

# **TRIBUNALE DI COSENZA**

**Sezione Fallimentare**

**n. 6/2023 R.F. “XXXXXXXXXX”**

**Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Familiari**

**Curatore Avv. Adele Bedini**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO: INVENTARIO E STIMA DEI BENI**

**Il Consulente Tecnico d’Ufficio**

***Ing. Ester Maria Cozza***

# TRIBUNALE DI COSENZA

## Sezione Fallimentare

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*All'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Francesca Familiari, della sezione Ufficio Fallimenti del Tribunale di Cosenza.*

#### 1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Ester Maria Cozza, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°6368 sez. A - Settore Civile-Ambientale, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel **Fallimento n. 6/2023 R.F.**, nominata dall'Avv. Adele Bedini, con studio in Rende (CS) in Viale Kennedy IV Trav. Scala D, 28, e approvata dal G.E. in data 30/10/2023. Il fallimento in oggetto riguarda le seguenti unità immobiliari:

- **Lotto 1:** Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza (CS) al Catasto Fabbricati Foglio 6, Particella 1057, Sub 16, categoria C/2, Via Pasquale Rossi n. 84P (ora Via Capizzano n. 22), piano S1;
- **Lotto 2:** Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rende (CS) al Catasto Fabbricati Foglio 13, Particella 549, Sub 14, categoria D/8, Via Bottego snc, piano T-1;
- **Lotto 3:** Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Luzzi (CS) al Catasto Terreni Foglio 18, Particella 318, uliveto.

#### 2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Alla presente Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio è allegata la seguente documentazione:

- Allegato 1: Nomina;

- Allegato 2: Dati Catastali: visura catastale storica dell’immobile, visura catastale per soggetto, ispezioni ipotecarie per soggetto con elenco sintetico formalità, estratto di mappa, elaborati planimetrici;
- Allegato 3: Richiesta della documentazione ai Comuni;
- Allegato 4: Documentazione del Comune di Cosenza: stralcio delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, interrogazione Destinazione Urbanistica, mappa zone urbanistiche, mappa dei Vincoli Beni culturali, Incendi e PAI, Concessione Edilizia n. 71 del 05/10/1963 e Allegati progettuali, Certificato di Abitabilità del 20/02/1965, DIA n. 77 del 11/12/2006 e Allegati progettuali;
- Allegato 5: Documentazione del Comune di Rende: stralcio delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, interrogazione Destinazione Urbanistica, mappa zone urbanistiche, mappa dei Vincoli Beni culturali, Incendi e PAI, Concessione Edilizia n. 61 del 2003, Permesso di Costruire n. 68 del 20/04/2006 di Variante con Allegati progettuali, DIA n. 260 del 26/11/2009 e la Richiesta di integrazioni del Comune;
- Allegato 6: Documentazione del Genio Civile (per il bene sito a Rende): Pratica n. 2010/0430 con: Dichiarazione di responsabilità e Elenco elaborati, Dichiarazione di Inizio Attività, Elaborati grafici stato di fatto, Elaborati grafici stato di futuro, Relazione tecnica inerti, Relazione asseverativa, Relazione sui materiali, Relazione Geologico-Tecnica, Relazione Geotecnica e sulle Fondazioni, Relazione di Calcolo e Fascicolo dei calcoli, Disegni delle strutture e Particolari costruttivi, Piano di Manutenzione dell’Opera, Documentazione fotografica, Relazione a Struttura Ultimata, Certificato di Collaudo Statico;
- Allegato 7: Documentazione del Comune di Luzzi: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato 8: Verbale delle operazioni peritali e di sopralluogo del 30/10/2023 e foto sopralluogo;
- Allegato 9: Atto di compravendita del bene 1 (ubicato a Cosenza);
- Allegato 10: Atto di compravendita del bene 2 (ubicato a Rende);
- Allegato 11: Atto di compravendita del bene 3 (ubicato a Luzzi);
- Allegato 12: Contratto di locazione dei beni 1 e 2.

### **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Le operazioni peritali di consulenza sono iniziate in data 30/10/2023, giorno in cui la G.E. ha autorizzato l'incarico e giorno in cui la sottoscritta ha eseguito il sopralluogo presso i tre beni oggetto di perizia.

Per la corretta identificazione del bene la sottoscritta giorno ha provveduto ad acquisire la documentazione necessaria presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate (Catasto), al fine di ricostruire la continuità, per un periodo non inferiore ad un ventennio, dei passaggi di proprietà relativi agli immobili, e ha richiesto i seguenti documenti:

- visure catastali storiche degli immobili;
- ispezioni ipotecarie per soggetto;
- elaborati planimetrici catastali;
- estratti di mappa.

La scrivente ha richiesto alle Amministrazioni Comunali competenti, nei quali sono ubicati gli immobili, le pratiche edilizie per avere un quadro esauriente sugli immobili oggetto di perizia e, precisamente, ha richiesto la seguente documentazione:

1. Stralcio delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente e relative planimetrie;
2. Certificati di Destinazione Urbanistica;
3. Autorizzazioni o concessioni amministrative della costruzione;
4. Dichiarazione di agibilità degli immobili;
5. Planimetrie degli immobili;
6. Esistenza/non esistenza di Vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità sui beni.

### **4. SOPRALLUOGO**

La sottoscritta, al fine di accertare le condizioni e la consistenza degli immobili oggetto del presente procedimento, in data 30/10/2023, si è recata prima a Cosenza, in Via Capizzano n. 22 (ex Via Pasquale Rossi n. 84P), poi a Rende, in Via Bottego, e infine a Luzzi (presso il terreno censito al Foglio 18, Particella 318), per effettuare le operazioni peritali. La sottoscritta durante il sopralluogo ha scattato alcune fotografie, ha controllato e verificato le misure esterne ed interne degli immobili

in base alle planimetrie catastali e ha verificato i beni mobili presenti nell'inventario rinvenuto nella procedura per il fitto del ramo d'azienda.

## **5. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL SOGGETTO**

La sottoscritta, al fine di verificare le iscrizioni e trascrizioni presenti sul soggetto e di ricostruire la continuità delle trascrizioni stesse nei venti anni anteriori, ha eseguito la visura ipotecaria per soggetto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza.

Presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative al soggetto [REDACTED] risultano le seguenti:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2006 - Registro Particolare 25345 Registro Generale 38162  
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 69925/23859 del 27/10/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in COSENZA (CS) - SOGGETTO ACQUIRENTE
- ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2006 - Registro Particolare 8126 Registro Generale 38163  
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 69926/23860 del 27/10/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in COSENZA (CS)  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2185 del 09/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE CONTRO del 21/12/2009 - Registro Particolare 7468 Registro Generale 40543  
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 61450/12753 del 18/12/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in RENDE (CS) - SOGGETTO DEBITORE
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/12/2009 - Registro Particolare 29074 Registro Generale 41111  
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 61449/12752 del 18/12/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/07/2011 - Registro Particolare 13397 Registro Generale 19400  
Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI ITALO ALESSIO Repertorio 5804/3931 del 08/07/2011  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in LUZZI (CS) - SOGGETTO ACQUIRENTE
- ISCRIZIONE CONTRO del 11/11/2011 - Registro Particolare 4858 Registro Generale 30786  
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 63651/14397 del 10/11/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in RENDE (CS) - SOGGETTO DEBITORE
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/11/2011 - Registro Particolare 23385 Registro Generale 32262

Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 63676/14415 del 23/11/2011

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA

Immobili siti in RENDE (CS)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2263 del 06/08/2014 (RISOLUZIONE)
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/01/2014 - Registro Particolare 1556 Registro Generale 2229

Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 40639/18593 del 27/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Immobili siti in COSENZA (CS), LUZZI (CS), RENDE (CS)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2612 del 21/08/2019 (INEFFICACIA TOTALE)
  - TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2015 - Registro Particolare 2972 Registro Generale 3540
- Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8321 del 10/11/2014
- DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
- Immobili siti in COSENZA (CS), LUZZI (CS), RENDE (CS)

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/05/2019 - Registro Particolare 9023 Registro Generale 11332

Pubblico ufficiale AMATO STANISLAO Repertorio 123903/36569 del 03/04/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in LUZZI (CS) - SOGGETTO ACQUIRENTE

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/07/2020 - Registro Particolare 1474 Registro Generale 15570

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 1002 del 06/02/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in COSENZA (CS), RENDE (CS) - SOGGETTO DEBITORE

Nell'Allegato 2 è presente l'ispezione ipotecarie per soggetto riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico.

## **6. DOCUMENTI CATASTALI E AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI EDILIZIE E AGIBILITÀ PER CIASCUN IMMOBILE**

Presso l'Agenzia del Territorio la sottoscritta ha acquisito la visura catastale per soggetto e la visura catastale storica di ciascun immobile riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico (Allegato 2). La scrivente ha acquisito altresì le planimetrie (elaborati planimetrici) degli immobili di Cosenza e di Rende e gli estratti di mappa dove sono ubicati gli immobili di Cosenza, di Rende e di Luzzi (Allegato 2).

### **6.1. Bene 1: Immobile di Cosenza**

**[Foglio 6, Particella 1057, Sub 16, Via Capizzano n. 22 (ex Via Pasquale Rossi n. 84P)]**

Presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) la sottoscritta ha acquisito la visura catastale storica dell'immobile riferita al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico (Allegato 2). La scrivente ha acquisito altresì l'elaborato planimetrico dello stesso e gli estratti di mappa dove è ubicato l'immobile (Allegato 2).

Quest'ultimo è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al Foglio 6, Particella 1057 (ex 368) Sub 16, in Via Pasquale Rossi n. 84P (ora Via Capizzano n. 22) del Comune di Cosenza. Come si evince dall'estratto di mappa catastale e dall'ortofoto, si è rilevata una incongruenza su tutto il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto di perizia. Infatti l'immobile, nella visura e nell'elaborato planimetrico catastale, ha particella coerente con i dati in possesso (Particella 1057), mentre nella mappa catastale possiede la Particella 1058 (la 1057 è stata assegnata erroneamente al fabbricato adiacente, vedi Fig. 1-2-3). Per una completa e più esaustiva comprensione si mostrano le immagini sottostanti.

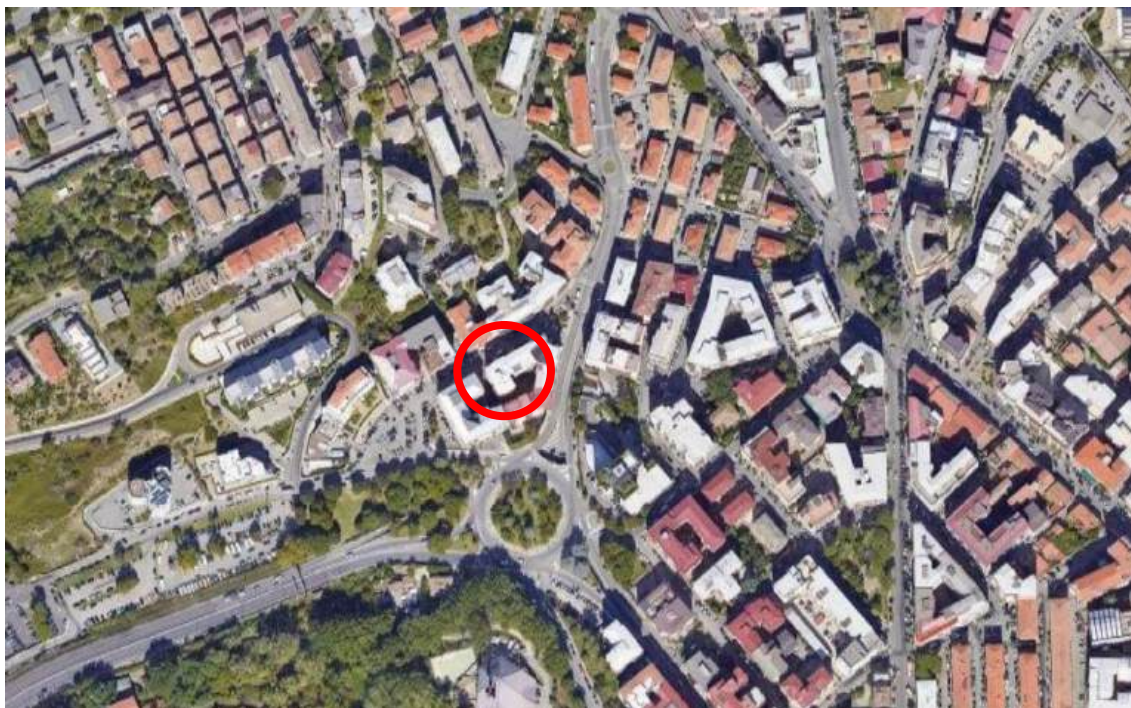


Figura 1 - Ortofoto con l'individuazione del fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima



Figura 2 - Ortofoto con l'individuazione del fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima

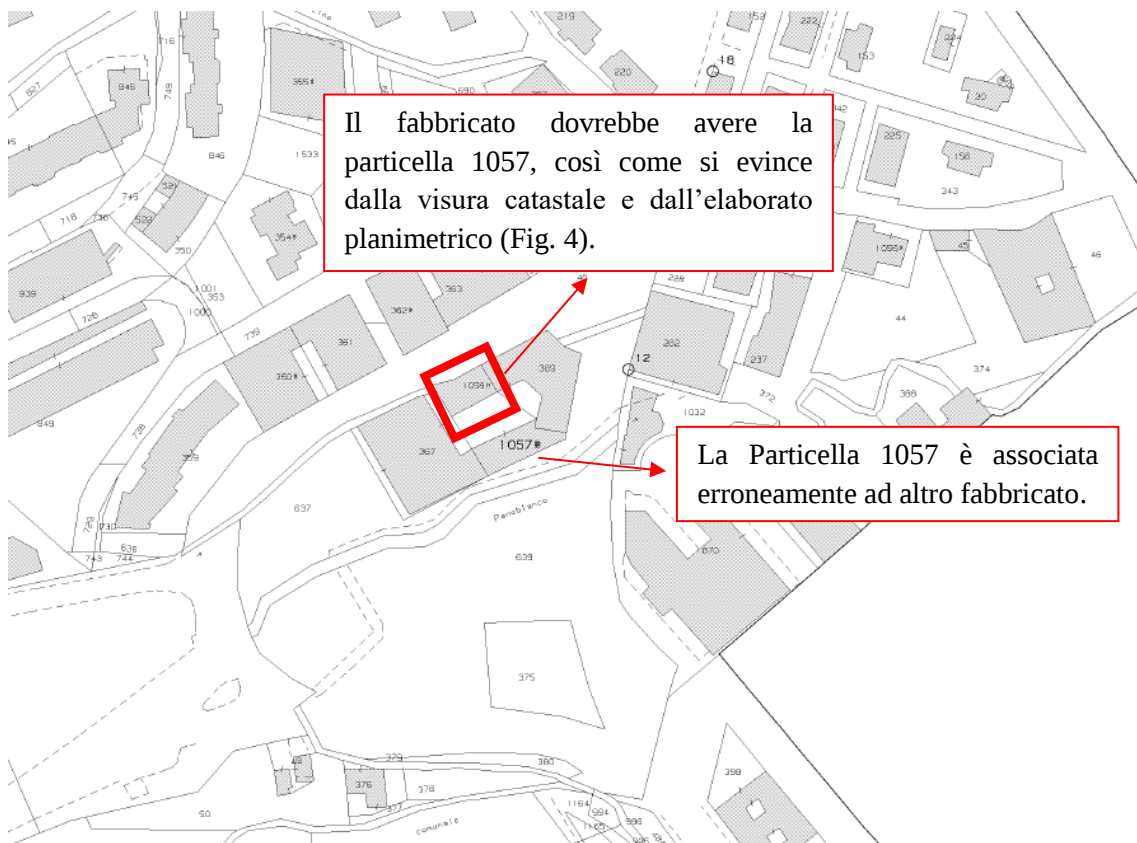


Figura 3 - Estratto di mappa catastale con l'individuazione di quella che dovrebbe essere la particella corrispondente al bene oggetto di stima

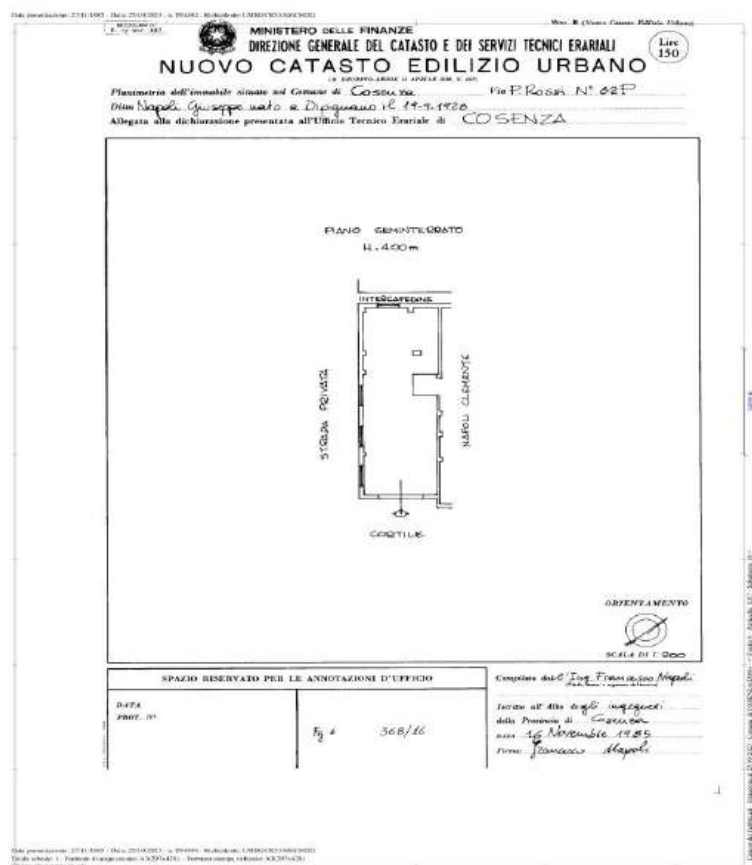


Figura 4 - Elaborato planimetrico catastale con individuazione particella corretta (1057)

Questo errore potrebbe essersi verificato nel momento della variazione per modifica identificativo e allineamento mappe eseguito nel 2007 (n. 24130.16/2007). Tale allineamento è stato eseguito correttamente per la visura storica e la planimetria catastale (Fig. 4), mentre è stato fatto un errore di inversione di particelle nella mappa (Fig. 3). Difatti, l'immobile prima del 2007 era censito al Foglio 6 **Particella 368** Sub 16 e successivamente è divenuto Foglio 6 **Particella 1057** Subalterno 16.

Per riallineare questa inesattezza (che riguarda tutto il fabbricato, non solo l'immobile oggetto di perizia) bisognerà presentare un'istanza in carta semplice con relativa marca da bollo.

Presso il Geoportale del Comune di Cosenza la sottoscritta si è procurata lo stralcio delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente e le relative planimetrie (Allegato 4), dai quali ha potuto verificare che l'immobile ricade nella zona B2 del Comune (Aree edificate intensive) e che non è presente alcun vincolo PAI, né Rete Natura 2000, né Idrogeologico Forestale, né dei Beni Culturali e Paesaggistici, né Incendi. Si tratta Aree intensive edificate per lo più tra gli anni quaranta e settanta del '900, su un impianto urbano scarsamente pianificato ma sufficientemente consolidato, incentrate su Piazza Fera e Piazza Europa e le aree limitrofe. Nella zona emergono principalmente immobili con destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste, ed è fornita da opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

Dal Comune di Cosenza la sottoscritta ha ricevuto (Allegato 4): la Concessione Edilizia n. 71 del 05/10/1963, il Certificato di Abitabilità del 20/02/1965, Piante Prospetti e Sezioni del Progetto del 1963-1964, e la DIA n. 77 del 11/12/2006 di manutenzione straordinaria (art. 3 comma 1 lettera b del D.P.R. 06/06/2001 n. 380) con gli allegati progettuali (Relazione Tecnica, Relazione di Asseverazione, Planimetria stato di fatto, Planimetria stato futuro, Aerofotogrammetria, Dichiarazione sugli inerti derivante dai lavori, Visura catastale stato di fatto), con la quale sono stati eseguiti lavori, nel sub oggetto di perizia, riguardanti:

- spicconatura dell'intonaco ammalorato;
- rifacimento dell'intonaco precedentemente spicconato;
- realizzazione di controsoffitto in cartongesso;
- montaggio di nuovo pavimento;
- realizzazione di nuovi punti di acqua nel wc;
- montaggio di nuovo rivestimento nel wc;
- adeguamento dell'impianto elettrico esistente;
- tinteggiatura interna del magazzino.

Tuttavia, presso gli archivi comunali, all'interno del fascicolo di tale DIA non vi è traccia né del Certificato di conformità delle opere realizzate né della Segnalazione Certificata di Agibilità, i quali sarebbero dovuti essere presentati al Comune di Cosenza entro 15 giorni dalla fine dei lavori.

Per sanare questo iter rimasto incompleto sarà necessario presentare in sanatoria una SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., provvedendo sia al pagamento delle sanzioni amministrative, per la mancata tempestiva presentazione delle documentazioni richieste (art. 24 comma 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380), sia alla presentazione, presso gli Uffici Comunali di Cosenza, della documentazione di cui all'art. 24 comma 5 del D.P.R. 380/2001:

- *«attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;*
- *certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; [per il Certificato di Collaudo Statico vale quello rilasciato nella precedente Abitabilità del 1965, in quanto dalla Relazione di progetto degli interventi di manutenzione straordinaria della DIA del 2006 si evince che non sono stati svolti lavori sulla parte strutturale dell'immobile];*
- *dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;*
- *gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;*

- *dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi». [Dichiarazione di conformità e collaudo sia dell'impianto idrico-sanitario sia dell'impianto elettrico].*

Occorre precisare che allo stato attuale non è possibile valutare la regolarità degli impianti, in quanto sarebbero necessarie indagini impiantistiche approfondite non oggetto della presente perizia. Pertanto, qualora gli impianti presenti non dovessero risultare a norma, occorrerà considerare il costo per la regolarizzazione degli stessi.

Inoltre sarà necessario aggiornare presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) l'elaborato planimetrico del sub oggetto di perizia, con la nuova distribuzione degli spazi interni eseguiti in seguito all'ultima DIA n. 77 del 11/12/2006, per riallineare la planimetria allo stato attuale anche presso gli uffici catastali.

Pertanto, i **costi minimi** da valutare per regolarizzare l'immobile sono sintetizzabili come segue:

1. 24 € di marca da bollo per l'istanza in carta semplice da eseguire per il riallineamento della particella su mappa catastale ("**voce 1**");
2. Per la presentazione del Certificato di conformità delle opere realizzate e della documentazione per la Segnalazione Certificata di Agibilità, servirà un tecnico abilitato che dovrà redigere la documentazione di cui all'art. 24 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Il costo prevede circa:

- 1.500,00 € onorario professionista, esclusi oneri fiscali;
- 500,00 € per la certificazione della ditta, esclusi oneri fiscali;
- 77,00 € per la sanzione amministrativa;
- 100,00 € contributo per istruttoria della SCA da corrispondere al Comune di Cosenza.

Per un totale "**voce 2**" di circa 2.200,00 €.

3. Per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale sarà necessario un tecnico abilitato che dovrà redigere la planimetria aggiornata dell'immobile e dovrà depositarla presso gli Uffici del Catasto.

Il costo prevede circa:

- 1.500,00 € onorario professionista, esclusi oneri fiscali;
- 50,00 € servizi di segreteria (Docfa) per inserimento planimetria catastale categoria A per ogni unità.

Per un totale "**voce 3**" di circa 1.550,00 €.

Per cui, il **minimo costo** per il conseguimento della sanatoria sia al Comune di Cosenza che al Catasto sarà di 3.800,00 €.

## **6.2. Bene 2 Immobile di Rende**

**(Foglio 13, Particella 549, Sub 14, Via Bottego snc)**

Presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) la sottoscritta ha acquisito la visura catastale storica dell'immobile riferita al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico (Allegato 2). La scrivente ha acquisito altresì l'elaborato planimetrico catastale dello stesso e l'estratto di mappa dove è ubicato l'immobile (Allegato 2).

Quest'ultimo è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Rende al Foglio 13, Particella 549, Sub 14, in Via Bottego snc del Comune di Rende. Come si evince dall'estratto di mappa del catastale e dall'ortofoto, il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile coincide con quello oggetto di perizia.



Figura 5 - Ortofoto con l'individuazione del fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima



Figura 6 - Ortofoto con l'individuazione del fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima

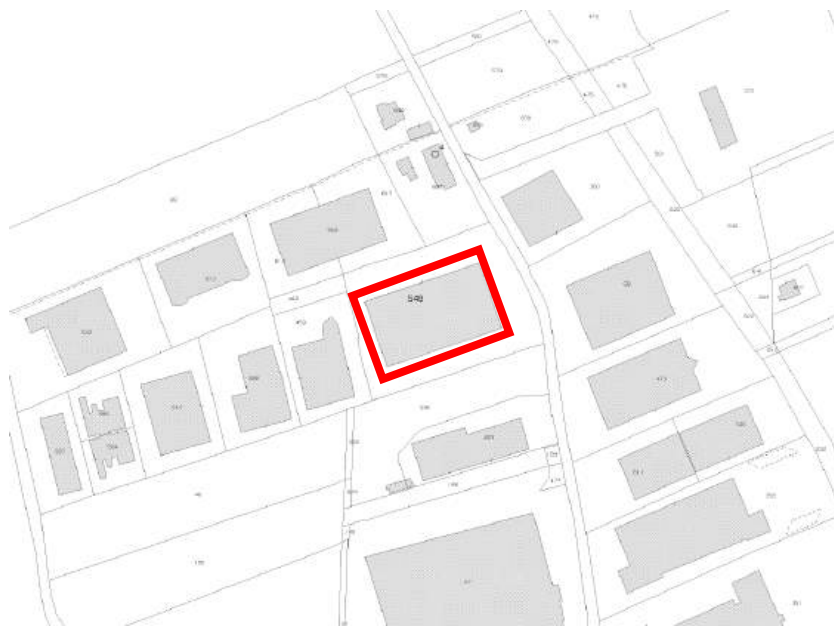


Figura 7 - Estratto di mappa catastale con l'individuazione della particella del bene oggetto di stima

Attraverso il Geoportale del Comune di Rende, la scrivente ha ottenuto l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente e le relative mappe (Allegato 5), dai quali ha constatato che l'immobile si trova nella zona D1 del Comune (Interventi produttivi) e che non è presente alcun vincolo PAI, né Rete Natura 2000, né Idrogeologico Forestale, né dei Beni Culturali e Paesaggistici, né Incendi. Si tratta Aree ad interventi produttivi con destinazioni d'uso produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa

vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione) e industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori).

La sottoscritta ha ricevuto, dal Comune di Rende, la Concessione Edilizia n. 61 del 2003, il Permesso di Costruire n. 68 del 20/04/2006 di Variante con gli allegati progettuali, la DIA n. 260 del 26/11/2009 di realizzazione di soppalco, la Richiesta di integrazione del Comune del 03/12/2009 per la realizzazione del soppalco (Allegati 5). La scrivente, durante la visita in Comune, ha visionato gli allegati alla DIA n. 260 del 26/11/2009, tuttavia non ha mai ricevuto tali allegati da parte del Comune di Rende, nonostante la sottoscritta abbia sollecitato l'Amministrazione Comunale all'invio di tale materiale, fondamentale per attestare la tipologia dell'abuso e per determinare i costi precisi per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Ad ogni modo, secondo l'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., considerato il rispetto degli indici urbanistici (in quanto non viene alterata l'altezza complessiva dell'edificio, né la superficie coperta, quindi anche il rapporto di copertura rimane inalterato, né cambiano le distanze minime dal lotto), considerato che presso il Genio Civile è presente tutta la pratica strutturale (con Relazione a struttura ultimata e Certificato di Collaudo Statico), si ritiene che l'intervento possa essere considerato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda. Pertanto, bisognerà presentare, presso il Comune di Rende, una SCIA in sanatoria e provvedere al pagamento di una sanzione pecuniaria che al più potrebbe essere pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 €.

Successivamente, si dovrà presentare presso il Comune di Rende anche la Segnalazione Certificata di Agibilità in sanatoria, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., provvedendo sia al pagamento delle sanzioni amministrative, per la mancata tempestiva presentazione delle documentazioni richieste (art. 24 comma 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380), sia alla presentazione, presso gli Uffici Comunali di Rende, della documentazione di cui all'art. 24 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Occorre precisare che allo stato attuale non è possibile valutare la regolarità degli impianti, in quanto sarebbero necessarie indagini impiantistiche approfondite non oggetto della presente perizia. Pertanto, qualora gli impianti presenti non dovessero risultare a norma, occorrerà considerare il costo per la regolarizzazione degli stessi.

Presso il Genio Civile la scrivente, relativamente ai lavori del soppalco, ha ricevuto i documenti della Pratica n. 2010/0430 (Allegato 6): Dichiarazione di inizio attività, Dichiarazione di responsabilità progettista, Attestazione avvenuta dichiarazione di inizio attività, Dichiarazione di

responsabilità geologo ed elenco elaborati, Elaborati grafici stato di fatto, Elaborati grafici stato futuro, Relazione tecnica, Relazione asseverativa, Relazione sui materiali, Relazione geologico tecnica, Relazione geotecnica e sulle fondazioni, Relazione di calcolo e fascicolo sui calcoli, Disegni esecutivi delle strutture e particolari costruttivi, Piano di manutenzione della parte strutturale dell'opera, Documentazione fotografica, Relazione a struttura ultimata prot. n. 10396 del 02/07/2010, Certificato di Collaudo Statico prot. n. 11805 del 30/07/2010.

Pertanto, i **costi minimi** da valutare per regolarizzare l'immobile sono sintetizzabili come segue:

1. Per il rilascio del titolo servirà un tecnico abilitato che inoltri al Comune di Rende la documentazione richiesta per la SCIA.

Il costo prevede circa:

- 1.000,00 € onorario professionista, esclusi oneri fiscali;
- 516,00 € per la sanzione amministrativa;
- 150,00 € per il contributo per istruttoria della SCIA da corrispondere al Comune di Rende.

Per un totale “**voce 1**” di circa 1.700,00 €.

2. Per la presentazione del Certificato di conformità delle opere realizzate e della documentazione per la Segnalazione Certificata di Agibilità, servirà un tecnico abilitato che dovrà redigere la documentazione di cui all'art. 24 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Il costo prevede circa:

- 1.500,00 € onorario professionista, esclusi oneri fiscali;
- 500,00 € per la certificazione della ditta, esclusi oneri fiscali;
- 77,00 € per la sanzione amministrativa;
- 100,00 € per il contributo per istruttoria della SCA da corrispondere al Comune di Rende.

Per un totale “**voce 2**” di circa 2.200,00 €.

Per cui, il **minimo costo** per il conseguimento della sanatoria presso il Comune di Rende sarà di 4.700,00 €, che approssimato sarà 3.900,00 €.

### **6.3. Bene 3**

#### ***Immobile di Luzzi (Foglio 18, Particella 318, uliveto)***

Presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) la sottoscritta ha acquisito la visura catastale storica dell'immobile riferita al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico (Allegato 2). La scrivente ha acquisito altresì l'estratto di mappa dove è ubicato l'immobile (Allegato 2). La documentazione risulta conforme ai dati catastali indicati.

Quest'ultimo è individuato al Catasto Terreni del Comune di Luzzi al Foglio 18, Particella 318 del Comune di Luzzi. Come si evince dall'estratto di mappa del catastale e dall'ortofoto, l'immobile coincide con quello oggetto di perizia.

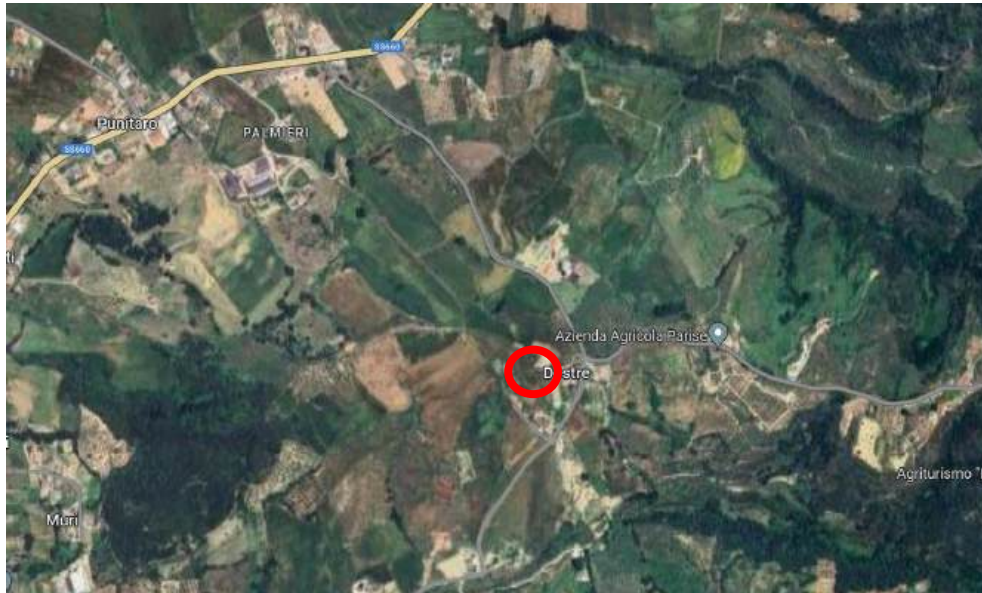


Figura 8 - Ortofoto con l'individuazione del fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima



Figura 9 - Ortofoto con l'individuazione del fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima

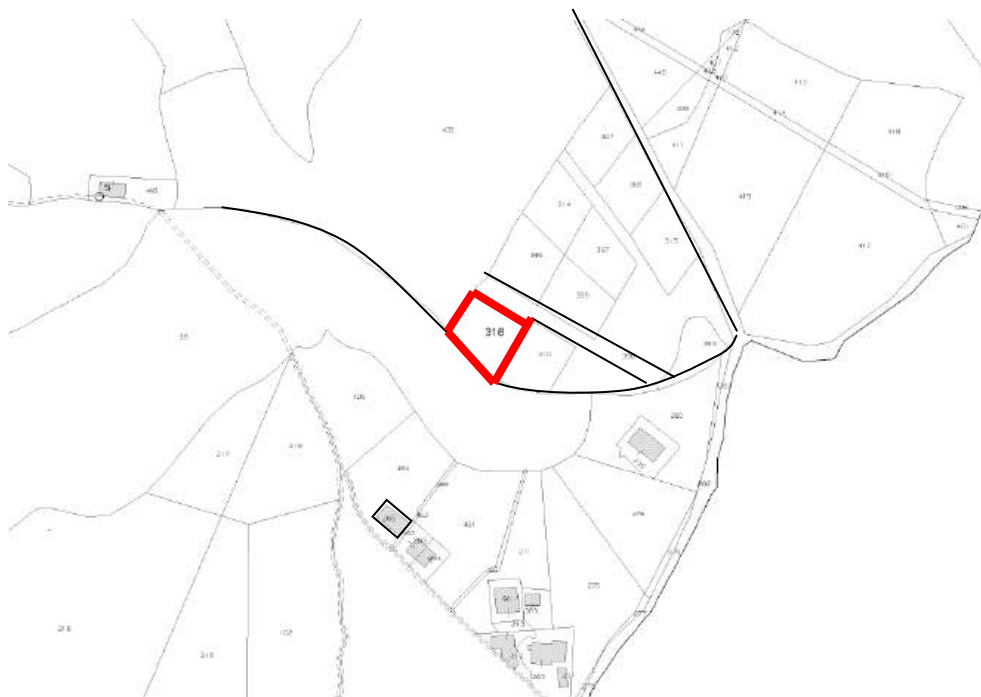


Figura 10 - Estratto di mappa catastale con l'individuazione della particella del bene oggetto di stima

La sottoscritta ha ricevuto, dal Comune di Luzzi, il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 7), dal quale si evince che l'immobile ricade in zona A.T.U.C. (Ambito Territoriale Urbanizzato Consolidato, con I.C.E. = 0,40 mq/mq) ed è presente un vincolo per scopi idrogeologici (imposto ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30 dicembre 1923 N. 3267). Nello stesso si deduce altresì l'inesistenza di vincoli storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità sui beni.

## 7. IDENTIFICAZIONE LOTTI DI VENDITA

Il bene 1 ubicato a Cosenza e censito al Catasto Fabbricati Foglio 6, Particella 1057, Sub 16, in Via Pasquale Rossi n. 84P (ora Via Capizzano n. 22), risulta di piena proprietà del Sig. [REDACTED] come dall'Atto di Compravendita del 27/10/2006 registrato a Cosenza dal Pubblico Ufficiale Dott. Notaio Carlo Viggiani, Repertorio n. 69925/23859 del 27/10/2006, Registro Particolare 25345 Registro Generale 38162, trascritto il 30/10/2006 (Allegato 9).

Il bene 2 ubicato a Rende e censito al Catasto Fabbricati Foglio 13, Particella 549, Sub 14, Via Bottego snc, risulta di piena proprietà del Sig. [REDACTED] come dall'Atto di Compravendita del 18/12/2009 registrato a Rende dal Pubblico Ufficiale Dott.ssa Notaio Anna Calvelli, Repertorio n. 61449/12752 del 18/12/2009, Registro Particolare 29074 Registro Generale 41111, trascritto il 24/12/2009 (Allegato 10).

Il bene 3 ubicato a Luzzi e censito al Catasto Terreni Foglio 18, Particella 318, uliveto, risulta di piena proprietà del Sig. [REDACTED] come dall'Atto di Compravendita del 08/07/2011 registrato a Cosenza dal Pubblico Ufficiale Dott. Notaio Italo Alessio Scornajenghi, Repertorio n. 5804/3931 del 08/07/2011, Registro Particolare 13397 Registro Generale 19400, trascritto il 12/07/2011 (Allegato 11).

È presente un contratto di locazione sui beni 1 e 2. Tale Atto del 29/04/2021 registrato a Cosenza dal Pubblico Ufficiale Dott.ssa Notaio Stefania Lanzillotti, Repertorio n. 89146 del 29/04/2021, al n. 7411 serie 1T il 03/05/2021, ha la durata di un (1) anno a decorrere dal 03/05/2021 e termine il 02/05/2022. La durata è prorogata tacitamente per egual periodo alla prima scadenza e ad ogni scadenza successiva, salvo disdetta di una delle parti, le quali, durante il sopralluogo, confermano la validità del contratto di affitto. Il corrispettivo annuale per l'affitto del ramo di azienda in oggetto è convenuto e accettato in euro 18.000,00 (diciottomila/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 1.500,00 (millecinquecento/00) ciascuna (Allegato 12). I beni mobili presenti nell'allegato al contratto di locazione saranno valutati con prezzi di beni quali lasciati in loco e venduti con l'immobile nel quale sono ubicati, diversamente perderebbero di valore, come verrà specificato.

Pertanto, si identificano **3 lotti**:

- **Lotto 1:** bene ubicato a Cosenza e censito al Catasto Fabbricati Foglio 6, Particella 1057, Sub 16, in Via Capizzano n. 22 (ex Via Pasquale Rossi n. 84P) + beni mobili in esso situati;
- **Lotto 2:** bene ubicato a Rende e censito al Catasto Fabbricati Foglio 13, Particella 549, Sub 14, Via Bottego snc + beni mobili in esso situati;
- **Lotto 3:** bene ubicato a Luzzi e censito al Catasto Terreni Foglio 18, Particella 318, uliveto.

## **8. DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE**

### **8.1. LOTTO 1 (immobile + beni mobili)**

#### ***8.1.1. Descrizione e valutazione del bene immobile***

L'immobile è un locale magazzino ubicato al piano seminterrato di un fabbricato (di sette piani fuori terra oltre il seminterrato) sito in Cosenza in Via Capizzano n. 22 (ex Via Pasquale Rossi n. 84P). L'immobile è accatastato al Foglio 6, Particella (ex 368) 1057, Sub 16, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 104 mq, rendita catastale 327,64 euro, superficie 116 mq. Ha un'esposizione Ovest/Sud-Ovest, una superficie commerciale di circa 104,00 mq. Gli ambienti si trovano architettonicamente rispondenti alla planimetria dello stato futuro della DIA n. 77 del

11/12/2006, le misure sia interne sia esterne, che la scrivente ha preso, si ritrovano coincidenti con quelle della planimetria stessa. L'edificio ricade nella zona B2 del Comune (Aree edificate intensive), edificata per lo più tra gli anni quaranta e settanta del '900, su un impianto urbano scarsamente pianificato ma sufficientemente consolidato, vicino alla Piazza Europa. Nella zona emergono principalmente immobili con destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste, ed è fornita da opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria. La struttura del fabbricato è di tipo intelaiato in c.a. Sarà necessario svolgere lavori di manutenzione ordinaria. La zona è centrale ed è ben servita da opere di urbanizzazione primaria, quali rete idrica, rete fognaria, rete elettrica, rete del gas, pubblica illuminazione e da opere di urbanizzazione secondaria, quali scuole, aree verdi, chiese, ecc. Il fabbricato si trova servito da attività commerciali, farmacie, uffici postali, banche, e dista circa: 900 m dallo svincolo Autostradale A2, 3 km dallo svincolo della Strada Statale 107 Silana Crotonese, 1,8 km dall'Azienda Ospedaliera SS. Annunziata di Cosenza, 1,1 km dall'autostazione, 2,7 km dalla stazione ferroviaria.

La stima dell'immobile è effettuata sulla base di precise indagini e analisi comparative, e non rappresenta il prezzo di vendita del bene ma soltanto il suo più probabile valore di mercato. È stato utilizzato il metodo sintetico comparativo all'interno del Market Comparison Approach per la valutazione dell'immobile, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili. Le fonti di informazioni utilizzate nella stima sono state le agenzie immobiliari, le ricerche su internet relativamente a beni simili e le quotazioni OMI riportate sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

La superficie dell'immobile, per la definizione del valore di mercato, non rappresenta altro che uno dei diversi elementi che devono essere considerati nella stima immobiliare, nella quale intervengono, nella determinazione del più corretto prezzo di mercato, la considerazione di caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

In particolare, la scelta del più probabile valore di mercato ottenuto tiene conto delle indagini svolte, sia prendendo in esame immobili simili sia considerando tutte le condizioni, di natura tecnica, funzionale ed economica dello stesso immobile andando a correggere i prezzi di mercato con i prezzi marginali relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. A tal fine, sono stati considerati i seguenti fattori: il livello di piano; le caratteristiche costruttive e di rifinitura; lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile; la vetustà della costruzione; la presenza e lo stato degli impianti tecnologici; le caratteristiche ambientali e di inserimento urbano, peculiari della zona in cui è ubicata l'immobile. Tali fattori di comparazione presi in considerazione hanno determinato dei coefficienti correttivi che, applicati ai prezzi unitari, hanno determinato il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di stima.

Alla luce di tutte le considerazioni e tecniche di calcolo esposte, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, considerando la variabilità di valori di mercato riscontrati nelle ricerche che oscillano per le vendite tra 660 €/mq e 900 €/mq, viene utilizzato il valore medio di mercato a metro quadrato: 780 €/mq. Si è valutato altresì il valore della locazione dell'immobile, e, considerando che tali valori di mercato per le locazioni oscillano tra 3,3 €/(mese\*mq) e 3,9 €/(mese\*mq), viene usato 3,6 €/(mese\*mq).

Considerando la superficie commerciale di 104 mq del magazzino oggetto di perizia, avremo:

- Per la vendita:  $780 \text{ €/mq} \times 104 \text{ mq} = 81.120,00 \text{ €}$ , arrotondando a 81.100,00 €;
- Per la locazione:  $3,6 \text{ €/(mese*mq)} \times 104 \text{ mq} = 374,40 \text{ €/mese}$ , arrotondando a 375 €/mese.

A tali valori vanno applicati i coefficienti correttivi e di differenziazione di cui sopra, precisamente sono stati utilizzati i seguenti:

| Stato di conservazione immobile | Coefficiente di merito |
|---------------------------------|------------------------|
| Da ristrutturare                | -5%                    |
| Buono stato                     | 0%                     |
| Ristrutturato                   | +5%                    |
| Finemente ristrutturato         | +10%                   |

| Età edificio | Ottimo stato | Normale | Scadente |
|--------------|--------------|---------|----------|
| 1-20 anni    | + 5%         | 0%      | -5%      |
| 20-40 anni   | +10%         | 0%      | -10%     |
| > 40 anni    | +15%         | 0%      | -15%     |

| Impianto elettrico                           | Coefficiente di merito |
|----------------------------------------------|------------------------|
| Presente, eseguito da meno 10 anni           | +5%                    |
| Presente, eseguito da più 10 anni            | 0%                     |
| Presente con necessità di piccolo intervento | -3%                    |
| Assente                                      | -5%                    |

| Impianto idrico-sanitario          | Coefficiente di merito |
|------------------------------------|------------------------|
| Presente, eseguito da meno 10 anni | +5%                    |
| Presente, eseguito da più 10 anni  | 0%                     |

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Presente con necessità di piccolo intervento | -3% |
| Assente                                      | -5% |

| Zona ubicazione immobile | Coefficiente di merito |
|--------------------------|------------------------|
| Periferica               | -5%                    |
| Centrale                 | +5%                    |

- Per la vendita:  $81.100,00 \text{ €} - 3\% = 78.667,00 \text{ €}$ ;
- Per la locazione:  $375 \text{ €/mese} - 3\% = 363,75 \text{ €/mese}$ , arrotondando 360 €/mese.

A questo, per il valore di compravendita, va considerato un abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute:

$78.667,00 \text{ €} - 15\% = 66.866,95 \text{ €}$ .

Andando a decurtare le spese minime trovate nel precedente paragrafo 6.1., avremo:

$66.866,95 \text{ €} - 3.800,00 \text{ €} = 63.066,95 \text{ €}$ , arrotondando 63.100,00 €.

Quindi il valore più probabile di mercato del bene ubicato a Cosenza in Via Pasquale Rossi n. 84P sarà: **63.100,00 €**.

### **8.1.2. Valutazione dei beni mobili**

Per la valutazione dei beni mobili si è proceduto utilizzando l'inventario allegato al Contratto di locazione del ramo d'azienda, verificando i beni con quanto rinvenuto durante il sopralluogo. Quest'ultimo è avvenuto congiuntamente alla curatrice e l'elenco con i prezzi dei singoli beni è il seguente:

| DEPOSITO | Cosenza, Via Pasquale Rossi n. 84P                                            | Prezzo     |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 290      | Serranda elettrica 340 I x 315 h                                              | 1.000,00 € |
| 291      | Porta ingresso infisso in alluminio meta vetro e meta alluminio 340 I x 315 h | 1.000,00 € |
| 292      | Nr. 2 telecamere esterne                                                      | 40,00 €    |
| 293      | Nr. 1 cassetta della pasta                                                    | 20,00 €    |
| 294      | Nr. 1 cassetta radio allarme                                                  | 20,00 €    |
| 295      | Nr. 1 sirena allarme                                                          | 20,00 €    |
| 296      | Nr. 1 quadro elettrico generale                                               | 20,00 €    |
| 297      | Nr. 1 quadretto GSM per allarme                                               | 50,00 €    |

|          |                                                                                                                                                                                                                 |            |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 298      | Nr. 1 cassetta elettronica con interruttore quadripolare e una presa industriale 380 V e una 220 V                                                                                                              | 20,00 €    |
| 299      | Nr. 5 armadietti per trasporto termico con rotelle ALEDA 190 h x 78 I x 75 p                                                                                                                                    | 700,00 €   |
| 300      | Nr. 1 banco in acciaio con piano in marmo con rotelle 205 I x 95 h x 75 p                                                                                                                                       | 300,00 €   |
| 301      | Nr. 2 telecamere interne                                                                                                                                                                                        | 20,00 €    |
| 302      | Nr. 1 banco vetrina refrigerata LINDE 125 I x 68 h x 106 p AM07003100                                                                                                                                           | 200,00 €   |
| 303      | Nr. 1 forno elettrico per pizza completa di carrello in acciaio con rotelle CLASS 100 I x 40 h x 94 p                                                                                                           | 50,00 €    |
| 304      | Nr. 1 Mobiletto per forno 98 I x 100 h x 83 p                                                                                                                                                                   | 50,00 €    |
| 305      | Nr. 1 portasapone a muro                                                                                                                                                                                        | 5,00 €     |
| 306      | Nr. 1 lampada d'emergenza                                                                                                                                                                                       | 10,00 €    |
| 306 bis  | 1 cella (container) grande è completa di quadro elettrico, motore nr. 120408460 ed evaporatore e nr. due plafoniere a neon 65 I x 10 larghezza. Tutta la cella misura 260 I x 285 h x 970 I.                    | 2.000,00 € |
| 306 tris | 1 La cella piccola è completa di quadro elettrico, motore nr. 980/420 ed evaporatore e con sistema di controllo BENTEL e una plafoniera a neo 65 I x 10 larghezza. Tutta la cella misura 510 I x 260 h x 240 p. | 1.500,00 € |
| DEPOSITO | Cosenza Via Pasquale Rossi - Bagno                                                                                                                                                                              |            |
| 307      | Nr. 1 porta infisso in alluminio completa di maniglia 215 h x 73 I                                                                                                                                              | 150,00 €   |
| 308      | Nr. 2 plafoniere a neon 170 I x 12 h                                                                                                                                                                            | 10,00 €    |
| 309      | Nr. 1 scaldacqua 30 I DIAN Boiler                                                                                                                                                                               | 20,00 €    |
| 310      | Nr. 1 lavandino completo di rubinetto 53 p x 65 I                                                                                                                                                               | 20,00 €    |
| 311      | Nr. 1 specchio a muro 48 I x 57 h                                                                                                                                                                               | 10,00 €    |
| 312      | Nr. 1 portacarte a mano a muro                                                                                                                                                                                  | 10,00 €    |
| 313      | Nr. 1 portasapone a muro                                                                                                                                                                                        | 5,00 €     |
| 314      | Nr. 1 porta carta igienica a muro                                                                                                                                                                               | 5,00 €     |
| 315      | Nr. 1 porta a soffietto 70 I x 220 h                                                                                                                                                                            | 70,00 €    |
| 316      | Nr. 1 water completo di coperchio                                                                                                                                                                               | 10,00 €    |
| 317      | Nr. 1 vortice aspiratore elicoidale                                                                                                                                                                             | 20,00 €    |
| DEPOSITO | Cosenza Via Pasquale Rossi - Ufficio                                                                                                                                                                            |            |
| 318      | Nr. 1 porta infisso con vetro 140 I x 210 h                                                                                                                                                                     | 350,00 €   |
| 319      | Vetro superiore della porta 40 h x 139 I                                                                                                                                                                        | 200,00 €   |
| 320      | Nr. 1 videoregistratore comprensivo di telecomando                                                                                                                                                              | 1,00 €     |
| 321      | Nr. 1 scrivania ad angolo 135 I x 165 I x 70 h                                                                                                                                                                  | 120,00 €   |
| 322      | Nr. 1 cassetiera con tre cassetti 621 x SO h x 54 p                                                                                                                                                             | 150,00 €   |
| 323      | Nr. 1 poltrona in ecopelle blu con rotelle                                                                                                                                                                      | 50,00 €    |
| 324      | Nr. 2 sedie di ufficio color blu                                                                                                                                                                                | 60,00 €    |
| 325      | Nr. 1 divano a 3 posti 150 I x 65 p 60 h                                                                                                                                                                        | 200,00 €   |
| 326      | Nr. 1 attaccapanni                                                                                                                                                                                              | 10,00 €    |
| 327      | Nr. 1 vetrinetta a due ante in legno inferiore e due ante in vetro sopra 205 h x 89 I x 46 p                                                                                                                    | 200,00 €   |

|                    |                                      |                |
|--------------------|--------------------------------------|----------------|
| 328                | Nr. 1 plafoniera a neon 170 I x 12   | 10,00 €        |
| 329                | Nr. 1 porta a soffietto 70 I x 190 h | 70,00 €        |
| Totale beni mobili |                                      | <b>8.776 €</b> |

### 8.1.3. Valutazione Lotto 1

L'analisi fatta sui beni mobili si è concentrata sul valore di mercato dei beni usati. Si deve sottolineare un fattore importante per la valutazione dei beni del compendio, in quanto i prezzi proposti sono tali per i beni lasciati in loco e quindi venduti insieme all'immobile. In tale modo hanno un valore pieno per come stimato. Qualora si volesse procedere a vendere i beni mobili separatamente, andrebbe considerato il prezzo per lo smontaggio e per il trasporto in altro luogo, il che causerebbe un deprezzamento degli stessi.

Pertanto una prima ipotesi è di voler vendere l'immobile sito in Cosenza con i beni mobili all'interno ubicati con il prezzo di stima complessivo di:

$$63.100,00 \text{ € (bene immobile)} + 8.776 \text{ € (beni mobili)} = 71.876,00 \text{ €}$$

Qualora, in un secondo momento, si volesse procedere a vendere i beni mobili separatamente dal magazzino, bisogna precisare che il loro valore si deprezzerà nel seguente modo:

- Beni piccoli, facilmente smontabili (scrivanie, Pc, stampanti, sedie, ecc.) avranno un abbattimento del 20%;
- Beni di medie dimensioni (come impalcature, ecc.) avranno un abbattimento del 30%;
- Beni di grandi dimensioni (come le celle frigorifere) subiranno un abbattimento del 40-50%;
- Beni di piccolo valore installati (come ad esempio placchette, luci emergenza, tazze wc, ecc.) non avrebbero alcun valore di mercato.

Si procederà separando dalla vendita complessiva prima i beni mobili con meno valore, fino ad arrivare a scorporare quelli con valore più alto nelle ultime proposte di vendita.

Pertanto nelle proposte successive si avrebbe:

$$63.100,00 \text{ € (bene immobile)} + \text{beni mobili deprezzati di volta in volta}$$

## 8.2. LOTTO 2 (immobile + beni mobili)

### 8.2.1. Descrizione e valutazione del bene immobile

L'immobile è un sub di un capannone ubicato in Rende in Via Bottego. L'immobile è accatastato al Foglio 13, Particella 549, Sub 14, piano T-1, categoria D/8, rendita catastale 3.912,00 euro. Ha un'esposizione Nord-Ovest, una superficie commerciale di circa 493,25 mq, arrotondati a 500,00 mq. Gli ambienti si trovano architettonicamente rispondenti alla planimetria dello stato futuro della Pratica n. 2010/0430 del Genio Civile, e le misure sia interne sia esterne, che la scrivente ha preso, si ritrovano coincidenti con quelle della planimetria stessa. L'edificio ricade nella zona si trova nella zona D1 del Comune (Interventi produttivi). Nella zona sono presenti edifici con destinazioni d'uso produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione) e industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori), ed è fornita da opere di urbanizzazione primaria. Il capannone, come si legge dalla Relazione Tecnica del Progetto di Variante, ha struttura portante in elementi prefabbricati c.a.v. (pilastri) e c.a.v.p. (travi e tegoli di copertura), con fondazioni in c.a. e tompagnatura esterna in pannello in c.a.v. poggianti sulle travi di fondazione. L'interno del sub oggetto di stima è ben conservato e non necessita di interventi di manutenzione architettonica. Il fabbricato dista circa 3,6 km dallo svincolo Autostradale A2, 3,7 km dallo svincolo della Strada Statale 107 Silana Crotonese, 2,4 km dalla stazione ferroviaria.

Alla luce di tutte le considerazioni e tecniche di calcolo esposte nel paragrafo 8.1.1., da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, considerando la variabilità di valori di mercato riscontrati nelle ricerche che oscillano tra 550 €/mq e 900 €/mq, viene utilizzato il valore medio di vendita di mercato a metro quadrato: 725 €/mq. Si è valutato altresì il valore della locazione dell'immobile, e, considerando che tali valori di mercato per le locazioni oscillano tra 1,9 €/(mese\*mq) e 3,3 €/(mese\*mq), viene usato 2,6 €/(mese\*mq).

Considerando la superficie commerciale del capannone è determinata:

- Capannone 395 mq, approssimando a 400 mq;
- Soppalco (con altezza minima di 2,40 m rispettati) è di 105 mq, il quale viene considerato all'80%, quindi sarà:  $105 \text{ mq} \times 0,8 = 84 \text{ mq}$ ;
- Cortile 160 mq, viene considerato al 10% fino a 25 mq, l'eccedenza poi vale il 5%, quindi avremo  $25 \text{ mq} \times 0,1 + 135 \text{ mq} \times 0,05 = 9,25 \text{ mq}$ .

Tot superficie commerciale: 493,25 mq, arrotondata a 500 mq.

Per una superficie commerciale di 500 mq, avremo:

- Per la vendita:  $725 \text{ €/mq} \times 500 \text{ mq} = 362.500,00 \text{ €}$ ;
- Per la locazione:  $2,6 \text{ €}/(\text{mese} \times \text{mq}) \times 500 \text{ mq} = 1.300,00 \text{ €/mese}$ .

A tale valore vanno applicati i coefficienti correttivi e di differenziazione di cui sopra, precisamente sono stati utilizzati i seguenti:

| Stato di conservazione immobile | Coefficiente di merito |
|---------------------------------|------------------------|
| Da ristrutturare                | -5%                    |
| Buono stato                     | 0%                     |
| <b>Ristrutturato</b>            | <b>+5%</b>             |
| Finemente ristrutturato         | +10%                   |

| Età edificio     | Ottimo stato | Normale | Scadente |
|------------------|--------------|---------|----------|
| <b>1-20 anni</b> | <b>+5%</b>   | 0%      | -5%      |
| 20-40 anni       | +10%         | 0%      | -10%     |
| > 40 anni        | +15%         | 0%      | -15%     |

| Impianto elettrico                           | Coefficiente di merito |
|----------------------------------------------|------------------------|
| Presente, eseguito da meno 10 anni           | +5%                    |
| <b>Presente, eseguito da più 10 anni</b>     | <b>0%</b>              |
| Presente con necessità di piccolo intervento | -3%                    |
| Assente                                      | -5%                    |

| Impianto idrico-sanitario                    | Coefficiente di merito |
|----------------------------------------------|------------------------|
| Presente, eseguito da meno 10 anni           | +5%                    |
| <b>Presente, eseguito da più 10 anni</b>     | <b>0%</b>              |
| Presente con necessità di piccolo intervento | -3%                    |
| Assente                                      | -5%                    |

- Per la vendita:  $362.500,00 \text{ €} + 10\% = 398.750,00 \text{ €}$ ;
- Per la locazione:  $1.300 \text{ €/mese} + 10\% = 1.430 \text{ €/mese}$ .

Per la locazione dei beni 1 e 2 possiamo già concludere che il più probabile valore di mercato è: 360 €/mese + 1.300 €/mese, per un tot di:

|              |
|--------------|
| 1.660 €/mese |
|--------------|

Invece, per quanto riguarda il valore di compravendita di 398.750,00 € va considerato un abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute:

$398.750,00 \text{ €} - 15\% = 338.937,50 \text{ €}$ .

Andando a decurtare le spese minime trovate nel precedente paragrafo 6.2., avremo:

$338.937,50 \text{ €} - 3.900,00 \text{ €} = 335.037,50 \text{ €}$ , arrotondando 335.000,00 €.

Quindi il valore più probabile di mercato del bene ubicato a Rende in Via Capizzano sarà: **335.000,00 €**.

### 8.2.2. Valutazione dei beni mobili

Per la valutazione dei beni mobili si è proceduto utilizzando l'inventario allegato al Contratto di locazione del ramo d'azienda, verificando i beni con quanto rinvenuto durante il sopralluogo. Quest'ultimo è avvenuto congiuntamente alla curatrice e l'elenco con i prezzi dei singoli beni è il seguente:

| Soppalco - Piano rialzato Uffici |                                                                                        | Prezzo   |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1                                | Nr. 2 veneziane di 1.20 metri                                                          | 100,00 € |
| 2                                | 1 schermo per telecamere LCD Akai AKTV410TS<br>televisore 40 pollici tv led FHD DVB-T2 | 30,00 €  |
| 3                                | Stampante MULTIFUNZIONE Modello JC63-0256H                                             | 150,00 € |
| 4                                | Nr. 2 mobili da ufficio 3 ante da 130 l x 80 h                                         | 250,00 € |
| 5                                | Nr.1 mobile aperto da 130 l x 80 h                                                     | 100,00 € |
| 6                                | Nr.1 mobile 4 ante 184 l x 120 h 2 ante di vetro e due chiuse                          | 200,00 € |
| 7                                | una pianta                                                                             | 10,00 €  |
| 8                                | Nr.1 Fotocopiatrice Multifunzione Canon Ir ADV C<br>3320 matricola N80053257           | 600,00 € |
| 9                                | Nr.1 divano 3 posti in ecopelle blu                                                    | 300,00 € |
| 10                               | Nr.2 sedie d'ufficio con braccioli                                                     | 60,00 €  |
| 11                               | Nr 1 poltrona da ufficio nera con ruote                                                | 25,00 €  |
| 12                               | Nr1 poltrona da ufficio rossa con ruote                                                | 25,00 €  |
| 13                               | scrivania 120 l x 73 h bianca                                                          | 100,00 € |

|                                               |                                                                                                                |          |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 14                                            | Nr.2 cassetiera con tre cassette e ruote                                                                       | 70,00 €  |
| 15                                            | Scrivania ad angolo 180 l x 180 h bianca                                                                       | 150,00 € |
| 16                                            | Gruppo di continuità modello Power Wolker di colore neroEL8319400127                                           | 20,00 €  |
| 17                                            | Nr. 1 PC completo di Monitor led Philips 23.6 mm matricola ZV0A153200801, tastiera e mouse logitech            | 200,00 € |
| 18                                            | Nr.2 telefoni Cisco CP-6851-3PW-CE-K9 matricola IP109010986470                                                 | 20,00 €  |
| 19                                            | Nr.1 PC completo di monitor Dell all in one matricola SIS669190200076, tastiera e mouse                        | 200,00 € |
| 20                                            | Nr.1 DVR Registratore per telecamere Aver Media matricola 5301473400029                                        | 100,00 € |
| 21                                            | Nr.1 Modem Vodafone Station A76223327                                                                          | 10,00 €  |
| 22                                            | Nr.2 cestini neri                                                                                              | 20,00 €  |
| 23                                            | Nr.1 attaccapanni                                                                                              | 30,00 €  |
| 24                                            | Nr.1 porta in legno colore wengè completa di maniglia 210 h x 83 l                                             | 100,00 € |
| 25                                            | Nr.2 finestre scorrevoli in alluminio doppie ante                                                              | 100,00 € |
| 26                                            | Nr.9 faretti in gesso neel cartongesso completi di lampade                                                     | 20,00 €  |
| 27                                            | Nr.2 plafoniere in vetro rotonde marca Panzeri                                                                 | 100,00 € |
| 28                                            | Nr.1 sensore volumetrico                                                                                       | 10,00 €  |
| 29                                            | Nr.1 condizionatore Daikin Inverter di colore Beige FTXS35G2VIB/JG15020                                        | 100,00 € |
| 30                                            | Nr.1 lampada emergenza incasso                                                                                 | 10,00 €  |
| 31                                            | Nr.1 placchetta a 3 pulsanti a sfioro marca AVE                                                                | 10,00 €  |
| Soppalco - Piano rialzato Uff 2 Sala Riunione |                                                                                                                | Prezzo   |
| 32                                            | Nr.1 porta in legno colore wengè completa di maniglia 210 h x 83 l                                             | 100,00 € |
| 33                                            | Nr.1 appendiabiti                                                                                              | 15,00 €  |
| 34                                            | Nr.1 scrivania bianca 180 l x 90 h                                                                             | 100,00 € |
| 35                                            | Nr.1 poltrona pres. Prestige amaranto                                                                          | 40,00 €  |
| 36                                            | Nr.1 cassetiera wengè con anta scorrevole 140 l x 62 h x 60 p                                                  | 70,00 €  |
| 37                                            | Nr.1 telefono Cisco CP-6851-3PW-CE-K9                                                                          | 10,00 €  |
| 38                                            | Nr.1 PC completo Dell all in one matricola SIS665190200076 COMPLETO DI MONITOR MARCA Philips, mouse e tastiera | 200,00 € |
| 39                                            | Nr.1 pc completo Intel matricola 712308-001, completo di Monitor marca Acer, tastiera, mouse e casse.          | 200,00 € |
| 40                                            | Nr.7 sedie d'ufficio con braccioli color wegnè                                                                 | 220,00 € |
| 41                                            | Nr.8 Samsung Galaxy tab A 19 black acq uf                                                                      | 160,00 € |
| 42                                            | Nr.1 tavolo da riunione color wegnè 128 l x 280 l                                                              | 500,00 € |
| 43                                            | Nr.2 vetrine in vetro due ante illuminate 188 l x 90 h                                                         | 300,00 € |
| 44                                            | Nr.1 mobile a 4 ante di cui 2 centrali in vetro 184 l x 83 h x 46 p                                            | 150,00 € |
| 45                                            | Nr.1 mobile color wegnè a 6 ante 275 l x 82 h x 46 p                                                           | 200,00 € |

|                                                   |                                                                                                                                                                                      |          |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 46                                                | Nr.1 lampada emergenza incasso                                                                                                                                                       | 10,00 €  |
| 47                                                | Nr.1 videoproiettore marca Canon LV-S300                                                                                                                                             | 100,00 € |
| 48                                                | Nr.1 staffa a proiettore più telo manuale Sopar 180*180                                                                                                                              | 20,00 €  |
| 49                                                | Nr.1 condizionatore Daikin Inverter color beige<br>FTXS42GV18/JG15020                                                                                                                | 150,00 € |
| 50                                                | Nr.2 applique luminose a muro                                                                                                                                                        | 20,00 €  |
| 51                                                | Nr.1 lampada tecnica a soffitto                                                                                                                                                      | 30,00 €  |
| 52                                                | Nr.1 placchetta a 2 pulsanti a sfioro marca AVE                                                                                                                                      | 10,00 €  |
| 53                                                | Nr.1 finestra scorrevole che separa Ufficio 2 sala<br>riunione e corridoio 140 h x 350 l                                                                                             | 50,00 €  |
| Soppalco - PIANO RIALZATO - Corridoio             |                                                                                                                                                                                      | Prezzo   |
| 54                                                | Nr.1 panca con 4 sedie grigie in plastica unite tra di loro<br>e divise nel mezzo da un piano d'appoggio 2.50 l x 60 p                                                               | 150,00 € |
| 55                                                | Nr.2 applique luminose ad incasso                                                                                                                                                    | 20,00 €  |
| Soppalco - PIANO RIALZATO - Archivio              |                                                                                                                                                                                      | Prezzo   |
| 56                                                | Nr. Una porta in legno colore wegnè completa di<br>maniglia 83 l x 210 h                                                                                                             | 100,00 € |
| 57                                                | Nr.1 finestra basculante che affaccia sul corridoio 135 h<br>x 80 l                                                                                                                  | 50,00 €  |
| 58                                                | Nr.1 forno SMEG ALFA41F 00304 0130 l                                                                                                                                                 | 200,00 € |
| 59                                                | Nr.1 forno scaldapizza d'Asolo                                                                                                                                                       | 200,00 € |
| 60                                                | Nr.1 frigorifero INOX B.I.m a due ante 125 l x 85 h x<br>70 p HTRG.721                                                                                                               | 200,00 € |
| 61                                                | Nr.1 Induction cooker 34 I x 29 p Nr. 1447001170                                                                                                                                     | 150,00 € |
| 62                                                | Nr.1 macchina del caffè Illy Nr. 6608-12 362 6 0193                                                                                                                                  | 30,00 €  |
| 63                                                | Nr.1 friggitrice ZANUSSI a due vasche 85 h x I x 73 p<br>Nr. 54910001                                                                                                                | 150,00 € |
| 64                                                | Nr.1 piastra rigata Fry top gas ZANUSSI 85 h x 40 I x<br>73 p                                                                                                                        | 100,00 € |
| 65                                                | Nr.1 grill vapor ARRIS 110 h x 42 I x 70 p                                                                                                                                           | 100,00 € |
| 66                                                | Nr.1 Cappa a parete inox autoaspirante TMI 200 l x 69<br>h x 90 p Nr. Serie 240 Nr. Cert. 1208/15 con lampade<br>stagne marca Tecnometal e Rvm regolatore elettronico di<br>velocità | 200,00 € |
| 67                                                | Nr.1 plafoniera a soffitto circolare                                                                                                                                                 | 20,00 €  |
| 68                                                | Nr.1 lavatoio 1 vasca con gocciolatoio Dx inox 120 l x<br>85 h x 70 p, completo di miscelatore con comando a leva                                                                    | 200,00 € |
| 69                                                | Nr.1 Sifone semplice di plastica                                                                                                                                                     | 1,00 €   |
| 70                                                | Nr.1 Tavolo refrigerato standard 140 l x 85 h x 70 p                                                                                                                                 | 200,00 € |
| 71                                                | Nr.3 mobili in alluminio con ante scorrevoli color bianco<br>sporco 150 l x 200 h x 49 p                                                                                             | 200,00 € |
| 72                                                | Piatti vari, bicchieri vari, posate varie, pentole varie,<br>vassoi vari                                                                                                             | 200,00 € |
| Soppalco - PIANO RIALZATO - Bagni piano superiore |                                                                                                                                                                                      | Prezzo   |
| 73                                                | Nr.1 porta ingresso completo di maniglia antipanico 211<br>h x 83 l                                                                                                                  | 100,00 € |
| 74                                                | Nr. 1 finestra basculante 117 I x 89 h                                                                                                                                               | 50,00 €  |

|                                |                                                                                                                                        |            |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 75                             | Nr. 1 lavandino completo di rubinetto 120 I x 50 h                                                                                     | 30,00 €    |
| 76                             | Nr. 1 specchio ovale con luce 120 I x 40 h                                                                                             | 30,00 €    |
| 77                             | Nr. 1 portasapone                                                                                                                      | 5,00 €     |
| 78                             | Nr. 1 mobile color acciaio 2 cassetti con rotelle 40 h x 36 I x 30 p                                                                   | 50,00 €    |
| 79                             | Nr. 1 porta asciugamani                                                                                                                | 20,00 €    |
| 80                             | Nr. 1 pattumiera piccola color acciaio                                                                                                 | 5,00 €     |
| 81                             | Nr. 2 applique a soffitto                                                                                                              | 20,00 €    |
| 82                             | Nr. 1 lampada emergenza incasso                                                                                                        | 10,00 €    |
| 83                             | Nr. 1 porta ingresso bagno piccolo compreso di maniglia 211 h x 74 I                                                                   | 100,00 €   |
| 84                             | Nr. 1 lavello di servizio 60 h x 88 I x 60 p completo di rubinetto a muro                                                              | 50,00 €    |
| 85                             | Nr. 1 mobiletto in plastica due ante 173 h x 65 I                                                                                      | 30,00 €    |
| 86                             | Nr. 1 scaldino Ariston di colore bianco Nr. 3200365 08 09303                                                                           | 50,00 €    |
| 87                             | Nr. 1 tazza water compreso di coperchio                                                                                                | 40,00 €    |
| 88                             | Nr. 1 portarotolo                                                                                                                      | 5,00 €     |
| 89                             | Nr. 2 applique uno a muro e uno a soffitto                                                                                             | 20,00 €    |
| 90                             | Nr. 1 portasciugamani                                                                                                                  | 10,00 €    |
| 91                             | Nr. 1 lampada emergenza incasso                                                                                                        | 10,00 €    |
| 92                             | Nr. 1 vortice aspiratore elicoidale"                                                                                                   | 20,00 €    |
| 93                             | Nr. 1 porta ingresso bagno grande compreso di maniglia antipanico 211 h x 83 I                                                         | 100,00 €   |
| 94                             | Nr. 1 lavandino completo di rubinetto 65 I x 52 p                                                                                      | 50,00 €    |
| 95                             | Nr. 1 specchio ovale 120 h x 40 I                                                                                                      | 50,00 €    |
| 96                             | Nr. 1 cassetiera color acciaio con 3 cassetti 73 h x 30 I x 45 p                                                                       | 80,00 €    |
| 97                             | Nr. 1 doccia con una parete in vetro 118 h x 118 I e piatto doccia 118 h x 70 I                                                        | 200,00 €   |
| 98                             | Nr. 1 miscelatore x doccia                                                                                                             | 20,00 €    |
| 99                             | Nr. 1 tazza water compreso di coperchio                                                                                                | 50,00 €    |
| 100                            | Nr. 1 portarotolo bagno                                                                                                                | 5,00 €     |
| 101                            | Nr. 1 portaspazzolino bagno color acciaio                                                                                              | 5,00 €     |
| 102                            | Nr. 2 applique uno a muro uno a soffitto                                                                                               | 20,00 €    |
| 103                            | Nr. 1 pattumiera piccola color acciaio                                                                                                 | 10,00 €    |
| 104                            | Nr. 1 portasciugamani                                                                                                                  | 10,00 €    |
| 105                            | Nr. 2 porta accapatoio                                                                                                                 | 10,00 €    |
| 106                            | Nr. 1 Caldofast vortice 40 I x 20 h color acciaio nr. 1415/G0J                                                                         | 30,00 €    |
| 107                            | Nr. 1 lampada emergenza incasso                                                                                                        | 10,00 €    |
| 108                            | Nr. 1 vortice aspiratore elicoidale                                                                                                    | 20,00 €    |
| DEPOSITO PIANO TERRA- Cella N1 |                                                                                                                                        | Prezzo     |
| 109                            | cella n.1 260 h X 500 I x 580 I Completa di quadro elettrico ECP300 PEGO ed evaporatore e nr. 2 plafoniere a neon 150 I x 12 larghezza | 7.000,00 € |

|                                             |                                                                                                                                        |               |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 110                                         | Porta scorrevole coibentata cella 135 Ix 2 h                                                                                           | 800,00 €      |
| 111                                         | Cella BT surgelato 200 Ix 280 Ix 220 h completa di evaporatore e quadro elettrico                                                      | 2.500,00 €    |
| <b>DEPOSITO PIANO TERRA</b>                 |                                                                                                                                        | <b>Prezzo</b> |
| 112                                         | Nr. 1 scrivania in legno con cassetiera a 3 cassetti incorporato 180 Ix 75 h x 80 p                                                    | 250,00 €      |
| 113                                         | Nr. 1 pc DELL comprensivo di 2 schermi uno ASUS e uno ACER comprensivo di tastiere e mouse                                             | 500,00 €      |
| 114                                         | Nr. 1 sedia in legno con rotelle                                                                                                       | 50,00 €       |
| 115                                         | Nr. 1 sedia d'ufficio con bracciolo color wigne                                                                                        | 70,00 €       |
| 116                                         | Nr. 1 telefono CISCO CP-6851-3PW-CE-K9 di colore nero                                                                                  | 15,00 €       |
| 117                                         | Nr. 1 stampante HP VNC3404498                                                                                                          | 150,00 €      |
| 118                                         | Nr. 1 stampante portatile BIXOLON SPP-R410BK                                                                                           | 100,00 €      |
| 119                                         | Nr. 1 cassetiera portadocumenti in plastica                                                                                            | 50,00 €       |
| 120                                         | Nr. 1 cassetta elettronica con interruttore GEWISS quadripolare e una presa industriale 380 V e una 220V                               | 20,00 €       |
| 121                                         | Nr. 1 mobile a due piani con 2 ante a vetro e 2 normali 88 Ix 150 h x 45 p                                                             | 300,00 €      |
| 122                                         | Nr. 1 telecamera a muro e 2 sensori allarme volumetrici"                                                                               | 30,00 €       |
| <b>DEPOSITO - PIANO TERRA - Cella Nr.3</b>  |                                                                                                                                        | <b>Prezzo</b> |
| 123                                         | Cella n. 3 misure 550l x 600l x h? completa di quadro elettrico ed evaporatore n.2 plafoniere a neon 150x12                            | 10.000,00 €   |
| 124                                         | Porta scorrevole coibentata 135 Ix 2 h                                                                                                 | 800,00 €      |
| 125                                         | Bilancia Stube in acciaio                                                                                                              | 150,00 €      |
| 126                                         | Nr. 4 scaffalature in acciaio a tre ripiani cadauno 280 Ix 200 h x 60 p                                                                | 1.600,00 €    |
| 127                                         | Nr. 2 scaffalature in acciaio a 4 ripiani cadauno 86 Ix 150 h x 82 p                                                                   | 800,00 €      |
| 128                                         | Nr. 2 scaffalature in acciaio a 3 ripiani cadauno 200 h x 160 Ix 40 p                                                                  | 600,00 €      |
| 129                                         | Nr. 2 scaffalature in acciaio a 4 ripiani 85 Ix 200 h x 30 p                                                                           | 400,00 €      |
| 130                                         | Nr. 1 banco acciaio a 2 ripiani 120 Ix 80 h x 70 p                                                                                     | 150,00 €      |
| 131                                         | Nr. 1 macchinetta x sottovuoto Rotepack Brother                                                                                        | 100,00 €      |
| 132                                         | Nr. 1 bilancia elettrica WAGE colere acciaio 9587                                                                                      | 50,00 €       |
| 133                                         | Nr. 1 cassetta elettronica con interruttore quadripolare e una presa industriale 380 V e una 220 V                                     | 20,00 €       |
| 134                                         | Nr. 1 cassetta elettrica accensione cella                                                                                              | 20,00 €       |
| <b>DEPOSITO - PIANO TERRA - Cella Nr. 2</b> |                                                                                                                                        | <b>Prezzo</b> |
| 135                                         | Cella n.2 misure 260 h x 590 Ix 215 I Completa di quadro elettrico Ingold ed evaporatore e nr. 1 plafoniere a neon 150 Ix 12 larghezza | 7.000,00 €    |
| 136                                         | Porta scorrevole coibentata cella 146 Ix 240h                                                                                          | 800,00 €      |
| 137                                         | Nr. 1 scaffalatura in acciaio 190 Ix 200 h x 80 p                                                                                      | 300,00 €      |
| 138                                         | Nr. 1 scaffalatura in acciaio 280 Ix 200 h x 80 p                                                                                      | 400,00 €      |
| <b>DEPOSITO - PIANO TERRA - Antibagno</b>   |                                                                                                                                        | <b>Prezzo</b> |

|                                                  |                                                                                      |               |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 139                                              | Porta ingresso completa di maniglia color wigne 70 Ix 210 h                          | 100,00 €      |
| 140                                              | Lavandino doppio compreso di rubinetti 120 Ix 55 p                                   | 100,00 €      |
| 141                                              | Nr. 2 portasaponi a muro SUTTER                                                      | 10,00 €       |
| 142                                              | Nr. 1 portacarte a muro                                                              | 10,00 €       |
| 143                                              | Nr. 1 applique a muro                                                                | 10,00 €       |
| 144                                              | Nr. 2 lampade da soffitto                                                            | 20,00 €       |
| 145                                              | Nr. 1 specchio 120 Ix 40 h                                                           | 30,00 €       |
| 146                                              | Nr. 1 lampada d'emergenza                                                            | 10,00 €       |
| 147                                              | Nr. 1 armadio in plastica a 3 ante 167 h x 100 Ix 35 p                               | 50,00 €       |
| 148                                              | Nr. 1 mobile con rotelle a 4 ripiani 180 h x 100 J x 60 p                            | 100,00 €      |
| 149                                              | Nr. 1 cassetta pronto soccorso ""Medic 2"                                            | 50,00 €       |
| <b>DEPOSITO • PIANO TERRA - Deposito Bagno 1</b> |                                                                                      | <b>Prezzo</b> |
| 150                                              | Nr. 1 porta ingresso compreso di maniglia 70 Ix 210 h                                | 100,00 €      |
| 151                                              | Nr. 1 plafoniera da soffitto                                                         | 10,00 €       |
| 152                                              | Nr. 1 applique a muro                                                                | 10,00 €       |
| 153                                              | Nr. 1 lampada d'emergenza                                                            | 10,00 €       |
| 154                                              | Nr. 1 portasapone a muro                                                             | 5,00 €        |
| 155                                              | Nr. 1 porta carta igienica a muro                                                    | 5,00 €        |
| 156                                              | Nr. 1 lavandino 65 Ix 55 p                                                           | 70,00 €       |
| 157                                              | Nr. 1 water compreso di coperchio                                                    | 50,00 €       |
| 158                                              | Nr. 1 scaldacqua TERMEX HIT Eco 30 I Nr. 391903/401132                               | 35,00 €       |
| 159                                              | Nr. 1 vortice aspiratore elicoidale                                                  | 20,00 €       |
| <b>DEPOSITO -PIANO TERRA - Deposito Bagno 2</b>  |                                                                                      | <b>Prezzo</b> |
| 160                                              | Nr. 1 porta bagno compreso di maniglia 70 Ix 210 h                                   | 100,00 €      |
| 161                                              | Nr. 1 lampada d'emergenza                                                            | 10,00 €       |
| 162                                              | Nr. 1 plafoniera a soffitto                                                          | 10,00 €       |
| 163                                              | Nr. 1 applique a muro                                                                | 10,00 €       |
| 164                                              | Nr. 1 armadietto in plastica a 2 ante 60 Ix 130 h x 35 p                             | 40,00 €       |
| 165                                              | Nr. 1 lavandino compreso di rubinetto 65 Ix 55 I                                     | 60,00 €       |
| 166                                              | Nr. 1 water compreso di coperchio                                                    | 40,00 €       |
| 167                                              | Nr. 1 porta carta igienica a muro                                                    | 5,00 €        |
| 168                                              | Nr. 1 portacarte a muro                                                              | 10,00 €       |
| 169                                              | Nr. 1 lavello di servizio con mobiletto 60 Ix 85 h x 50 p                            | 40,00 €       |
| 170                                              | Nr. 1 caldofast vortice 1415/G0J                                                     | 30,00 €       |
| 171                                              | Nr. 1 doccia 80 Ix 80 I con box in plastica                                          | 100,00 €      |
| 172                                              | Nr. 2 attaccapanni per accappatoio a muro                                            | 20,00 €       |
| 173                                              | Nr. 1 vortice aspiratore elicoidale                                                  | 20,00 €       |
| <b>DEPOSITO - PIANO TERRA</b>                    |                                                                                      | <b>Prezzo</b> |
| 172                                              | Scaffalatura in alluminio colore acciaio a 4 sezioni a 4 ripiani 350 Ix 200 h x 40 p | 150,00 €      |
| 173                                              | Scaffalatura in alluminio colore acciaio a 4 sezioni a 4 ripiani 92 Ix 200 h x 55 p  | 150,00 €      |
| 174                                              | Plafoniera Neon singola 160 I                                                        | 10,00 €       |

|     |                                                                                                    |               |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 175 | Nr. 1 supporto in ferro ginato x cisterna acqua 300 h x 210 l x 130 p                              | 30,00 €       |
| 176 | Nr. 1 cisterna acqua maiolino in carrozza 500 litri TANCO in pvc azzurro                           | 100,00 €      |
| 177 | Nr. 1 lavello in acciaio inox doppia vasca con Nr. 1 rubinetto 160 l x 100 h x 75 p                | 250,00 €      |
| 178 | Nr. 1 pompa autoclave PRESS Comfort 1480020000A                                                    | 50,00 €       |
| 179 | Nr. 1 cassetta elettronica con interruttore quadripolare e una presa industriale 380 V e una 220 V | 20,00 €       |
| 180 | Nr. 2 scaffalature in acciaio a S ripiani cadauno 300 h x 160 l x 70 p                             | 600,00 €      |
|     | <b>Scaffalature ARMES PER POST! PELLET</b>                                                         | <b>Prezzo</b> |
| 181 | Scaffalatura lato sud con lettera L a 2 ripiani 750 h x 290 l x 100 p                              | 1.300,00 €    |
| 182 | Scaffalatura lato sud con lettera I a 3 ripiani 750 h x 280 l x 100 p                              | 1.300,00 €    |
| 183 | Scaffalatura lato sud con lettera H a 5 ripiani 750 h x 280 l x 100 p                              | 1.300,00 €    |
| 184 | Scaffalatura lato sud con lettera G a 4 ripiani 750 h x 280 l x 100 p                              | 1.300,00 €    |
| 185 | Scaffalatura lato ovest con lettera F a 3 ripiani 750 h x 280 l x 100 p                            | 1.300,00 €    |
| 186 | Scaffalatura lato ovest con lettera E a 3 ripiani 750hx280 l x 100 p                               | 1.300,00 €    |
| 187 | Scaffalatura lato ovest con lettera D a 3 ripiani 750 h x 220 l x 100 p                            | 1.300,00 €    |
| 188 | Scaffalatura lato ovest con lettera B a 3 ripiani 750hx280l x 100p                                 | 1.300,00 €    |
| 189 | Scaffalatura lato ovest con lettera A a 3 ripiani 750 h x 280 l x 100 p                            | 1.300,00 €    |
| 190 | Scaffalatura centrale corpo 2 con lettera M a 3 ripiani 750 h x 280 l x 100 p                      | 1.300,00 €    |
| 191 | Scaffalatura centrale corpo 2 con lettera N a 3 ripiani 750 h x 280 l x 100 p                      | 1.300,00 €    |
| 192 | Scaffalatura centrale corpo 2 con lettera O a 3 ripiani 750 h x 280 l x 100 p                      | 1.300,00 €    |
| 193 | Scaffalatura centrale corpo 2 con lettera R a 4 ripiani 750 h x 280 l x 100 p                      | 1.300,00 €    |
| 194 | Scaffalatura centrale corpo 2 con lettera Q a 4 ripiani 750 h x 280 l x 100 p                      | 1.300,00 €    |
| 195 | Scaffalatura centrale corpo 2 con lettera P a 4 ripiani 750 h x 280 l x 100 p                      | 1.300,00 €    |
| 196 | Scaffalatura centrale corpo 2 con lettera U a 3 ripiani 750 h x 280 l x 100 p                      | 1.300,00 €    |
| 197 | Scaffalatura centrale corpo 2 con lettera S a 3 ripiani 750 h x 190 l x 100 p                      | 1.300,00 €    |
| 198 | Scaffalatura centrale corpo 2 con lettera T a 3 ripiani 750 h x 190 l x 100 p                      | 1.300,00 €    |
| 199 | Scaffalatura centrale corpo 1 con lettera V a 3 ripiani 750 h x 280 l x 100 p                      | 1.300,00 €    |

|     |                                                                                                                                        |            |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 200 | Scaffalatura centrale corpo 1 con lettera Z a 3 ripiani 750 h x 190 l x 100 p                                                          | 1.300,00 € |
| 201 | Scaffalatura centrale corpo 1 con lettera W a 3 ripiani 750 h x 280 l x 100 p                                                          | 1.300,00 € |
| 202 | Nr. 1 quadro elettrico GEWISS 25 Ix 46 h x 9 p                                                                                         | 50,00 €    |
| 203 | Nr. 1 lampada d'emergenza                                                                                                              | 10,00 €    |
| 204 | Nr. 1 quadro allarme BENTEL                                                                                                            | 150,00 €   |
| 205 | Nr. 1 Tastierino allarme                                                                                                               | 20,00 €    |
| 206 | Nr. 1 telecamera piu sensore                                                                                                           | 20,00 €    |
| 207 | Nr. 1 sirena allarme interna                                                                                                           | 20,00 €    |
| 208 | Nr. 1 schermo video citofono ELVOX                                                                                                     | 30,00 €    |
| 209 | Nr. 1 Interruttore luce GEWISS                                                                                                         | 10,00 €    |
| 210 | Nr. 1 Cassettina magnetotermico con 2 attacchi 380 Ve 220 V                                                                            | 30,00 €    |
| 211 | Nr. 4 lampade a soffitto a muro per capannone                                                                                          | 100,00 €   |
| 212 | Nr. 1 telecamera                                                                                                                       | 20,00 €    |
| 213 | Nr. 1 faro alogeno a muro                                                                                                              | 20,00 €    |
| 214 | Nr. 1 sensore allarme                                                                                                                  | 20,00 €    |
| 215 | Nr. 1 quadro elettrico generale 40 I x 55 h x 12 p                                                                                     | 100,00 €   |
| 216 | Nr. 1 cassetta elettronica con interruttore quadripolare e una presa industriale 380 V e una 220 V                                     | 20,00 €    |
| 217 | Nr. 1 scaffalatura nera con 4 ripiani 100 I x 175 h x 75 p                                                                             | 40,00 €    |
| 218 | Nr. 5 cassette elettronica con interruttore quadripolare e una presa industriale 380 V e una 220 V                                     | 100,00 €   |
| 219 | Nr. 2 Traktell Marca Poineer 2500 kg.                                                                                                  | 300,00 €   |
| 220 | Nr. 1 muletto retrattile Jungheinrich usato mar. ETU214 S.91035756                                                                     | 2.500,00 € |
| 221 | Nr. 1 elmetto antiinfortunistico                                                                                                       | 10,00 €    |
| 222 | Nr. 1 muletto elettrico marca OM modello EU 3/17.5                                                                                     | 7.000,00 € |
| 223 | Nr. 1 caricabatteria x muletti 48 volt Jungheinrich                                                                                    | 500,00 €   |
| 224 | Nr. 1 lavapavimenti industriale Wirbel modello rapid 380E color blu                                                                    | 1.000,00 € |
| 225 | Nr. 1 Ar Blue Clean 4.0 Twin Flow Idropulitrice ad Alta Pressione con Dualtech System                                                  | 200,00 €   |
| 226 | Nr. 1 compressore d'aria Lindr VK30                                                                                                    | 150,00 €   |
| 227 | Nr. 1 carello p/pacchi                                                                                                                 | 100,00 €   |
| 228 | Nr. 1 banco frigo sottobanco + motore frigo + attacco a vite + innesto jolly gae e prodotto + vasca ricircolo + frigovetrina verticale | 400,00 €   |
| 229 | Nr. 1 Colonna Brau haus 4 vie + rubinetti + medaglioni birra + raccogliocce 80 * 22 + manometro + piastra supporto manometro           | 150,00 €   |
| 230 | Nr. 1 tavolo con ripiano inferiore e alzatina inox                                                                                     | 100,00 €   |
| 231 | Nr. 1 piastra attacco tondo                                                                                                            | 10,00 €    |
| 232 | Nr. 1 Kit di montaggio                                                                                                                 | 10,00 €    |
| 233 | Nr. 4 rubinetto a palla                                                                                                                | 20,00 €    |
| 234 | Nr. 20 rubinetto con compensatore                                                                                                      | 20,00 €    |

|     |                                                                                                                                  |            |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 235 | Nr. Raccogliocce 40*20 con rinfresca bicchiere                                                                                   | 10,00 €    |
| 236 | Nr. 3 motore birra celli 2 vie                                                                                                   | 150,00 €   |
| 237 | Nr. 1 motore celli 1 via                                                                                                         | 50,00 €    |
| 238 | Nr. 2 motore celli 3 vie                                                                                                         | 100,00 €   |
| 239 | Nr. 3 colonna cobra acciaio 2 vie                                                                                                | 150,00 €   |
| 240 | Nr. 4 motore birra celli 4 vie                                                                                                   | 200,00 €   |
| 241 | Nr. 9 colonna cobra 1 via                                                                                                        | 400,00 €   |
| 242 | Nr. 3 serpentine prodotto                                                                                                        | 20,00 €    |
| 243 | Nr. 8 tubo ad alta pressione                                                                                                     | 20,00 €    |
| 244 | Nr. 10 Innesto jolly prodotto                                                                                                    | 20,00 €    |
| 245 | Nr. 5 Innesto jolly gas                                                                                                          | 30,00 €    |
| 246 | Nr. 20 Medaglioni                                                                                                                | 30,00 €    |
| 247 | Nr. 6 Raccogliocce 40*20                                                                                                         | 60,00 €    |
| 248 | Nr. 10 attacco a scivolo                                                                                                         | 20,00 €    |
| 249 | Nr. 24 attacco a vite                                                                                                            | 20,00 €    |
| 250 | Nr. 2 pompa da riciclo                                                                                                           | 50,00 €    |
| 251 | Nr. 4 manometro 3 vie                                                                                                            | 100,00 €   |
| 252 | Nr. 3 manometro 2 vie                                                                                                            | 100,00 €   |
| 253 | Nr. 4 manometro 1 vie                                                                                                            | 100,00 €   |
| 254 | 1 Raccogliocce 50*26                                                                                                             | 10,00 €    |
| 255 | 1 Raccogliocce 60*15                                                                                                             | 10,00 €    |
| 256 | Nr. 2 motore Vinser vice H40                                                                                                     | 100,00 €   |
| 257 | Nr. 3 colonna acciaio 1 via                                                                                                      | 300,00 €   |
| 258 | Nr. 3 colonna acciaio 2 vie                                                                                                      | 450,00 €   |
| 259 | Nr. 2 colonna ceramica 3 vie                                                                                                     | 300,00 €   |
| 260 | Nr. 1 colonna pepsi acciaio 3 vie completa                                                                                       | 250,00 €   |
| 261 | Nr. 1 motore birra blu                                                                                                           | 200,00 €   |
| 262 | Nr. 3 motore verticale birra                                                                                                     | 450,00 €   |
| 263 | Nr. 2 colonna con display 1 via                                                                                                  | 50,00 €    |
| 264 | Attrezzature deposito Rende                                                                                                      | 250,00 €   |
| 265 | Nr. 5 frigo vetrine verticale                                                                                                    | 800,00 €   |
| 266 | Cancello d'ingresso pedonale manuale un metro                                                                                    | 200,00 €   |
| 267 | Cancello carrabile elettrico con motore BFT con 8.5 metri                                                                        | 1.000,00 € |
| 268 | 1 porta su ingresso principale carrabile 520 h x 450 I                                                                           | 1.500,00 € |
| 269 | 1 porta su ingresso pedonale 210 h x 11                                                                                          | 250,00 €   |
| 270 | 1 porta su ingresso cella di scarico 215 h x 130 I                                                                               | 150,00 €   |
| 271 | 1 tettoia su porta ingresso carrabile 620 I x 2 h                                                                                | 300,00 €   |
| 272 | 1 tettoia su porta ingresso pedonale 264 I x 2 h                                                                                 | 300,00 €   |
| 273 | 1 tettoia su porta ingresso cella scarico 400 I x 2 h                                                                            | 400,00 €   |
| 274 | Nr. 2 supporti in ferro per motori celle 350 I x 130 h e 90 I x 90 h x 90 p                                                      | 30,00 €    |
| 275 | Nr. 3 compressori celle (Frescola/Modello TSE/matricola 04) (Dorin/Modello TSE/matricola 03) (Frascola/Modello TSE/matricola 02) | 700,00 €   |

|                           |                                                                          |                     |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 276                       | Nr. 1 compressore cella frigorifera BT Frescola/Madello TSB/matricola 05 | 200,00 €            |
| 277                       | Nr. 1 gabbia esterna per bombole gpl 110 Ix 90 h x 45 p                  | 200,00 €            |
| 278                       | Insegna My Boun                                                          | 700,00 €            |
| 279                       | 2 motori condizionatori Daikin da esterno                                | 1.000,00 €          |
| 280                       | 2 sirene Bentel da esterno                                               | 20,00 €             |
| 281                       | Nr. 3 telecamere da esterno                                              | 60,00 €             |
| 282                       | Nr. 1 insegna [REDACTED] 620 I x 1.5 h                                   | 400,00 €            |
| 283                       | Nr. 1 fioriera 150 Ix 50 h x 50 I                                        | 100,00 €            |
| 284                       | Nr. 1 raccoglitore pompa in gamma                                        | 10,00 €             |
| 285                       | Nr. 3 bidoni spazzatura 100 h x 60 I x 65 p                              | 30,00 €             |
| 286                       | Nr. 1 annaffiatore                                                       | 10,00 €             |
| <b>FURGONE-AUTOCARRI</b>  |                                                                          | <b>Prezzo</b>       |
| 287                       | Nr. 1 Furgone Marca Peugeot Boxer Targa EW925DG (allegato libretto)      | 3.000,00 €          |
| 288                       | Nr. 1 Furgone Marca Peugeot Boxer Targa EP580CR (allegato libretto)      | 3.000,00 €          |
| 289                       | Nr. 1 Furgone Marca IVECO Daily Targa EM875CH (allegato libretto)        | 3.000,00 €          |
| <b>Totale beni mobili</b> |                                                                          | <b>109.246,00 €</b> |

### 8.2.3. Valutazione Lotto 2

L'analisi fatta sui beni mobili si è concentrata sul valore di mercato dei beni usati. Si deve sottolineare un fattore importante per la valutazione dei beni del compendio, in quanto i prezzi proposti sono tali per i beni lasciati in loco e quindi venduti insieme all'immobile. In tale modo hanno un valore pieno per come stimato. Qualora si volesse procedere a vendere i beni mobili separatamente, andrebbe considerato il prezzo per lo smontaggio e per il trasporto in altro luogo, il che causerebbe un deprezzamento degli stessi.

Pertanto una prima ipotesi è di voler vendere l'immobile sito in Rende con i beni mobili all'interno ubicati con il prezzo di stima complessivo di:

|                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>335.000,00 € (bene immobile) + 109.246,00 € (beni mobili) = 444.246,00 €</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|

Qualora, successivamente, si dovesse procedere a vendere i beni separatamente dal magazzino, bisogna precisare che il loro valore si deprezzerà nel seguente modo:

- Beni piccoli, facilmente smontabili (scrivanie, Pc, stampanti, sedie, ecc.) avranno un abbattimento del 20%;
- Beni di medie dimensioni (come impalcature, ecc.) avranno un abbattimento del 30%;

- Beni di grandi dimensioni (come le celle frigorifere) subiranno un abbattimento del 40-50%;
- Beni di piccolo valore installati (come ad esempio placchette, luci emergenza, tazze wc, ecc.) non avrebbero alcun valore di mercato.

Si procederà separando dalla vendita complessiva prima i beni mobili con meno valore, fino ad arrivare a scorporare quelli con valore più alto nelle ultime proposte di vendita.

Pertanto nelle proposte successive si avrebbe:

**335.000,00 € (bene immobile) + beni mobili deprezzati di volta in volta**

### 8.3. LOTTO 3

L'immobile è un terreno ubicato a Luzzi e accatastato Foglio 18, Particella 318, classe 2, uliveto, reddito dominicale 3,10 euro, reddito agrario 2,13 euro, superficie 750 mq. Il terreno ricade in zona A.T.U.C. (Ambito Territoriale Urbanizzato Consolidato, con I.C.E. = 0,40 mq/mq) ed è presente un vincolo per scopi idrogeologici (imposto ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30 dicembre 1923 N. 3267). È situato in una zona periferica lontana dal centro abitato, un agglomerato urbano un po' più intensivo si trova a 1,1 km di distanza. Il terreno si presenta incolto e con vegetazione spontanea ed ha un'elevata pendenza.

Alla luce di tutte le considerazioni e tecniche di calcolo esposte nel paragrafo 8.1.1., da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, considerando la variabilità di valori di mercato riscontrati nelle ricerche che oscillano tra 18.000 €/ha e 42.000 €/ha, o tra 1,5 €/mq e 70 €/mq viene utilizzato il valore medio di vendita di mercato a metro quadrato: 19 €/mq.

Per la superficie di 750 mq, avremo:  $19 \text{ €/mq} \times 750 \text{ mq} = 14.250,00 \text{ €}$ .

A tale valore vanno applicati i coefficienti correttivi e di differenziazione di cui sopra, precisamente sono stati utilizzati i seguenti:

| Caratteristiche morfologiche | Coefficiente |
|------------------------------|--------------|
| Pianeggiante                 | +10%         |
| Piccola pendenza             | 0%           |
| Pendenza media               | -10%         |
| <b>Elevata pendenza</b>      | <b>-15%</b>  |

| Stato di manutenzione | Note                                                                        | Coefficiente |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Ottimo                | Coltivazione ordinata e di pregio,<br>con sistema di irrigazione innovativo | +10%         |
| Basso                 | Nessuna coltivazione                                                        | 0%           |
| Molto basso           | Vegetazione incolta                                                         | -10%         |

Si ottiene: 14.250,00 € - 25% = 10.687,50 €.

A questo, per il valore di compravendita va considerato un abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti:

10.687,50 € - 15% = 9.084,38 €, arrotondando a 9.100,00 €.

Quindi il valore più probabile di mercato del terreno ubicato a Luzzi sarà:

**9.100,00 €**

## 9. CONCLUSIONI

Si riassume di seguito come potrebbe essere condotta la vendita dei beni.

I ipotesi di vendita:

- il valore più probabile di mercato del Lotto 1:  
**63.100,00 €** (bene immobile) + **8.776 €** (beni mobili) = **71.876,00 €**
- il valore più probabile di mercato del Lotto 2:  
**335.000,00 €** (bene immobile) + **109.246,00 €** (beni mobili) = **444.246,00 €**
- il valore più probabile di mercato del Lotto 3: **9.100,00 €**.

Ipotesi successive di vendita:

- il valore più probabile di mercato del Lotto 1:  
**63.100,00 €** (bene immobile) + beni mobili deprezzati di volta in volta come spiegato nel paragrafo 8.1.3.
- il valore più probabile di mercato del Lotto 2:  
**335.000,00 €** (bene immobile) + beni mobili deprezzati di volta in volta come spiegato nel paragrafo 8.2.3.
- il valore più probabile di mercato del Lotto 3: **9.100,00 €**.

La scrivente riafferma che la stima dei beni rappresenta il più probabile valore di mercato degli stessi, e la superficie commerciale dell'immobile non è la sola caratteristica determinante, ma sono rilevanti anche e soprattutto lo stato di conservazione degli immobili, i materiali di costruzione, le rifiniture, la posizione, la presenza di servizi nella zona, lo stato di conservazione del bene, tutte caratteristiche che possono far aumentare o diminuire il pregio dei beni.

Rende, 07/06/2024

Il C.T.U.

*Ing. Ester Maria Cozza*