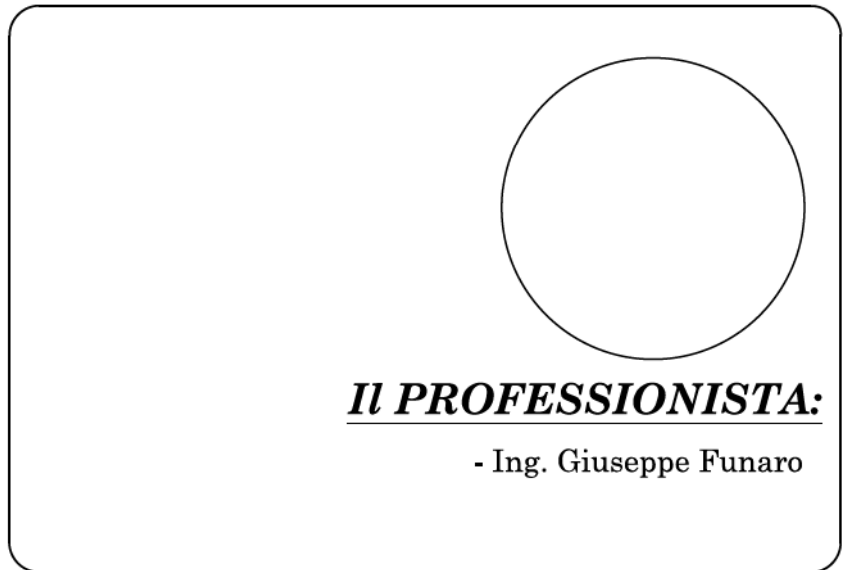


***Allegato 8***  
***Procedura N.871/06 R.G.A.C.***  
***LOTTO 13***



Luogo: Cosenza

Data: 06 Marzo 2019



**IL PROFESSIONISTA:**

- Ing. Giuseppe Funaro

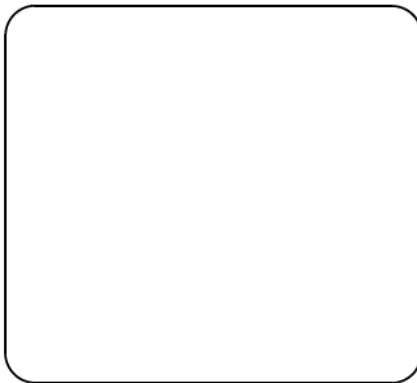
**Allegato 8**

*Oggetto:*

*Perizia Ing. Giuseppe Funaro 2016*



***Relazione Tecnica***  
***Procedura N.7/14 R.G.A.C.***



**IL PROFESSIONISTA:**

- Ing. Giuseppe Funaro

**Luogo: Cosenza**

**Data: 20 Giugno 2016**

**Relazione Tecnica**

**Oggetto:**

***Relazione tecnica di stima***

## 1. Sommario

1. Sommario.....	1
2. Premessa.....	3
3. Iter delle operazioni peritali .....	4
3.1. Indagini presso enti ed uffici preposti .....	4
3.1.1. Documenti visionati in originale ed acquisiti in copia presso il Comune di Rende e visionati in originale ed acquisiti in Copia presso la *** S.r.l.....	4
3.1.1.1. Capannone industriale ubicato in località Coda di Volpe nel Comune di Rende, identificato al N.C.E.U. al foglio 6, part. 302, 440 .....	4
3.1.1.2. Capannone industriale ubicato in località Coda di Volpe nel comune di Rende, identificato al N.C.E.U. al foglio 6, part. 364 .....	5
3.1.2. Documenti acquisiti presso dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali attraverso la piattaforma telematica SISTER.....	6
3.1.3. Documenti acquisiti presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare. ....	6
3.2. Sopralluoghi .....	9
4. Attivo immobiliare.....	11
5. La Stima.....	13
5.1. Il metodo di stima adottato .....	13
5.2. La superficie commerciale. ....	14
5.3. Il valore medio unitario .....	14
5.4. Stima degli immobili .....	14
5.4.1. Stima dell’u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 2 (Officina – Revisione e Vendita).....	16
5.4.2. Stima dell’u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 5 (Abitazione di tipo economico) .....	17
5.4.3. Stima dell’u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 6 (Abitazione di tipo economico) .....	17
5.4.4. Stima dell’u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 7 (Ufficio).....	18
5.4.5. Stima dell’u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 14 (Magazzino) .....	19
5.4.6. Stima dell’u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 15 (Laboratorio per arti e mestieri).....	20

5.4.7. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 16 (Officina).....	21
5.4.8. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 2 (Concessionaria di autoveicoli) .....	22
5.4.9. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 11 (Laboratorio per arti e mestieri).....	22
5.4.10. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 12 (Deposito - Esposizione).....	23
5.4.11. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 13 (Area tecnica - Officina) .....	24
5.4.12. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 24 (Deposito - Esposizione).....	25
5.4.13. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 25 (Deposito – Esposizione oggi sub 26 – call center) .....	26
5.4.14. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 440 sub 1 (Laboratorio per arti e mestieri).....	27
5.4.15. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 336 sub 1 (Cabina elettrica).....	27
5.4.16. Stima delle u.i.u. rilevate al di sotto della rampa di accesso al sub 26	28
6. Conclusioni. ....	30
6.1. Criticità emerse. ....	30
6.1.1. Fabbricato identificato al N.C.E.U. al Foglio 6 del Comune di Rende, particella 364 .....	30
6.1.2. Fabbricato identificato al N.C.E.U. al Foglio 6 del Comune di Rende, particella 302.....	32
6.1.3. Fabbricato identificato al N.C.E.U. al Foglio 6 del Comune di Rende, particella 440, sub. 1 .....	35
6.1.4. Fabbricato identificato al N.C.E.U. al Foglio 6 del Comune di Rende, particella 336, sub. 1 .....	35
6.1.5. Osservazioni P.P.U. ....	35
6.1.6. Note.....	36
6.2. Conclusioni.....	37

## 2. Premessa

La presente perizia ha come scopo la stima dei beni relativi al concordato preventivo **07/2014 R.C.P., \*\*\*. srl in liquidazione**, richiesta dal **Dottor Ulio Reggio** ai sensi dell'*art. 172 l.f.*, per esprimere un parere di congruità sul valore dei beni immobili, al fine di rappresentare ai creditori che la consistenza dell'attivo immobiliare sia coerente con l'attuale contesto di mercato.

Tale richiesta è stata accolta dal **Giudice Delegato, Dott.ssa Francesca Goggiamani**, che ha nominato il sottoscritto, **Ing. Giuseppe Funaro**, iscritto *all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3659 dal 26 Novembre 2003*, ed iscritto *all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n. 3519 dal 16 Febbraio 2004, con provvedimento del 14 Gennaio 2016 (Allegato numero 1)*.

Il sottoscritto nel corso delle operazioni immobiliari ha espresso due pareri di congruità preliminari e parziali rispetto ai beni identificati al **N.C.E.U. Foglio 6 del Comune di Rende Particella 364 sub 9 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 (attuale sub 26)**, in data **10/02/2016**, e rispetto ai beni identificati al **N.C.E.U. Foglio 6 del Comune di Rende Particella 364 sub 12 – 13**, in data **29 Marzo 2016 (Allegato numero 8)**.



### 3. Iter delle operazioni peritali

#### 3.1. Indagini presso enti ed uffici preposti

Per l'espletamento dell'incarico affidato il sottoscritto ha condotto indagini presso:

1. l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende.
2. gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali attraverso la piattaforma telematica SISTER;
3. gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

3.1.1. *Documenti visionati in originale ed acquisiti in copia presso il Comune di Rende e visionati in originale ed acquisiti in Copia presso la \*\*\* S.r.l.*

3.1.1.1. *Capannone industriale ubicato in località Coda di Volpe nel Comune di Rende, identificato al N.C.E.U. al foglio 6, part. 302, 440*

I documenti di seguito elencati sono allegati sotto il numero 4.

- a) **Concessione Edilizia n. 178 del 27/09/2000** (rilasciato a \*\*\*\*\* S.r.l. e successivamente volturato a \*\*\* S.r.l.) per la *“Costruzione di un complesso industriale destinato a deposito officina, revisione, produzione di carrozzerie uffici e alloggio custode”*;
- b) **Permesso di Costruire in variante n. 176 del 27/07/2004** (completamento lavori già autorizzati con C.E. n. 178/2000) con elaborato di Progetto della cabina Enel (Perizia di variante) redatti dall'Ing. Luigi F. Runco per la *“Costruzione di un complesso industriale destinato a deposito officina, revisione, produzione di carrozzerie uffici e alloggio custode”*;
- c) **Permesso di Costruire in variante n. 128 del 28/06/2010** con elaborati di Progetto redatti dall'Ing. Daniela Provenzano per la *“Realizzazione di alcuni locali tecnici e di servizio per un edificio industriale destinato a deposito, officina, revisione, carrozzeria, uffici, ecc.”*;
- d) **Dichiarazione di Agibilità del 14/07/2011 (prot. 492)** relativa al capannone industriale autorizzato con i suddetti permessi edilizi riportati alle lettere a), b) e c). In tale certificato, chiaramente riferito alle su citate concessioni, si riscontra una imprecisione degli identificativi catastali ai quali si riferisce, in quanto viene dichiarata agibile la particella 404 del foglio 6, particella di terreno adiacente alla particella 440 e ad essa annessa; dalla dichiarazione

di agibilità infatti si evince chiaramente che la stessa testualmente recita “dichiara ad ogni effetto di legge, l'Agibilità riferita al Capannone Industriale realizzato dalla Soc. \*\*\* srl, ubicato in C/da Code di Volpe, distinto in catasto al Foglio 6 particella 404 con la destinazione appresso indicata, con decorrenza dal 14 Lug. 2011, sotto la comminatoria di cui alla norma prescritta dal D.P.R. N° 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Deposito – Officina – revisione – produzione di carrozzeria – uffici e alloggio custode.” Il Deposito, l'Officina, la revisione, la produzione di carrozzeria, gli uffici e alloggio custode sono effettivamente tutte le aree del complesso individuato dall'insieme delle particelle 302 e 440, oltre che il terreno annesso a quest'ultimo individuato dalla particella 404.

*3.1.1.2. Capannone industriale ubicato in località Coda di Volpe nel comune di Rende, identificato al N.C.E.U. al foglio 6, part. 364*

- a) **Piano Progetto Unitario (P.P.U.)** Area Industriale C.da Coda di Volpe, Foglio 6, particelle 167, 220, 221 approvato con **Delibera della Giunta Comunale n. 186 del 28/06/2005 (Completo di tutti gli elaborati rinvenuti al Comune di Rende)**;
- b) **Permesso di Costruire n. 322 del 19/12/2006** per la “Realizzazione di capannone adibito ad esposizione e vendita autoveicoli, deposito autoveicoli, officina, sito in C.da Coda di Volpe”;
- c) **Permesso di Costruire in variante n. 154 del 16/07/2009** con elaborati di progetto (variante in corso d'opera) redatto dall'Arch. Gennaro De Marco per la “Realizzazione di capannone adibito a esposizione e vendita autoveicoli, sito in C.da Coda di Volpe”;
- d) **Dichiarazione di Agibilità del 29/04/2011 (prot. n. 289)** relativa al capannone industriale autorizzato con i suddetti permessi edilizi riportati alle lettere b) e c); in tale certificato, chiaramente riferito alle su citate concessioni, si riscontra una imprecisione degli identificativi catastali ai quali si riferisce, in quanto vengono dichiarate agibili le particelle 167 e 307 del foglio 6, all'epoca della richiesta di agibilità già soppresse per effetto dell'accatastamento che vedeva costituita la particella 364 con un unico subalterno identificato dal numero 1, in conformità ai progetti approvati;

- e) **Consenso confinanti (acquisito presso il Comune di Rende)** alla realizzazione del capannone oggi identificato dalla particella 364 al confine sud attuale particella 421 (ex 263);
- f) **C.I.L.A. prot. n. 7434 del 01/03/2016;**
- g) **Richiesta agibilità del 14/03/2016, prot. 9052** per C.I.L.A. frazionamento e sanatoria opere interne.

*3.1.2. Documenti acquisiti presso dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali attraverso la piattaforma telematica SISTER*

Il sottoscritto ha estratto la seguente documentazione catastale attraverso la **piattaforma telematica Sister**, alla quale lo stesso risulta abilitato:

- a) Visure catastali di tutte le u.i.u. costituenti l’attuale attivo immobiliare, oltre che quelle relative a immobili confinanti o altri immobili oggi soppressi;
- b) Planimetrie catastali di tutti le u.i.u. costituenti l’attuale attivo immobiliare;
- c) Estratto di Mappa.

*3.1.3. Documenti acquisiti presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.*

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una visura ipotecaria al fine di individuare l’attivo immobiliare di \*\*\* srl. Note le formalità sono stati acquisiti gli atti di compravendita verificando gli immobili acquistati, venduti ed eventualmente modificati a seguito di permessi edilizi e/o relative variazioni catastali.

L’elenco delle formalità è quello indicato nella tabella 3.1.3.1:

<b>FORMALITÀ</b>	<b>DESCRIZIONE</b>
1)	<b>ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA</b> Stipulato presso il Notaio GISONNA LEUCIO in data 06/11/2001 Rep. 236311 Trascrizione presso la C.RR.II. il 16/11/2001 R. P. n° 19383 R. G. n° 24299 in favore di *** <b>S.r.l.</b> - <b>terreno</b> sito in Rende identificato al C.T. al foglio 6, part. 164 e 165.
3)	<b>ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA</b> Stipulato presso il Notaio GIGLIO FRANCESCO in data 29/01/2003 Rep. 22473 Trascrizione presso la C.RR.II. il 27/02/2003 R. P. n° 4288 R. G. n° 5506 in favore di *** <b>S.r.l.</b> - terreno sito in Rende, località Lecco, esteso are 40.00, identificato in C.T. al foglio 21, part. 827 e 831.
5)	<b>ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA</b> Stipulato presso il Notaio SCORNAJENGHI RICCARDO in data 11/04/2005 Rep. 74747/23935

	<p>Trascrizione presso la C.RR.II. il 13/04/2005 R. P. n° 7365 R. G. n° 13959 contro *** S.r.l.                      - terreno sito in Rende, località Lecco, esteso are 40.00, identificato in C.T. al foglio 21, part. 827 e 831.</p>
6)	<p><b>ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA</b>                      Stipulato presso il Notaio DE SANTIS LUIGI in data 20/05/2005 Rep. 21508/8033                      Trascrizione presso la C.RR.II. il 09/06/2005 R. P. n° 11314 R. G. n° 22304                      A favore di *** S.r.l.                      - terreno sito in Rende, località Contrada Coda di Volpe, esteso 9340 mq, identificato in C.T. al foglio 6, part. 167, 307 e 308.</p>
7)	<p><b>ATTO NOTARILE PUBBLICO DI CONVENZIONE EDILIZIA</b>                      Stipulato presso il Notaio SCORNAJENGHI RICCARDO in data 19/07/2005 Rep. 76709                      Trascrizione presso la C.RR.II. il 21/07/2005 R. P. n° 14355 R. G. n° 28175                      contro *** S.r.l. e *** S.R.L.                      - attuazione P.P.U. approvato con D.G.C. n. 186 del 28/06/2005.</p>
8)	<p><b>ATTO NOTARILE PUBBLICO DI CESSIONE A TITOLO GRATUITO</b>                      Stipulato presso il Notaio SCORNAJENGHI RICCARDO in data 30/12/2005 Rep. 79914                      Trascrizione presso la C.RR.II. il 10/01/2006 R. P. n° 640 R. G. n° 830 contro *** S.r.l. e *** S.R.L.                      - terreno sito in Rende, località Contrada Coda di Volpe, esteso Ha 0.30.00, identificato in C.T. al foglio 2, part. 458.</p>
9)	<p><b>ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA</b>                      Stipulato presso il Notaio SCORNAJENGHI RICCARDO in data 30/12/2005 Rep. 79913/25566                      Trascrizione presso la C.RR.II. il 11/06/2006 R. P. n° 866 R. G. n° 1095 a favore di *** S.r.l. per 9,34/30                      - terreno sito in Rende, località Contrada Coda di Volpe, esteso Ha 0.30.00, identificato in C.T. al foglio 2, part. 458.</p>
10)	<p><b>ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO</b>                      Stipulato presso il Notaio SCORNAJENGHI RICCARDO in data 12/10/2006 Rep. 84897                      Trascrizione presso la C.RR.II. il 14/10/2006 R. P. n° 23630 R. G. n° 35824                      contro *** S.r.l.                      - terreno sito in Rende, località Contrada Coda di Volpe, esteso 8682 mq, identificato in C.T. al foglio 6, part. 167, 307.</p>
12)	<p><b>ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA</b>                      Stipulato presso il Notaio DE SANTIS LUIGI in data 18/04/2008 Rep. 29226/12841                      Trascrizione presso la C.RR.II. il 07/05/2008 R. P. n° 10112 R. G. n° 14561                      a favore di *** S.r.l.                      - capannone industriale con corte, sito in Rende, località Conci Stocchi, identificato al C.T. al foglio 32, part. 618</p>
13)	<p><b>ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA</b>                      Stipulato presso il Notaio VIGGIANI CARLO in data 05/08/2009 Rep. 75728/28478                      Trascrizione presso la C.RR.II. il 06/08/2009 R. P. n° 16362 R. G. n° 23693                      contro *** S.r.l.                      - locale p.t. cabina ENEL, sito in Rende, località Contrada Coda di Volpe, identificato al C.F. al foglio 6, part. 336, sub. 2</p>

14)	<p><b>ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA</b>                  Stipulato presso il Notaio DE SANTIS LUIGI in data 17/12/2009 Rep. 32755/15322                  Trascrizione presso la C.RR.II. il 18/12/2009 R. P. n° 28563 R. G. n° 40351                  contro *** S.r.l.                  - capannone industriale con corte, sito in Rende, località Conci Stocchi, identificato al C.T. al foglio 32, part. 618</p>
15)	<p><b>ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA</b>                  Stipulato presso il Notaio DE SANTIS LUIGI in data 17/06/2010 Rep. 33875/16109                  Trascrizione presso la C.RR.II. il 02/07/2010 R. P. n° 15192 R. G. n° 21807                  a favore *** S.r.l.                  - terreno (corte), sito in Rende, località Contrada Coda di Volpe, esteso 740 mq, identificato al C.F. al foglio 6, part. 404.</p>
17)	<p><b>CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE</b>                  Stipulato presso il Notaio DE SANTIS LUIGI in data 28/11/2011 Rep. 36978/18283                  Trascrizione presso la C.RR.II. il 27/12/2011 R. P. n° 25232 R. G. n° 34585                  contro *** S.r.l.                  - capannone industriale con annessa corte, sito in Rende, località Coda di Volpe, identificato al C.F. al foglio 6, part. 364, sub. 1.                  - capannone industriale con annessa corte, sito in Rende, località Coda di Volpe, identificato al C.F. al foglio 6, part. 302, sub. 1.</p>
18)	<p><b>CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE</b>                  Stipulato presso il Notaio DE SANTIS LUIGI in data 06/03/2014 Rep. 41734/21572                  Trascrizione presso la C.RR.II. il 07/03/2014 R. P. n° 4894 R. G. n° 6417 contro *** S.r.l.                  - capannone industriale, sito in Rende, località Coda di Volpe, identificato al C.F. al foglio 6, part. 364, sub. 2, 11, 18, 19</p>
19)	<p><b>CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE</b>                  Stipulato presso il Notaio DE SANTIS LUIGI in data 06/03/2014 Rep. 41733/21571                  Trascrizione presso la C.RR.II. il 24/03/2014 R. P. n° 6041 R. G. n° 7887 contro *** S.r.l.                  - capannone industriale, sito in Rende, località Coda di Volpe, identificato al C.F. al foglio 6, part. 302, sub. 2.</p>

**Tabella 3.1.3.1**

La consultazione degli atti ha consentito di determinare che:

- a) con l'atto di cui al *punto 1* del precedente elenco la società ha acquistato un terreno sito in Rende, in località Coda di Volpe, esteso 10.115 mq, identificato al N.C.T. al foglio 6, part. 164, 165;
- b) con l'atto di cui al *punto 6* del precedente elenco la società ha acquistato un terreno sito in Rende, in località Coda di Volpe, esteso 9.340 mq, identificato al N.C.T. al foglio 6, part. 167, 307, 308;

- c) con l'atto di cui al *punto 15* del precedente elenco la società ha acquistato un terreno sito in Rende, in località Coda di Volpe, esteso 740 mq, identificato al C.T. al foglio 6, part. 404.

Per quanto riguarda i beni acquistati con gli atti indicati nei precedenti *punti 3, 9 e 12* dell'elenco precedente, gli stessi sono stati venduti con gli atti indicati nei precedenti *punti 5, 8 e 14*.

### 3.2. Sopralluoghi

Contestualmente alle indagini avviate presso gli uffici preposti, il sottoscritto ha eseguito sette sopralluoghi al fine di verificare lo stato dei luoghi:

1. **In data 10 Febbraio 2016** alla presenza del sig. \*\*\*\*\*, dell'Avv. \*\*\* e dal Dottor Ulio Reggio verificando qualità e consistenza delle u.i.u. censite al **N.C.E.U. Foglio 6 del Comune di Rende Particella 364 sub 9 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23**;
2. **In data Marzo 2016** alla presenza del sig. \*\*\*, dell'Avv. \*\*\* e dal Dottor Ulio Reggio verificando qualità e consistenza delle u.i.u. censite al **N.C.E.U. Foglio 6 del Comune di Rende Particella 364 sub 12 – 13**;
3. **In data 25 Maggio 2016**, alla presenza del sig. \*\*\*, del Geom. \*\*\* e dell'Arch. \*\*\*, entrambi per conto di \*\*\*, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo sull'immobile identificato al **N.C.E.U. Foglio 6 del Comune di Rende, particella 364**, procedendo con un rilievo degli ambienti e scattando un numero adeguato di fotografie;
4. **In data 27 Maggio 2016**, alla presenza del sig. \*\*\*, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo sull'immobile identificato al **N.C.E.U. Foglio 6 del Comune di Rende, particella 302** rilevando tutti gli ambienti posti al piano interrato e piano terra e scattando un numero adeguato di fotografie;
5. **In data 31 Maggio 2016**, alla presenza del sig. \*\*\*, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo sull'immobile identificato al **N.C.E.U. Foglio 6 del Comune di Rende, particella 302**, rilevando tutti gli ambienti del primo e del secondo piano. Inoltre, si è proceduto con un rilievo topografico esterno dei fabbricati e delle corti;
6. **In data 10 Giugno 2016**, si è proceduto al completamento del rilievo topografico per verificare l'inquadramento delle varie particelle catastali ed in

particolare la verifica della particella di terreno identificata al **N.C.T. Foglio 6 con il mappale 266**;

7. **In data 14 Giugno 2016**, infine, si è proceduto a rilevare i locali ubicati sotto la rampa di accesso al capannone identificata al **N.C.E.U. Foglio 6, particella 364, subalterno 26**.

#### 4. Attivo immobiliare

Il risultato delle verifiche incrociate tra i due uffici **dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare** hanno consentito al sottoscritto di determinare lo stato dell’attivo immobiliare della \*\*\* srl alla data odierna. Tale verifica è stata effettuata considerando anche quanto rinvenuto tra i documenti depositati presso *l’Ufficio Tecnico del Comune di Rende* e nello specifico relativi al **Piano Progetto Unitario (P.P.U.) Area Industriale C.da Coda di Volpe, Foglio 6, particelle 167, 220, 221 approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 186 del 28/06/2005.**

Per quanto riguarda i fabbricati, l’attivo immobiliare è schematicamente riportato di seguito:

1. capannone, identificato al **N.C.E.U. al Foglio 6, part. 302**, composto dai subalterni individuati nella *tabella 4.1*:

Foglio	Part.	SUB	CATEGORIA
6	302	2	D/7
6	302	5	A/3
6	302	6	A/3
6	302	7	A/10
6	302	8	B.C.N.C.
6	302	9	B.C.N.C.
6	302	10	B.C.N.C.
6	302	11	B.C.N.C.
6	302	14	C/2
6	302	15	D/7
6	302	16	D/7

**Tabella 4.1**

2. capannone, identificato al **N.C.E.U. al Foglio 6, part. 364**, composto dai subalterni individuati nella *tabella 4.2*:

Foglio	Part.	SUB	CATEGORIA
6	364	2	D/8
6	364	10	B.C.N.C.
6	364	11	C/3
6	364	12	D/8
6	364	13	D/7
6	364	24	D/7
6	364	25	D/7

**Tabella 4.2**

3. fabbricato adibito a forno industriale, identificato al **N.C.E.U. al Foglio 6, part. 440**, composto dai subalterni individuati nella *tabella 4.3*:



Foglio	Part.	SUB	CATEGORIA
6	440	1	C/3
6	404	-	Area urbana

**Tabella 4.3**

4. fabbricato adibito a cabina elettrica, identificato al **N.C.E.U. al Foglio 6, part. 336**, composto dai subalterni individuati nella *tabella 4.4*:

Foglio	Part.	SUB	CATEGORIA
6	336	1	D/1

**Tabella 4.4**

5. piccoli fabbricati non accatastati e rimasti identificati come enti urbani, identificato al **N.C.E.U. al foglio 6, part. 444 e 445**, individuati nella *tabella 4.5*:

CATASTO	FOGLIO	PART.	QUALITA'
T	6	444	ENTE URBANO
T	6	445	ENTE URBANO

**Tabella 4.5**

Per quanto riguarda i terreni l'attivo è quello identificato dalle particelle sinteticamente riportate nella *tabella 4.6*:

CATASTO	FOGLIO	PART.	QUALITA'
T	6	305	SEMIN IRRIG
T	6	306	SEMIN IRRIG
T	6	308	SEMIN IRRIG

**Tabella 4.6**

E' da precisare che le particelle 306 e 308 rappresentano la strada secondaria posta a Nord del complesso immobiliare. In particolare la particella 308 secondo lo schema di convenzione del **P.P.U. Area Industriale C.da Coda di Volpe, Foglio 6, particelle 167, 220, 221 approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 186 del 28/06/2005**, doveva essere ceduta secondo quanto indicato al punto 4 comma a. Inoltre si fa presente che anche la particella 306 ospita la strada di piano pertanto anch'essa deve essere ceduta al Comune di Rende.

Infine per quanto attiene alla particella 305, la stessa di fatto, fa parte dell'attuale corte comune del fabbricato, per come verificato sia dai rilievi topografici effettuati che dalla consultazione del WebGis del Comune di Rende (cfr allegato 5), pertanto sarebbe opportuno annetterla ad essa.

## 5. La Stima

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

Nei sottoparagrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il **più probabile valore di mercato P** degli immobili oggetto della presente stima (*Graziano Castello*, Stima degli immobili, **Dario Flaccovio Editore**, Palermo Aprile 2004; *Stefano Amicabile*, Corso di Economia ed Estimo, **HOEPLI**, Milano 2010)..

### 5.1. Il metodo di stima adottato

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

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

La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato 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 continuano 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".

Il procedimento di stima utilizzato, comunemente noto anche come metodo di **stima diretto**, prevede il reperimento dei cosiddetti "**prezzi noti**" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m<sup>2</sup>, €/vano, €/m<sup>3</sup>), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. Il **valore medio unitario, U**, espresso in € per m<sup>2</sup> di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine finalizzata ad ottenere i **valori medi unitari di zona**, attraverso indagini condotte con la consultazione dei "**borsini immobiliari**" e precisamente **fonte OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza, oltre che con borsini immobiliari privati fonte NOMISMA**. Le fonti citate sono state interrogate dal sottoscritto attraverso richieste telematiche, immediatamente precedenti al rilascio della presente relazione (Allegato numero 7).

#### *5.2. La superficie commerciale.*

La **consistenza** di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale S<sub>c</sub>** espressa in metri quadrati.

La **superficie commerciale S<sub>c</sub>** 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**.

#### *5.3. Il valore medio unitario*

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

#### *5.4. Stima degli immobili*

Il sottoscritto, condotte le opportune indagini in loco e sulla base dell'interrogazione specifiche citate nel paragrafo 5.1., ha stabilito il **valore medio unitario U**, riferito

alla **macrozona** in cui ricade l'immobile e per immobili che abbiano la condizione di manutenzione più frequente in zona, nonché per la particolare destinazione d'uso per il quale lo stesso è stato autorizzato. Moltiplicando questo valore per la **superficie commerciale  $S_c$**  è stato ottenuto il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio del quartiere considerato; esso non è il **più probabile valore di mercato dell'immobile  $P$**  in oggetto. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare esaminata, nonché dell'intero fabbricato e della zona in cui lo stesso è ubicato. Pertanto il **valore medio unitario  $U$**  sarà moltiplicato per due **macrocoefficienti** di seguito indicati con  $\delta$  e  $\Delta$ , il cui significato viene sinteticamente descritto di seguito:

1.  $\delta$  è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali della zona in cui è ubicato l'immobile;
2.  $\Delta$  è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio.

Il valore  $\delta$ , uguale per tutti e tre gli edifici oggetto della presente valutazione, poiché ubicati nello stesso sito, scaturisce dalla seguente produttoria:

$\delta_1 = 1,00$  (distanza del fabbricato da uno snodo di smaltimento di traffico di mezzi compatibili con l'attività – **caratteristica posizionale centralità – oltre il km**);

$\delta_2 = 1,00$  (presenza di fognatura = 1, presenza di adduzione idrica = 1, presenza di linea elettrica = 1, presenza di linea telefonica = 1, presenza di linee ferroviarie = 1, presenza di grandi strade = 1, assenza di uffici pubblici = 1, assenza di quartieri residenziali = 1).

Il valore  $\Delta$ , uguale per tutti e tre gli edifici oggetto della presente valutazione, poiché tutti nelle medesime condizioni, scaturisce dalla seguente produttoria:

$\Delta_1 = 1$  (presenza di impianto elettrico = 1,00, presenza di impianto idraulico = 1,00, presenza di impianto riscaldamento autonomo = 1,00, presenza di impianto telefonico = 1,00, presenza di impianto citofonico = 1,00 - **caratteristiche funzionali dell'immobile**);

$\Delta_2 = 0,95$  (da 6 a 10 anni di anzianità 0,95 **vetustà**);

$\Delta_3 = 1,00$  (normale = 1) - **conservazione**).

5.4.1. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 2  
(Officina – Revisione e Vendita)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.1.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S <sub>i</sub> m <sup>2</sup>	C <sub>r</sub>	S <sub>c</sub> m <sup>2</sup>
Impianto industriale (Deposito, Piano Interrato) <sup>1</sup>	577,00	0,70	403,90
Impianto industriale (Officina, Piano Terra) <sup>2</sup>	1.200,00	0,85	1.020,00
Impianto industriale (Deposito – Ricambi, P.T.) <sup>3</sup>	361,00	0,80	288,80
Impianto industriale (Uffici, Piano Terra)	158,00	1,90	300,20
Impianto industriale (Ufficio, Piano Primo)	556,00	1,95	1084,20
<b>Superficie commerciale S<sub>c</sub></b>			<b>3.097,10</b>

**Tabella 5.4.1.1** calcolo delle superfici commerciali

Il sub 2 è un capannone industriale ad uso officina dotato di servizi, uffici direzionali e di reparto, nonché depositi vari. Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m<sup>2</sup> 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato in *tabella 5.4.1.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m <sup>2</sup> )	S <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> )	Π	P (€)
500,00	3.097,10	0,95	€ 1.471.122,50
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 1.471.100,00

**Tabella 5.4.1.2.**

<sup>1</sup> La superficie reale indicata è scaturita dalla combinazione tra il rilievo effettuato sul posto, dalle planimetrie catastali e dal progetto autorizzato. Le planimetrie catastali non riportano alcuni vani realizzati, autorizzati, ma non accatastati.

<sup>2</sup> La superficie reale indicata è scaturita dalla combinazione tra il rilievo effettuato sul posto, dalle planimetrie catastali e dal progetto autorizzato. Le planimetrie catastali non riportano alcuni vani realizzati, autorizzati, ma non accatastati.

<sup>3</sup> Le superfici deposito sono state desunte da quanto rilevato e da quanto emerso dai dati progettuali e catastali.

5.4.2. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 5  
(Abitazione di tipo economico)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.2.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S <sub>i</sub> m <sup>2</sup>	C <sub>r</sub>	S <sub>c</sub> m <sup>2</sup>
Abitazione di tipo economico (Abitativa interna) <sup>4</sup>	150,00	1,50	225,00
<b>Superficie commerciale S<sub>c</sub></b>			<b>225,00</b>

Tabella 5.4.2.1. calcolo delle superfici commerciali

Il sub 5 è un appartamento destinato ad alloggio per custode di tipo economico, previsto nel progetto autorizzato.

Tale subalterno, oggi difforme in termini di superficie commerciale, è stato valutato per come autorizzato e per come rappresentato catastalmente, pertanto dovrà essere regolarizzato prima di una eventuale vendita.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m<sup>2</sup> 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato in *tabella 5.4.2.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m <sup>2</sup> )	S <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> )	Π	P (€)
500,00	225,00	0,95	€ 106.875,00
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 106.900,00

Tabella 5.4.2.2.

5.4.3. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 6  
(Abitazione di tipo economico)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.3.1.*:

<sup>4</sup> La superficie è relativa al sub 5 per come accatastato. Vedasi nel paragrafo 6.1.2. le criticità rilevate in merito all'u.i.u.

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S <sub>i</sub> m <sup>2</sup>	C <sub>r</sub>	S <sub>c</sub> m <sup>2</sup>
Abitazione di tipo economico (Abitativa interna) <sup>5</sup>	130,00	1,50	195,00
<b>Superficie commerciale S<sub>c</sub></b>			<b>195,00</b>

Tabella 5.4.3.1. calcolo delle superfici commerciali

Il sub 6 è un appartamento destinato ad alloggio per custode di tipo economico, previsto nel progetto autorizzato.

Tale subalterno, oggi difforme in termini di superficie commerciale, è stato valutato per come autorizzato e per come rappresentato catastalmente, pertanto dovrà essere regolarizzato prima di una eventuale vendita.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m<sup>2</sup> 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato nella *tabella 5.4.3.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m <sup>2</sup> )	S <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> )	Π	P (€)
500,00	195,00	0,95	€ 92.625,00
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 92.600,00

Tabella 5.4.3.2.

5.4.4. *Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 7 (Ufficio)*

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.4.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S <sub>i</sub> m <sup>2</sup>	C <sub>r</sub>	S <sub>c</sub> m <sup>2</sup>
Uffici (Uffici piano secondo)	554,00	1,95	1.080,30
<b>Superficie commerciale S<sub>c</sub></b>			<b>1.080,30</b>

Tabella 5.4.4.1. calcolo delle superfici commerciali

<sup>5</sup> La superficie è relativa al sub 6 per come accatastato. Vedasi nel paragrafo 6.1.2. le criticità rilevate in merito all'u.i.u.

Il sub 7 è una unità immobiliare urbana destinata ad uffici. Essa fa parte di un impianto industriale, risulta indipendente e raggiungibile attraverso una scala censita come bene comune e non censibile, identificata con il sub 8.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m<sup>2</sup> 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato nella *tabella 5.4.4.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m <sup>2</sup> )	S <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> )	Π	P (€)
500,00	1.080,30	0,95	€ 513.142,50
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 513.100,00

**Tabella 5.4.4.2.**

*5.4.5. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 14 (Magazzino)*

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.5.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S <sub>i</sub> m <sup>2</sup>	C <sub>r</sub>	S <sub>c</sub> m <sup>2</sup>
Magazzino e deposito	99,00	0,80	79,20
<b>Superficie commerciale S<sub>c</sub></b>			<b>79,20</b>

**Tabella 5.4.5.1. calcolo delle superfici commerciali**

Il sub 14 è un locale posto al piano terra e adibito a magazzino. La delimitazione di questa u.i.u. non era prevista nel progetto autorizzato, ed è stata frazionata successivamente e censita soltanto catastalmente. Pertanto, dovrà essere regolarizzata prima di una eventuale vendita.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m<sup>2</sup> 500,00.



Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato nella *tabella 5.4.5.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m <sup>2</sup> )	S <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> )	Π	P (€)
500,00	79,20	0,95	€ 37.620,00
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 37.600,00

**Tabella 5.4.5.2.**

*5.4.6. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 15 (Laboratorio per arti e mestieri)*

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.6.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S <sub>i</sub> m <sup>2</sup>	C <sub>r</sub>	S <sub>c</sub> m <sup>2</sup>
Impianto industriale (Deposito)	440,00	0,85	374,00
Soppalco <sup>6</sup>	50,00	0,20	10,00
<b>Superficie commerciale S<sub>c</sub></b>			<b>384,00</b>

**Tabella 5.4.6.1. calcolo delle superfici commerciali**

Il sub 15 è un locale posto al piano terra e adibito ad officina. La delimitazione di questa u.i.u. non era prevista nel progetto autorizzato, ed è stata frazionata successivamente e censita catastalmente. Pertanto, dovrà essere regolarizzata prima di una eventuale vendita.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) tipologia sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m<sup>2</sup> 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello della *tabella 5.4.6.2.*:

<sup>6</sup> Trattasi di soppalco esistente che risulta autorizzato, ma non accatastato, con altezza utile di 2,00 metri.

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m <sup>2</sup> )	S <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> )	Π	P (€)
500,00	384,00	0,95	€ 182.400,00
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 182.400,00

Tabella 5.4.6.2.

5.4.7. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 16 (Officina)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.7.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S <sub>i</sub> m <sup>2</sup>	C <sub>r</sub>	S <sub>c</sub> m <sup>2</sup>
Impianto industriale (officina)	1.350,00	0,85	1.147,50
<b>Superficie commerciale S<sub>c</sub></b>			<b>1.147,50</b>

Tabella 5.4.7.1. calcolo delle superfici commerciali

Il sub 16 è un locale posto al piano terra e adibito a officina. La delimitazione di questa u.i.u. non era prevista nel progetto autorizzato, ed è stata frazionata successivamente e censita catastalmente. Pertanto, dovrà essere regolarizzata prima di una eventuale vendita.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m<sup>2</sup> 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato in *tabella 5.4.7.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m <sup>2</sup> )	S <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> )	Π	P (€)
500,00	1.147,50	0,95	€ 545.062,50
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 545.100,00

Tabella 5.4.7.2.

5.4.8. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 2  
(Concessionaria di autoveicoli)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.8.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S <sub>i</sub> m <sup>2</sup>	C <sub>r</sub>	S <sub>c</sub> m <sup>2</sup>
Impianto commerciale (Officina)	701,00	0,85	595,85
Impianto commerciale (Vendita, esposizione uffici)	452,00	2,00	904,00
Soppalco accessibile da zona vendita <sup>7</sup>	110,00	0,20	22,00
Soppalco accessibile da zona officina <sup>8</sup>	60,00	0,20	12,00
Superficie commerciale			1.533,85

**Tabella 5.4.8.1. calcolo delle superfici commerciali**

Il sub 2 è composto da locali al piano terra ad uso officina, deposito ricambi, vendita e esposizioni e uffici, così come previsto nel progetto autorizzato.

Tale subalterno risulta difforme rispetto alla planimetria catastale nonché al progetto autorizzato, pertanto dovrà essere regolarizzato prima di una eventuale vendita.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m<sup>2</sup> 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato nella *tabella 5.4.8.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m <sup>2</sup> )	S <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> )	II	P (€)
500,00	1.533,85	0,95	€ 728.578,75
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 728.600,00

**Tabella 5.4.8.2.**

5.4.9. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 11  
(Laboratorio per arti e mestieri)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.9.1.*:

<sup>7</sup>Soppalco non autorizzato e non accatastato con altezza utile pari a m 2,05

<sup>8</sup>Soppalco non autorizzato e non accatastato con altezza utile pari a m 2,20

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S <sub>i</sub> m <sup>2</sup>	C <sub>r</sub>	S <sub>c</sub> m <sup>2</sup>
Laboratorio per arti e mestieri (Officina e revisione)	267,00	0,90	240,30
Soppalco <sup>9</sup>	26,00	0,20	5,20
<b>Superficie commerciale S<sub>c</sub></b>			<b>245,50</b>

**Tabella 5.4.9.1. calcolo delle superfici commerciali**

Il sub 11 è un locale al piano terra ad uso officina e revisione così come previsto nel progetto autorizzato.

Tale subalterno risulta difforme rispetto alla planimetria catastale nonché al progetto autorizzato, pertanto dovrà essere regolarizzato prima di una eventuale vendita.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m<sup>2</sup> 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato nella *tabella 5.4.9.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m <sup>2</sup> )	S <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> )	Π	P (€)
500,00	245,50	0,95	€ 116.612,50
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 116.600,00

**Tabella 5.4.9.2.**

*5.4.10. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 12 (Deposito - Esposizione)*

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.10.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S <sub>i</sub> m <sup>2</sup>	C <sub>r</sub>	S <sub>c</sub> m <sup>2</sup>
Impianto Commerciale (Deposito e esposizione)	641,00	1,60	1.025,60
Soppalco <sup>10</sup>	25,00	0,20	5,00
<b>Superficie commerciale S<sub>c</sub></b>			<b>1.030,60</b>

**Tabella 5.4.10.1. calcolo delle superfici commerciali**

<sup>9</sup> Soppalco non autorizzato e non accatastato con altezza utile pari a m 2,20

<sup>10</sup> Soppalco non autorizzato e non accatastato con altezza utile pari a m 2,03

Il sub 12 è un locale al piano terra ad uso deposito e esposizione previsto nel progetto autorizzato.

Tale subalterno risulta difforme rispetto alla planimetria catastale nonché al progetto autorizzato, pertanto dovrà essere regolarizzato prima di una eventuale vendita.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m<sup>2</sup> 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato nella *tabella 5.4.10.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m <sup>2</sup> )	S <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> )	Π	P (€)
500,00	1.030,60	0,95	€ 489.535,00
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 489.500,00

Tabella 5.4.10.2.

5.4.11. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 13  
(Area tecnica - Officina)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.11.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S <sub>i</sub> m <sup>2</sup>	C <sub>r</sub>	S <sub>c</sub> m <sup>2</sup>
Impianto industriale (Area tecnica)	458,00	1,30	595,40
<b>Superficie commerciale S<sub>c</sub></b>			595,40

Tabella 5.4.11.1. calcolo delle superfici commerciali

Il sub 13 è un locale al piano terra ad uso area tecnica così come previsto nel progetto autorizzato.

Tale subalterno risulta difforme rispetto alla planimetria catastale nonché al progetto autorizzato, pertanto dovrà essere regolarizzato prima di una eventuale vendita.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m<sup>2</sup> 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato nella *tabella 5.4.11.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m <sup>2</sup> )	S <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> )	Π	P (€)
500,00	595,40	0,95	€ 282.815,00
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 282.800,00

**Tabella 5.4.11.2.**

*5.4.12. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 24 (Deposito - Esposizione)*

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.12.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S <sub>i</sub> m <sup>2</sup>	C <sub>r</sub>	S <sub>c</sub> m <sup>2</sup>
Impianto industriale (Deposito e esposizione)	691,00	1,00	691,00
<b>Superficie commerciale S<sub>c</sub></b>			<b>691,00</b>

**Tabella 5.4.12.1. calcolo delle superfici commerciali**

Il sub 24 è un locale al piano terra ad uso deposito e esposizione previsto nel progetto autorizzato.

Tale subalterno risulta difforme rispetto alla planimetria catastale nonché al progetto autorizzato, pertanto dovrà essere regolarizzato prima di una eventuale vendita.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m<sup>2</sup> 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato nella *tabella 5.4.12.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m <sup>2</sup> )	S <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> )	Π	P (€)
500,00	691,00	0,95	€ 328.225,00
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 328.200,00

**Tabella 5.4.12.2.**

5.4.13. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 25  
(Deposito – Esposizione oggi sub 26 – call center)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.13.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S <sub>i</sub> m <sup>2</sup>	C <sub>r</sub>	S <sub>c</sub> m <sup>2</sup>
Impianto industriale (Deposito e esposizione)	3.260,00	0,90	2.934,00
Rampa	195,00	0,1	19,50
<b>Superficie commerciale S<sub>c</sub></b>			<b>2.953,50</b>

Tabella 5.4.13.1. calcolo delle superfici commerciali

Il sub 25 rappresenta l'intero primo piano del capannone ed è adibito ad uso deposito e esposizione così come previsto nel progetto autorizzato.

Tale subalterno, alla data di produzione della presente perizia, è stato soppresso, generando il sub 26, cambiando la destinazione d'uso e la distribuzione interna, così come da progetto autorizzato, presentato da \*\*\* srl, con sede in Rende (CS), alla C.da Coda di Volpe n. 5 P. IVA n. \*\*\*.

Si precisa che è stato espresso un parere di conformità parziale in data 10 Febbraio 2016.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m<sup>2</sup> 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato in *tabella 5.4.13.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m <sup>2</sup> )	S <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> )	Π	P (€)
500,00	2.953,50	0,95	€ 1.402.912,50
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 1.402.900,00

Tabella 5.4.13.2.

5.4.14. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 440 sub 1  
(Laboratorio per arti e mestieri)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.14.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S <sub>i</sub> m <sup>2</sup>	C <sub>r</sub>	S <sub>c</sub> m <sup>2</sup>
Laboratorio per arti e mestieri (Forno per verniciatura)	230,00	0,90	207,00
<b>Superficie commerciale S<sub>c</sub></b>			<b>207,00</b>

**Tabella 5.4.14.1. calcolo delle superfici commerciali**

Il fabbricato identificato al N.C.E.U. al foglio 6, part. 440, sub 1 è adibito a forno industriale per la produzione di carrozzerie, così come da progetto approvato.

Tale subalterno risulta difforme rispetto alla planimetria catastale nonché al progetto autorizzato, pertanto dovrà essere regolarizzato prima di una eventuale vendita.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m<sup>2</sup> 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato in *tabella 5.4.14.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m <sup>2</sup> )	S <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> )	Π	P (€)
500,00	207,00	0,95	€ 98.325,00
Più Probabile Valore di Mercato <b>P</b> in c.t.			<b>€ 98.300,00</b>

**Tabella 5.4.14.2.**

5.4.15. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 336 sub 1  
(Cabina elettrica)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.15.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S <sub>i</sub> m <sup>2</sup>	C <sub>r</sub>	S <sub>c</sub> m <sup>2</sup>
Cabina elettrica	37,00	0,70	25,90
<b>Superficie commerciale S<sub>c</sub></b>			<b>25,90</b>

**Tabella 5.4.15.1. calcolo delle superfici commerciali**



L'unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. al foglio 6, part. 336, sub. 1 è destinata ad uso cabina elettrica.

Per tali (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m<sup>2</sup> 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato in *tabella 5.4.15.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m <sup>2</sup> )	S <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> )	Π	P (€)
500,00	25,90	0,95	€ 12.302,50
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 12.300,00

**Tabella 5.4.15.2.**

*5.4.16. Stima delle u.i.u. rilevate al di sotto della rampa di accesso al sub 26*

Il sottoscritto durante i sopralluoghi ha rilevato la presenza di tre locali ubicati al di sotto della rampa di accesso al sub 26, utilizzati come deposito, locale di servizio per autolavaggio e locale adibito alla conservazione di oli per autoveicoli.

I tre locali risultano presenti nelle planimetrie progettuali rappresentati con diversa distribuzione interna, ma non sono stati accatastati. Di fatto costituiscono delle superfici commerciali. Il sottoscritto ha valutato tali superfici considerandoli come deposito o magazzino.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m<sup>2</sup> 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m<sup>2</sup> 500,00.

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.16.1:*

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S <sub>i</sub> m <sup>2</sup>	C <sub>r</sub>	S <sub>c</sub> m <sup>2</sup>
Magazzino 1 <sup>11</sup>	49,00	0,50	24,50
Magazzino 2	14,00	0,80	11,20
Magazzino 3	22,00	0,80	17,60

**Tabella 5.4.16.1. calcolo delle superfici commerciali**

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato per il magazzino 1 è quello indicato in *tabella 5.4.16.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P Magazzino 1			
U (€/m <sup>2</sup> )	S <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> )	Π	P (€)
500,00	24,50	0,95	€ 11.637,50
Più Probabile Valore di Mercato <b>P</b> in c.t.			€ 11.600,00

**Tabella 5.4.16.2.**

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato per il magazzino 2 è quello indicato in *tabella 5.4.16.3.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P Magazzino 2			
U (€/m <sup>2</sup> )	S <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> )	Π	P (€)
500,00	11,20	0,95	€ 5.320,00
Più Probabile Valore di Mercato <b>P</b> in c.t.			€ 5.300,00

**Tabella 5.4.16.3.**

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato per il magazzino 3 è quello indicato in *tabella 5.4.16.4.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P Magazzino 3			
U (€/m <sup>2</sup> )	S <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> )	Π	P (€)
500,00	17,60	0,95	€ 8.360,00
Più Probabile Valore di Mercato <b>P</b> in c.t.			€ 8.400,00

**Tabella 5.4.16.4.**

<sup>11</sup> Altezza variabile: H<sub>max</sub> = 3,25 m, H<sub>min</sub> = 1,60 m – H<sub>med</sub> = 2,40 m

## **6. Conclusioni.**

### *6.1. Criticità emerse.*

Il confronto tra quanto rilevato dai sopralluoghi effettuati e dall'analisi documentale sopra citata, ha fatto emergere diverse criticità che influenzano la vendita degli immobili, le quali dovranno essere regolarizzate.

Per facilitare la comprensione, nelle planimetrie allegate sotto il *numero 5*, le difformità riscontrate sono state evidenziate in colorazioni diverse opportunamente descritte nelle legende predisposte.

*6.1.1. Fabbricato identificato al N.C.E.U. al Foglio 6 del Comune di Rende, particella 364*

### **Subalterno 2 (cfr. allegato 5)**

1. Area destinata a vendita ed esposizione al piano terra:

- a) Nell'area identificata dalla "VENDITA E ESPOSIZIONE" è presente un soppalco, realizzato con solaio in latero-cemento, al di sopra dei tre uffici al quale si accede mediante un vano scala adiacente agli stessi. Le suddette opere, e di conseguenza le maggiori superfici derivate, non sono state autorizzate da nessun permesso edilizio, tra quelli reperiti presso il Comune di Rende. Pertanto le stesse dovranno essere regolarizzate, sia a livello urbanistico che catastale.
- b) È stata rilevata una porta sul lato Sud-Est che comunica con il subalterno 12, stabilendo di fatto una fusione tra i subalterni 2 e 12; tale condizione deve essere regolarizzata;
- c) Sul vano scala del lato Nord-Est, facente parte dell'attuale sub 26 è presente una porta che ve ne consente una comunicazione determinando di fatto una fusione tra u.i.u.; tale condizione deve essere regolarizzata;

2. Area destinata ad officina al piano terra:

- a) Nell'area "OFFICINA" è presente un soppalco, realizzato con solaio in latero-cemento, al di sopra dei bagni al quale si accede mediante una scala metallica. Le suddette opere, e di conseguenza le maggiori superfici derivate, non sono state autorizzate da nessun permesso edilizio, tra quelli

reperiti presso il Comune di Rende. Pertanto le stesse dovranno essere regolarizzate, sia a livello urbanistico che catastale.

**Subalterno 11 (cfr. allegato 5)**

1. Area destinata a officina e revisione al piano terra

- a) Nell'area "OFFICINA E REVISIONE" è presente un soppalco, realizzato con solaio in latero-cemento, al di sopra dei bagni e delle docce, sul lato Sud-Ovest, al quale si accede da una scala metallica. Le suddette opere, e di conseguenza le maggiori superfici derivate, non sono state autorizzate da nessun permesso edilizio, tra quelli reperiti presso il Comune di Rende. Pertanto le stesse dovranno essere regolarizzate, sia a livello urbanistico che catastale;
- b) E' presente una porta sul lato Nord Ovest che di fatto realizza una fusione con il sub 13 e pertanto tale condizione deve essere regolarizzata.

**Subalterno 12 (cfr. allegato 5)**

1. Area destinata a deposito esposizione al piano terra:

- a) È stata rilevata una porta sul lato Nord-Ovest che comunica con il subalterno 2, stabilendo di fatto una fusione tra i subalterni 2 e 12, pertanto tale condizione deve essere regolarizzata;
- b) Nell'area "DEPOSITO ESPOSIZIONE" è presente un soppalco, realizzato con solaio in latero-cemento, al di sopra degli uffici e dei bagni al quale si accede dal soppalco presente nel subalterno 2. Le suddette opere, e di conseguenza le maggiori superfici derivate, non sono state autorizzate da nessun permesso edilizio, tra quelli reperiti presso il Comune di Rende. Pertanto le stesse dovranno essere regolarizzate, sia a livello urbanistico che catastale e tale superficie dovrà essere annessa al sub 2;
- c) Sul lato Sud-Ovest, in prossimità degli uffici non è presente una porzione di parete divisoria; di fatto si realizza una fusione con il subalterno 13. Tale fusione avviene anche attraverso una porta presente nel vano DEPOSITO RICAMBI. Dal vano DEPOSITO RICAMBI si accede attraverso una scala metallica ad un soppalco con un solaio in latero-cemento realizzato sui bagni del subalterno 24. La suddetta opera, e di conseguenza le maggiori superfici derivate, non è stata autorizzata da nessun permesso edilizio, tra quelli

reperiti presso il Comune di Rende. Pertanto la stessa dovrà essere regolarizzata, sia a livello urbanistico che catastale.

**Subalterno 13 (cfr. allegato 5)**

1. Area destinata a area tecnica al piano terra

- a) Nell'AREA TECNICA sul lato Nord-Est, non è presente una porzione di parete divisoria che realizza di fatto una fusione tra il subalterno 12 e il subalterno 13. La fusione avviene inoltre anche attraverso una porta che mette in comunicazione l'Area Tecnica, sub 13, con il vano Deposito e Ricambi del sub 12. Tale condizione deve essere regolarizzata.
- b) E' stata rilevata un'altra porta sul lato Sud-Est che comunica con il subalterno 11, stabilendo di fatto una fusione tra i subalterni 11 e 13. Tale condizione deve essere regolarizzata.

**Subalterno 24 (cfr. allegato 5)**

1. Area destinata a deposito e esposizione al piano terra

- a) È stata rilevata una parete divisoria al centro del locale, mentre non sono stati rilevati i due uffici riportati nella planimetria catastale definendo pertanto una diversa distribuzione interna;
- b) È stata rilevata una porta che conduce in un sottoscala, non riportata né sulla planimetria catastale e né sugli elaborati progettuali, che di fatto realizza una maggiore superficie.

**Subalterno 26 (Ex subalterno 25) (cfr. allegato 5)**

1. Tale subalterno rappresenta l'intero primo piano del fabbricato per il quale è in corso una redistribuzione degli ambienti interni oltre che un cambio di destinazione d'uso, richiesto dall'attuale conduttore. Per tale subalterno la valutazione è stata riferita al momento in cui esisteva il subalterno 25, per come individuato nel parere di congruità espresso dal sottoscritto in data 10 Febbraio 2016.

*6.1.2. Fabbricato identificato al N.C.E.U. al Foglio 6 del Comune di Rende, particella 302*

**Subalterno 2 (cfr. allegato 5)**

1. Area destinata a deposito al piano primo interrato

- a) È stata rilevata una porta, sul lato Sud, che consente la comunicazione con i locali "OFFICINA" dello stesso subalterno attraverso una scala, posti al piano terra;
- b) È stato rilevato un locale adiacente alla rampa di ingresso sul lato Est. La realizzazione di tale locale è stata autorizzata dal Comune di Rende con Permesso di Costruire n. 128 del 14/07/2011 ma catastalmente tale superficie non è riportata nella planimetria. Le dimensioni rilevate sono di 47 mq contro i 32 mq previsti in progetto. Tale condizione deve essere regolarizzata.

2. Area destinata a Officina al piano terra

- a) È stata rilevata una porta, sul lato Sud, che consente la comunicazione con i locali officina del subalterno 16, stabilendo di fatto una fusione tra i subalterni 2 e 16; tale condizione deve essere regolarizzata;
- b) Sul lato Ovest è stato rilevato un locale adiacente e comunicante con l'officina, la cui realizzazione è stata autorizzata dal Comune di Rende con Permesso di Costruire n. 128 del 14/07/2011 ma catastalmente tale superficie non è riportata nella planimetria. Le dimensioni rilevate sono di 43 mq contro i 39 mq previsti in progetto. Tale condizione deve essere regolarizzata.

3. Area destinata a uffici e depositi al piano terra rialzato:

- a) Sono state rilevate diverse distribuzioni interne nella zona degli uffici e dei bagni del lato Ovest. Tale condizione deve essere regolarizzata;
- b) Nella zona dell'ingresso e degli uffici, sul lato Est, l'altezza dei locali a quota controsoffitto è 3,5 m, ma l'altezza netta dei locali, rilevata nella zona DEPOSITO – RICAMBI dove è presente un soppalco metallico, è di 4,28 m. Nella planimetria catastale è riportata una altezza di 2,70 m. Tale condizione deve essere regolarizzata.

4. Area destinata ad uffici al primo piano:

- a) Sono state rilevate diverse distribuzioni interne rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, ma conformi al progetto autorizzato dal Comune di Rende con Permesso di Costruire n. 128 del 14/07/2011. Tale condizione deve essere regolarizzata.

**Subalterno 5 e 6 (cfr. allegato 5)**

1. Area adibita ad abitazione economica al primo piano

- a) Le due unità immobiliari identificate dai sub 5 e 6 non sono conformi al progetto autorizzato ed alle relative planimetrie catastali in quanto una porzione di superficie del sub 5 è stata annessa al sub 6. Pertanto di fatto il sub 5 presenta una superficie minore e il sub 6 una superficie maggiore. La valutazione è stata riferita alle u.i.u. per come autorizzate. Pertanto tale condizione deve essere regolarizzata.

**Subalterno 7 (cfr. allegato 5)**

1. Area adibita ad uffici al secondo piano

- a) È stato rilevato un secondo accesso dal vano scala. Tale porta è riportata nel progetto autorizzato dal Comune di Rende con Permesso di Costruire n. 128 del 14/07/2011, ma non presente nella planimetria catastale.

**Subalterno 14 (cfr. allegato 5)**

1. Area adibita a locali deposito al piano terra

- a) È stata rilevata una porta nel locale dei bagni che consente la comunicazione con il subalterno 15 realizzando di fatto una fusione tra i subalterni 14 e 15. Tale condizione deve essere regolarizzata.
- b) Sul locale dei bagni è stato realizzato un soppalco con solaio in latero-cemento che riduce l'altezza da 5,16 m a 2,88 m. L'accesso a tale soppalco avviene dal subalterno 15. Tale condizione deve essere regolarizzata.
- c) È stata, infine, rilevata una porta che accede ad uno stanzino sottoscala. Tale condizione deve essere regolarizzata.

**Subalterno 15 (cfr. allegato 5)**

1. Area adibita a impianto industriale al piano terra

- a) È stata rilevata una diversa distribuzione interna, oltre ad una porta che comunica con il vano scala non presente sulla planimetria catastale, quest'ultimo bene comune e non censibile alle sole u.i.u. identificate dai sub 5 e 6, identificato dal sub 9. Tale condizione deve essere regolarizzata.
- b) Sono state rilevate due porte di comunicazione con altrettanti subalterni: la prima nei locali dei bagni, sul lato Sud-Est, che consente la comunicazione con il subalterno 14; la seconda porta sul lato Ovest che consente la

comunicazione con il subalterno 16; di fatto entrambe realizzano una fusione. Tale condizione deve essere regolarizzata.

- c) Sul locale dei bagni è stato realizzato un soppalco, con solaio in laterocemento, che si estende anche sopra i locali bagni del subalterno 14 ed al quale si accede mediante una scala metallica, realizzando di fatto una maggiore superficie dell'u.i.u. L'altezza netta è pari a 2,00 m. Tale soppalco è riportato nel progetto autorizzato dal Comune di Rende con Permesso di Costruire n. 128 del 14/07/2011, ma non presente nella planimetria catastale. Tale condizione deve essere regolarizzata.

### **Subalterno 16 (cfr. allegato 5)**

1. Area adibita a officina al piano terra:

- a) Sono state rilevate due porte che comunicano con altrettanti subalterni: la prima porta sul lato Nord comunica con il subalterno 2, mentre la seconda porta consente la comunicazione con il subalterno 15, di fatto realizzando una fusione. Tale condizione deve essere regolarizzata.

#### *6.1.3. Fabbricato identificato al N.C.E.U. al Foglio 6 del Comune di Rende, particella 440, sub. 1*

Trattasi di fabbricato in acciaio adibito a forno di verniciatura, adiacente al capannone identificato con la particella 302 del medesimo foglio, nel quale è stata rilevata una diversa distribuzione interna degli ambienti (cfr. allegato 5). Tale condizione deve essere regolarizzata.

#### *6.1.4. Fabbricato identificato al N.C.E.U. al Foglio 6 del Comune di Rende, particella 336, sub. 1*

Trattasi di piccolo fabbricato adibito a cabina Enel di MT nel quale sono state riscontrate piccole difformità rispetto al progetto approvato con Permesso di Costruire n. 176 del 27/07/2004, ma conforme alla planimetria catastale (planimetria allegato 15).

#### *6.1.5. Osservazioni P.P.U.*

In seguito alle indagini condotte presso il Comune di Rende, il sottoscritto ha estratto copia di tutti i documenti reperiti del **Piano Progetto Unitario (P.P.U.) approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 186 del 28/06/2005.**



Tale P.P.U., presentato a nome del sig. \*\*\*\*\* per conto delle società \*\*\* S.r.l. e \*\*\* S.r.l., proponeva interventi urbanistici riferiti ai terreni localizzati in Contrada Coda di Volpe e identificati al N.C.T. al foglio 6, part. 166, 167, 220 e 221. In tale progetto veniva assunto come obbligo, nei confronti del Comune di Rende, la cessione di alcune aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria. Per tale motivo la part. 166 è stata idealmente frazionata in due parti, le part. 166a e 166b, con l'impegno di cedere al Comune di Rende la part. 166a. Successivamente, la part. 166 (di proprietà \*\*\*) è stata realmente frazionata e soppressa in data 08/03/2004 generando le part. 260, 307 e 308. In data 20/05/2005 \*\*\* S.r.l. acquistava le part. 167, 307 e 308. Successivamente le part 167 e 307 sono state fuse divenendo la part. 364, sulla quale è stato realizzato il capannone industriale. Allo stato attuale, la part. 308, di proprietà \*\*\* S.r.l., è sede della strada a Nord dei due capannoni e non è stata ceduta al Comune di Rende, per come previsto dal P.P.U..

In seguito a rilievo topografico effettuato in data 10 Giugno 2016, il sottoscritto ha verificato i confini dei terreni di proprietà \*\*\* S.r.l. In particolare si è proceduto a verificare il lato Nord-Est della part. 364 confinante con la part. 266. Infatti, la part. 266, di proprietà \*\*\* S.r.l., rappresenta una fascia di terreno di circa 425 mq che si interpone tra la strada e la stessa part. 364. Tale particella secondo quanto indicato nella relazione tecnica allegata al P.P.U., deve essere acquisita da \*\*\* srl, frazionata in modo tale da consentire la cessione della porzione di strada al Comune per come indicato nel P.P.U. e per annettere la rimanente porzione alla particella 364 di proprietà \*\*\* facente parte dell'intervento edilizio.

Tali situazioni devono essere regolarizzate attraverso l'attuazione della convenzione riportata in forma di schema nel P.P.U.

#### 6.1.6. Note

E' doveroso precisare quanto segue.

1. Le corti e le aree scoperte degli immobili dovranno essere regimate secondo un regolamento comune poiché beni comuni ai fabbricati 302 e 364;
2. Le aree urbane identificate dalle particelle 444 e 445 sono occupate da cabine ad uso degli impianti fotovoltaici presenti sulle coperture dei

fabbricati; a tal proposito si precisa che sulle coperture degli edifici individuati con le particelle 302 e 364 insistono impianti fotovoltaici.

3. Le valutazioni sono state riferite alle u.i.u. per come oggi individuate, seppur in difformità ai progetti autorizzati, in quanto a frazionamenti e fusioni; pertanto prima di qualsiasi vendita è necessario procedere alle dovute regolarizzazioni urbanistiche e catastali.
4. E' necessario regolarizzare la posizione della particella 266.
5. La particella 306 attualmente di proprietà \*\*\* srl, sede della strada di piano a Nord del complesso immobiliare, dovrà anch'essa essere ceduta al Comune di Rende.

## 6.2. Conclusioni

Il sottoscritto di seguito riassume nella tabella 6.2.1. i valori stimati per le singole unità immobiliari urbane oggi censite al N.C.E.U., costituenti l'attivo immobiliare, richiamando integralmente, per la loro contestualizzazione e per la particolare natura del compendio, le note indicate nel paragrafo 6.1.

Foglio	part.	sub.	Categoria Catastale	Destinazione d'uso	Superfici e reale	Valore	Valore in c.t.
6	302	2	D/7	Impianto industriale (Deposito, Piano Interrato)	577,00	€ 191 852,50	€ 1 471 100,00
			D/7	Impianto industriale (Officina, Piano Terra)	1200,00	€ 484 500,00	
			D/7	Impianto industriale (Deposito – Ricambi, Piano Terra)	361,00	€ 137 180,00	
			D/7	Impianto industriale (Uffici, Piano terra (Uffici di reparto))	158,00	€ 142 595,00	
			D/7	Impianto industriale (Ufficio, Piano Primo)	556,00	€ 514 995,00	
6	302	5	A/3	Abitazione di tipo economico (Abitativa interna)	150,00	€ 106 875,00	€ 106 900,00
6	302	6	A/3	Abitazione di tipo economico (Abitativa interna)	130,00	€ 92 625,00	€ 92 600,00
6	302	7	A/10	Uffici (Uffici Piano Secondo)	554,00	€ 513 142,50	€ 513 100,00
6	302	14	C/2	Magazzino e deposito	99,00	€ 37 620,00	€ 37 600,00
6	302	15	D/7	Impianto industriale (Deposito)	440,00	€ 177 650,00	€ 182 400,00
			da acc.	Soppalco	50,00	€ 4 750,00	
6	302	16	D/7	Impianto industriale (Officina)	1350,00	€ 545 062,50	€ 545 100,00
6	364	2	D/8	Impianto commerciale (Officina)	701,00	€ 283 028,75	€ 728 600,00
			D/8	Impianto commerciale (Vendita, esposizione, uffici)	452,00	€ 429 400,00	
			da acc.	Soppalco accessibile da zona vendita	110,00	€ 10 450,00	
			da acc.	Soppalco accessibile da zona officina	60,00	€ 5 700,00	
6	364	11	C/3	Laboratorio per arti e mestieri (Officina e revisione)	267,00	€ 114 142,50	€ 116 600,00
			da acc.	Soppalco	26,00	€ 2 470,00	
6	364	12	D/8	Impianto commerciale (Deposito e esposizione)	641,00	€ 487 160,00	€ 489 500,00
			da acc.	Soppalco	25,00	€ 2 375,00	
6	364	13	D/7	Impianto industriale (Area tecnica)	458,00	€ 282 815,00	€ 282 800,00
6	364	24	D/7	Impianto industriale (Deposito e esposizione)	691,00	€ 328 225,00	€ 328 200,00
6	364	25	D/7	Impianto industriale (Deposito e esposizione)	3260,00	€ 1 393 650,00	€ 1 402 900,00
			D/7	Rampa	195,00	€ 9 262,50	
6	440	1	C/3	Laboratorio per arti e mestieri (Forno per verniciatura)	230,00	€ 98 325,00	€ 98 300,00
6	336	1	D/1	Cabina elettrica	37,00	€ 12 302,50	€ 12 300,00
Locali ubicati sotto la rampa del SUB 26			da acc.	Magazzino 1	49,00	€ 11 637,50	€ 11 600,00
			da acc.	Magazzino 2	14,00	€ 5 320,00	€ 5 300,00
			da acc.	Magazzino 3	22,00	€ 8 360,00	€ 8 400,00

**Tabella 6.2.1.**

Avendo il sottoscritto completato il mandato conferitogli, ringrazia la SS.VV.II. per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione in una copia cartacea, oltre

che su supporto informatico (CD-ROM), e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

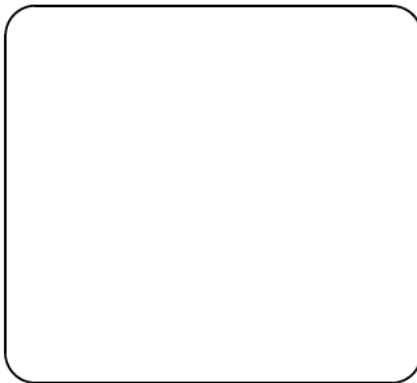
Alla presente relazione si allegano e ne costituiscono parte integrante n. 8 allegati e un elenco allegati.

Cosenza 20 Giugno 2016

Ing. Giuseppe Funaro

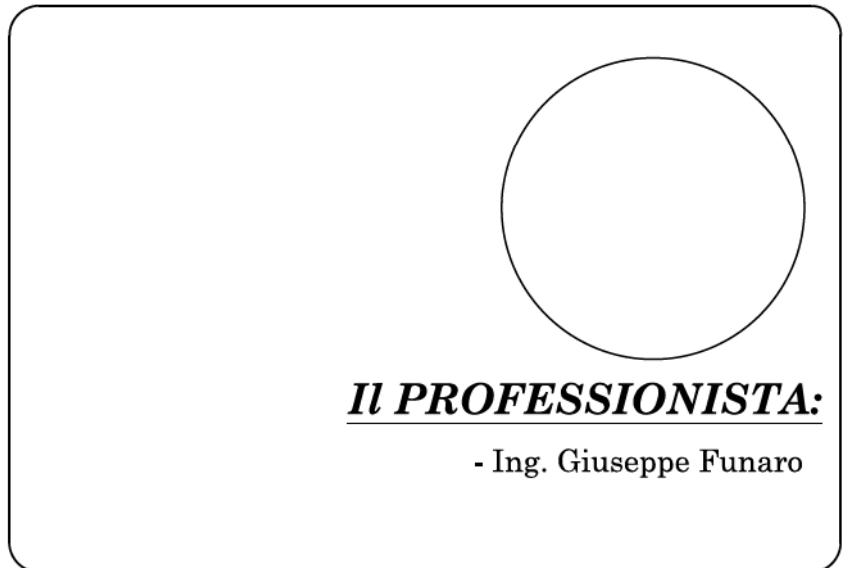


***Allegato 9***  
***Procedura N.871/06 R.G.A.C.***  
***LOTTO 13***



Luogo: Cosenza

Data: 06 Marzo 2019



**IL PROFESSIONISTA:**

- Ing. Giuseppe Funaro

**Allegato 9**

*Oggetto:*

*Foto del sopralluogo del 16 Novembre 2018*

## 1. Sommario

1. Sommario.....	1
2. Foto.....	2

## 2. Foto



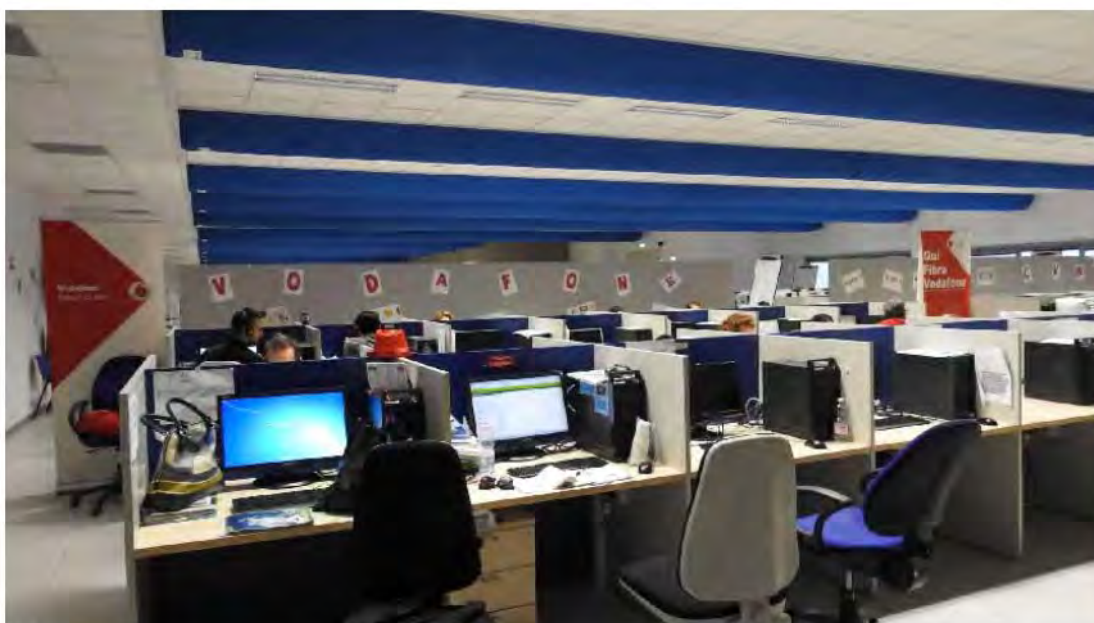
**Foto 1: Area Break**



**Foto 2: Open Space 1**



**Foto 3: Area Break**

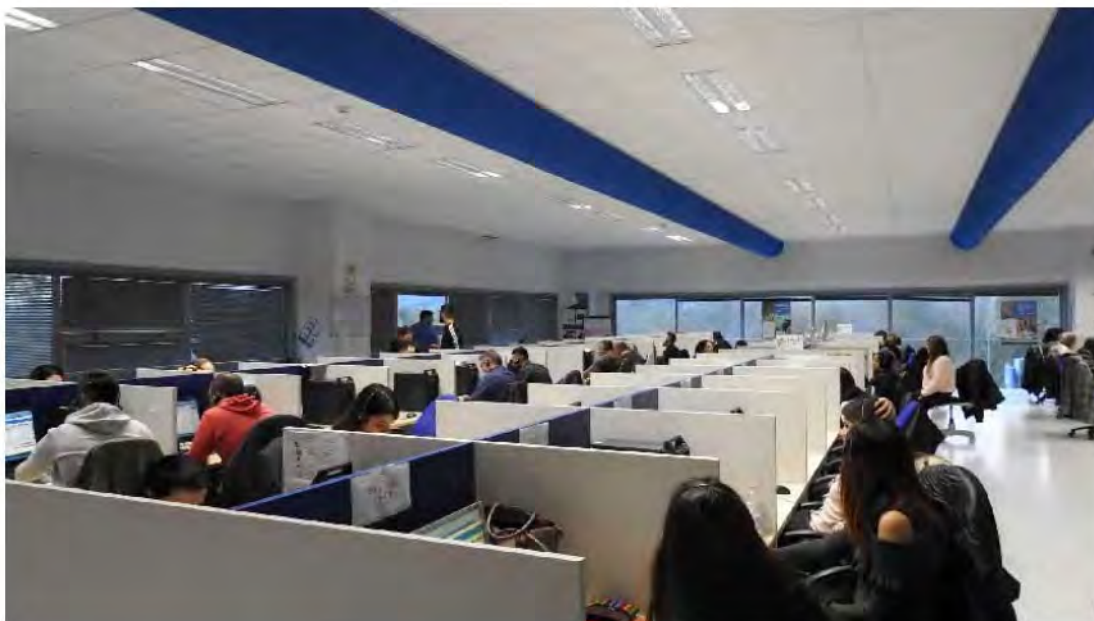


**Foto 4: Open Space 1**



**Foto 5: Servizi**

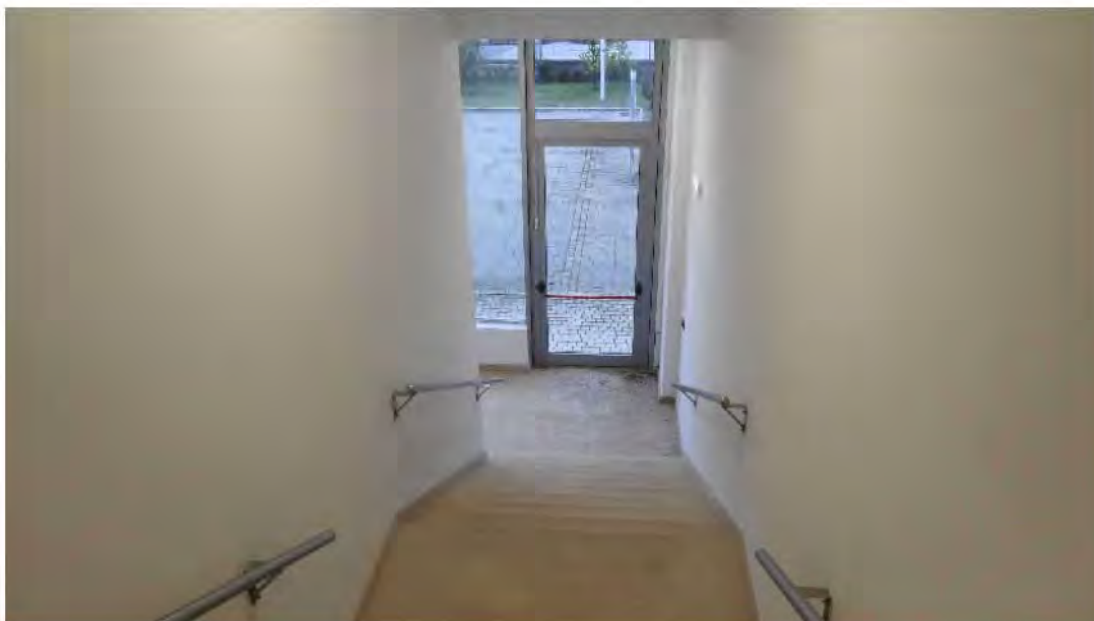




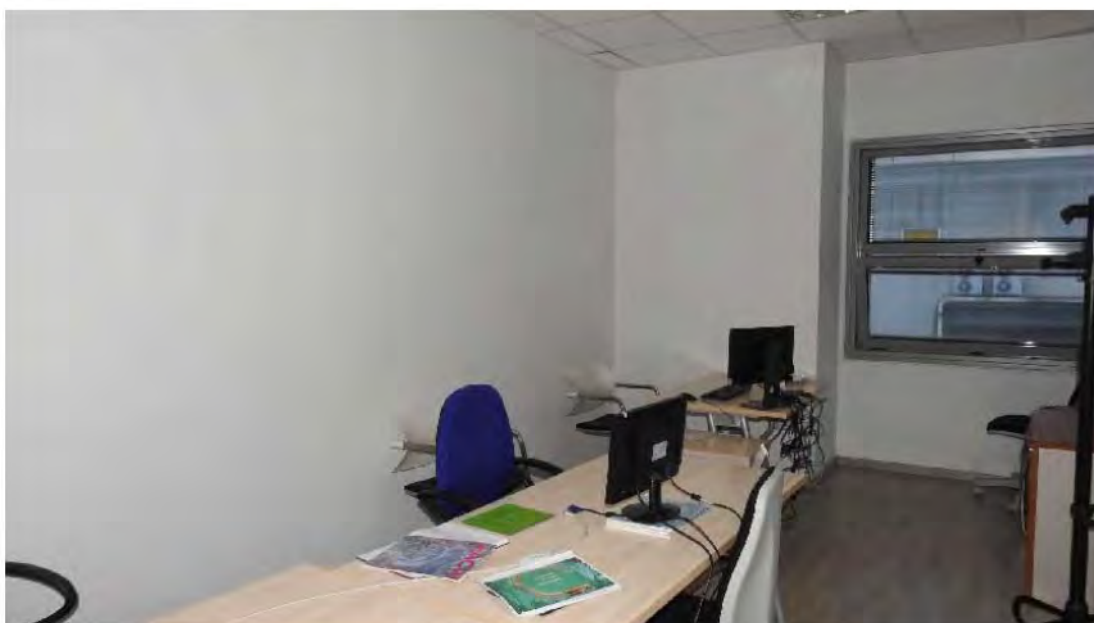
**Foto 6: Open Space 2**



**Foto 7: Rampa di accesso**



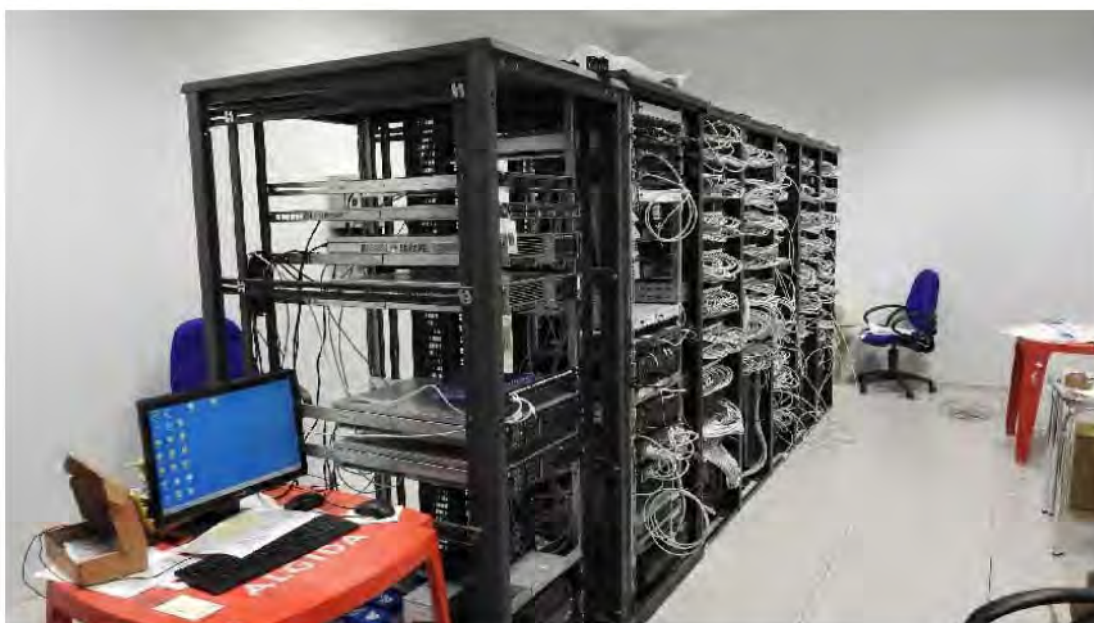
**Foto 8: scala di accesso**



**Foto 9: uffici**



**Foto 10: scala di emergenza**



**Foto 11: locale tecnico**

Cosenza 06/03/2019

Ing. Giuseppe Funaro