

Ing. Gianluca Cianflone

TRIBUNALE DI COSENZA - UFFICIO FALLIMENTI

**FALLIMENTO SOCIETÀ “ [REDACTED] ”
FALL. RGFN N. 38/2018 – NUOVO RITO**

G.D. DOTT.SSA GIUSI IANNI

CURATORE: AVV. FIORINA AVVENTURIERA

ELABORATO PERITALE VALUTAZIONE IMMOBILIARE

***Immobile censito N.C.E.U. Comune di Rende (CS)
Foglio 21 P.lla 1108 sub. 2***

TRIBUNALE DI COSENZA - UFFICIO FALLIMENTI
FALLIMENTO SOCIETÀ “XXXXXXXXXX”
FALL. RGFN N. 38/2018 – NUOVO RITO
G.D. DOTT.SSA GIUSI IANNI
CURATORE: AVV. FIORINA AVVENTURIERA

ELABORATO PERITALE VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Immobile censito N.C.E.U. Comune di Rende (CS) Foglio 21 P.lla 1108 sub. 2

INDICE:

A) PREMESSA GENERALE	Pag. 1
I. OPERAZIONI PERITALI ED ESAME	
PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE	Pag. 2
II. RISPOSTA AI QUESITI	
II.1 – DESCRIZIONE IMMOBILE	Pag. 4
II.2 – VERIFICA REGOLARITÀ	
EDILIZIA/URBANISTICA DEL BENE	Pag. 6
II.3 – ISPEZIONE IPOTECARIA	Pag. 9
II.4 – ALTRE INFORMAZIONI UTILI	
ALL’ACQUIRENTE CONCERNENTI IL CONDOMINIO	Pag. 10
II.5 – ALTRE INF. UTILI ALLA PROCEDURA	Pag. 10
II.6 - DESCRIZIONE ANALITICA	
DELL’UNITÀ IMMOBILIARE “A”	Pag. 11
II.7 – VALUTAZIONE DEL BENE	Pag. 13
III – SCHEDA RIEPILOGATIVA – CONCLUSIONI	Pag. 18
ELENCO ALLEGATI	Pag. 19

**TRIBUNALE DI COSENZA - UFFICIO FALLIMENTI
FALLIMENTO SOCIETÀ “ [REDACTED] ”
FALL. RGFN N. 38/2018 – NUOVO RITO
G.D. DOTT.SSA GIUSI IANNI
CURATORE: AVV. FIORINA AVVENTURIERA**

ELABORATO PERITALE VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Immobile censito N.C.E.U. Comune di Rende (CS) Foglio 21 P.Illa 1108 sub. 2

A) PREMESSA GENERALE

Premesso che l'unità immobiliare di cui trattasi è stata acquisita alla massa del fallimento della Società [REDACTED] in relazione alla pubblicazione della sentenza n. 1569/2019 (relativa al giudizio 3874/2015 – Tribunale di Cosenza) con cui è stata dichiarata la risoluzione del contratto di compravendita stipulato – fra la suddetta (venditore) ed il sig. [REDACTED] (acquirente) - in data 15/04/2009 relativamente all'immobile sito in Rende (CS) in Contrada Lecco ed identificato catastalmente al foglio 21 part. 1108 sub. 2; premesso, inoltre, che il curatore ha presentato istanza all'Ill.mo Giudice, Dott.ssa G. Ianni, per l'autorizzazione alla nomina - ai fini della esatta individuazione e valutazione dell'immobile in questione - del sottoscritto Ing. Gianluca Cianflone, [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, Albo A – Settore Civile e Ambientale, Industriale – n. 3493 nonché negli elenchi dei CTU del Tribunale di Cosenza.

Tutto ciò premesso, in relazione a quanto sopra, giusta autorizzazione dell'Ill.mo Giudice, in data 03/09/2019 lo scrivente - previa accettazione - veniva incaricato dal Curatore, avv. Fiorina Avventuriera, per la valutazione dell'immobile oggetto della procedura, disponendo che il sottoscritto perito dia corso a quanto indicato e richiesto nella lettera d'incarico sottoscritta.

In relazione a tutto quanto sopra, il sottoscritto Ing. Gianluca Cianflone espone quanto appresso.



I. OPERAZIONI PERITALI ED ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

Le attività per la redazione del presente elaborato si sono svolte nel seguente modo:

- in data 04/09/2019 è stato eseguito il primo accesso alla presenza dell'Avv. Fiorina Avventuriera con rilievo dimensionale dell'immobile;
- verifica dei documenti disponibili in atti e ulteriori ricerche per acquisire documenti non presenti in atti;
- verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso i vari Enti in riferimento all'incarico);
- verifica dello stato dei luoghi con ulteriore rilievo dell'immobile in occasione di secondo accesso effettuato in data 08/10/2019 per i riscontri relativi alle difformità emerse dai documenti acquisiti;
- elaborazione della pianta dell'unità immobiliare rappresentante lo stato di fatto;
- acquisizione di elementi e dati per l'elaborazione della stima dell'immobile.

Le operazioni volte a reperire gli elementi necessari per espletare la consulenza tecnica d'ufficio, anche mediante l'utilizzo dei relativi sistemi informatici disponibili, sono così riassunte:

- ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio e Servizi Catastali, al fine di verificare l'identificazione catastale del bene in oggetto tramite visure ed estratti di mappa (in allegato);
- ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare ai fini dell'individuazione delle compravendite e dei relativi documenti e dati;
- indagini sulla regolarità dell'immobile sotto il profilo edilizio e urbanistico presso il Comune di Rende, attraverso istanza di accesso agli atti prot. N. 45898 del 03/10/2019, con ottenimento delle copie relative ai seguenti documenti:
 - elaborati di progetto:
 - Pianta piano terra
 - Prospetti e sezioni
 - permesso di costruire n. 274 del 06/12/2007;
 - dichiarazione di agibilità;
 - attestazione assenza vincoli e oneri;



- accesso agli atti presso Archivio Notarile per rilascio copia Atto Notarile del 16 Gennaio 2007, Rep. N. 304377 costituente atto di provenienza del terreno su cui è stato realizzato l'immobile.

Dai documenti acquisiti si evince che la Società [REDACTED] ha realizzato a partire dal 2007 nel Comune di Rende (CS), contrada Lecco, Zona Industriale, un fabbricato ad uso ufficio per attività direzionale, su area di sua proprietà, identificata nel catasto terreni del Comune di Rende al foglio 21 p.lla 1108; tale immobile è stato completato nel 2011 con il relativo collaudo statico.

Con atto di compravendita del 15 aprile 2009 (Rogito Notaio De Santis Luigi Repertorio 31323/14305 del 15/04/2009) la Società [REDACTED] - in persona del sig. [REDACTED], in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società medesima - ha ceduto al sig. [REDACTED] in qualità di ditta individuale denominata [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile riportato al catasto fabbricati del Comune di Rende al foglio 21, p.lla 1108, sub. 2 ubicato al piano terra del maggiore immobile suindicato. Il prezzo della compravendita è stato convenuto in complessivi € 110.000,00 oltre IVA.

In data 03/09/2014 veniva trascritta dal Tribunale di Cosenza la richiesta di risoluzione del contratto di cui all'atto di citazione presentato dal legale del sig. [REDACTED] per inadempimento contrattuale; in merito a detto procedimento, in cui è subentrata la curatela dopo il fallimento della [REDACTED], è stata emessa sentenza il 16/07/2019 con la quale veniva dichiarato risolto il rogito del contratto di compravendita suindicato per cui l'immobile è stato acquisito alla massa dell'attivo del procedimento fallimentare di cui trattasi.

Si precisa che – allo stato – non risulta essere stato trascritto l'effetto della suddetta sentenza, per cui formalmente l'immobile risulta ancora intestato a [REDACTED] e, ai fini della vendita, sarà necessario porre in essere le incombenze del caso.

II. RISPOSTA AI QUESITI

II.1 – DESCRIZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare di cui trattasi - costituente un lotto unico definito immobile A - è ubicato nel Comune di Rende (CS) alla Via Marco Polo n° 37, nella Zona Industriale di C/da Lecco. I dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento sono corrispondenti a quelli rilevati dal sottoscritto CTU sulle relative visure catastali attuali di cui si allega copia. L'immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Rende al foglio 21 p.lla 1108 sub. 2 cat. A/10 "Uffici e studi privati", classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 108 mq, Rendita € 2.396,36.

La zona industriale di Rende di C.da Lecco è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di capannoni, opifici ed attività industriali raggruppati in nuclei realizzati in epoche diverse sin dagli anni '70; sono, altresì, presenti attività commerciali di ampia superficie nonché alcuni fabbricati elevati a più piani fuori terra adibiti ad attività commerciali ed uffici. Tale area dista 2 km dallo svincolo "Cosenza Nord" dell'autostrada A2 e ancora meno dalla zona residenziale/commerciale denominata "Quattromiglia" e dalla stazione ferroviaria di "Castiglione Cosentino"; nei pressi trovano la sede dell'Università della Calabria. L'aeroporto più vicino è l' "Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme" che dista circa 79 km.

L'immobile A pignorato, come sopra precisato, è ubicato al piano terra di un maggior immobile che si sviluppa verticalmente su 3 piani fuori terra con copertura piana costituente lastrico solare; è stato realizzato dalla ██████████ - a partire dal 2007 - con struttura portante in c.a., solai di interpiano in latero-cemento e tamponatura in laterizi. L'allontanamento delle acque piovane dalla copertura è garantito attraverso pluviali in alluminio. Il fabbricato si presenta sostanzialmente in normale stato di manutenzione.

Dagli elaborati grafici progettuali è emerso che sull'adiacente particella 1109 era prevista la realizzazione di analogo corpo di fabbrica speculare al suddetto che, però, non è stato realizzato. Al fabbricato si accede percorrendo una strada in terra battuta che dalla Via Marco Polo porta verso ovest; il fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto dispone di un'area di corte interamente recintata e pavimentata con betonelle in cemento,

censita al foglio n. 21 del Comune di Rende p.lla n. 1110 sub. 1 con consistenza pari a 2730 mq.

I confini della corte del fabbricato – che come detto contiene al suo interno l'immobile oggetto di pignoramento – possono essere così indicati: a nord confina con la restante porzione della p.lla 1110, a ovest con terreni privati utilizzati a scopo agricolo (p.lla 885), a sud la strada in terra battuta che ricade nel sub 1 della p.lla 1110 confina con le particelle 480 e 479, a est con altra corte privata (p.lla 996).

Tale area (p.lla 1110 sub. 1) è adibita a parcheggi scoperti da assegnare alle singole unità immobiliari in proporzione ai millesimi delle medesime, come riportato nell'atto di compravendita dell'immobile A. Altre parti di uso comune del fabbricato – sia pur non utilizzate dall'unità in questione – sono costituite da: androne scale, scale, ascensore, spazio all'aperto *internato* semichiuso dai muri perimetrali del fabbricato. L'amministratore p.t. del condominio ha fornito (in allegato) le tabelle millesimali dalle quali si può rilevare che la quota relativa al sub. 2 è pari a 48 ‰. Il lastrico solare, censito al foglio 21 p.lla 1108 al sub 23, risulta di proprietà esclusiva della Società [REDACTED].

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dall'area di corte mediante una porta-vetrina posta sulla facciata est del maggiore immobile; le tramezzature, aventi spessore 10 cm, sono realizzate prevalentemente con pannelli di cartongesso tinteggiati con idropittura lavabile. Il locale è interamente controsoffittato con pannelli in fibra minerale su struttura in alluminio e predisposizione per impianto di illuminazione e condizionamento/trattamento aria. All'interno della controsoffittatura, infatti, sono alloggiati le canalizzazioni dell'impianto di condizionamento. La pavimentazione è stata realizzata successivamente alla divisione interna con parquet laminato e ciò determinerebbe notevoli oneri per eventuali variazioni della divisione interna che richiederebbero modifiche/integrazioni nella posa della pavimentazione; i battiscopa sono in mdf.

L'unità immobiliare A internamente risulta suddivisa, presumibilmente, per essere utilizzata come studio medico o attività simile ed è dotata di ampio vano d'ingresso da cui si accede a n° 3 vani di medie dimensioni di cui due posti sulle pareti esterne e dotati di infissi in alluminio scorrevoli di grandi dimensioni mentre il terzo è privo di aperture;

inoltre vi sono n° 2 bagni – accessibili dal vano principale - con pareti piastrellate fino all'altezza di 2 m, uno dei quali aventi dimensioni e sanitari tali da consentirne l'uso ai portatori di handicap. Vi è, inoltre, un piccolo vano internamente frazionato, utilizzabile quale ripostiglio/deposito, mentre - nella parte opposta all'ingresso – si trova un terzo bagno dotato di antibagno che può essere adibito a spogliatoio.

Allo stato non sono presenti le porte interne e l'impianto elettrico risulta incompleto con il solo infilaggio di una buona parte dei conduttori all'interno delle canaline sottotraccia mentre mancano i frutti e le finiture.

L'immobile presenta un lieve degrado delle finiture interne della muratura perimetrale (che si ripropone in corrispondenza delle facciate) determinato da umidità di risalita capillare; inoltre, in uno dei vani alcuni elementi del controsoffitto sono danneggiati. Si è valutato che i costi per il completamento dell'immobile (fornitura e posa in opera di porte interne ed impianto elettrico) nonché il ripristino dei danni da infiltrazioni ed interventi vari, possa essere determinato in complessivi € 8.000,00.

L'immobile A confina a nord-ovest con la p.lla 1109 (terreno), a est con l'area di corte del maggiore immobile riportata in catasto alla p.lla 1110 sub.1, a ovest con area esterna del fabbricato sub. 24, a sud con l'unità immobiliare censita al sub. 11.

Con riferimento allo stato di possesso, si evidenzia che l'immobile A risulta non occupato ed è rientrato nella disponibilità della curatela in virtù della sentenza di risoluzione del contratto di compravendita evidenziata in premessa. L'unità immobiliare risulta libera e non è mai stata utilizzata.

II.2 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA/URBANISTICA DEL BENE

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Settore Territorio e Ambiente del Comune di Rende è stato possibile verificare la regolarità edilizia/urbanistica del bene. Secondo quanto riscontrato dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente al Comune di Rende (Variante Generale al Piano Regolatore) il terreno dove è stato realizzato il fabbricato ricade in Zona Industriale D1 (stralcio in allegato).

Per maggiori dettagli, ai fini dell'identificazione urbanistico-catastale dei beni sopra descritti, si riporta di seguito la sovrapposizione cartografica tra ortofoto e l'estratto di mappa dedotta dal Geoportale del Comune di Rende, con indicazione del fabbricato [redacted] oggetto di pignoramento.

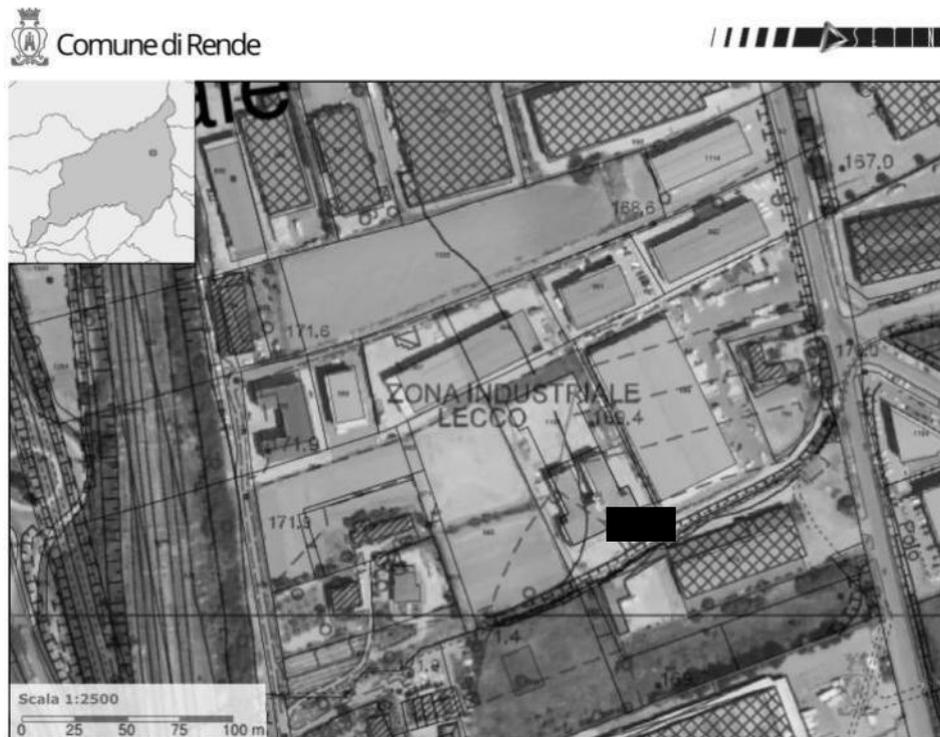


Immagine 1 – Sovrapposizione cartografica Ortofoto-Catastale

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 274/2007 rilasciato dal Comune di Rende alla Società [redacted] (in allegato). Non sono pervenuti al Comune di Rende successive comunicazioni di inizio lavori o permessi di costruire, come riscontrato tramite l'Ufficio Tecnico del settore urbanistica.

Esiste Dichiarazione di Agibilità, prot. n. 310 del 06 maggio 2011 rilasciata dal Comune di Rende, con la quale si dichiara “ad ogni effetto di legge l'Agibilità di un fabbricato industriale realizzato in C. Lecco dal sig. [redacted] in qualità di amministratore della soc. [redacted] autorizzato con Permesso di Costruire n. 274 del 06/12/2007 identificato in catasto al foglio di mappa n. 21 p.la n. 884 (copia Dichiarazione di Agibilità in allegato).

Secondo l'attestazione rilasciata dal Settore Territorio e Ambiente del Comune di Rende (in allegato), sull'unità immobiliare: “non esistono vincoli artistici-storici ai sensi

del D.lgs n. 42/2004 e ss.mm. ed ii vincoli di natura alberghiera, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche e diritti di superficie vantati dal comune. Per quanto attiene ad eventuali vincoli di usi civici, nulla risulta agli atti di questo settore”. Inoltre, non sono presenti atti di asseveramento urbanistico e cessioni di cubatura.

Dal sopralluogo e dalle verifiche della documentazione sono emerse una serie di difformità qui appresso riepilogate e suddivise per tipologia.

Facendo riferimento al progetto approvato, lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità **urbanistico-edilizie** (vedasi schema allegato)

- Dagli elaborati grafici allegati al progetto, l’immobile A risulta incluso in un’unica unità successivamente suddivisa in 3 unità immobiliari distinte e separate di cui ai subb. 2, 9 e 11; non risulta, ovviamente, all’interno dell’immobile A la presenza delle pareti divisorie e dei 3 bagni;
- si riscontra difformità per ciò che concerne gli infissi esterni; infatti, è presente, allo stato, una finestra sulla parete lato ovest larga circa 2,40 m e alta 1,30 m posta ad un’altezza di circa 1,60 m dalla pavimentazione interna che non risulta dai prospetti di progetto; difformità presente anche sugli altri piani del maggiore immobile;
- risulta modificato anche l’orientamento di uno dei pilastri.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

- vi è una differente distribuzione delle tramezzature (vedasi schema allegato);
- gli infissi indicati non trovano corrispondenza con lo stato di fatto (e neanche con l’elaborato progettuale); sulla parete lato est la planimetria catastale riporta due ingressi ed una finestra, in realtà l’ingresso di sinistra (guardando l’immobile dall’esterno) è stato sostituito con una finestra avente larghezza 2,28 m e altezza 1,30 m posta ad una altezza di circa 1,60 m dalla pavimentazione interna; tale attuale conformazione corrisponde con quanto ricavabile dal progetto.

Dalle visure catastali non risultano difformità nei dati ad eccezione del numero di vani che differiscono da quelli attuali in virtù della diversa divisione interna.



Al fine di sanare le difformità edilizie/urbanistiche, principalmente l'aggiunta degli infissi, risulta necessario presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Rende un nuovo permesso di costruire in sanatoria allegando il nuovo progetto, applicando gli art. 10 e 36 del DPR 380/01. Per il frazionamento di un'unica superficie in tre diversi sub senza incremento di volumetria, potrebbe essere sufficiente una SCIA/CILA in sanatoria. I costi dipendono dalla sanzione che l'Ufficio Urbanistica del Comune di Rende riterrà opportuno comminare (in tal senso si deve tener conto delle modifiche sulla facciata anche degli altri piani), oltre i costi del permesso di costruire in sanatoria e le spese di progettazione.

Con riferimento all'accatastamento, si rilevano solo alcune modifiche nella distribuzione degli spazi interni, sanabili attraverso la presentazione, all'Agenzia del Territorio, di una variazione catastale (oneri di importo contenuto).

II.3 – ISPEZIONE IPOTECARIA

Dalla ispezione ipotecaria condotta c/o l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta quanto segue:

1. TRASCRIZIONE del 21/04/2009 - Registro Particolare 7790 Registro Generale 10999
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 31323/14305 del 15/04/2009
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. ANNOTAZIONE del 20/05/2009 - Registro Particolare 1831 Registro Generale 14049
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 31406/14368 del 28/04/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3383 del 2007
(Cancellazione dell'ipoteca derivante dal terreno su cui è stato realizzato il fabbricato)
3. TRASCRIZIONE del 24/09/2014 - Registro Particolare 17480 Registro Generale 21711
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3874/2014 del 03/09/2014
DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO
(Trascrizione della domanda di risoluzione del contratto di compravendita in virtù del giudizio intrapreso per inadempimento contrattuale)

4. ISCRIZIONE del 13/10/2014 - Registro Particolare 1993 Registro Generale 23307
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1133/9414 del 07/10/2014
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL
1973)
(relativa a debiti del sig. [REDACTED] nei confronti dell'Erario)

II.4 – ALTRE INFORMAZIONI UTILI ALL'ACQUIRENTE CONCERNENTI IL CONDOMINIO

L'amministratore p.t. del condominio denominato "Condominio Centro Direzionale Marco Polo" ha fornito le tabelle millesimali con le spese dell'"Esercizio ordinario 2019" pari ad € 593,04. Allo stato, non sono state deliberate spese straordinarie e non risultano essere pendenti giudizi di alcun tipo. Si precisa che i debiti relativi alle quote ordinarie e straordinarie maturate sono stati ammessi al passivo della procedura esecutiva, per cui non sono state tenute in considerazione nella presente relazione.

II.5 – ALTRE INFORMAZIONI UTILI ALLA PROCEDURA

Dalla visura storica, nel ventennio, risulta che il bene sia pervenuto alla [REDACTED] per come di seguito elencato:

- dall' 11/03/1996 – [REDACTED] – Catasto Terreni Foglio 21 p.lla 611 – Classe "Sem Arb Irr";
- dal 13/03/2002 – [REDACTED] – Catasto Terreni Foglio 21 p.lla 789 – Classe "Sem Arb Irr";
- dal 05/04/2004 – [REDACTED] – Catasto Terreni Foglio 21 p.lla 884 – Classe "Sem Arb Irr";
- dal 16/01/2007 – [REDACTED] – Atto pubblico del 16/01/2007 protocollo n. CS0044691 Voltura in atti dal 13/02/2007 – Repertorio n. 304377 Rogante: Notaio Gissona Leucio – Reg.: UR Sede: Cosenza n.9999 del 29/01/2007 Rettifica e compravendita (n. 2533.2/2007) (atto in allegato);
- dal 03/02/2009 – [REDACTED] – Catasto Terreni Foglio 21 p.lla 1108 - Classe "Ente Urbano";
- dal 15/04/2009 – [REDACTED] – Atto pubblico del 15/04/2009 Repertorio n. 31323 – Rogante: Notaio De Santis Luigi – Registrazione: Sede: compravendita (n.7790.1/2009) - N.C.E.U. Comune di Rende – Foglio 21 p.lla 1108 Sub. 2.

- sentenza n. 1569/2019 con cui è stata disposta la risoluzione del contratto di compravendita di cui al punto precedente, giusta trascrizione originaria della domanda di risoluzione del 24/09/2014; in merito a ciò, bisogna tenere in considerazione, ai fini del rogito, che gli effetti della sentenza di cui sopra dovranno essere trascritti.

II.6 - DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE "A"

La descrizione del bene immobile viene effettuata in maniera schematica, come richiesto anche dal Metodo MCA, attraverso una serie di tabelle utilizzate per la raccolta dei dati.

CARATTERI LOCAZIONALI – Localizzazione

Comune di	Rende (CS)
Via e n. civico	Via M. Polo n. 37 – C.da Lecco
Zona	Industriale / Semi-periferica
Tipologia urbana	Industriale - Commerciale
Infrastrutture	Primarie

Tab.1 – Caratteristiche Locazionali

DATI CATASTALI

Comune di	Rende (CS)					
Rif.	Foglio	21	P.lla	1108	Sub.	2
Dati	Vani	8	mq	108	Cat	A/10
Rendita Cat.	€ 2.396,36					
Dati OMI 2019	Zona D5 – Uffici – Min: €/mq 940,00 – Max €/mq 1.350,00					

Tab.2 – Dati Catastali

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Anno di costruzione	2007
Numero Piani	3 (P.T. – 1° Piano – 2° Piano)
Cortili, spazi esterni	SI – P.lla 1110 sub. 1 - corte interamente recintata e pavimentata con betonelle in cemento; con consistenza pari a 2730 mq adibita a parcheggi scoperti da assegnare alle singole unità immobiliari in proporzione ai millesimi.
Caratteristiche strutturali	Struttura in c.a.
Tipo Strutture verticali	Pilastrini in c.a.
Tipo solai	Solai latero-cementizi
Copertura	Lastrico solare di proprietà esclus. Pindal S.r.l. recentemente mantenuta
Manto di copertura	Coibentazione con guaina bituminosa
Scale	Interne di collegamento ai piani 1° e 2°
Pareti esterne dell'edificio	Tamponatura in laterizi con intonaco per esterni e tinteggiatura con idropittura lavabile.
Impianti tecnologici	Dotazione ordinaria

Stato di manutenzione	Normale
Stile architettonico	Buono

Tab. 3 – Caratteristiche Edificio

CARATTERISTICHE UNITÀ IMMOBILIARE

Tipologia bene	Ufficio/Studio privato
Altezza interna utile	4,20 m – Altezza al controsoffitto 2,95 m
Superficie utile netta	94 mq
Superficie lorda	108 mq
Coefficiente det. sup. comm.	100%
Superficie commerciale	108 mq
Esposizione	Est - Ovest
Condizioni di manutenzione	Normali
Infissi interni	Non presenti
Infissi esterni	Finestre e porta-vetrina con struttura in alluminio e vetro-camera.
Tramezzature interne	Pareti in cartongesso (prevalentemente)
Pavimentazione	Parquet laminato con battiscopa in MDF
Porta di ingresso	Porta-vetrina con struttura in alluminio e vetro-camera. Serranda metallica cieca in lamiera d'acciaio a protezione della porta-vetrina.
Plafoni	Non presenti
Impianto elettrico	Incompleto.
Impianto idrico	Presente
Impianto Termico	Non sono presenti apparecchiature ma vi è la predisposizione per l'impianto di condizionamento e/o trattamento aria nel controsoffitto

Tab. 4 – Caratteristiche Unità Immobiliare

Con riferimento agli impianti, si evidenzia che nell'atto di compravendita fra [REDACTED] e [REDACTED] si dà atto che il venditore si impegnava a fornire all'acquirente le dichiarazioni di conformità degli impianti nonché l'attestato di qualificazione energetica; non si ha traccia di tale documentazione se non per le indicazioni riportate nell'Agibilità. Allo stato, con riferimento alla documentazione necessaria per il rogito, si evidenzia che l'immobile A non risulta essere dotato di APE – attestazione di prestazione energetica.

In conseguenza della mancata realizzazione del fabbricato previsto sulla part. 1109 che doveva essere giuntato al maggior immobile part. 1108 sulle pareti nord, tale facciata esterna non risulta rifinita con intonaco per esterni (v. allegato foto edificio); sono visibili, infatti, i laterizi utilizzati per la tamponatura e gli elementi strutturali in c.a.. Ciò incide sicuramente sull'efficienza energetica dell'immobile e, nel tempo, potrebbe determinare problemi di umidità lungo la parete.

II.7 – VALUTAZIONE DEL BENE

II.7.1 – METODO DI STIMA

La valutazione dell'immobile è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili di confronto simili (Comparables) contrattati di recente e di prezzo noto per valutare le singole caratteristiche ricercandone il prezzo marginale.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma vigente UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili) che, al punto 4.1 (Metodo del confronto di mercato), prevede che l'approccio di mercato (*market approach*) «*si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni [...]. Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili similari, concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato*». Ne consegue che - al fine di determinare il «valore di mercato» di un immobile, coerentemente con quanto definito nel Regolamento (UE) 575/2013, nonché nella norma UNI 11612:2015 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari - è essenziale l'utilizzo dei prezzi di mercato (*selling price*) associati alle caratteristiche degli immobili effettivamente compravenduti.

Ai fini dell'applicazione del metodo di cui sopra, sono stati utilizzati i parametri appresso indicati:

- **Data del contratto:** caratteristica quantitativa lineare in funzione del saggio di variazione semestrale del mercato immobiliare considerato nel 1,5% semestrale;
- **Superficie commerciale:** caratteristica quantitativa funzione dei prezzi unitari a mq dei comparables;
- **Livello di piano:** caratteristica quantitativa lineare funzione del piano dell'immobile;
- **Stato di manutenzione generale:** caratteristica qualitativa valutabile secondo tre diversi livelli di qualità: scadente, normale e buono.
- **Orientamento prevalente:** caratteristica qualitativa valutabile tramite una scala ordinale che ad ogni diverso orientamento associa un valore numerico;

In aggiunta a detti parametri standard sono stati considerati i seguenti parametri:

- **Lavori di completamento:** caratteristica quantitativa funzione dei costi per completare gli immobili (tale parametro si è reso necessario per poter confrontare alcuni immobili che al momento della compravendita necessitavano di lavori di completamento);
- **Disponibilità della corte:** caratteristica parametrica funzione della disponibilità o meno di una corte per i parcheggi con la differenziazione fra privata/recintata e pubblica/non recintata;

II.7.2 – MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA

L'immobile di cui trattasi si trova all'interno della Zona Industriale di Contrada Lecco del Comune di Rende nell'ambito dello strumento urbanistico D1 (interventi produttivi) previsto dalla Variante Generale del PRG caratterizzata prevalentemente dalla presenza di capannoni, opifici ed attività industriali; sono, altresì, presenti attività commerciali di ampia superficie nonché alcuni fabbricati elevati a più piani fuori terra adibiti ad attività commerciali ed uffici. L'unità immobiliare di cui trattasi ricade nell'ambito di detta ultima tipologia per la quale è stata riscontrata una carenza di attività di compravendite. Infatti, il mercato immobiliare nella zona è fortemente influenzato dalla congiuntura economica negativa e dalla presenza sul mercato di notevole offerta in termini di immobili ad uso ufficio anche tenuto conto dell'altra area industriale di C.da Cutura nonché delle zone più centrali del territorio di Rende.

II.7.2.1 – COMPRAVENDITE IMMOBILI PER COMPARAZIONE

II.7.2.1.1 – Caratteristiche del subject e dei comparabili

Ai fini dell'individuazione degli immobili di confronto (Comparables), si è proceduto ad apposita ricerca individuando, negli ultimi 48 mesi, immobili oggetto di compravendita che avessero caratteristiche tali da essere utilizzati quale riferimento.

Dall'esame dell'elaborato planimetro dei maggiori immobili dei comparables e tramite l'acquisizione dei relativi atti di compravendita è stato possibile identificare i valori dei vari parametri - atti a determinare un valore unitario standard dell'immobile (€/mq) - tenuto conto dei valori delle medesime caratteristiche dell'immobile di cui trattasi (Subject).

SUBJECT	
COMPRAVENDITA	Rep. n. 31323 - Notaio De Santis Luigi
del	15/04/2009
RIFERIMENTI CATASTALI	Comune di Rende - Foglio 21 - P.lla 1108 - Sub.2 - Cat. A/10 "Uffici e studi privati" - Classe 2 - Consist. 8 vani - Rendita 2.396,36 €
INDIRIZZO	C.da Lecco
PIANO	T
USO	Uffici
SUP. COMMERCIALE	108

Si evidenzia, in relazione a quanto sopra, che si è riusciti ad individuare n° 4 immobili di confronto che sono stati oggetto di compravendita ed i cui riferimenti sono di seguito riportati.

COMPARABILE 1	
COMPRAVENDITA	Rep. n. [REDACTED] - Notaio Andrea Perrelli
del	06/06/2016
RIFERIMENTI CATASTALI	Comune di Rende - Foglio 21 - [REDACTED] - Cat. A/10 "Uffici e studi" - Classe 2 - Consist. 5 vani - Rendita 1.497,73 €
INDIRIZZO	Via Ettore Maiorana
PIANO	Terra
USO	Ufficio
SUP. COMMERCIALE	100 mq
PREZZO VENDITA	€ 100.000,00

COMPARABILE 2	
COMPRAVENDITA	Rep. n. [REDACTED] - Notaio Calvelli Anna
del	23/09/2016
RIFERIMENTI CATASTALI	Comune di Rende - Foglio 21 [REDACTED] - Cat. A/10 "Uffici e studi privati" - Clas. 1 - Consist. 10 vani - Rendita 2.556,46 €
INDIRIZZO	C.da Lecco
PIANO	2
USO	Ufficio
SUP. COMMERCIALE	229
PREZZO VENDITA	€ 200.000,00

COMPARABILE 2	
COMPRAVENDITA	Rep. n. [REDACTED] - Notaio Cristofaro Eposito Claudio
del	27/12/2018
RIFERIMENTI CATASTALI	Comune di Rende - Foglio 21 - [REDACTED] - Cat. A/10 "Uffici e studi privati" - Clas. 2 - Consist. 4,5 vani - Rendita 1.347,95 €
INDIRIZZO	C.da Lecco

PIANO	2
USO	Ufficio
SUP. COMMERCIALE	80 mq
PREZZO VENDITA	€ 66.000,00

COMPARABILE 4	
COMPRAVENDITA	Rep. n. [REDACTED] - Notaio Maria Gissonna
del	29/12/2016
RIFERIMENTI CATASTALI	Comune di Rende - Foglio 32 - [REDACTED] - Cat. A/10 "Uffici e studi privati" - Classe 1 - Consist. 2,5 vani - Rendita 639,12 €
INDIRIZZO	Via Concio Stocchi
PIANO	1
USO	Uffici
SUP. COMMERCIALE	43
PREZZO VENDITA	€ 47.000,00

II.7.3 – DETERMINAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE "A"

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)					
	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	COMP. 4	SUBJECT
Prezzo di vendita	100.000	200.000	66.000	47.000	
DATA DEL CONTRATTO					
Data del contratto	06/06/2016	23/09/2016	27/12/2018	29/12/2016	17/10/2019
Differenziale (in mesi)	40	37	10	34	
Prezzo marginale	250	500	165	118	
Prezzo della caratteristica	10.000	18.500	1.650	4.012	
SUPERFICIE					
Superficie commerciale m ²	100	229	80	43	108
Prezzo unitario a m ²	1.000	873	825	1.093	
Differenziale	8	-121	28	65	
Prezzo marginale	825	825	825	825	
Prezzo della caratteristica	6.600	-99.825	23.100	53.625	
LIVELLO DI PIANO					
Piano	Terreno	Secondo	Secondo	Primo	Terreno
Ultimo piano		SI	SI		
Valore numerico		1	1	1	
Differenziale		-1	-1	-1	
Rapporto mercantile	-0,08025	-0,08025	-0,08025	-0,08025	
Prezzo marginale	-8.025	-16.050	-5.297	-3.772	
Prezzo della caratteristica		16.050	5.297	3.772	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE					
Stato di manutenzione	Scadente	Scadente	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	1	1	2	2	2
Differenziale	1	1	0	0	
Rapporto mercantile	0,01639	0,01639	0,01639	0,01639	

Prezzo marginale	1.639	3.277	1.081	770	
Prezzo della caratteristica	1.639	3.277			
ORIENTAMENTO PREVALENTE					
Orientamento prevalente	Sud-Ovest	Sud	Nord-Ovest	Est	Est
Valore numerico	5	7	1	3	3
Differenziale	-2	-4	2	0	
Rapporto mercantile	0,00517	0,00517	0,00517	0,00517	
Prezzo marginale	517	1.034	341	243	
Prezzo della caratteristica	-1.034	-4.136	682		
LAVORI DI COMPLETAMENTO					
Lavori di completamento	-4	-5	0	0	-2
Valore numerico	-4	-5	0	0	-2
Differenziale	2	3	-2	-2	
Valore percentuale	20				10
Prezzo marginale	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Prezzo della caratteristica	8.000	12.000	-8.000	-8.000	
DISPONIBILITÀ CORTE					
Disponibilità Corte	SI - pubblica/aperta	SI - riservata/chiusa	SI - riservata/chiusa	SI - pubblica/aperta	SI - riservata/chiusa
Valore numerico	1	2	2	1	2
Differenziale	1	0	0	1	
Rapporto mercantile	-0,21037	-0,21037	-0,21037	-0,21037	
Prezzo marginale	-21.037	-42.073	-13.884	-9.887	
Prezzo della caratteristica	-21.037			-9.887	
RISULTATI					
<i>Prezzo corretto</i>	<i>104.168</i>	<i>145.866</i>	<i>88.729</i>	<i>90.522</i>	
<i>Prezzo corretto unitario al m²</i>	<i>1.042</i>	<i>637</i>	<i>1.109</i>	<i>2.105</i>	
<i>Prezzo corretto medio</i>	<i>107.321</i>	<i>107.321</i>	<i>107.321</i>	<i>107.321</i>	

L'applicazione del metodo MCA, come ricavabile dalle tabelle di confronto, determina un valore stimato dell'immobile di cui trattasi di complessivi € 107.321,00; i confrontabili usati ed i relativi parametri si sono dimostrati affidabili tant'è che la divergenza con la stima monoparametrica (determinata utilizzando esclusivamente il costo unitario per unità di superficie) è risultata essere nell'ambito della soglia di tolleranza del 5%. L'importo sopra determinato, in ogni caso, risulta compatibile con i parametri desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Dall'importo di cui sopra, vanno dedotti i costi di € 8.000,00 ipotizzati per i ripristini, per cui il *valore dell'Immobilabile A risulta essere in cifra tonda pari ad € 99.300,00*. Infine, dovranno considerarsi i costi per la trascrizione della sentenza nonché i costi per le pratiche di sanatoria, che dovranno essere valutati come indicato nei relativi paragrafi.

III – SCHEDA RIEPILOGATIVA – CONCLUSIONI

LOTTO IMMOBILE A - RIEPILOGO	
Dati catastali	Comune di Rende - Foglio 21 - P.lla 1108 - Sub.2 - Cat. A/10 "Uffici e studi privati" - Classe 2 - Consist. 8 vani - Rendita 2.396,36 €
Ubicazione	Via Marco Polo, 37 - Z. I. C.da Lecco - 87036 Rende (CS) Area urbanistica P.R.G. Comune di Rende: D1 - Interventi produttivi.
Descrizione e composizione	<p>Trattasi di unità immobiliare di superficie commerciale di mq 108 posta ala piano terra di maggior immobile elevato complessivamente a tre piani fuori terra e realizzato con struttura in c.a. L'unità immobiliare A ha un unico accesso dalla corte comune attraverso una porta vetrina in alluminio con specchiature a solo vetro, protetta da serranda metallica cieca. L'immobile è controsoffittato con predisposizione delle canalizzazioni e degli impianti nel controsoffitto.</p> <p>All'interno, l'immobile è suddiviso con un vano d'ingresso da cui si raggiungo altri n° 3 vani di medie dimensioni oltre a due bagni (di cui uno per disabili), un piccolo vano internamente suddiviso ed un terzo bagno dotato di antibagno.</p> <p>La pavimentazione è in parquet laminato ed i battiscopa sono in MDF. Le porte interne non sono presenti e l'impianto elettrico non è completo.</p>
Natura e titolarità giuridica del diritto oggetto di stima	<p>Proprietà in ragione di 1/1 dell'immobile di cui trattasi in virtù della sentenza di risoluzione del rogito del 15/04/2009 Repertorio n. 31323 – Rogante: De Santis Luigi - compravendita [REDACTED] (venditore) e [REDACTED] (Acquirente).</p> <p>Fabbricato realizzato dalla [REDACTED] - in ragione del Permesso di Costruire n. 274 del 06/12/2007 e conseguente Dichiarazione di Agibilità prot. n. 310 del 06 maggio 2011 rilasciata dal Comune di Rende - su porzione di terreno (Comune di Rende Foglio 21 p.lla 1108) derivante da frazionamento di terreno censito al Catasto Terreni - Comune di Rende Foglio 21 p.lla 884 acquisito dalla suddetta [REDACTED] S.r.l. con Atto di rettifica e compravendita del 16/01/2007 - Repertorio n. 304377 Rogante: Notaio Leucio Gissona</p>
Valutazione	€ 99.300,00
Note	<p>L'importo di cui sopra è determinato al netto dei costi necessari per i ripristini ed i completamenti di impianto elettrico e porte interne. Non sono considerati i costi per la sanatoria delle difformità progettuali e catastali.</p> <p>Inoltre è da valutare il costo della trascrizione della sentenza con cui il bene è stato acquisito alla massa in virtù della risoluzione del rogito della compravendita [REDACTED] - [REDACTED]</p>

ELENCO ALLEGATI:

- 1) *Documentazione fotografica;*
- 2) *Copia Atto di compravendita [REDACTED] - [REDACTED];*
- 3) *Visure catastali;*
- 4) *Ispezione ipotecaria;*
- 5) *Copia Permesso di Costruire;*
- 6) *Pianta, Prospetti e Sezioni progetto approvato;*
- 7) *Copia Dichiarazione di Agibilità;*
- 8) *Stralcio PRG e destinazione urbanistica;*
- 9) *Certificazione Comune di Rende, assenza di vincoli e oneri;*
- 10) *Elaborati grafici stato di fatto;*
- 11) *Confronto stato di progetto e stato di fatto;*
- 12) *Tabella ripartizione quote condominio "Centro Direzionale Marco Polo";*
- 13) *Copia Atto di provenienza del bene e visura storica terreni;*
- 14) *Compravendite immobili per comparazione e dettaglio calcolo MCA.*

Fatto in Rende (CS), li 18/10/2019

