

TRIBUNALE DI COSENZA

- SEZIONE FALLIMENTARE -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallimento [REDACTED]

Giudice Delegato dott. Giuseppe Greco

Curatore dott.ssa Adriana Bajamonte

Rende, 21 febbraio 2011



IL TECNICO

Arch. Alessandra Zini

*Alessandra Zini*

Studio Tecnico

Via Giuseppe Campagna, 48

87100 - COSENZA

Tel. 0984.22890

Cell. 338.2309824

## 1.0 Premessa.

Io sottoscritta arch. Alessandra Zini, con studio in Cosenza alla via Giuseppe Campagna n° 48, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della provincia di Cosenza al n° 501 ho avuto incarico dalla dott.ssa Adriana Bajamonte, nella sua qualità di Curatore del fallimento della ditta [REDACTED] di stimare il valore all'attualità della quota di proprietà del sig. [REDACTED] dei seguenti immobili acquisiti all'attivo fallimentare:

- immobile identificato al N.C.E.U. del comune di Cosenza al Fig. 12 part. 123 sub. 14;
- immobile identificato al N.C.E.U. del comune di Rende al Fig. 29 part. 239 sub. 10;
- immobile identificato al N.C.E.U. del comune di Rende al Fig. 29 part. 239 sub. 4;
- immobile identificato al N.C.E.U. del comune di Rende al Fig. 29 part. 239 sub. 5;
- immobile identificato al N.C.E.U. del comune di Rende al Fig. 29 part. 239 sub. 6;
- immobile identificato al N.C.E.U. del comune di Nocera Terinese al Fig. 32 part. 222 sub. 79;
- immobile identificato al N.C.E.U. del comune di Nocera Terinese al Fig. 32 part. 221 sub. 33;
- immobile identificato al N.C.E.U. del comune di Rosarno al Fig. 19 part. 216 sub. 2;
- terreno identificato al C.T. del comune di Crotona al Fig. 33 p.lla 17;
- terreno identificato al C.T. del comune di Crotona al Fig. 33 p.lla 255;
- terreno identificato al C.T. del comune di Crotona al Fig. 33 p.lla 371;
- terreno identificato al C.T. del comune di Crotona al Fig. 33 p.lla 383;

in particolare, nella lettera di conferimento incarico il Curatore, relativamente all'immobile in Comune di Rende identificato al N.C.E.U. del Comune di Rende al Fig. 29 p.lla 239 sub. 6 chiede di verificare la congruità del valore di vendita dello stesso bene trasferito con atto per notar Tafuri del 28/11/2008 alla sig.ra [REDACTED] anche in relazione al fatto che l'immobile risulta danneggiato da incendio.

## 2.0 Svolgimento delle operazioni peritali.

Considerata l'urgenza, prospettata dal Curatore, di procedere alla verifica della congruità del prezzo di vendita dell'immobile oggetto dell'atto di trasferimento di cui in premessa, la sottoscritta rassegna una prima relazione di stima relativa ai soli dei beni siti nel comune di Rende



catastralmente identificati al Fg. 29 p.lla 239 subb. 4, 5, 6 e 10 in modo da consentire l'avvio delle operazioni di vendita e l'eventuale avvio dell'azione revocatoria del contratto di vendita di cui all'art. 67 della Legge Fallimentare.

I sopralluoghi si sono svolti in data 20/10/2010 e in data 11/01/2011 (cfr. verbali sopralluogo all. 1).

In data 05/10/2010 ho provveduto ad acquisire le planimetrie catastali presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza (all. 2), e in tempi diversi ad estrarre le visure catastali dei beni (cfr. all. 3).

In data 11/01/2011 e in data 17/01/2011 mi sono recata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per estrarre copia dell'atto di vendita notar Tafuri del 28/11/2008.

### 3.0 Stima dei beni.

#### 3.01 Descrizione d'insieme.

I beni oggetto della presente relazione di Consulenza Tecnica sono dei magazzini commerciali siti in comune di Rende, provincia di Cosenza in località Emoli, Strada Statale 107. Sono ubicati in un edificio in c.a. su due livelli, il primo, seminterrato e il secondo a piano terra.

Sono direttamente accessibili dalla S.S. 107, in prossimità dello svincolo per Arcavacata. I magazzini a piano terra (Fg. 29 P.lla 329 subb. 4, 5, 6) sono prospicienti a una corte comune (bene comune non censibile) catastalmente individuata al Fg. 29 P.lla 329 sub. 1. Da tale corte, attraverso la p.lla sub. 11 di proprietà [REDACTED] si accede al piano seminterrato in cui è ubicato l'immobile catastalmente individuato al sub. 10 anch'esso oggetto della presente stima. Alla p.lla sub 10 è annessa una corte su cui grava un diritto di passaggio per l'accesso alla confinante p.lla sub. 15 di proprietà [REDACTED]

L'edificio in cui sono ubicati gli immobili, su due livelli in c.a. è stato costruito con concessione edilizia n° 158 del 16/09/1991 e successiva variante del 14/11/1992 rilasciate dal Sindaco del Comune di Rende. L'intero edificio ha destinazione commerciale e industriale/artigianale.

L'immobile, pur essendo in zona periferica del comune di Rende è ubicato su una strada di intenso traffico, la S.S. 107, arteria principale di collegamento verso la costa Tirrenica e posto a pochi



chilometri dallo svincolo autostradale di Cosenza Nord. Nella zona sono presenti diverse attività commerciali.

### 3.02 Criteri e metodi di stima.

Per la valutazione dei beni in esame si utilizzerà il metodo sintetico comparativo. Con questo metodo si perviene alla determinazione del valore del bene attraverso la comparazione con il valore di beni di caratteristiche simili di valore noto. Il parametro unitario di riferimento normalmente utilizzato nella compravendita immobili della stessa tipologia di quelli oggetto della presente stima è il costo unitario al mq di superficie commerciale.

La superficie commerciale dei fabbricati sarà calcolata in base alla norma UNI 10750 che stabilisce che, per il calcolo della superficie commerciale, sia nel caso di immobile ad uso residenziale che nel caso di immobile ad uso commerciale (o industriale), si deve considerare, limitatamente a quanto di nostro interesse:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici dei muri interni e perimetrali;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (corte nel nostro caso);

Il computo delle superfici coperte verrà effettuato secondo i seguenti criteri:

100% delle superfici calpestabili;

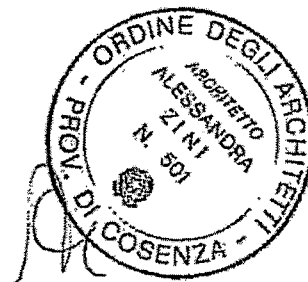
100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne non portanti;

10% delle corti;

Gli stessi criteri sono stabiliti dal D.P.R. 138 del 23/03/1998.

### 3.03 Immobili siti al Piano Terra.

Gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del comune di Rende al Fg. 29 p.la 329 subb. 4, 5 e 6. In particolare si ha (cfr. All. 3):





1. Fg. 29 P.IIa 329 sub. 4: zona cens. 1 Categoria D/8, rendita catastale 1.147,05 € propr. [redacted] per 1/1
2. Fg. 29 P.IIa 329 sub. 5: zona cens. 1 Categoria D/8, rendita catastale 1.147,05 € propr. [redacted] a per 1/1
3. Fg. 29 P.IIa 329 sub. 6: zona cens. 1 Categoria D/8, rendita catastale 1.188,88 € [redacted] nata a [redacted]

Al momento del sopralluogo i tre immobili si presentavano uniti in un unico locale come è riscontrabile nella planimetria in allegato 4, all'interno del quale è stato ricavato un ufficio e un WC. In particolare l'ufficio è collocato all'interno del sub. 6 e il WC in parte nel sub. 6 e in parte nel sub. 5

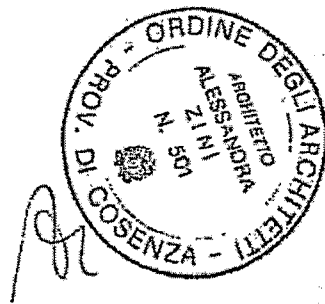
Il locale nel suo insieme, adibito a deposito all'ingrosso di abbigliamento, è stato interessato in data 31/10/2007 da un incendio che ha arrecato danni non strutturali all'immobile. L'importo delle spese necessarie per il ripristino del danno è stato valutato redigendo un computo metrico estimativo di dettaglio dei lavori da eseguire basato sui prezzi del vigente prezzario regionale e verrà detratto dal valore stimato dell'immobile. Analogamente vengono valutati i costi necessari per separare il sub 6 dai sub. 4 e 5 che, allo stato, sono di diverso proprietario, tali costi verranno sottratti dal valore finale stimato per gli immobili.

3.03.01 Porzione individuata al Catasto Fabbricati del comune di Rende al Fg. 29 p.IIa 329 sub 6.

*Confini:*

L'immobile confina a Nord con corte comune individuata al sub. 1, a Sud e a Ovest con corte di proprietà [redacted] catastalmente identificata al sub. 15 e ad Est con magazzino di proprietà [redacted] identificato al sub. 5, si evidenzia ancora che non vi è alcuna separazione tra il sub. 6 e il sub 5.

*Descrizione:*



Si tratta di un locale a destinazione commerciale (catastalmente D/8) di forma rettangolare (7,84 x 28,92 mq netti) accessibile da una porta carrabile sul lato Nord. L'illuminazione e l'areazione sono garantite da infissi metallici posti sulle pareti Sud e Ovest. La pavimentazione è in grés ceramico, le pareti sono rifinite a stucco di gesso. Nella porzione Sud è stato ricavato un ufficio e dei locali WC che però ricadono in parte nel sub 5. Come già accennato l'immobile è stato interessato da un incendio che ha parzialmente danneggiato gli intonaci e gli infissi esterni. È stato reso inutilizzabile l'impianto elettrico e per le operazioni di spegnimento è stata tagliata la saracinesca di ingresso. Sono presenti tracce di fumo sulle pareti.

**L'immobile non presenta danni strutturali.**

È stato redatto un computo metrico estimativo dei lavori necessari per il ripristino dei danni. Si precisa che non è stato valutato il rifacimento dell'impianto elettrico ed idrico perché allo stato non è possibile fare un'ipotesi sul futuro utilizzo dell'immobile. Tali impianti dovranno essere realizzati proprio in funzione delle particolari esigenze di un eventuale acquirente dell'immobile.

L'importo totale stimato per i lavori ammonta a 19.268,92 € IVA compresa.

*Valutazione:*

Da un'indagine condotta in zona presso agenzie immobiliari e sulla scorta dei dati ricavabili da banche dati del settore (cfr. quotazioni OMI - Agenzia del Territorio in all. 6) si è ricavato che il più probabile valore di mercato per immobili di caratteristiche simili a quello oggetto di stima ammonta a 1.500,00 €/mq.

La superficie commerciale dei beni, calcolata secondo i criteri di cui al paragrafo 3.02 è pari a 242,44 mq.

Si ricava quindi il valore del bene:  $V = 242,44 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = 363.660,00 \text{ €}$ .

Da tale importo è necessario detrarre il costo stimato per i necessari lavori di ripristino che è pari a 19.268,92 € da cui il valore del bene allo stato attuale ammonta a 344.391,08 € che in c.t. diventa 344.000,00 €.

In sintesi il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale e nelle condizioni in cui si trova ammonta a 344.000,00 € (diconsi trecentoquarantaquattromila/00 Euro).



*Verifica della congruità del prezzo di acquisto del bene giusto contratto di compravendita del 24 novembre 2008 - Notar Tafuri*

L'immobile è stato venduto dal sig. [REDACTED] alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] con Atto rogato dal Notaio dott. Carlo Tafuri in data 24 novembre 2008 (Rep. 304905 Racc. 80235 cfr. all. 7).

Il prezzo di vendita riportato nell'atto ammonta a 75.000,00 € (diconsi settantacinquemila/00 Euro).

Considerato che l'andamento dei valori del mercato immobiliare, per immobili simili a quello oggetto di compravendita, ha subito una variazione 2008-2009 pari a +0,7% per negozi (cfr. all. 8) ritenendo prudenzialmente che il trend si mantenga costante anche per il periodo 2009-2010 (a fronte di un trend nazionale mediamente pari a -1%) deve ritenersi che il valore del bene al momento della compravendita sia pari a quello stimato al precedente paragrafo da cui viene detratto l'incremento percentuale del 1,4% statisticamente registratosi dal 2008 a oggi. Si ha quindi che il più probabile valore dell'immobile alla data d'acquisto (novembre 2008) è pari a:

$$V_{2008} = 344.000,00 \text{ €} - 4.816,00 \text{ €} = 339.184,00 \text{ €}$$

L'elevata differenza tra il valore stimato e il valore di compravendita (il valore di compravendita risulta infatti pari al 22,11 % del valore stimato) fanno ritenere assolutamente non congruo il prezzo che la signora Imela riportato nell'atto per l'acquisto dell'immobile.

Si osserva comunque che il valore riportato nell'atto di compravendita è praticamente pari al valore cosiddetto "fiscale" del bene che è dato dal valore della rendita catastale moltiplicato per un coefficiente pari a 63 nel caso di immobili di categoria catastale D. Considerato che la rendita catastale del bene è pari a 1.188,88 € si ha che il c.d. "valore fiscale" ammonta a  $V_f = 1.188,88 \text{ €} \times 63 = 74.899,44 \text{ €}$ , valore, come già detto, praticamente coincidente con il prezzo di vendita riportato nell'atto (75.000,00 €).



3.03.02 Porzione individuata al Catasto Fabbricati del comune di Rende al Fig. 29 p.lla 329 sub 4 e 5.

*Premessa:*

Sebbene l'immobile sia identificato da due diversi sub. per la particolare geometria, per la collocazione degli scarichi, per la disposizione delle aperture, è da ritenersi opportuno non procedere ad una suddivisione in due lotti per come è la suddivisione in sub. Si opererà pertanto una valutazione dell'immobile costituito dall'insieme dei sub. 4 e 5.

*Confini:*

L'immobile confina a Nord con corte comune individuata al sub. 1, a Sud con corte di proprietà [REDACTED], a Ovest con sub. 6 di proprietà [REDACTED] e ad Est con sub. 3, si evidenzia ancora che non vi è alcuna separazione tra il sub. 6 e il sub 5.

*Descrizione:*

Si tratta di un locale a destinazione commerciale (catastalmente D/8) di forma rettangolare (15,60 x 28,92 mq netti) accessibile da due porte carrabili sul lato Nord. L'illuminazione e l'aerazione sono garantite da infissi metallici posti sulla parete Sud. La pavimentazione è in grés ceramico, le pareti sono rifinite a stucco di gesso. Nella porzione Sud ricade parte dei locali WC a servizio del sub 6. Come già accennato l'immobile è stato interessato da un incendio che ha parzialmente danneggiato gli intonaci e gli infissi esterni. È stato reso inutilizzabile l'impianto elettrico. Sono presenti tracce di fumo sulle pareti.

L'immobile non presenta danni strutturali.

È stato redatto un computo metrico estimativo dei lavori necessari per il ripristino dei danni. Si precisa che non è stato valutato il rifacimento dell'impianto elettrico ed idrico perché allo stato non è possibile fare un'ipotesi sul futuro utilizzo dell'immobile. Gli impianti dovranno essere realizzati proprio in funzione delle particolari esigenze di un eventuale acquirente dell'immobile.

L'importo totale stimato per i lavori ammonta a 21.884,80 € IVA compresa.



*Valutazione:*

Da un'indagine condotta in zona presso agenzie immobiliari e sulla scorta dei dati ricavabili da banche dati del settore (cfr. quotazioni OMI – Agenzia del Territorio in all. 6) si è ricavato che il più probabile valore di mercato per immobili di caratteristiche simili a quello oggetto di stima ammonta a 1.500,00 €/mq.

La superficie commerciale dei beni, calcolata secondo i criteri di cui al paragrafo 3.02 è pari a 466.37 mq.

Si ricava quindi il valore del bene:  $V = 466.37 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = 699.555,00 \text{ €}$ .

Da tale importo è necessario detrarre il costo stimato per i necessari lavori di ripristino che è pari a 21.884,80 € da cui il valore del bene allo stato attuale ammonta a 677.670,20 € che in c.t. diventa 677.000,00 €.

In sintesi il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale e nelle condizioni in cui si trova ammonta a 677.000,00 € (diconsi seicentoseptantasettemila/00 Euro).

3.03.03 Immobile individuato al Catasto Fabbricati del comune di Rende al Fg. 29 p.lla 329 sub 10.

*Confini:*

L'immobile confina a Nord con un terrapieno, a Sud con corte annessa al fabbricato, a Ovest con proprietà [REDACTED] e ad Est con strada d'accesso individuata al sub. 11 di proprietà [REDACTED].

*Descrizione:*

Si tratta di un locale a destinazione industriale (catastalmente D/7) di forma rettangolare (15,54 x 27,50 mq netti) accessibile da due porte carrabili sul lato Sud. L'illuminazione e l'aerazione sono garantite da infissi metallici posti sulla parete Est. La pavimentazione è realizzata con marmette in pietra, le pareti sono rifinite a intonaco. Sono presenti nell'immobile residui di tramezzature realizzate in gesso. Dalla stima verrà sottratto il costo di demolizione di tali tramezzature e dei massetti presenti valutato in un apposito computo. L'importo totale stimato per tali lavori ammonta a 508,37 € IVA compresa.



### Valutazione:

Da un'indagine condotta in zona presso agenzie immobiliari e sulla scorta dei dati ricavabili da banche dati del settore (cfr. quotazioni OMI – Agenzia del Territorio in all. 6) si è ricavato che il più probabile valore di mercato per immobili di caratteristiche simili a quello oggetto di stima ammonta a 1.250,00 €/mq.

La superficie commerciale dei beni, calcolata secondo i criteri di cui al paragrafo 3.02 è pari a 453,03 mq a cui va a sommarsi la corte che per la quale viene utilizzato un coefficiente correttivo pari a 0,10 ulteriormente ridotto del 50% in considerazione del fatto che insiste sulla stessa corte un diritto di passaggio a favore della confinante [REDACTED]. Si ha quindi che la superficie commerciale del bene ammonta a  $S_c = 453,03 \text{ mq} + 314 \text{ mq} \times 0,05 = 468,73 \text{ mq}$

Si ricava quindi il valore del bene:  $V = 468,73 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} = 585.912,50 \text{ €}$ .

Da tale importo è necessario detrarre il costo stimato per i necessari lavori di ripristino che è pari a 508,37 € (cfr. all. 5) da cui il valore del bene allo stato attuale ammonta a 585.404,13 € che in c.t. diventa 585.000,00 €.

In sintesi il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale e nelle condizioni in cui si trova ammonta a 585.000,00 € (diconsi cinquecentoottantacinquemila/00 Euro).

### **3.0 Conclusioni.**

Relativamente agli immobili oggetto della presente relazione riporto sinteticamente i valori stimati:

- immobile identificato al N.C.E.U. del comune di Rende al Fg. 29 part. 239 sub. 6:  
344.000,00 € (diconsi trecentoquarantaquattromila/00 Euro)
- immobile identificato al N.C.E.U. del comune di Rende al Fg. 29 part. 239 subb. 4 e 5;  
677.000,00 € (diconsi seicentoseptantasettemila/00 Euro)
- immobile identificato al N.C.E.U. del comune di Rende al Fg. 29 part. 239 sub. 10;  
585.000,00 € (diconsi cinquecentoottantacinquemila/00 Euro)



In merito a quanto richiesto circa la congruità dell'atto di vendita del 24 novembre 2008 – Notar Tafuri, si è evidenziato come il prezzo d'acquisto riportato in contratto non sia congruo ma semplicemente ricalchi il valore fiscale dell'immobile.

Cosenza, 21/02/2011

arch. Alessandra Zini



*Alessandra Zini*

ALLEGATI:

- Allegato 1: verbali di sopralluogo
- Allegato 2: planimetrie catastali
- Allegato 3: visure catastali
- Allegato 4: planimetrie di rilievo
- Allegato 5: computi lavori di ripristino
- Allegato 6: quotazioni OMI 2010
- Allegato 7: atto notar Tafuri
- Allegato 8: rapporto immobiliare 2010 – estratto
- Allegato 9: fotografie

**Allegato 1**

**Verbali di Sopralluogo**

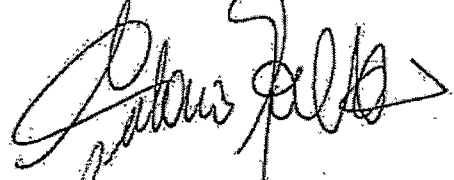




## Verbale di sopralluogo.

Io sottoscritta arch. Alessandra Zini, tecnico incaricato per la stima dei beni acquisiti all'attivo fallimentare della ditta "██████████" giusta nomina del Curatore, dott.ssa Adriana Bajamonte del 10/06/2010, mi sono recata, previo accordi per le vie brevi con il Curatore, in data 20 ottobre 2010 alle ore 9:30 presso gli immobili siti in Rende in c.da Emoli, identificati al N.C.E.U. del comune di Rende al Fg. 29 p.la 329 subb. 4, 5, 6. Sono presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., il curatore dott.ssa Bajamonte che consente l'accesso agli immobili e il geom. Antonio Torletti, collaboratore del C.T.U.. Il sopralluogo procede con il rilievo metrico e fotografico dei luoghi effettuato alla presenza continua degli intervenuti. Il sopralluogo si conclude alle ore 13.00.

L.C.S.

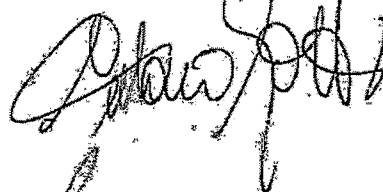
Alessandra Zini  
  
Adriana Bajamonte

## Verbale di sopralluogo.

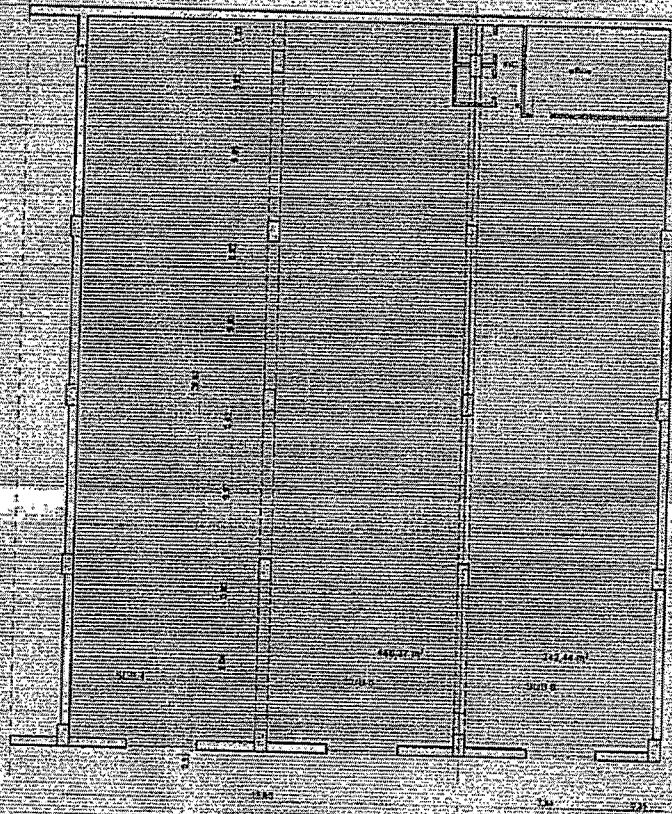
Io sottoscritta arch. Alessandra Zini, tecnico incaricato per la stima dei beni acquisiti all'attivo fallimentare della ditta "██████████" giusta nomina del Curatore, dott.ssa Adriana Bajamonte del 10/06/2010, mi sono recata, previo accordi per le vie brevi con il Curatore, in data 11 gennaio 2011 alle ore 9:30 presso gli immobili siti in Rende in c.da Emoli, identificati al N.C.E.U. del comune di Rende al Fg. 29 p.la 329 sub. 10. Sono presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., il curatore dott.ssa Bajamonte che consente l'accesso agli immobili e il geom. Antonio Torletti, collaboratore del C.T.U.. Il sopralluogo procede con il rilievo metrico e fotografico dei luoghi effettuato alla presenza continua degli intervenuti. Il sopralluogo si conclude alle ore 13.00.

L.C.S.

Alessandra Zini



Adriana Bajamonte

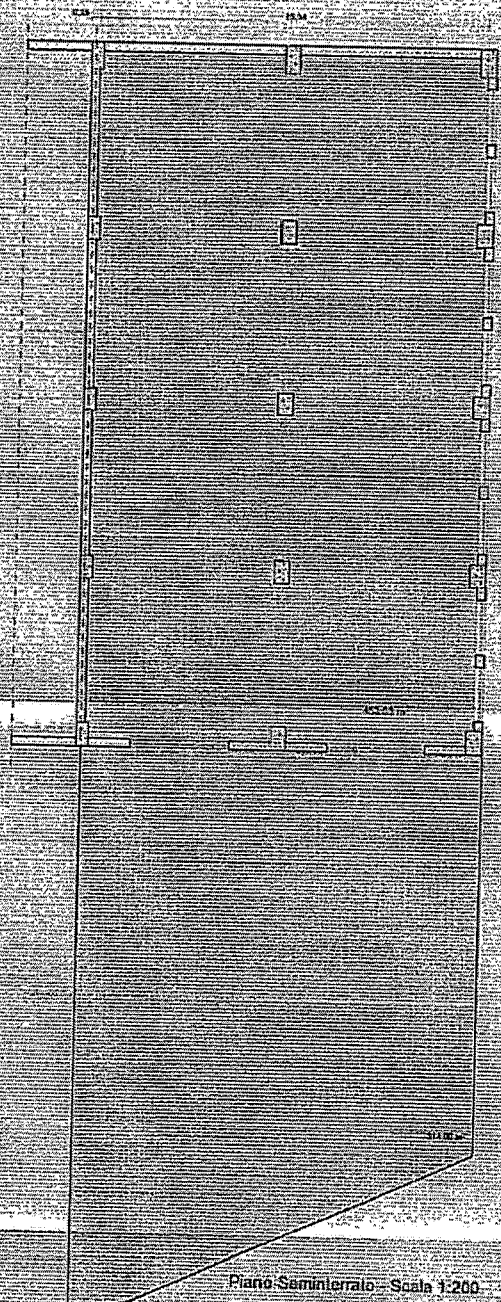


Piano terra - Scala: 1:200

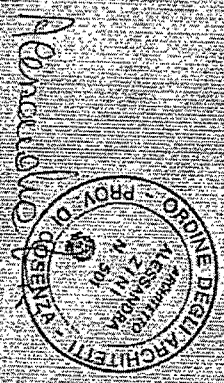
Fg. 29 Pila 329

Renato  
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
 ALBA  
 N. 50  
 12101





Piano Seminterrato - Scala 1:200  
Fg. 29 Pila 329 Sub. 10





MODULARIO  
F. Mg. Form. 407

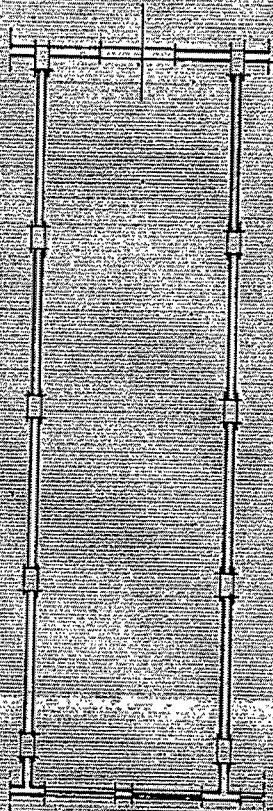


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 12-4-1938, n. 652)

MOD. 5N (CEU)

LIRE  
250

Planimetria di u.L.U. in Comune di RENDE - VR 102 - EMOLI - SS 107 - KM. 24,600 civ.



*PIANO TERRA*  
*H= 4,40 MT.*

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Divisione di N.C.   
Dipartimento di variazione   
F. 29 (identificativi catastali)  
sub 4

Completata dal/la ARCHITETTO  
(Nome, cognome e nome)  
PERNA SANTO FRANCESCO  
iscritto all'albo degli ARCHITETTI  
della provincia di COSENZA n. 158  
data 3/2/97 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO



MODULINO  
F. 119 - 2004 - 987

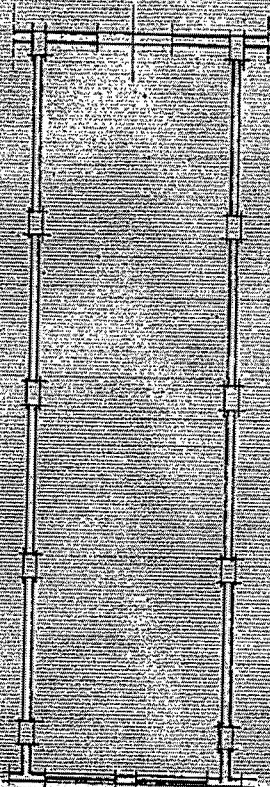


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. 99 (CEU)

LIRE  
250

Planimetria di u.l.u. in Comune di RENDE vs. LOC. EMOLI - S. 102 - R. 2100 civ.



PIANO TERRA

H = 4,60 mt.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Identificativi catastali

F. 1

n. 118 - sub. 5

Completata dall' ARCHITETTO  
PERNA SANTO FRANCESCO

iscritto all'elenco degli ARCHITETTI

della provincia di COSENZA 158

data 3-12-92 firma [Signature]

RESERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO  
F. Pg. 1992. 007

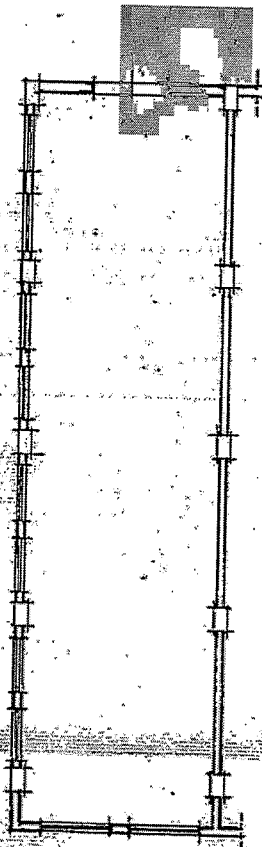


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. MN (CEU)

LIRE  
250

Planimetria di u.l.u. in Comune di RENDE via L.OC. EMOLI SS 107 24 VIARE CIV.



PIANO TERRA

H = mt. 4.40

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Duplicazione di N.C.	<input checked="" type="checkbox"/>
Denuncia di variazione	<input type="checkbox"/>
Identificativi catastali	29
sub.	6

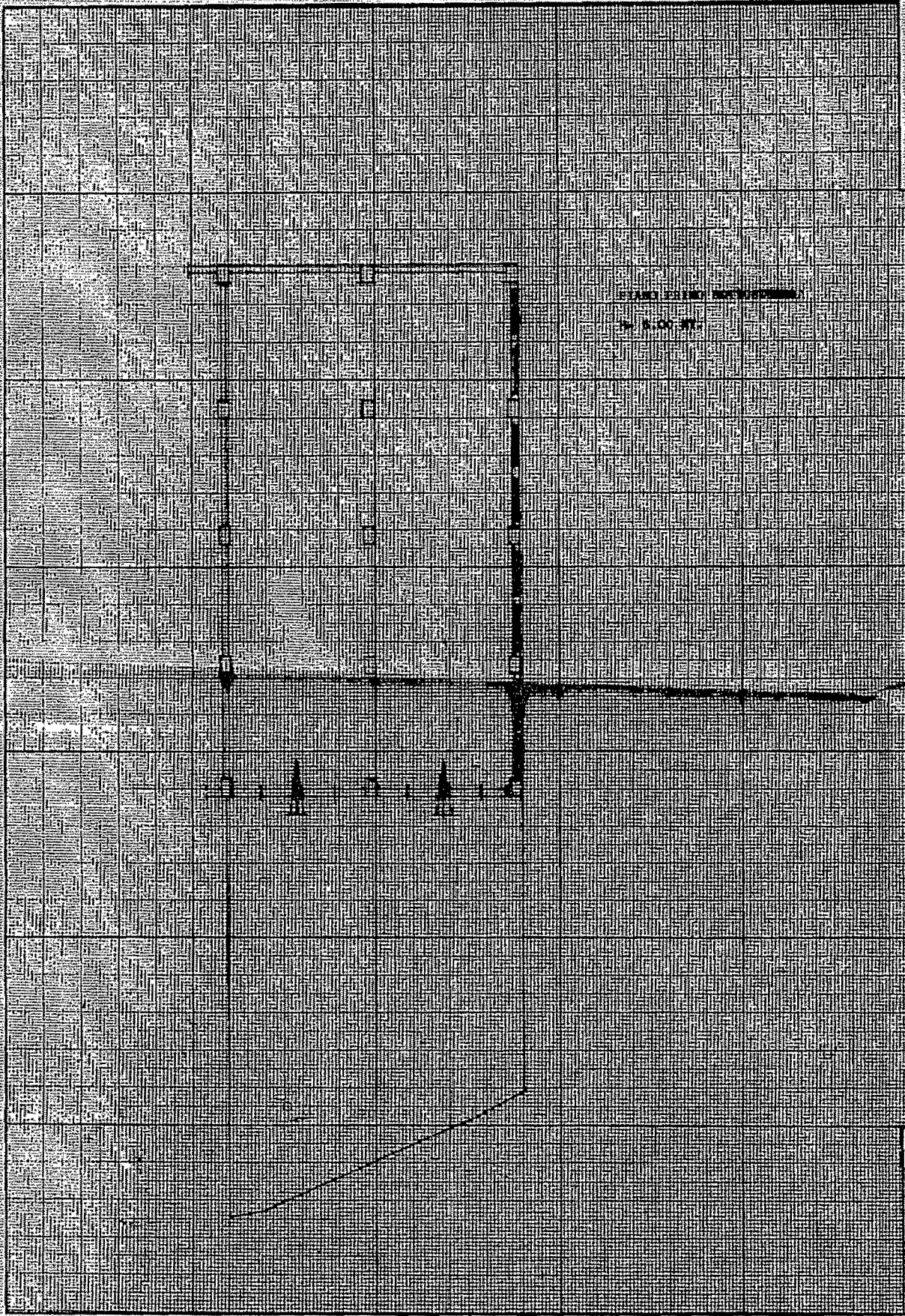
Compilata dall' APERTETTO  
(Titolo: coerenza e copia)  
PERNA SANTO FRANCESCO  
iscritto all'albo dei APERTETTO  
della provincia di COSENZA ISE  
data 8-17-92 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto Edilizio Urbano - Situazione n. 10/01/2011 - Comune di RENDE (CS) - Foglio 29 sub. 6 - Planimetria di u.l.u. in Comune di RENDE (CS) - Foglio 29 sub. 6 - Planimetria di u.l.u. in Comune di RENDE (CS) - Foglio 29 sub. 6 - Planimetria di u.l.u. in Comune di RENDE (CS)



1:1000



N

Planimetria di  
Ditta FOGGETTI  
Allegata alla

DATA  
PROT. N°

Comune di Fabriano - Situazione al 05/10/2010 - Comune di RESE DI (42035) - Foglio: 29 Partirella: 329 - Subalterno 10 -  
MUNITA' EMODI, piano: 21



## **Allegato 3**

### **Visure catastali**

**3. Unità Immobiliari site nel Comune di RENDE(Codice H235) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		29	329	4	1		D/B			Euro 1.147,05 L. 2.221.000	Dati derivanti da LOCALITA' EMOLI piano: T; VARIAZIONE del 04/12/1992 n. 5122 3/1992 in atti del 23/12/1999 RETT .CLS. - CLS P. F. NOT. N. 23633/99	Notifica
2		29	329	5	1		D/B			Euro 1.147,05 L. 2.221.000	LOCALITA' EMOLI piano: T; VARIAZIONE del 04/12/1992 n. 5122 3/1992 in atti del 23/12/1999 RETT .CLS. - CLS P. F. NOT. N. 23633/99	Notifica

Immobile 1: Notifica: 23633/1999

Immobile 2: Notifica: 23633/1999

Totale: Rendita: Euro 2.294,10

**Intestazione degli immobili indicati al n. 3**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	<p>atto n. [REDACTED]</p> <p>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/07/1997 Voltura n. 8164. J/1997 in atti dal 14/11/2000 (protocollo n. 214857) Repertorio n. 40908 Regione: POSTERIORI Sede:</p> <p>MONTALTO UFFUGO Registrazione: UR Sede: COSENZA IS: 3385 del 17/07/1997 COMPRAVENDITA</p>	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/11/2010

Data: 22/11/2010 - Ora: 11.56.27  
 Visura n.: T182985 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta Catasto Fabbricati <b>INTESTATO</b>	Comune di RENDE ( Codice: H235) Provincia di COSENZA Foglio: 29 Particella: 329 Sub: 6
--	--

Indirizzo Notifica: [redacted] (1) Proprietà per 1/1 in regime di assegnazione dei beni

**Unità immobiliare dal 04/12/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria D/8	Classe		Consistenza
1		29	329	6	1					Euro 1.186,88 L. 2.302.000
Indirizzo Notifica: 23633/1999 LOCALITA' EMOLI piano: T; Partita: 1011338 Mod.58										

**Situazione dell'unità immobiliare dal 20/10/1999**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria in corso di definizione	Classe		Consistenza
1		29	329	6	1					
Indirizzo Notifica: LOCALITA' EMOLI piano: T; Partita: 1011338 Mod.58										

**Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1		29	329	6	1					
Indirizzo Notifica: LOCALITA' EMOLI piano: T; Partita: 1011338 Mod.58										

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/11/2010**

Data: 22/11/2010 - Ora: 11.56.28  
 Visura n.: T182985 Pagr: 2

Fino

Notifica		Purtita		4061		Mod.58	
<b>Situazione degli intestati dal 24/11/2008</b>							
N.	I.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/11/2008 Non presentato con Modello Unico n. 42408 /J/2008 in atti dal 30/12/2008 Repertorio n. : 304905 Rogante: TAFURI CARLO		(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni			
<b>Situazione degli intestati dal 02/07/1997</b>							
N.	I.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/07/1997 Voltura n. 8164 /J/1997 in atti dal 14/11/2000 (protocollo n. 214857) Repertorio n. : 40908 Rogante: POSTERARO Sede: MONTALTO D'UFFUGO Registrazione: UR Sede: COSENZA nr. 3385 del 17/07/1997 COMPRAVENDITA		(1) Proprieta' per 1/1 fino al 24/11/2008			
<b>Situazione degli intestati dal 02/08/1993</b>							
N.	I.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/1993 Voltura n. 7272/1994 in atti dal 07/12/1996 Repertorio n. : 61965 Rogante: AMATO Sede: BELVEDERE MARITTIMO Registrazione: UR Sede: BELVEDERE MARITTIMO nr. 1165 del 09/08/1993 COMPRAVENDITA		(1) Proprieta' fino al 02/07/1997			
<b>Situazione degli intestati dal 04/12/1992</b>							
N.	I.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/12/1992 n. 3122/1992 in atti dal 04/12/1996		(1) Proprieta' fino al 02/08/1993			

Rilasciata da: Servizio Telematico

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/02/2011

Data: 08/02/2011 - Ora: 09.22.57  
 Visura n.: T43128 Pag. 1

Segue

**Dati della richiesta**  
 Comune di RENDE ( Codice: H235)  
 Provincia di COSENZA  
 Foglio: 29 Particella: 329 Sub: 10

**Catasto Fabbricati**

**INTESTATO**

Indirizzo: [redacted] Partita: 11014207

Indirizzo Notifica: 23661/1999 LOCALITA' EMOLI piano: S1

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza
1	Urban	29	329	10	I	Zona	D/7			Euro 2.380,87 L. 4.610,000

Indirizzo Notifica: 23661/1999 LOCALITA' EMOLI piano: S1

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/07/1999

Indirizzo Notifica: [redacted] Partita: 4061

Indirizzo Notifica: [redacted] LOCALITA' EMOLI piano: S1

classemento proposto (D.M. 70/94)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza
1	Urban	29	329	10	I	Zona	D/7			L. 3.500,000

Indirizzo Notifica: [redacted] LOCALITA' EMOLI piano: S1

classemento proposto (D.M. 70/94)

Situazione degli intestati dal 18/02/2004

Indirizzo Notifica: [redacted] Partita: 4061

Indirizzo Notifica: [redacted] LOCALITA' EMOLI piano: S1

classemento proposto (D.M. 70/94)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza
1	Urban	29	329	10	I	Zona	D/7			L. 3.500,000

Indirizzo Notifica: [redacted] LOCALITA' EMOLI piano: S1

classemento proposto (D.M. 70/94)

Situazione degli intestati dal 18/02/2004

Indirizzo Notifica: [redacted] Partita: 4061

Indirizzo Notifica: [redacted] LOCALITA' EMOLI piano: S1

classemento proposto (D.M. 70/94)

Situazione degli intestati dal 18/02/2004

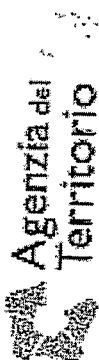
Indirizzo Notifica: [redacted] Partita: 4061

Indirizzo Notifica: [redacted] LOCALITA' EMOLI piano: S1

classemento proposto (D.M. 70/94)

Situazione degli intestati dal 18/02/2004

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/02/2011

Data: 08/02/2011 - Ora: 09.22.57  
 Visura n.: T43128 Pag: 2

Segue

Situazione degli intestati dal 22/09/1999

N. 1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/09/1999 Transcrizione n. 15598 .1/1999 in atti dal 02/12/1999 Repertorio n. : 86728 Rogante: AMATO STANISLAO Sede: BELVEDERE MARITTIMO COMPRAVENDITA	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà' per 1000/1000 fino al 18/02/2004
------	--	----------------	--

Situazione degli intestati dal 20/07/1999

N. 1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/1999 n. B04007.1/1999 in atti dal 20/07/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà' fino al 30/11/1992
------	--	----------------	--

Situazione degli intestati dal 30/11/1992

N. 1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/11/1992 Volturno n. 691 .1/1999 in atti dal 28/06/2001 (protocollo n. 199019) Repertorio n. : 57090 Rogante: NOT AMATO S. Sede: COSENZA Registrazione: UR Sede: BELVEDERE MARITTIMO n. 1882 del 21/12/1992 COMPRAVENDITA	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà' per 1000/1000 fino al 22/09/1999
------	--	----------------	--

Situazione degli intestati dal 30/11/1992

N. 1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/11/1992 Volturno n. 691 .1/1999 in atti dal 20/07/1999 Repertorio n. : 57090 Rogante: AMATO Sede: BELVEDERE MARITTIMO	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà' fino al 30/11/1992
------	---	----------------	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/12/1992

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Mitro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	29	329	7	Cens. 1						COSTITUZIONE del 04/12/1992 n. 5122/1992 in atti dal 04/12/1996

Indirizzo LOCALITA' EMOLI piano S1  
 Partita 4061 Mod.58

Situazione degli intestati dal 04/12/1992

N. 1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/12/1992 n. 5122/1992 in atti dal 04/12/1992	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà' fino al 20/07/1999
------	---	----------------	--

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Allegato 5

### Computi lavori di ripristino

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Comune di Rende  
Provincia di Cosenza

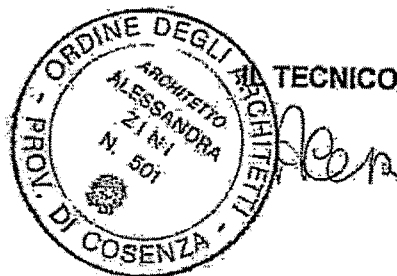
pag. 1

## COMPUTO METRICO

**OGGETTO:** Computo metrico lavori di ripristino subb. 4 e 5

**COMMITTENTE:**

Data, 09/02/2011



*Alessandra Zini*



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI		
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE	
RIPORTO									
<b>LAVORI A MISURA</b>									
1 R.02.050.010 a	Spicconatura di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 5 cm, compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone e spazzolatura delle superfici/ Spicconatura di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 5 cm, compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone e spazzolatura delle s: soffitti travi pilastri  (par.ug.=1/2) (larg.=32*2+5*2) (larg.=5+5/2) parete Ovest I Campata	3,00 3,00 0,50 4,00 4,00	28,90 28,90	15,600 0,500 0,500 0,500 2,640 0,750 6,050	450,84 43,35 6,60 2,20 1,10 46,46 4,400				
SOMMANO m <sup>2</sup>						590,37	4,10	2'420,52	
2 E.16.020.100 a	Intonaco a stucco formato da intonaco grezzo con malta fine di calce tirata a frizzo, applicata a mano con predisposte poste e guide dello spessore di circa 20 mm, rifinito con sovrastante strato di circa 5 mm di malta per stucchi, perfettamente levigato con frizzo metallico su pareti interne q.tà da voce 1.4 (H/peso=590,37-450,84)				139,530	139,53			
SOMMANO m <sup>2</sup>						139,53	18,99	2'649,67	
3 E.08.020.120 d	Muratura monostrato in elevazione in laterizio alleggerito in pasta confezionata con blocchi forati aventi peso specifico non inferiore a 600 kg/mc con percentuale di foratura 60-70 ... ro compiuto a regola d'arte. Con blocchi 25x25 cm per murature di tamponamento, contropareti e divisori spessore 30 cm Parete di separazione con sub 6 (1/2 contributo subb. 4 e 5)	0,50	28,92		3,900	56,39			
SOMMANO m <sup>2</sup>						56,39	37,03	2'088,12	
4 E.16.020.100 b	Intonaco a stucco formato da intonaco grezzo con malta fine di calce tirata a frizzo, applicata a mano con predisposte poste e guide dello spessore di circa 20 mm, rifinito con sovrastante strato di circa 5 mm di malta per stucchi, perfettamente levigato con frizzo metallico su soffitti q.tà da voce 1 Intonaco tramezzo di separazione da sub. 6		28,92		450,840 3,900	450,84 112,79			
SOMMANO m <sup>2</sup>						563,63	20,04	11'295,15	
5 R.A.Z.1	Rimozione di serranda in acciaio, calcolato sulla superficie. Compreso l'onere per carico trasporto a discarica e degli oneri di smaltimento. rimozione serranda ingresso			2,820	3,600	10,15			
SOMMANO m <sup>2</sup>						10,15	10,00	101,50	
6 E.18.110.010 b	Serranda avvolgibile con dimensione di riferimento pari a 3.800 mm (larghezza) per 4.200 mm (altezza), realizzata in elementi ciechi di acciaio zincato a profilo piano o nervato a ... o stop già predisposti, sono escluse le opere murarie di rifinitura e tinteggiatura; in acciaio zincato, spessore 10/10 sostituzione serranda ingresso		2,820		3,600	10,15			
SOMMANO m <sup>2</sup>						10,15	82,05	832,81	
7 R.A.Z.2	Revisione infissi in alluminio comprendente la registrazione degli stessi, la sostituzione di vetri mancanti o danneggiati, la revisione delle guarnizioni, l'eventuale sostituzione di cerniere e quant'altro occorre per								
A RIPIORTARE									
								19'387,77	

COMMITTENTE:



Comune di Rende  
Provincia di Cosenza

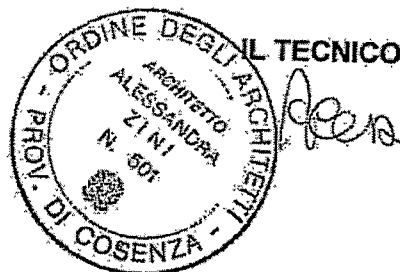
pag. 1

# COMPUTO METRICO

**OGGETTO:** Computo metrico lavori ripristino sub.6

**COMMITTENTE:**

Data, 09/02/2011.



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
RIPORTO								
<b>LAVORI A MISURA</b>								
1 R.02.050.010 a	Spieconatura di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 5 cm, compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone e spazzolatura delle superfici Spieconatura di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 5 cm, compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone e spazzolatura delle s soffitto travi *(par.ug.=0,5*2) pilastri *(par.ug.=0,5*2*5) (par.ug.=0,5*2*5) parche ingresso pareti lato ovest	1,00 5,00 5,00 2,00	28,90 28,90	7,840 0,500 0,500 7,840 6,050	0,500 4,400 4,400 7,840 4,400	226,58 14,45 11,00 18,04 34,50 53,24		
SOMMANO m <sup>2</sup>						357,81	4,10	1'467,02
2 E.16.020.100 a	Intonaco a stucco formato da intonaco grezzo con malta fine di calce tirata a frizzo, applicata a mano con predisposte paste e guide dello spessore di circa 20 mm, rifinito con sovrastante strato di circa 5 mm di malta per stucchi, perfettamente levigato con frizzo metallico su pareti interne q.tà da voce 1 *(H/peso=357,81-226,58)				131,230	131,23		
SOMMANO m <sup>2</sup>						131,23	18,99	2'492,06
3 E.16.020.100 b	Intonaco a stucco formato da intonaco grezzo con malta fine di calce tirata a frizzo, applicata a mano con predisposte paste e guide dello spessore di circa 20 mm, rifinito con sovrastante strato di circa 5 mm di malta per stucchi, perfettamente levigato con frizzo metallico su soffitti q.tà da voce 1 intonaco tramezzo separazione tra sub 5 e sub 6		28,92		226,580 3,900	226,58 112,79		
SOMMANO m <sup>2</sup>						339,37	20,04	6'800,97
4 E.08.020.120 d	Muratura monostato in elevazione in laterizio alleggerito in pasta confezionata con blocchi forati aventi peso specifico non inferiore a 600 kg/m <sup>3</sup> con percentuale di foratura 60-70 ... ro compiuto a regola d'arte. Con blocchi 25x25 cm per muratura di tamponamento, contropareti e divisori spessore 30 cm. Parete di separazione tra sub 5 e sub 6 (per 1/2 contributo sub 6) * (par.ug.=1/2)	0,50	28,92		3,900	56,39		
SOMMANO m <sup>2</sup>						56,39	37,03	2'088,12
5 R.AZ.1	Rimozione di serranda in acciaio, calcolato sulla superficie. Compreso l'onere per carico trasporto a discarica e degli oneri di smaltimento. rimozione serranda ingresso			2,820	3,600	10,15		
SOMMANO m <sup>2</sup>						10,15	10,00	101,50
6 E.18.110.010 b	Serranda avvolgibile con dimensione di riferimento pari a 3.800 mm (larghezza) per 4.200 mm (altezza), realizzata in elementi ciechi di acciaio zincato a profilo piano o nervato a ... o stop già predisposti, sono escluse le opere murarie di rifinitura e tinteggiatura: in acciaio zincato, spessore 10/10 sostituzione serranda ingresso			2,820	3,600	10,15		
SOMMANO m <sup>2</sup>						10,15	82,05	832,81
7 R.02.110.050 a	Rimozione di infissi in ferro o alluminio, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di te ... orto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Di							
A RIPORTARE								13'782,48

COMMITTENTE:



Comune di Rende  
Provincia di Cosenza

pag. 1

# COMPUTO METRICO

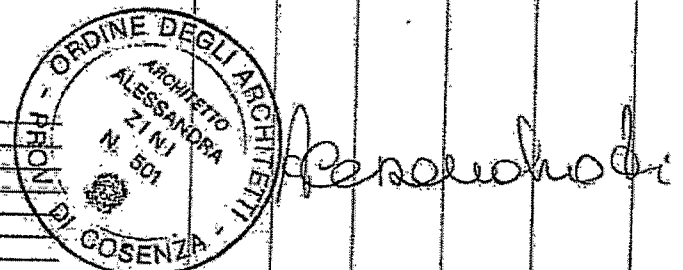
**OGGETTO:** Computo metrico lavori demolizione sub. 10

**COMMITTENTE:**

Data, 11/02/2011



*Alessandro Zini*

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		prof.	lung.	larg.	h/peso		unitario	TOTALE
RIPORTO								
<b>LAVORI A MISURA</b>								
1 R.02.020.030 a	Demolizione di tramezzatura. Compreso l'onere per tagli, carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m. Di spessore fino a 10 cm Demolizione tramezzature esistenti	3,00	3,08 8,10 1,96		2,780 2,780 2,780	25,69 22,52 5,45		
		3,00	1,86		2,780	15,51		
	SOMMANO m <sup>2</sup>					69,17	3,07	212,35
2 R.02.060.130 b	Demolizione di massi, massetto continuo in calcestruzzo o malta cementizia, di sottofondi, piatte e simili, eseguito a mano e/o con l'ausilio di attrezzi meccanici, a qualsiasi alt... e. Compreso l'accatastamento dei materiali di risulta fino ad una distanza di m 50 Non armati di altezza da 10,1 a 20 cm demolizione di massetto		1,86 2,95	9,400 1,970		17,48 5,81		
	SOMMANO m <sup>2</sup>					23,29	12,71	296,02
	Parziale LAVORI A MISURA euro							508,37
	TOTALE euro							508,37
	Data, 11/02/2011							
	Il Tecnico							
								
	A RIPIORTARE							

## Allegato 6

### Quotazioni OMI 2010



Risultato interrogazione; Anno 2010 - Semestre 1

**Provincia: COSENZA**  
**Comune: RENDE**  
**Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA -**  
**Codice di zona: D1**  
**Microzona catastale n.: 1**  
**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**  
**Destinazione:**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	500	650	L	2,5	3,2	L
Negozi	NORMALE	1500	2000	L	10	13,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

**Allegato 7**

**Atto Notar Tafuri del 24 novembre 2008**

Repertorio n. 304905

Raccolta n. 304905

REGISTRO

COMPRAVENDITA

Prot. cc 63/  
23/10/08

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto il giorno ventiquattro (24) del mese di novembre in Napoli nel mio studio

29 DIC 2008

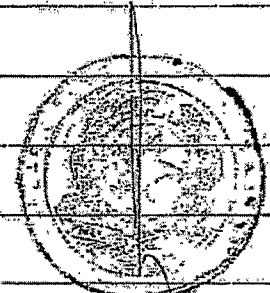
Innanzi a me Dottor CARLO TAFURI, notaio iscritto presso i Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, residente in Napoli con lo studio alla Piazza Nicola Amore, 14,

42408

SI SONO COSTITUITI

-Parte venditrice:

1) [redacted] nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted] residente ivi al [redacted] [redacted] il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei (Patente Auto nro [redacted] rilasciata dalla [redacted] in data [redacted]



-Parte acquirente:

2) [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] residente in [redacted] alla via [redacted] la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni (Carta di Identità nro [redacted] rilasciata dal Comune di [redacted] in data [redacted]

Io notaio sono certo dall'identità personale delle Parti costituite le quali mi chiedono di ricevere il presente

atto al quale si premette la seguente

ACQUISISTIVA

Il signor [redacted] dichiara:

-di essere unico ed esclusivo proprietario del seguente immobile sito in

RENDE (Cosenza)

alla località denominata "Emoli" Strada Statale 107 e precisamente:

-locale deposito posto al piano terra, avente accesso dalla Strada Statale nro 107; della superficie di circa mq.220 (duecentoventi), confinante con proprietà [redacted] per due lati e con strada pubblica (Strada Statale nro 107);

-riportato in Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 329 sub 6 zc I cat. D/B p.T RC Euro 1.188,88;

-pervenuto con atto per notaio Fabio Posteraro di Montalto Uffugo del 2 luglio 1997, trascritto a Cosenza il 22 luglio 1997 ai nri 12481/15359, per acquisto dalla [redacted]

[redacted] con sede in [redacted] alla quale era pervenuto con atto per notaio Stanislao Amato di Belvedere Marittimo del 2 agosto 1993 Repertorio nro 61965, per acquisto dalla società [redacted]

Tanto premesso si conviene quanto segue:

Art.1°) La premessa è patto e vale come primo patto contrattuale.

Art.2°) Il signor [redacted], ai sensi dell'art.47 del

D.P.R. 28 dicembre 2000 nro 445, nel dichiararsi consapevole

della conseguenze e responsabilità anche penali in caso di

dichiarazioni mendaci nonché delle sanzioni penali previste

dall'art.76 del citato D.P.R. 445/2000 ed all'uopo da me

notaio preventivamente ammonito, sotto la propria

responsabilità dichiara:

-ai sensi dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 nro 47

nonché dell'art.46 del DPR 6 giugno 2001 nro 380:

-che l'immobile in oggetto è stato costruito in dipendenza

della concessione edilizia nro 158 del 16 settembre 1991 e

successiva variante nro 249 del 14 novembre 1992, entrambe

rilasciate dal Sindaco del Comune di Rende.

Art.3°) Il signor ██████████ vende a favore di

██████████ che accetta ed acquista in buona fede la piena proprietà

dell'immobile in

RENDE (Cosenza)

descritto, confinato ed accatastato in assertiva.

La vendita comprende ogni diritto, accessorio, accessione,

pertinenza, dipendenza, comunione. La vendita viene eseguita

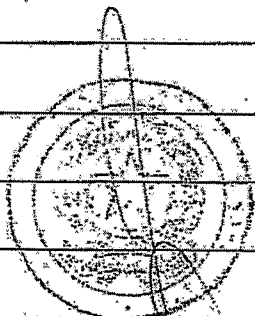
a corpo con riferimento allo stato di fatto in cui l'immobile

si trova come pervenuto e posseduto dalla parte venditrice e

suoi danti causa.

Art.4°) Da oggi la parte acquirente resta immessa nel

possesso legale e materiale di quanto acquistato.



Art.5°) La parte venditrice assicura e garantisce la piena proprietà, l'assoluta disponibilità e libertà di quanto venduto da afficienze ipotecarie pregiudizievoli.

La parte venditrice garantisce la conformità di quanto venduto alla normativa urbanistica vigente.

Art.6°) Qualunque onera anche per servizi di utenza, accertato od accertando sino ad oggi resta a carico della parte venditrice

Art.7°) Le parti, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 nro 445, nel dichiararsi consapevoli delle conseguenze e responsabilità anche penali in caso di dichiarazioni mendaci nonché delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R. 445/2000 ed all'uopo da me notaio preventivamente ammonite, sotto la propria responsabilità dichiarano:

-che non vi è mediazione;

-che il prezzo della presente vendita, tenuto conto dello stato in cui l'immobile si trova abbinnevole di notevoli opere di ristrutturazione a seguito dei danni provocati da un incendio, è stato convenuto nella somma di Euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero) che le parti dichiarano essere stati corrisposti in precedenza alla firma del presente atto e precisamente al 30 giugno 2006, il tutto nel rispetto della legge 187/1991 e legge 248/2006.

Il venditore rilascia quietanza del prezzo con dichiarazione di non aver altro a pretendere e con rinuncia ad ogni ipoteca

SV

legale.

Art. 8°) Le parti dichiarano che tra loro non esiste alcun vincolo di parentela o di coniugio che possa costituire presunzione di liberalità ai sensi del D.P.R. 131/1986.

Art. 9°) Le spese del presente atto e sue consequenziali cedono a carico della parte acquirente.

Ri-

chiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto a macchina ed in senso di legge da persona di mia fiducia e parte a mano di mio pugno su due fogli per pagine quattro

interè e fin qui della presente e ne ho dato chiara lettura alle parti costituite che lo hanno approvato e con me Notaio sottoscritto alle ore 15,50

Firmato da:

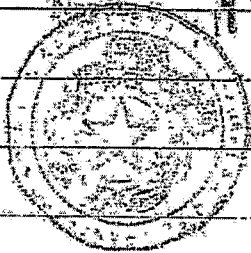
[Redacted signature]

Notaio Carlo Tafuri

(sigillo)

Copia conforme al suo originale

17 DIC, 2008



[Handwritten signature]

## **Allegato 8**

### **Rapporto immobiliare 2010 - estratto**





Agenzia del  
Territorio



Rapporto Immobiliare 2010  
Immobili a destinazione Terziaria, Commerciale e Produttiva



con la collaborazione di

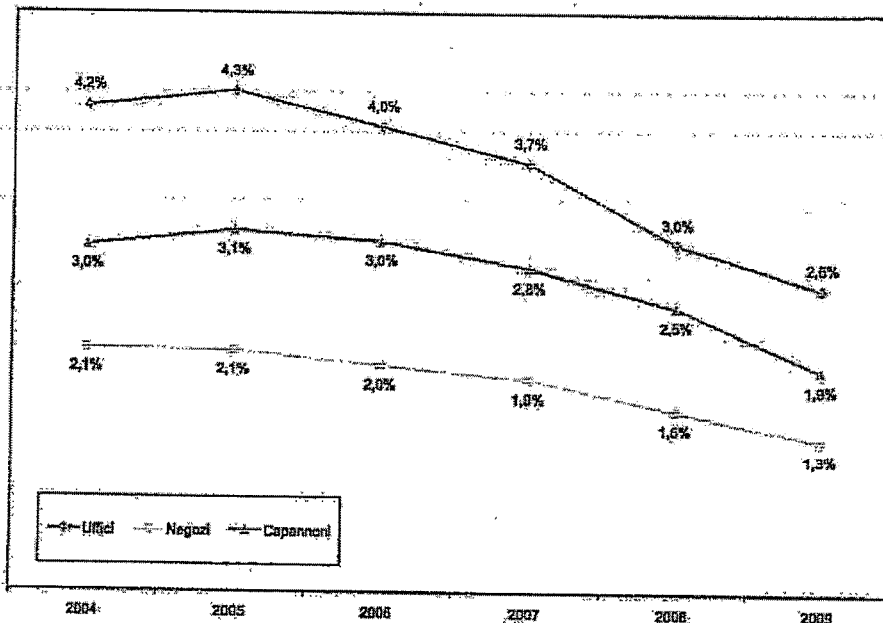
**ASSILEA**

*Associazione Italiana Leasing*

Risulta nel 2009, rispetto il 2008, un generale calo dei volumi di compravendita per tutte le tipologie e in quasi tutte le aree territoriali (l'unico segno positivo si registra al Sud per gli Uffici +3,3% e nelle Isole per i capannoni +6,9%), e si delinea una diminuzione più accentuata per i Capannoni, con -19,6% (era -9,2% nel 2008 rispetto al 2007), e i Negozi, con -16,0% (era -13,6% nel 2008 rispetto al 2007), e una più contenuta per gli Uffici -10,1% (era -18,2% nel 2008 rispetto al 2007).

L'intensità della dinamica del mercato, misurata con l'indice IMI, per le tre tipologie non residenziali, dal 2004 al 2009 è presentata nel grafico di Figura 3.

Figura 3: Indice IMI 2004 - 2009 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali



Relativamente ai valori di mercato è stata calcolata una quotazione media, per ognuna delle tipologie immobiliari non residenziali, elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel 1° e 2° semestre del 2009 e pesandole sullo stock immobiliare. I dati nazionali e per area territoriale sono riportati nella Tabella 3.

Tabella 3: Quotazione media 2009 nazionale e per area territoriale - tipologie non residenziali

Area territoriale	Quotazione media Negozi 2009 (€/mq)		Quotazione media Uffici 2009 (€/mq)		Quotazione media Capannoni 2009 (€/mq)	
	Valore	Variazione % 2009/2008	Valore	Variazione % 2009/2008	Valore	Variazione % 2009/2008
Nord Est	€ 1.865	-0,8%	€ 1.456	-0,6%	€ 527	0,4%
Nord Ovest	€ 1.868	-1,5%	€ 1.623	+0,6%	€ 567	1,7%
Centro	€ 2.558	-2,5%	€ 2.020	-1,2%	€ 648	-0,3%
Sud	€ 1.705	0,7%	€ 1.348	-1,5%	€ 452	2,7%
Isole	€ 1.438	2,5%	€ 1.189	0,8%	€ 432	3,0%
<b>Media nazionale</b>	<b>€ 1.931</b>	<b>-1,0%</b>	<b>€ 1.566</b>	<b>-0,9%</b>	<b>€ 545</b>	<b>1,1%</b>