

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**Sezione I Civile - Fallimentare**

**OGGETTO: Liquidazione Giudiziale N. 52/2024 – con sede in Casali del Manco (Cs).**

**GIUDICE DELEGATO: D.ssa Francesca Familiari.**

**CURATORE FALLIMENTARE: Avv. Cosimo Capparelli**

**RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE**  
**ING. ANTONIO FATA n° 1556**

Descrizione: **Stima di un capannone industriale e di beni mobili.**

Indirizzo: **Casali del Manco – Località Trenta Via A. Guarascio n. 2.**

**San Fili, 03/04/2025**

**Il Perito Estimatore**  
**Ing Antonio Fata**



## INDICE

|  |    |
|--|----|
| PREMESSA.....  | 3  |
| DESCRIZIONE DEI BENI E VERIFICA DI CONFORMITA' .....               | 4  |
| ACCERTAMENTO DELLA CONSISTENZA E VERIFICA DI CONFORMITA' .....     | 7  |
| DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE ..... | 15 |
| DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEI BENI MOBILI.....            | 21 |
| CONCLUSIONI .....  | 30 |
| ALLEGATI.....  | 34 |

### **- Premessa**

Lo scopo della presente relazione è la valutazione dei beni mobili ed immobili acquisiti all'attivo del fallimento, per come predisposto e richiesto dall'Avv. Cosimo Capparelli, in qualità di Curatore della procedura Fallimentare e dal Giudice Delegato D.ssa Francesca Familiari.

Nel dettaglio, verranno svolte le seguenti attività professionali:

- Descrizione sintetica, corredata con rilievi fotografici e planimetrici, dei beni acquisiti all'attivo del fallimento ossia:
  - 1) Immobile ubicato nel Comune di Casali del Manco (Cs) Loc. Trenta, Via A. Guarascio n. 2, identificato al NCEU nel Comune di Casali del Manco Sezione Trenta al Foglio 4 P.lla 659 Sub 1, cat.C/2, Sub 5 cat. F/5 e corte di pertinenza Sub 6 cat. F/1;
  - 2) Terreno antistante il capannone adibito a Piazzale su cui sono edificati svariati box, gazebo ed una baracca in metallo, l'immobile è identificato al NCEU nel Comune di Casali del Manco, Sezione Trenta al Foglio 4 P.lla 658 dell'estensione di mq 530 e qualità catastale orto irriguo, e P.lla 660 dell'estensione di mq 4.105 e qualità catastale orto irriguo;
  - 3) Beni mobili registrati costituiti da n. 2 autovetture e n. 3 autocarri;
  - 4) Beni ed attrezzature strumentali quali scaffalature industriali, arredi d'ufficio, transpallet, carrelli elevatore, montacarichi fisso e lavapavimenti;
  - 5) Attrezzature informatiche;
  - 6) Estintori;
  - 7) Bene mobile costituito da un impianto Fotovoltaico;
  - 8) Beni mobili costituiti da merci di magazzino quali giocattoli ed espositori.
- Accertamento della legittimità dell'immobile, la conformità a quanto autorizzato con i permessi a costruire edilizi;
- Determinazione del valore di mercato dei beni di proprietà della Società fallita.

Il sottoscritto, dopo aver effettuato i sopralluoghi del caso, (*Allegato n.1 - Verbali di sopralluogo*) e gli opportuni accertamenti e misurazioni, ha preso visione dei documenti catastali presso l'Agenzia del Territorio e di quelli urbanistici, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casali del Manco, dove ha chiesto copia della documentazione rilevante.

## **-Descrizione dei beni e verifica di conformità**

### **1) Capannone Industriale**

Il Capannone è ubicato nel Comune di Casali del Manco Sezione di Trenta, Loc. Morelli Via A. Guarascio n. 2 su un lotto di terreno dell'estensione complessiva di mq catastali 5510 circa, ricade in zona D (zona mista industrial artigianale) del Piano di Fabbricazione della Sezione E – Trenta e zona AUC 1 del Piano Strutturale Comunale.

In allegato si riportano gli inquadramenti territoriali, catastali e fotografici dell'immobile (*Allegato n. 2 – Inquadramento Territoriale e Catastale, Allegato n. 3 – Documentazione Fotografica Beni Immobili*).

Il lotto su cui è stato edificato il capannone confina per due lati con proprietà private, un lato con il torrente Caricchio, che segna il confine con il Comune di Cosenza, e per il quarto con strada comunale via Guarascio, ove è identificato un ingresso carrabile ed uno pedonale.

L'immobile dista dal centro di Cosenza circa 1,5 Km, è posto in una zona con insediamenti sparsi, dalle caratteristiche varie ed in prevalenza residenziali.

Il capannone è stato realizzato con struttura in c.a., tamponamenti esterni in laterizio, ha la forma ad elle allungata con il lato lungo a forma trapezoidale ed una lunghezza massima di circa 36 metri e larghezza di circa 9,25 metri. Sul lato corto, a piano terra, oltre ad una porzione adibita a deposito giocattoli sono ubicate gli uffici ed un vano scala, con accesso indipendente, da cui si accede a tre appartamenti, non intestati alla società, e ad un sottotetto con annessa veranda di proprietà della

Il fabbricato, nella sua interezza è costituito da un piano terra in cui si sviluppa la zona di attività commerciale e la zona adibita ad Ufficio con relativi servizi igienici, oltre ad un vano scala con ingresso indipendente, da cui si accede ad un appartamento a piano primo, a due appartamenti a piano secondo e ad un sottotetto praticabile. L'intero piano terra la veranda ed il sottotetto a piano secondo sono di proprietà della

mentre l'appartamento a Piano Primo ed i due appartamenti a Piano Secondo sono di proprietà

L'Ufficio a Piano Terra risulta essere collegato internamente, per il tramite di una scala a chiocciola, all'appartamento a piano Primo di proprietà dei summenzionati

La chiusura di tale collegamento diventa necessaria prima dell'alienazione

dell'immobile oggetto di fallimento. Le tramezzature interne sono in muratura di laterizio, i pavimenti nell'area commerciale sono in granigliato di cemento, nel locale uffici e servizi in monocottura, nel sottotetto in gres porcellanato; il vano scala comune presenta gradini con pedate in marmo, alzate in cotto, pianerottoli in cotto; gli infissi esterni sono in alluminio.

Le finiture sono di buona fattura, specie nella zona uffici e servizi a piano terra e nel sottotetto a piano secondo, a piano terra è presente un condizionatore autonomo con uno split interno ed uno esterno, anche nei locali sottotetto sono presenti n. 3 condizionatori autonomi; esternamente è presente un impianto di videosorveglianza accoppiato ad un'efficace illuminazione. Gli ambienti nella zona uffici a piano terra hanno un'altezza interna di m 2.50, mentre i locali sottotetto hanno un'altezza max al colmo di m 2.52 e di m 1.73 ai due lati più depressi. La zona di attività commerciale ha un'altezza utile interna di 5.38 m, risulta come un unico ambiente e presenta un impianto montacarichi che lo collega al sottotetto. Il grado di rifinitura è tipico dei capannoni industriali, le finestre alte sono in alluminio, le porte esterne sono di due tipi, quella carrabile in alluminio vetrata e saracinesca esterna motorizzata, quella pedonale di accesso ai locali Ufficio è vetrata con telaio in alluminio mentre quella posteriore, da cui si accede alla tettoia in lamiera chiusa, è metallica. La copertura è a due falde, sia quella dell'attività commerciale che quella che sottende gli appartamenti che insieme alla veranda coperta risultano più elevate e sfalsate l'una rispetto all'altra; sull'intera copertura è presente un impianto Fotovoltaico di proprietà della

Le condizioni di manutenzione dell'immobile nel suo complesso sono buone, in particolar modo le facciate esterne.

L'area esterna, interamente carrabile, risulta per gran parte bitumata e parte provvista di pavimentazione in cls gettato in opera. La recinzione esterna è costituita da una rete metallica a Nord, lungo il torrente Caricchio, mentre lato strada, a Sud, l'area risulta più depressa rispetto ad essa, è presente un muro di contenimento in c.a. Sul fronte strada è presente un ingresso pedonale ed uno carrabile del tipo scorrevole; sul lato posteriore del capannone, ad Est, oltre l'area destinata a parcheggio e manovra autoveicoli, sono presenti svariati gazebo parzialmente diruti, mentre a ridosso del muro di sostegno è presente una più ampia baracca in lamiera con struttura in acciaio. Il tutto versa in un totale stato di abbandono, la copertura di tutti i gazebo è lacera e/o divelta, con presenza di materiali vari, imballaggi, vecchi giocattoli e merci inutilizzabili.

In data 10/12/2024 il sottoscritto CTU, tramite PEC indirizzata all'Ufficio Tecnico del Comune di Casali del Manco, ha fatto richiesta di presa visione degli atti inerenti la costruzione del capannone. Successivamente, in data 14/01/2025, previo appuntamento con il responsabile dell'Ufficio Tecnico, il sottoscritto ha preso visione di tutti gli atti rinvenuti presso gli Uffici Comunali sia quelli a nome della che a nome del costruttore e precedente proprietario dell'immobile trattandosi di svariate pratiche edilizie riferite a vari immobili di proprietà dello stesso, dopo una sommaria cernita, sono stati consegnati al sottoscritto i fascicoli riferiti al capannone in originale per una consultazione più approfondita e conseguente scansione di quelli pertinenti. In data 17/01/2025 il sottoscritto ha consegnato i fascicoli originali e fatto richiesta verbale di una pratica di condono di cui si fa cenno in un atto ma che non risulta essere presente nei fascicoli di cui si è presa visione. In data 05/02/2025, previo appuntamento telefonico con l'Ufficio Tecnico, sono state consegnate al sottoscritto in originale una serie di pratiche di condono riconsegnate successivamente in data 10/02/2025. Infine in data 20/03/2025, previo appuntamento telefonico, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Ing. ha chiarito alcuni aspetti urbanistici dell'area interessata e soprattutto la possibilità di sanare taluni abusi edilizi fatti nel corso degli anni dai proprietari dell'immobile.

*(vedi Allegato n.4 – Presa visione Atti Comune di Casali del Manco, Allegato n.5 Atti Comune di Casali del Manco).*

Il capannone ed i relativi terreni summenzionati sono pervenuti alla Società

con atto di compravendita n. Rep 198601 del notaio Leucio Gissona in data 26/02/1999 registrato a Cosenza il 18/03/1999 al n. V407 e successive atto di rettifica – compravendita n. Rep 51477 del notaio Riccardo Scornajenghi in data 14/02/2002 registrato a Cosenza il 25/02/2002 al n. 1232 Serie IT. *(vedi Allegato n.6 – Atti di Compravendita).*

Il capannone è stato costruito abusivamente in data imprecisata su un'area limitrofa al torrente Caricchio che segna il confine del Comune di Casali del Manco, sezione Trenta, con il Comune di Cosenza.

In esecuzione della Legge 47/85 il Sig. proprietario originario dell'immobile, ha presentato condono edilizio atto a sanare l'opera abusiva, ottenendo la Concessione Edilizia in sanatoria n. 11 del 11/07/1988.

Successivamente, in data 26/07/2002 Prot. 2400, la ha presentato un Progetto per la ristrutturazione e manutenzione straordinaria del capannone che

prevedeva la realizzazione sul lastrico solare di una copertura a due falde in modo da creare una soffitta con altezza media di m 1,81 ed un aumento della volumetria di mc 268,24. Il comune di Trenta (ora Casali del Manco) rigettato il Progetto per l'eccesso di volumetria.

In data 18/03/2010 prot. 895 la \_\_\_\_\_ ha presentato una DIA (denuncia di inizio attività) in sanatoria per la regolarizzazione di n. 18 gazebi telonati + 10 gazebi telonati + un capannone in struttura metallica + 14 box in lamiera. Tali opere sono state in precedenza oggetto di ingiunzione alla demolizione, giusto ordinanza n. 71 prot. N.4122 del 20-11-2009. Pertanto per decorrenza dei termini, oltre che per la non conformità delle opere alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda in sanatoria, il Comune di Trenta (ora Casali del Manco) ha rigettato la sanatoria. (*vedi Allegato n.5 - Atti Comune di Casali del Manco*).

### **DATI DI PROGETTO**

Superficie lotto:

Superficie complessiva: mq 5.566

Superficie area esterna residua pertinenziale: mq 5.211

Lunghezza perimetro area: ml 340

Superficie edilizia realizzata:

Piano Terra (zona commerciale) m  $(36,42+32,12)/2 \times 9,26 =$  mq 317,34

Piano terra (uffici e servizi) m  $6,62 \times 9,90 =$  mq 65,54

Piano secondo (veranda) m  $2,92 \times 9,06 =$  mq 26,46

Piano secondo (sottotetto) m  $(22,22+17,91)/2 \times 9,40 =$  mq 188,61

Volume realizzato:

Piano Terra (zona commerciale) mq 317,34 x h 5,68 m = mc 1.802,49

Piano terra (uffici e servizi) mq 65,54 x h 2,80 m = mc 183,51

Piano secondo (veranda) mq 26,46 x 2,50 = mq 66,15

Piano secondo (sottotetto) mq 183,51 x hm 2,20 m = mc 403,72

Totale Volume Realizzato **mc 2.455,87**

#### **- Accertamento della consistenza e verifica di Conformità**

Durante le varie fasi dei sopralluoghi si è proceduto alla misurazione ed al controllo dell'unità immobiliare restituendone le piante di rilievo (*Vedi Allegato 7 – Pianta Stato di*

*Fatto).*

Si è quindi confrontata la pianta rilevata con quella catastale e quelle presentate con il progetto di ristrutturazione respinto e si è giunti alle seguenti conclusioni:

- L'ingombro del fabbricato esterno risulta uguale;
- La disposizione interna degli ambienti dell'ufficio a piano terra e dei divisori risulta diverso;
- Sulla planimetria catastale a piano terra, sul lato posteriore del capannone è riportata una sola finestra mentre nella realtà vi è anche una porta pedonale da cui si accede alla tettoia chiusa abusiva;
- Nell'ufficio a piano terra, sempre sulla planimetria catastale sono riportate tre finestre, mentre nella realtà sono due;
- A piano secondo, nella planimetria catastale è riportata una grande terrazza, mentre nella realtà è stato realizzato: una veranda con un forno ed un barbecue, oltre ad un sottotetto praticabile con copertura a due falde, altezza al colmo di m. 2,52 ed ai lati di 1,73 m, provvisto di pavimento, perlinato a soffitto, impianti e 5 finestre;
- Sulla copertura dell'intero edificio, con esclusione della veranda, è presente un impianto Fotovoltaico;
- Nella parte posteriore del capannone, a piano terra, è stata realizzata una tettoia in lamiera con struttura mista in profilati metallici e squadrati in legno, chiusa lateralmente con lamiera ondulata, una porzione risulta parzialmente chiusa con muratura in laterizio su due lati esterni e lamiera all'interno a formare un ambiente adibito ad officina; complessivamente la tettoia ha un'estensione di circa 230 mq con copertura in lamiera grecata a falda unica, altezza max di 3.35 m e minima di m 2.05.
- L'area esterna, completamente recintata, risulta essere occupata da N. 9 gazebo doppi con struttura in tubolare metallico, n. 10 gazebo singoli ed una baracca con struttura metallica e lamiera, il tutto si presenta in uno stato estremo di degrado di cui necessita la rimozione ed il relativo smaltimento.
- Nel locale Ufficio a piano terra è presente una scala a chiocciola che collega l'ambiente all'appartamento a piano primo.
- La particella 659 sub 6 catastalmente risulta ancora intestata al vecchio proprietario

Le difformità summenzionate sono evidenti e sostanziali, sia urbanisticamente che catastalmente, pertanto si rende necessario predisporre le opportune pratiche edilizie e catastali per sanare ciò che è possibile.

Nel caso di vendita è necessario provvedere all'eliminazione di quanto è stato realizzato all'esterno e provvedere alla sanatoria di quanto realizzato sul terrazzo ed alle difformità rilevate nel locale Ufficio a piano terra oltre alle necessarie variazioni catastali.

## **2) Beni mobili**

I beni mobili oggetto del fallimento si dividono in due categorie, beni mobili non registrati e beni mobili registrati e, dall'esame di ciò che è stato possibile vedere, salvo diversa successiva disamina di materiali e/o attrezzatura che potrebbe scaturire in seguito a dettagliato inventario di tutte le merci accantonate ed imballate all'interno dei magazzini, sinteticamente consistono in:

- Un carrello elevatore;
- N. 3 transpallet manuali
- Una macchina lavapavimenti;
- Scaffalatura portapallet;
- Arredi per n. 1 ufficio;
- Attrezzature informatiche varie:
- N. 10 Estintori portatili;
- Montacarichi interno fisso;
- N. 2 autovetture;
- N.3 autocarri
- Impianto Fotovoltaico;
- Merci sfuse, giocattoli, espositori.

Nel dettaglio si relaziona sinteticamente per ogni tipologia di bene:

### **Carrello elevatore**

Si tratta di un carrello elevatore, denominato stoccatore uomo a piedi, a propulsione elettrica marca Lugli Modello LI 12 EN con portata max di 12 q.li ad un'altezza di sollevamento di 2,5 m e portata di 8 q.li ad un'altezza di sollevamento max di m. 3.60, in discreto stato d'uso.

### **N. 3 Transpallet manuali**

Si tratta di numero tre transpallet manuali datati di cui non è stato possibile rilevare marca, tipo e portata; risultano funzionanti e in uno stato d'uso scarso.

- **Macchina lavapavimenti industriale**

E' una macchina lavapavimenti uomo a terra marca Nilfisk SC 500, con caratteristiche lavasciuga a batteria con trazione e pista di lavaggio di 53 cm in buono stato d'uso.

- **Scaffalatura portapallet**

Allo stato risultano presenti quattro file di scaffalature di altezza 3 m costituiti da moduli di lunghezza 2.80 m e profondità 1,00 m, a quattro ripiani, nella parte centrale dei locali commerciali sono accoppiate, mentre in fila singola lungo le pareti lunghe del capannone. Nel complesso sono presenti scaffalature per una lunghezza complessiva di circa 116 m, di altezza pari a m. 3,00.

Si tratta di una robusta scaffalatura industriale portapallet della profondità di 1,00 m componibile in lunghezza, non presenta alcun supporto al di fuori delle traverse di appoggio dei pallet. Risulta in buono stato conservativo ed ancorata alla pavimentazione dei locali commerciali ma non è provvista di alcuna certificazione.

Lungo la parete posteriore diagonale del capannone e per una lunghezza di circa 7,80 è presente una scaffalatura leggera a tre livelli per un'altezza di circa 2,00 m di valore trascurabile.

In corrispondenza dell'ingresso carrabile, per una lunghezza di m 6.80, e lateralmente per una lunghezza di 5.30 m, è presente un robusto soppalco realizzato con struttura metallica ed una profondità di circa 1.80 m.

- **Arredi Ufficio**

Si tratta di arredo ufficio composto da due scrivanie, due armadi metallici alti e due armadi bassi, n. 6 sedie e qualche macchina di Ufficio di scarso valore.

- **Attrezzature informatiche:**

Sono presenti una serie di attrezzature informatiche quali:

- N.1 computer IBM server collegato in rete con N. 2 postazioni di lavoro;
- N.2 computer fisso (workstation) HP;
- N.1 computer portatile HP da 17”;
- N. 1 computer portatile Lenovo da 15”;
- N. 3 stampanti: n.1 stampante a getto di inchiostro Canon Pixma MX 495;  
N.2 stampanti laser Canon LBP 6020.
- N. 1 stampante multifunzione Canon;

- N. 4 lettori di codici a barre Honeywell CK65 computer palmare da 4”.

Sono altresì visibili varie attrezzature accantonate non ben definite di cui non è stato possibile vederne il funzionamento e/o l'utilizzo.

Si tratta di attrezzature datate con sistema operativo non più supportato e di valore commerciale pressochè nullo.

- **Estintori**

Sono presenti N. 10 estintori di varia forma e dimensione di cui N. 2 a CO2 e N. 8 a polvere; risultano essere stati revisionati nel 2020.

- **Montacarichi interno fisso**

Si tratta di un montacarichi fisso per carichi pesanti, che collega i locali commerciali con il sottotetto collega il ma è composto da una piattaforma che scorre su guide metalliche e sollevata da una fune in acciaio azionata da un grosso motore posto nei locali sottotetto. Il castelletto di contenimento è realizzato con struttura metallica pesante e protezione con pannellatura per tutta la sua altezza. Lunghezza corsa ml 7,80, Gruppo motore Asincrono Trifase da 2,2 KW/3Hp di potenza.

- **N. 2 Autovetture**

**VEICOLO AUDI A4**

Veicolo Audi mod. B8 ACAGAF1 FM6B1002R8K607MGEM1 – nome commerciale A4

Targa EH587KJ Numero identificativo WAUZZZ8K2BA093122

Autovettura per trasporto di persone - uso proprio, carrozzeria familiare

Data della prima immatricolazione: 03-05-2011

Cilindrata 1968 cm<sup>3</sup> – Potenza 105 Kw -Carburante: Gasolio

Classe ambientale: Euro 4

Ultima Revisione: 04-09-2023

Km: 517.780

Si tratta di un'autovettura tipo familiare di colore Blu notte metallizzato. E' in scadente stato di conservazione, con uno stato d'usura considerevole.

Presenta danni diffusi alla carrozzeria, gli interni sono usurati ed in parte danneggiati, I sedili anteriori, in particolar modo quello lato guida, è leggermente deformato e la tappezzeria danneggiata.

Le gomme vanno sostituite, così come la batteria, una spia motore indica qualche problema al motore ed è anche necessaria una revisione generale del mezzo (cambio olio motore, filtro aria ed olio, revisione dell'impianto frenante)

### **VEICOLO PEUGEOT 2008**

Veicolo Peugeot mod. C UBHZ M/S – nome commerciale 2008

Targa FK224JG Numero identificativo VF3CUBHZMHY030559

Autovettura per trasporto di persone - uso proprio, carrozzeria AC familiare

Data della prima immatricolazione: 26-06-2017

Cilindrata 1560 cm<sup>3</sup> – Potenza 88 Kw -Carburante: Gasolio

Classe ambientale: Euro 6B

Ultima Revisione: NESSUNA

Km: 153.553

Si tratta di un'autovettura tipo familiare di colore Grigio scuro metallizzato. E' in discreto stato di conservazione, presenta uno stato d'usura normale.

Presenta piccoli danni diffusi alla carrozzeria, lo specchietto retrovisore dx è danneggiato e va sostituito, gli interni sono in discreto stato di conservazione.

Le gomme vanno sostituite, così come la batteria, una spia motore indica un difetto al motore che va riparato ed è anche necessaria una revisione generale del mezzo (cambio olio motore, filtro aria ed olio, revisione dell'impianto frenante)

### **- N. 3 Autocarri**

### **VEICOLO NISSAN ATLEON**

Veicolo Nissan mod. V.I.TK 56.35 – nome commerciale Nissan Atleon

Targa CS312FB Numero identificativo VWANBFTK043419751

Autocarro per trasporto di cose - uso proprio, carrozzeria FO (Furgone)

Data della prima immatricolazione: 03-11-2004

Cilindrata 2953 cm<sup>3</sup> – Potenza 92 Kw - Carburante: Gasolio

Classe ambientale: Euro 3

Ultima Revisione: 10-11-2022

Km: 253.248

Si tratta di un autocarro furgonato con sponda posteriore idraulica portata 1000 kg, cabina tre posti. E' in discreto stato di conservazione, presenta uno stato d'usura

normale, necessita di riparazioni interne del cassone.

Presenta piccoli danni alla carrozzeria, in particolare il paraurti posteriore dx, gli interni sono in discreto stato di conservazione.

Le gomme vanno sostituite, così come la batteria, è anche necessaria una revisione generale del mezzo (cambio olio motore, filtro aria ed olio, revisione dell'impianto frenante).

### **VEICOLO IVECO DAILY**

Veicolo Iveco mod. 35C15A - nome commerciale Daily

Targa CB150CK Numero identificativo ZCFG35A1005378269

Autocarro per trasporto di cose - uso proprio, carrozzeria FO (Furgone)

Data della prima immatricolazione: 18-04-2002

Cilindrata 2800 cm<sup>3</sup> – Potenza 107 Kw - Carburante: Gasolio

Classe ambientale: Euro 3

Ultima Revisione: 12-10-2020

Km: 247.227

Si tratta di un autocarro furgonato datato con cabina tre posti. E' in scarso stato di conservazione, presenta uno stato d'usura accentuato, necessita di riparazioni interne del cassone che presenta infiltrazioni d'acqua dal tetto.

Risultano piccoli danni alla carrozzeria, in particolare il paraurti anteriore dx, gli interni sono in normale stato di conservazione.

Le gomme vanno sostituite, così come la batteria, è anche necessaria una revisione generale del mezzo (cambio olio motore, filtro aria ed olio, revisione dell'impianto frenante).

### **VEICOLO FIAT SCUDO**

Veicolo Fiat Group Automobiles Spa mod. 270ZXC1BWAL - nome commerciale Fiat Scudo

Targa DR409KN Numero identificativo ZFA27000064207491

Autocarro per trasporto di cose - uso proprio, carrozzeria FO (Furgone)

Data della prima immatricolazione: 08-09-2008

Cilindrata 1997 cm<sup>3</sup> – Potenza 88 Kw - Carburante: Gasolio

Classe ambientale: Euro 4

Ultima Revisione: 29-11-2023

Km: 238.144

Si tratta di un autocarro furgonato con cabina tre posti. E' in discreto stato di conservazione, presenta uno stato d'usura normale, necessita di riparazioni interne del cassone.

Presenta vari danni alla carrozzeria, in particolare entrambi i paraurti vanno sostituiti, gli interni sono in normale stato di conservazione la spia dell'airbag rimane accesa.

Le gomme vanno sostituite, così come la batteria, è anche necessaria una revisione generale del mezzo (cambio olio motore, filtro aria ed olio, revisione dell'impianto frenante).

- **Impianto Fotovoltaico**

L'impianto fotovoltaico oggetto della perizia prevede l'esercizio in parallelo con la rete ed è in modalità complanare su copertura inclinata di edificio. E' dotato di tariffa incentivante (IV° Conto Energia) e, secondo quanto prevede la Convenzione tra il titolare dell'impianto ( ) ed il Gestore dei Servizi Energetici (GSE) per la classe di appartenenza dell'impianto è fissata in **0,2560 €/Kwh** di energia prodotta. L'impianto è identificato con Numero Identificativo GSE 767484, la potenza nominale è 37,44 Kw. Risulta essere costituito da 156 moduli fotovoltaici marca Sunerg Solar da 240 Wp ciascuno, per una superficie complessiva di 253,81 mq, ed è composto da 4 generatori collegati a due Inverter Marca Power One da 20 Kw ciascuno ed utilizzato per lo scambio sul posto di energia elettrica. L'esposizione è metà a Nord/Est e metà a Sud/Ovest. L'impianto è entrato in funzione nel primo semestre del 2012 e godrà della tariffa incentivante fino al 2032 secondo quanto previsto dal quarto Conto Energia.

La Convenzione prevede la possibilità di cessione dell'impianto a terzi ma contempla la risoluzione nel caso in cui l'impianto stesso venga spostato in un sito diverso da quello di prima installazione. Pertanto l'installazione fotovoltaica può senz'altro essere considerata come un notevole risparmio sui consumi energetici dell'attività presente nel capannone oltre che **valutata come valore aggiunto dell'immobile su cui è posizionata e cablata.**

- **Merci sfuse - giocattoli**

E' presente una notevole quantità di merci sia sfuse che imballate su pallet in legno, poste sulla scaffalatura nei locali commerciali del capannone, nei locali Ufficio e nella tettoia in lamiera chiusa. Successivamente allo svuotamento dei locali di C.so Mazzini

altra merce, prevalentemente sfusa, unitamente ad espositori metallici ed in legno sono stati accatastati nel capannone. Diventa pertanto difficile l'identificazione e la quantificazione di ciò che è presente se non dopo un'attenta disamina e relative inventario da effettuare da parte del Curatore.

Il tutto, compresi i libretti dei veicoli, viene rappresentato *nell'Allegato n. 8 – Documentazione Fotografica Beni Mobili*.

## - **Determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare**

### **Analisi del Mercato**

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L'analisi di mercato considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito. Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione. Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del capannone industriale si utilizza il Metodo dei Costi o Cost Approach.

Il valore di Costo deprezzato "Cost Approach" è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo, quando questo è di proprietà del costruttore, e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

L'impiego del Cost Approach è suggerito nella stima di immobili speciali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi.

Si tratta in sostanza di immobili e impianti che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati.

Il procedimento parte dall'assunto che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore al valore di mercato di un'area edificata e del costo di costruzione dell'immobile su di essa costruito, al netto di un eventuale deprezzamento.

**Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:**

- 1) Stima del costo di ricostruzione dell'immobile;
- 2) Stima del deprezzamento.

### **Il costo di ricostruzione dell'immobile**

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta in passato rappresenta la somma delle spese che, alla data della stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'uguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e ad un dato ciclo realizzativo. Il costo di ricostruzione a nuovo (reproduction cost) di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione, comprende i costi tecnici di costruzione, ovvero i costi diretti (costo di costruzione e costo opere edilizie, rifiniture, impianti e sistemazione delle aree scoperte), i costi indiretti (oneri di urbanizzazione, oneri professionali, costi allacciamenti servizi, spese generali, spese commercializzazione), gli oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti e l'utile del promotore sul proprio capitale di rischio. Il costo di ricostruzione può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

### **Il deprezzamento**

Nel corso della sua vita ogni bene immobiliare subisce una Perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre fattori principali:

- Obsolescenza fisica - Il grado di usura materiale dell'immobile, dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'edificio per il trascorrere del tempo e per cause accidentali. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie ed all'inquinamento;
- Obsolescenza funzionale - Perdita di valore che dipende dalla mancanza di

funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche e, infine, l'efficienza energetica;

- Obsolescenza economica - L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo. In definitiva tale fattore è condizionato a condizioni esterne all'immobile, soprattutto attribuibili a cambiamenti sfavorevoli dell'ambiente economico, della legislazione, degli strumenti urbanistici, alle diverse crisi del settore, insufficiente livello di domanda, ecc. Va evidenziato che questa tipologia di capannoni industriali è difficilmente ricollocabile sul mercato a causa soprattutto della straordinarietà dimensionale dell'immobile. Pertanto si considera una certa prudenza nella stima immobiliare, utilizzando un coefficiente di deprezzamento del 15%.

L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento. Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica.

L'ammortamento ha, in genere, tre finalità:

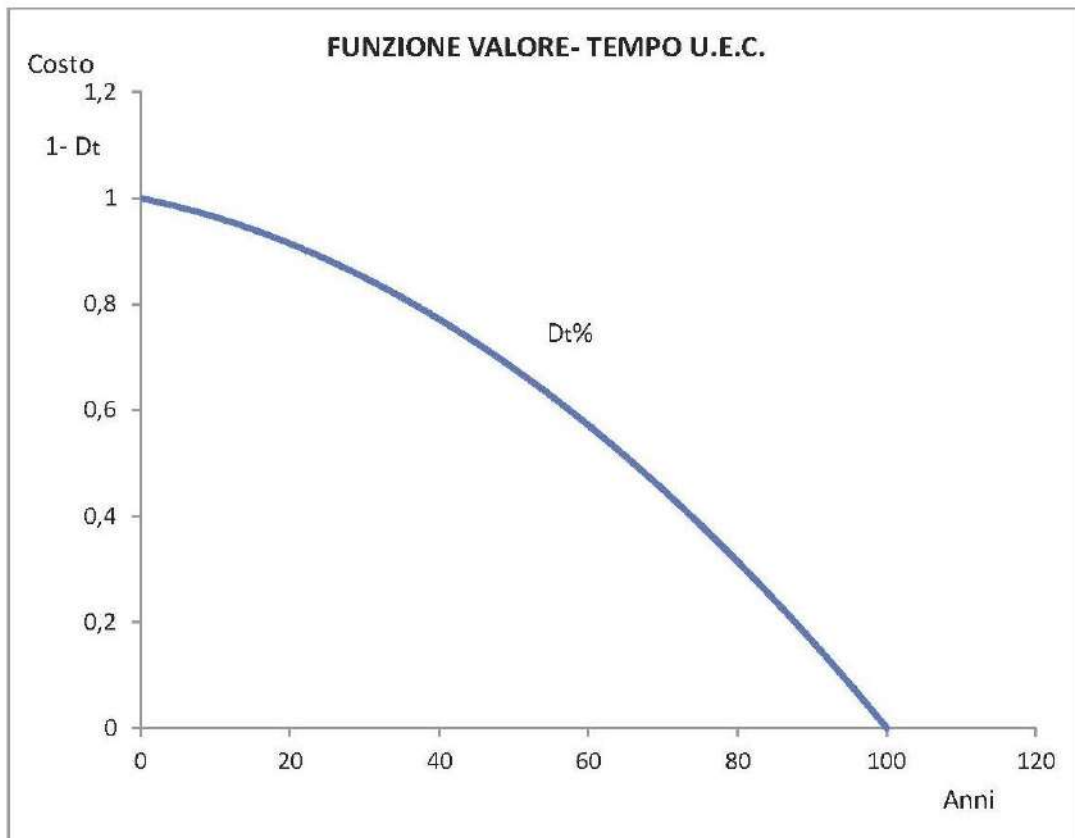
- la distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene;
- la ricostituzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione;
- la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica valore - tempo.

Per i fabbricati, come nel caso in esame, strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale  $D_t\%$  in modo che all'inizio, per  $t=0$ , il deprezzamento percentuale è nullo ed alla fine, per  $t=n$ , il deprezzamento percentuale è al 100%, dove  $t$  indica la vetustà dell'immobile ed  $n$  invece la vita utile della costruzione, nelle sue varie tipologie, strutture, finiture ed impianti.

La formula U.E.C. è la seguente:

$$D_t\% = \frac{\left(\frac{t}{n} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$



- Grafico che rappresenta il deprezzamento nel tempo secondo la formula U.E.C.

I valori presi a base dei calcoli per la stima del costo di ricostruzione sono stati desunti dal “Prezziario di massima per le stime secondo il criterio del valore di costo di ricostruzione deprezzato (cost approach) delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare (gruppi D e E)” redatto dall’Area Servizi catastali e cartografici dell’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Potenza validi dal 2024 adottati con nota protocollo n. 94794 del 17/09/2024. Tale prezziario è stato trasmesso agli ordini Professionali Provinciali dell’area Sud ed in particolare all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza.

Sebbene la categoria catastale di destinazione d’uso dell’immobile in questione è C/2,

tuttavia la tipologia d'uso a cui appartiene è assimilabile alla categoria D/8 che si riferisce a *“Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”*

I dati desunti dal summenzionato prezzario ed a base dei calcoli di stima del capannone sono:

- Per capannoni con luce massima fra le campate  $L < 10$  m e tipo di copertura piana a tetto, il costo unitario base, per locali commerciali è di **315,00 €/mq**.
- Per i locali ad uso Ufficio, a servizio dell'attività commerciale ed il locale sottotetto il costo unitario va incrementato del 20% del costo di costruzione principale e quindi  $€ 315,00 \times 20\% = 63,00$  €/mq. Pertanto per i locali Ufficio e sottotetto verrà utilizzato un costo per unità di superficie pari a:  
 $315,00$  €/mq +  $63,00$  €/mq = **378,00 €/mq**;
- Per la sistemazione dell'area esterna pertinenziale, il 70 % viene considerata con tipologia di pavimentazione in conglomerato bituminoso, in analogia a come risulta allo stato attuale, e costo unitario di **26,00 €/mq**, mentre la restante parte del 30 % si considera a verde attrezzato ed aiuole con un costo unitario di **10,00 €/mq**;
- Per la recinzione del lotto di pertinenza, considerando l'attuale tipologia con rete metallica su sottostante muretto in cls, il costo unitario è di **40,00 €/ml** ;
- L'incidenza dell'area viene considerata per un costo unitario pari ad **€/mq 28,00**, che è il valore preso a base per il calcolo dell'imposta Comunale IMU da parte degli Uffici del Comune di Casali del Manco;
- L'utile del promotore viene considerato del 12,44% sulle varie voci di spesa.

**STIMA CAPANNONE INDUSTRIALE**

**Prospetto di valutazione a costo**

| <b>SPESE</b>                       |                                     |            |                       |                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|------------|-----------------------|---------------------|
|                                    | <b>STRUTTURA</b>                    | Superficie | Costo mq              | Totale Costi        |
| <b>Costo Costruzione</b>           | Capannone Loc. Commerciali a P.T.   | 317,34     | 315,00 €              | 99 962,10 €         |
|                                    | Sottotetto + veranda                | 215,47     | 378,00 €              | 81 447,66 €         |
|                                    | Ufficio a P.T.                      | 65,54      | 378,00 €              | 24 774,12 €         |
|                                    | Terreno                             | 5 566,00   | 28,00 €               | 155 848,00 €        |
|                                    | Sistemazione Piazzale 70% bitumato  | 3 647,70   | 26,00 €               | 94 840,20 €         |
|                                    | Sistemazione Piazzale 30% verde     | 1 563,30   | 10,00 €               | 15 633,00 €         |
|                                    | Recinzione area                     | 340,00     | 40,00 €               | 13 600,00 €         |
| <b>TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE</b> |                                     |            |                       | <b>456 872,08 €</b> |
| <b>Spese Tecniche</b>              | Percentuale su Costo di Costruzione | 7%         |                       |                     |
|                                    | Progetto                            | 22%        | 7 035,83 €            |                     |
|                                    | Impianti                            | 15%        | 4 797,16 €            |                     |
|                                    | Strutture                           | 15%        | 4 797,16 €            |                     |
|                                    | Sicurezza                           | 7%         | 2 238,67 €            |                     |
|                                    | Direzione Lavori                    | 30%        | 9 594,31 €            |                     |
|                                    | Collaudo                            | 5%         | 1 599,05 €            |                     |
|                                    | Accatastamento                      | 3%         | 959,43 €              |                     |
|                                    | Conformità + Abitabilità            | 3%         | 959,43 €              |                     |
| <b>TOTALE SPESE TECNICHE</b>       |                                     |            |                       | <b>31 981,05 €</b>  |
| <b>Oneri Comunali</b>              | Costo di costruzione                |            | 18 000,00 €           |                     |
|                                    | Oneri di Urbanizzazione             |            | 8 000,00 €            |                     |
|                                    | Diritti di Segreteria               |            | 2 000,00 €            |                     |
| <b>TOTALE ONERI COMUNALI</b>       |                                     |            |                       | <b>28 000,00 €</b>  |
| <b>% sui Costi Sostenuti</b>       | <b>UTILE PROMOTORE</b>              |            |                       |                     |
|                                    | Costo Costruzione                   | 12,44%     | 56 834,89 €           |                     |
|                                    | Spese Tecniche                      | 12,44%     | 3 978,44 €            |                     |
|                                    | Oneri Concessori                    | 12,44%     | 3 483,20 €            |                     |
|                                    | <b>TOTALE UTILE PROMOTORE</b>       |            |                       |                     |
|                                    |                                     |            | <b>VALORE A NUOVO</b> | <b>581 149,65 €</b> |

**Deprezzamento calcolato con la formula UEC**

| Deprezzamento                     | DEPREZZAMENTO FORMULA UEC  |           |              | Vita Utile | Vetustà             |  |
|-----------------------------------|--|-----------|--------------|------------|---------------------|--|
|                                   | Tipo   | Tipologia | Incid.       |            |                     |  |
| Deterioramento fisico             | Costruzione  | 65%       | 90           | 30         | 65 945,08 €         |  |
|                                   | Finiture   | 20%       | 45           | 30         | 59 034,10 €         |  |
|                                   | Impianti   | 15%       | 30           | 20         | 44 275,58 €         |  |
| Obsolescenza Funzionale           | Interventi di Contenimento e miglioramento energetico                      |           |              |            | 20 000,00 €         |  |
| Obsolescenza Economica            | Carenza di domanda per il tipo di immobile e per la sua destinazione d'uso |           |              |            | 87 172,45 €         |  |
| <b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>        |  |           |              |            | <b>276 427,21 €</b> |  |
| <b>VALORE ATTUALE</b>             |  |           |              |            |                     |  |
| Valore a Nuovo                    |  |           | 581 149,65 € |            |                     |  |
| Deprezzamento                     |  |           | 276 427,21 € |            |                     |  |
| <b>VALORE DI COSTO DEPREZZATO</b> |  |           |              |            | <b>304 722,44 €</b> |  |

- **Determinazione del valore di stima dei beni mobili**

**BENI MOBILI NON REGISTRATI**

- **Carrello elevatore**

Considerata la tipologia del mezzo lavorativo, dato che macchine simili usate si trovano ad un prezzo compreso tra € 2.000,00 e 2.900,00, a seconda dell'altezza di sollevamento e della portata, visto lo stato d'uso dello stesso, il valore del carrello viene stimato in € **1.800,00**.

- **N. 3 Transpallet manuali**

I transpallet visionati risultano essere di vecchia data ed in uno stato d'uso scarso, il valore viene stimato in € **70,00** cadauno per un valore complessivo di € **210,00**.

**Macchina lavapavimenti industriale**

La macchina in questione è di recente costruzione, il Prezzo di vendita a nuovo risulta essere di € 6.000,00, visto lo stato d'uso della stessa, il valore della macchina viene stimato in € **2.400,00**.

- **Scaffalatura portapallet**

A base della stima della scaffalatura in oggetto, è stata presa una tipologia di attrezzatura simile predisponendo una composizione della stessa del tutto simile a quella presente nel capannone ed il relativo costo a ml, IVA incluso, è risultato di circa

€ 140,00.

Considerato lo stato d'uso della scaffalatura, la sua vetustà, l'eventuale onere dello smontaggio, carico su mezzo e successivo trasporto, le dimensioni e le sue particolari peculiarità, tutto ciò rende il prodotto poco commerciabile.

Pertanto si ritiene che tale bene mobile possa avere un valore stimato in 25,00 €/ml che per ml 116,00 di scaffalatura misurata, porta ad un valore di € **2.900,00**.

Per quanto riguarda la scaffalatura leggera, considerato lo stato e la qualità della stessa si ritiene di nessun valore; analogo discorso per quanto attiene ai due soppalchi fissi che al di fuori del contesto in cui si trovano hanno poco interesse.

- **Arredi Ufficio**

Trattandosi di arredi di qualità commerciale ed in stato d'uso modesto, si ritiene che l'intero blocco arredi, possa stimarsi in € **250,00**.

- **Attrezzature informatiche**

Le attrezzature visionate appaiono in cattivo stato d'uso, sono di vecchia data e funzionano con Sistema operativo obsolete e non più supportato. Il portatile Hp appare con il display lesionato, di alcuni non è stato possibile vedere il loro funzionamento, anche i lettori di codici a barre appaiono superati, e non supportano i nuovi programmi di gestione contabile. La vendita in blocco dell'intera attrezzatura potrebbe avere qualche interesse per qualche operatore del settore, con l'utilizzo di singolo componente, display, per l'eventuale ricondizionamento di qualche macchina, laddove possibile. Nel complesso si stima l'intero blocco in € **350,00**.

- **Estintori**

Anche in questo caso si tratta di apparecchiature di vecchia data, non più revisionati da circa 5 anni. Considerato che apparecchi simili sono presenti sul mercato al nuovo con prezzi che oscillano da € 50,00 a € 100,00, visto che il controllo, la successiva ricarica, il collaudo e la relativa certificazione da parte di azienda abilitata ha un costo di circa € 35,00, si ritiene che il costo di un singolo estintore possa essere di € 15,00 per una stima complessiva dei 10 estintori di € **150,00**.

- **Montacarichi interno fisso**

L'apparecchiatura in oggetto, assimilabile ad un impianto ascensore, è stata concepita e realizzata specificatamente per essere asservita alla struttura in cui è posizionata; Pertanto pensare ad un suo ipotetico utilizzo in altro ambito appare improbabile, considerato anche l'onere derivante dal suo smontaggio, trasporto e successivo adattamento a nuova situazione. Ne deriva la conclusione che il bene vada visto come

**valore aggiunto del capannone industriale** nel suo complesso unitamente al sottotetto; il suo valore viene stimato in **€ 3.500,00**.

### **BENI MOBILI REGISTRATI**

Nella presente stima viene esposto il valore effettivamente attribuibile al singolo bene che risulta essere non superiore alla sua consistenza, alla sua possibile capacità produttiva, all'effettiva possibilità economica di utilizzazione in impresa.

Premesso che il valore di mercato corrente di un bene indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto tenendo conto che la vendita avvenga in condizioni normali secondo il regime ordinario di libera concorrenza, rappresentando di fatto quel valore che, tra i possibili, ha la massima probabilità di segnare il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, nella stima degli automezzi si è ricercato il valore di mercato, ovvero il valore del presunto realizzo in una vendita dell'usato tramite due tipi di ricerca: presso autosaloni e ricerche internet per vendite dirette da privati, ritrovando così un valore max e minimo.

Poiché la vendita forzata con asta avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità non potendo, in linea di principio, la vendita essere revocata per alcun motivo, Considerando inoltre che, mentre il privato si accolla direttamente eventuali vizi o mancanza di qualità, l'autosalone nell'acquisto con successiva rivendita, essendo un commerciante, deve rilasciare una garanzia annuale stabilita per legge che ha un costo, e deve tener conto dell'utile d'impresa che lo stesso intende realizzare, il prezzo finale che si indicherà, sarà un valore che si avvicinerà prudenzialmente al minimo dei due valori sopra identificati.

Per i giusti confronti si è fatto riferimento a dati presi dal libretto di circolazione ed allo stato apparente di conservazione dell'automezzo.

Considerato il lungo periodo di fermo, per alcuni mezzi non si è potuto procedere alla messa in moto; di quelli che sono stati messi in moto non è stato possibile effettuare la prova di circolazione in quanto privi di assicurazione.

Per la rilevazione dei chilometri percorsi del mezzo si è visionato il quadrante elettrico. Non è stata fatta alcuna prova su strada come pure la prova luci e freni e la visione su ponte per la determinazione di eventuali vizi, anche occulti.

Nella ricerca del valore di mercato si è tenuto conto della effettiva richiesta attuale di detti beni visto la particolare congiuntura energetica che di fatto non fa apprezzare mezzi funzionanti a diesel.

Si riporta di seguito tabella con le caratteristiche dell'automezzo e il valore di stima attribuito al bene visionato durante il sopralluogo; tale valore deriva dall'applicazione dei criteri sopra esposti.

A dettaglio della valutazione si indica che il bene è stato valutato nello stato di fatto in cui si trova, senza altre effettiva verifica diretta da parte del perito (messa su strada , visione su ponte, ecc) oltre quanto sopra indicato, come pure dell'esistenza di eventuali vizi , anche occulti.

#### **VEICOLO AUDI A4**

|   |   |
|---|---|
| <i>Costruttore</i>                      | <b>AUDI</b>   |
| <i>Modello</i>                          | <b>B8 ACAGAF1 FM6B1002R8K607MGEM1</b>                     |
| <i>Modello commerciale</i>              | <b>Audi A4</b>  |
| <i>Targa</i>                            | <b>EH587KJ</b>  |
| <i>Numero identificativo</i>            | <b>WAUZZZ8K2BA093122</b>                                  |
| <i>Categoria di destinazione ed uso</i> | <b>Autovettura per trasporto di persone - uso proprio</b> |
| <i>Tipo carrozzeria</i>                 | <b>AC (Familiare)</b>                                     |
| <i>Numero posti</i>                     | <b>5</b>  |
| <i>Tipo di alimentazione</i>            | <b>Gasolio</b>  |
| <i>Cilindrata cm<sup>3</sup></i>        | <b>1968</b>   |
| <i>Potenza Kw</i>                       | <b>105</b>  |
| <i>Data prima immatricolazione</i>      | <b>03-05-2011</b>   |
| <i>Km percorsi</i>                      | <b>517.780</b>  |
| <i>Classe ambientale</i>                | <b>Euro 4</b>   |
| <i>Ultima Revisione</i>                 | <b>04-09-2023</b>   |

Premesso quanto sopra, il Valore Attuale di mercato per vendita a commerciante d'auto può essere pari a € 600,00, mentre per vendita a privato può essere € 1.500,00.

Si ritiene prudenzialmente di poter indicare che il Valore attuale di mercato della **AUDI A4 targata EH587KS** è pari ad € 700,00.

#### **VEICOLO PEUGEOT 2008**

|   |   |
|---|---|
| <i>Costruttore</i>                      | <b>PEUGEOT</b>  |
| <i>Modello</i>                          | <b>C UBHZ M/S</b>   |
| <i>Modello commerciale</i>              | <b>2008</b>   |
| <i>Targa</i>                            | <b>FK224JG</b>  |
| <i>Numero identificativo</i>            | <b>VF3CUBHZMHY030559</b>                                  |
| <i>Categoria di destinazione ed uso</i> | <b>Autovettura per trasporto di persone - uso proprio</b> |

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| <i>Tipo carrozzeria</i>            | <b>AC (Familiare)</b> |
| <i>Numero posti</i>                | <b>5</b>              |
| <i>Tipo di alimentazione</i>       | <b>Gasolio</b>        |
| <i>Cilindrata cm<sup>3</sup></i>   | <b>1560</b>           |
| <i>Potenza Kw</i>                  | <b>88</b>             |
| <i>Data prima immatricolazione</i> | <b>26-06-2017</b>     |
| <i>Km percorsi</i>                 | <b>153.553</b>        |
| <i>Classe ambientale</i>           | <b>Euro 6B</b>        |
| <i>Ultima Revisione</i>            | <b>NESSUNA</b>        |

Premesso quanto sopra, il Valore Attuale di mercato per vendita a commerciante d'auto può essere pari a € 3.500,00, mentre per vendita a privato può essere € 4.900,00.

Si ritiene prudenzialmente di poter indicare che il Valore attuale di mercato della **PEUGEOT 2008 targata FK224JG** è pari ad **€ 3.700,00**.

#### **VEICOLO NISSAN ATLEON**

|   |  |
|---|--|
| <i>Costruttore</i>                      | <b>NISSAN</b>  |
| <i>Modello</i>                          | <b>V.I.TK 56.35</b>                                  |
| <i>Modello commerciale</i>              | <b>NISSAN ATLEON</b>                                 |
| <i>Targa</i>                            | <b>CS312FB</b>                                       |
| <i>Numero identificativo</i>            | <b>VWANBFTK043419751</b>                             |
| <i>Categoria di destinazione ed uso</i> | <b>Autocarro per trasporto di cose - uso proprio</b> |
| <i>Tipo carrozzeria</i>                 | <b>FO (Furgone)</b>                                  |
| <i>Numero posti</i>                     | <b>2</b>   |
| <i>Tipo di alimentazione</i>            | <b>Gasolio</b>                                       |
| <i>Cilindrata cm<sup>3</sup></i>        | <b>2953</b>  |
| <i>Potenza Kw</i>                       | <b>92</b>  |
| <i>Data prima immatricolazione</i>      | <b>03-11-2004</b>                                    |
| <i>Km percorsi</i>                      | <b>253.248</b>                                       |
| <i>Classe ambientale</i>                | <b>Euro 3</b>  |
| <i>Ultima Revisione</i>                 | <b>10-11-2022</b>                                    |

Premesso quanto sopra, il Valore Attuale di mercato per vendita a commerciante d'auto può essere pari a € 2.800,00 mentre per vendita a privato può essere € 3.500,00.

Si ritiene prudenzialmente di poter indicare che il Valore attuale di mercato del veicolo **NISSAN ATLEON targato CS312FB** è pari ad **€ 2.900,00**.

#### **VEICOLO IVECO DAILY**

|   |  |
|---|--|
| <i>Costruttore</i>                      | <b>IVECO</b>   |
| <i>Modello</i>                          | <b>35C15A</b>  |
| <i>Modello commerciale</i>              | <b>IVECO DAILY</b>                                   |
| <i>Targa</i>                            | <b>CB150CK</b>                                       |
| <i>Numero identificativo</i>            | <b>ZCFG35A1005378269</b>                             |
| <i>Categoria di destinazione ed uso</i> | <b>Autocarro per trasporto di cose - uso proprio</b> |
| <i>Tipo carrozzeria</i>                 | <b>FO (Furgone)</b>                                  |
| <i>Numero posti</i>                     | <b>3</b>   |
| <i>Tipo di alimentazione</i>            | <b>Gasolio</b>                                       |
| <i>Cilindrata cm<sup>3</sup></i>        | <b>2800</b>  |
| <i>Potenza Kw</i>                       | <b>107</b>   |
| <i>Data prima immatricolazione</i>      | <b>18-04-2002</b>                                    |
| <i>Km percorsi</i>                      | <b>247.227</b>                                       |
| <i>Classe ambientale</i>                | <b>Euro 3</b>  |
| <i>Ultima Revisione</i>                 | <b>12-10-2020</b>                                    |

Premesso quanto sopra, il Valore Attuale di mercato per vendita a commerciante d'auto può essere pari a € 2.500,00 mentre per vendita a privato può essere € 3.400,00.

Si ritiene prudenzialmente di poter indicare che il Valore attuale di mercato del veicolo **IVECO DAILY** targato **CB150CK** è pari ad € **2.800,00**

#### **VEICOLO FIAT SCUDO**

|   |  |
|---|--|
| <i>Costruttore</i>                      | <b>FIAT GROUP AUTOMOBILES SPA</b>                    |
| <i>Modello</i>                          | <b>270ZXC1BWAL</b>                                   |
| <i>Modello commerciale</i>              | <b>FIAT SCUDO</b>                                    |
| <i>Targa</i>                            | <b>DR409KN</b>                                       |
| <i>Numero identificativo</i>            | <b>ZFA27000064207491</b>                             |
| <i>Categoria di destinazione ed uso</i> | <b>Autocarro per trasporto di cose - uso proprio</b> |
| <i>Tipo carrozzeria</i>                 | <b>FO (Furgone)</b>                                  |
| <i>Numero posti</i>                     | <b>2</b>   |
| <i>Tipo di alimentazione</i>            | <b>Gasolio</b>                                       |
| <i>Cilindrata cm<sup>3</sup></i>        | <b>1997</b>  |
| <i>Potenza Kw</i>                       | <b>88</b>  |
| <i>Data prima immatricolazione</i>      | <b>08-09-2008</b>                                    |
| <i>Km percorsi</i>                      | <b>238.144</b>                                       |
| <i>Classe ambientale</i>                | <b>Euro 4</b>  |

*Ultima Revisione*

**29-11-2023**

Premesso quanto sopra, il Valore Attuale di mercato per vendita a commerciante d'auto può essere pari a € 1.200,00 mentre per vendita a privato può essere € 1.800,00.

Si ritiene prudenzialmente di poter indicare che il Valore attuale di mercato del veicolo **FIAT SCUDO** targato **DR409KN** è pari ad **€ 1.400,00**

- **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

I dati di Progetto dell'impianto, di cui si è preso visione, prevedevano una produzione di energia elettrica annua di circa 43.100 Kwh (equivalente a 1.151 Kwh/kw di Potenza installata). Tali risultati sono ampiamente confermati dalle produzioni mensili esaminati dai tabulati (parziali) forniti, stampati dal portale del GSE per il primo anno di esercizio dell'impianto. Pertanto si può senz'altro fissare come produttività iniziale di progetto per unità di potenza dell'impianto installato, quella ipotizzata di **1.151 Kwh**. Nella previsione di produzione energetica si è tenuto conto delle reali condizioni di esercizio ipotizzando un coefficiente di decadimento annuo della capacità produttiva dei pannelli pari allo 0,8%.

La produzione annua ipotizzata da inizio esercizio (2012) sarà dunque:

| <b>ANNO</b> | <b>Kwh/anno</b> |
|-------------|-----------------|
| 2012        | 43 100,00       |
| 2013        | 42 755,20       |
| 2014        | 42 413,16       |
| 2015        | 42 073,85       |
| 2016        | 41 737,26       |
| 2017        | 41 403,36       |
| 2018        | 41 072,14       |
| 2019        | 40 743,56       |
| 2020        | 40 417,61       |
| 2021        | 40 094,27       |
| 2022        | 39 773,52       |
| 2023        | 39 455,33       |
| 2024        | 39 139,69       |
| 2025        | 38 826,57       |
| 2026        | 38 515,96       |
| 2027        | 38 207,83       |
| 2028        | 37 902,17       |
| 2029        | 37 598,95       |
| 2030        | 37 298,16       |
| 2031        | 36 999,77       |
| 2032        | 36 703,77       |

### **RICAVI DA PRODUZIONE ENERGETICA**

La durata della Convenzione si protrae sino a tutto il 2032, per tener conto dell'aumento dei costi relativi all'energia elettrica, sia quella immessa in rete che quella per autoconsumo, si ipotizza un coefficiente di inflazione annuo pari all'1,5%. La tariffa incentivante oggetto della Convenzione è pari a **0,2560 Euro/kWh** e non è soggetta a rivalutazione. Per quel che concerne la tariffa relativa allo "Scambio sul Posto", essa si assume pari al valore attualmente pagato in regime di scambio sul posto che è di circa 0,10 €/kWh., negli anni successivi si assume rivalutata secondo il coefficiente di inflazione annuo stimato e pari all'1,5%. La quantità di energia immessa in rete, si assume pari al 60% di quella prodotta dall'impianto. La rimanente porzione, pari al 40%, si considera autoconsumata ed il ricavo è sotto forma di risparmio calcolato come prodotto dell'energia risparmiata per il costo unitario del Kwh, pari attualmente a circa 0,16 €/Kwh, negli anni successivi si assume rivalutato secondo il coefficiente di inflazione annuo stimato e pari all'1,5%.

Prendendo come riferimento il periodo dal 2025 al 2032, si valutano i ricavi da produzione secondo quanto prima specificato:

| <b>ANNO</b>   | <b>Produttività<br/>Kwh/anno</b> | <b>Tariffa<br/>incentivata</b> | <b>Scambio sul posto<br/>(rivalut. 1,5%/anno)</b> | <b>Risparmio per autoconsumo<br/>(rivalut. 1,5%/anno)</b> |
|---------------|----------------------------------|--------------------------------|---|---|
| 2025          | 38 826,57                        | 9 939,60                       | 2 329,59  | 2 484,90  |
| 2026          | 38 515,96                        | 9 860,09                       | 2 345,62  | 2 502,00  |
| 2027          | 38 207,83                        | 9 781,21                       | 2 361,76  | 2 519,21  |
| 2028          | 37 902,17                        | 9 702,96                       | 2 378,01  | 2 535,44  |
| 2029          | 37 598,95                        | 9 625,33                       | 2 394,37  | 2 552,89  |
| 2030          | 37 298,16                        | 9 548,33                       | 2 410,84  | 2 570,45  |
| 2031          | 36 999,78                        | 9 471,94                       | 2 427,43  | 2 588,14  |
| 2032          | 36 703,78                        | 9 396,17                       | 2 444,13  | 2 605,94  |
| <b>Totale</b> | <b>302 053,20</b>                | <b>77 325,62</b>               | <b>19 091,76</b>                                  | <b>20 358,97</b>  |

### **COSTI DI MANUTENZIONE, DI GESTIONE E SMALTIMENTO A FINE VITA**

Le spese di manutenzione per salvaguardare l'operatività ed il rendimento dell'impianto fotovoltaico sono:

- oneri per la manutenzione ordinaria (pulizia dei moduli e componentistica, piccoli ripristini) quantificati in **19,00 €/Kwp annui**
- oneri per la manutenzione straordinaria (sostituzione di componenti di impianto per rotture o a fine vita) quantificati in **10,00 €/Kwp annui**

- oneri per assicurazione: quantificati in **15,00 €/Kwp annui**
- oneri per lo smaltimento a fine vita: quantificati forfettariamente in **1000,00 €** e trattenuti direttamente dal GSE negli ultimi 10 anni di diritto all’incentivo secondo una formula dettata dalla normative in funzione della Potenza dell’impianto e del numero dei pannelli.

### STIMA ECONOMICA

La stima del valore dell’impianto è eseguita per l’ipotesi dell’impianto in funzione ed in grado di produrre utili, e come valore aggiunto dell’immobile su cui è posizionato e cablato, **infatti l’impianto verrà venduto unitamente al bene immobile.**

La stima è effettuata tramite il metodo dei flussi di cassa attualizzati negli anni e consiste nella valutazione dei movimenti economici che l’incentivazione alla produzione di energia può produrre dall’anno 2025 fino alla data di scadenza della convenzione fissata nel 2032, decurtati delle spese.

Il metodo dei flussi di cassa attualizzati ha come finalità quello di determinare il valore di un investimento nel corso degli anni e prevederne la capacità di produrre reddito nell’anno attuale. Questa attualizzazione tiene conto di un tasso di sconto che contempla più fattori: le caratteristiche dell’investimento, il suo fattore di rischio e l’eventuale inflazione. Il tasso di sconto nel caso specifico è assunto pari al 6%.

Di seguito si riporta il valore della stima per la tipologia di vendita ipotizzata, considerando i restanti 8 anni di durata delle Convenzioni in essere, per una potenza di 37,44 kWp:

| ANNO          | Produttività Kwh/anno | Ricavi da tariffa incentivata | Ricavi da scambio sul posto rivalut. 1,5% | Risparmio per autoconsumo rivalut. 1,5% | Costi per manutenzioni e assicurazione rivalut. 1,5% | Costi per smaltimento a fine vita | Flusso di cassa annuo | Flusso di cassa attualizzato 6% |
|---------------|-----------------------|-------------------------------|---|---|--|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| 2025          | 38 826,57             | 9 939,60                      | 2 329,59                                  | 2 484,90                                | 1 647,36   | 145,45                            | 12 961,28             | 12 227,63                       |
| 2026          | 38 515,96             | 9 860,09                      | 2 345,62                                  | 2 502,00                                | 1 672,07   | 127,27                            | 12 908,36             | 11 488,40                       |
| 2027          | 38 207,83             | 9 781,21                      | 2 361,76                                  | 2 519,21                                | 1 697,15   | 109,09                            | 12 855,93             | 10 794,09                       |
| 2028          | 37 902,17             | 9 702,96                      | 2 378,01                                  | 2 535,44                                | 1 722,61   | 90,91                             | 12 802,89             | 10 141,09                       |
| 2029          | 37 598,95             | 9 625,33                      | 2 394,37                                  | 2 552,89                                | 1 748,45   | 72,73                             | 12 751,41             | 9 528,60                        |
| 2030          | 37 298,16             | 9 548,33                      | 2 410,84                                  | 2 570,45                                | 1 774,67   | 54,55                             | 12 700,40             | 8 953,28                        |
| 2031          | 36 999,78             | 9 471,94                      | 2 427,43                                  | 2 588,14                                | 1 801,29   | 36,36                             | 12 649,85             | 8 412,87                        |
| 2032          | 36 703,78             | 9 396,17                      | 2 444,13                                  | 2 605,94                                | 1 828,31   | -                                 | 12 617,92             | 7 916,64                        |
| <b>Totale</b> | <b>302 053,20</b>     | <b>77 325,62</b>              | <b>19 091,76</b>                          | <b>20 358,97</b>                        | <b>13 891,92</b>                                     | <b>636,36</b>                     | <b>102 248,06</b>     | <b>79 462,59</b>                |

Stima ricavi totali da tariffe incentivati:

€ 116.776,34

Stima dei costi per manutenzioni e assicurazioni:

€ 13.891,92

|   |                    |
|---|--------------------|
| Costi smaltimento e fine vita:                                  | € 636,36           |
| Flusso di cassa attualizzato a fine convenzione (2032):         | € 79.462,59        |
| Valore stimato per la vendita (-25% flusso di cassa calcolato): | € <b>59.596,94</b> |

- **MERCİ SFUSE, GİOCATTOLI, ESPOSITORI.**

In merito alle merci sfuse, giocattoli ed espositori presenti all'interno dei locali commerciali, nell'ufficio, nella tettoia in lamiera chiusa ed in minima parte anche nel sottotetto, considerate l'entità degli stessi, la loro consistenza e soprattutto la modalità di imballaggio, in questa fase non è possibile effettuare una qualsivoglia stima, sia pur sommaria. Pertanto si presenterà un'integrazione di perizia a seguito dell'inventario puntuale che verrà effettuato dal Curatore.

In definitiva i beni mobili nel loro complesso vengono stimati in:

€ 1.800,00 + € 210,00 + € 2.400,00 + € 2.900,00 + € 250,00 + € 350,00 + € 150,00 +  
€ 3.500 + € 700,00 + € 3.700,00 + € 2.900,00 + € 2.700,00 + € 1.300,00 + € 59.596,94  
+ (merci da valorizzare a seguito dell'inventario-oggetto di integrazione di perizia) =  
**€ 82.456,94**

- **CONCLUSIONI**

In virtù degli accertamenti e delle verifiche effettuate relativamente ai beni oggetto di stima, tenendo conto

- della documentazione richiesta ed acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casali del Manco (CS) e presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Settore fiscale e Settore catastale;
- dei sopralluoghi, e quindi dell'analisi del contesto urbanistico e paesaggistico in cui sono ubicati i beni oggetto della presente stima e dell'analisi dello stato di fatto e del rilievo effettuati;
- della verifica di conformità urbanistica;

Utilizzando per la stima del capannone il metodo Cost Approach, e per i beni mobili un'analisi comparativa, si ottengono i valori di mercato riportati nella sottostante tabella:

| <b>Valore di Mercato dei Beni</b>     |                               |   |
|---------------------------------------|-------------------------------|---|
| <b>Tipo Bene</b>                      | <b>Tipologia</b>              | <b>Valore (€)</b>   |
| Bene Immobile                         | Capannone Industriale         | 304 722,44  |
| Bene mobile                           | Carrello Elevatore            | 1 800,00  |
| Bene mobile                           | 3 Transpallet manuali         | 210,00  |
| Bene mobile                           | Lavapavimenti                 | 2 400,00  |
| Bene mobile                           | Scaffalatura Portapallet      | 2 900,00  |
| Bene mobile                           | Arredi Uffici                 | 250,00  |
| Bene mobile                           | Attrezzature Informatiche     | 350,00  |
| Bene mobile                           | Estintori                     | 150,00  |
| Bene mobile                           | Montacarichi interno fisso    | 3 500,00  |
| Bene mobile                           | Audi A4                       | 700,00  |
| Bene mobile                           | Peugeot 2008                  | 3 700,00  |
| Bene mobile                           | Nissan Atleon                 | 2 900,00  |
| Bene mobile                           | Iveco Daily                   | 2 700,00  |
| Bene mobile                           | Fiat Scudo                    | 1 300,00  |
| Bene mobile                           | Impianto Fotovoltaico         | 59 596,94   |
| Bene mobile                           | Merci, giocattoli, espositori | merci da valorizzare a seguito dell'inventario - oggetto di integrazione di perizia |
| <b>Totale Beni mobili ed immobili</b> |                               | <b>387 179,38</b>   |

La vendita dei beni summenzionati verrà effettuata suddividendo gli stessi in lotti adottando criteri che derivano dall'esposizione generale della perizia di stima e secondo la seguente tabella:

| SUDDIVISIONE DEI BENI IN LOTTI      |   |                   |
|-------------------------------------|---|-------------------|
| <b>LOTTO N.1</b>                    |   |                   |
| <b>Bene</b>                         | <b>Valore (€)</b>   |                   |
| Capannone Industriale               | 304 722,44  |                   |
| Impianto Fotovoltaico               | 59 596,94   |                   |
| Montacarichi interno fisso          | 3 500,00  |                   |
| <b>Totale Beni Lotto N.1</b>        | <b>367 819,38</b>   | <b>367 819,38</b> |
| <b>LOTTO N.2</b>                    |   |                   |
| <b>Bene</b>                         | <b>Valore (€)</b>   |                   |
| Carrello Elevatore                  | 1 800,00  |                   |
| 3 Transpallet manuali               | 210,00  |                   |
| Lavapavimenti                       | 2 400,00  |                   |
| <b>Totale Beni Lotto N.2</b>        | <b>4 410,00</b>   | <b>4 410,00</b>   |
| <b>LOTTO N.3</b>                    |   |                   |
| <b>Bene</b>                         | <b>Valore (€)</b>   |                   |
| Scaffalatura Portapallet            | 2 900,00  |                   |
| Arredi Uffici                       | 250,00  |                   |
| Estintori                           | 150,00  |                   |
| Attrezzature Informatiche           | 350,00  |                   |
| <b>Totale Beni Lotto N.3</b>        | <b>3 650,00</b>   | <b>3 650,00</b>   |
| <b>LOTTO N.4</b>                    |   |                   |
| <b>Bene</b>                         | <b>Valore (€)</b>   |                   |
| Audi A4                             | 700,00  |                   |
| <b>Totale Beni Lotto N.4</b>        | <b>700,00</b>   | <b>700,00</b>     |
| <b>LOTTO N.5</b>                    |   |                   |
| <b>Bene</b>                         | <b>Valore (€)</b>   |                   |
| Peugeot 2008                        | 3 700,00  |                   |
| <b>Totale Beni Lotto N.5</b>        | <b>3 700,00</b>   | <b>3 700,00</b>   |
| <b>LOTTO N.6</b>                    |   |                   |
| <b>Bene</b>                         | <b>Valore (€)</b>   |                   |
| Nissan Atleon                       | 2 900,00  |                   |
| <b>Totale Beni Lotto N.6</b>        | <b>2 900,00</b>   | <b>2 900,00</b>   |
| <b>LOTTO N.7</b>                    |   |                   |
| <b>Bene</b>                         | <b>Valore (€)</b>   |                   |
| Iveco Daily                         | 2 700,00  |                   |
| <b>Totale Beni Lotto N.7</b>        | <b>2 700,00</b>   | <b>2 700,00</b>   |
| <b>LOTTO N.8</b>                    |   |                   |
| <b>Bene</b>                         | <b>Valore (€)</b>   |                   |
| Fiat Scudo                          | 1 300,00  |                   |
| <b>Totale Beni Lotto N.8</b>        | <b>1 300,00</b>   | <b>1 300,00</b>   |
| <b>LOTTO N.9</b>                    |   |                   |
| <b>Bene</b>                         | <b>Valore (€)</b>   |                   |
| Merci, giocattoli, espositori       | merci da valorizzare a seguito dell'inventario-<br>oggetto di integrazione di perizia |                   |
| <b>Totale Beni Lotto N.9</b>        | -   | -                 |
| <b>Totale Complessivo dei Lotti</b> |   | <b>387 179,38</b> |

Come ampiamente menzionato, talune opere oggetto della presente, risultano abusive: sottotetto e veranda capannone, tettoia in lamiera chiusa adiacente al capannone, gazebo e baracca in lamiera adiacente al muro di sostegno.

Dall'esame degli atti presenti in comune e soprattutto dai colloqui avuti con il Responsabile l'ufficio Tecnico, area Urbanistica del Comune di Casali del Manco, si ritiene che la veranda ed il sottotetto praticabile siano sanabili, mentre tutto il resto vada demolito, rimosso con ripristino dello stato dei luoghi. Di seguito viene fornita una indicazione di massima sui costi relativi alla sanatoria per la Veranda ed il Sottotetto, alla demolizione della tettoia chiusa, dei gazebo e della baracca in lamiera, allo sgombero dei materiali presenti sull'intera area ed al ripristino dello stato dei luoghi. Tali costi, si ribadisce, saranno oggetto di conteggi dettagliati sul valore delle opere abusive da sanare, preventivi per la demolizione delle opera non sanabili e per il trasporto a rifiuto e gli oneri di discarica di quanto demolito e dei materiali presenti sull'area, all'atto pratico esecutivo.

#### **SANATORIA:**

- 1) Oblazione: per i locali commerciali l'importo è pari al 10% del valore dell'opera realizzata abusivamente compreso il 50% dell'impianto Fotovoltaico. Il valore dell'opera va computato al momento della richiesta di sanatoria con un computo metrico dettagliato ed utilizzo del prezzario Regionale in vigore. In questa fase si prende il valore stimato con il metodo suespresso pari ad € 81.447,66 per la veranda ed il sottotetto, € 59.596,94 per l'Impianto Fotovoltaico:

$$(81.447,66 + 0,50 \times 59.596,94) \times 10\% = \mathbf{\text{€ } 11.124,61};$$

- 2) Diritti di Segreteria per rilascio Concessione Edilizia in sanatoria: **€ 250,00;**
- 3) Spese tecniche (progettazione, verifica sismica con deposito al Genio Civile, computo metrico dettagliato delle opere, variazione catastale: 5.200,00 + oneri fiscali = **€ 6.597,76;**

#### **DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE E RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI:**

- 1) Demolizione, carico, trasporto a rifiuto ed oneri di discarica della baracca in lamiera e dei gazebo: **€ 12.000,00;**
- 2) Carico, trasporto a rifiuto ed oneri di discarica dei materiali presenti sul Piazzale, sotto i gazebo e nella baracca in lamiera: **€ 10.000,00**

L'importo complessivo della sanatoria, della demolizione delle opera abusive, ed il ripristino dello stato dei luoghi è pari ad **€ 39.972,37.**

**ALLEGATI:**

1. Verbali di Sopralluogo
2. Inquadramento Territoriale e Catastale
3. Documentazione Fotografica Capannone
4. Presa Visione Atti Comune di Casali del Manco
5. Atti Comune di Casali del Manco
6. Atti di compravendita
7. Piante Stato di Fatto
8. Documentazione Fotografica Beni Mobili

**Il Tecnico Valutatore**  
**FATA**  
*Ing. Antonio Fata*

