

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

COMPLESSO INDUSTRIALE PER LA PRODUZIONE DI CALCESTRUZZI, INERTI PER BETONAGGIO E MANUFATTI PREFABBRICATI IN CALCESTRUZZO, DI PROPRIETA' " ██████████", IN LIQUIDAZIONE - CONTRADA "CAMPANARO", SNC - 87060 SAN COSMO ALBANESE (COSENZA).

OGGETTO: Relazione tecnica estimativa beni immobili, mezzi ed attrezzature, manufatti.

1. Premessa

Il sottoscritto ing. Oscar De Miglio, nato a Cosenza il 25/05/1971 (Codice fiscale: DMG SCR 71E25 D086N), con Studio di ingegneria civile ed ambientale sito in Acri (Cosenza) alla Via Michelangelo Buonarroti, 44/6 - 87041, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°3075 con delibera del Consiglio dell'Ordine del 13/04/2001, regolarmente abilitato all'esercizio della libera professione ed alla progettazione;

su incarico della Curatela Fallimentare ██████████ srl in liquidazione", in data 14.03.2017, riceveva incarico dalla curatela al fine di compiere la valorizzazione dei beni immobili e mobili rinvenuti;

redige la presente relazione tecnica estimativa allo scopo di determinare il valore di mercato più probabile del complesso industriale di proprietà della " ██████████", complesso industriale costituito da terreni, fabbricati industriali e civili, impianti industriali, impianti a tecnologia fotovoltaica, prodotti e manufatti finiti;

le attività di inventario compiute dalla curatela hanno avuto inizio a partire dal 27/05/2016, il sottoscritto si è recato più volte sul posto al fine di effettuare i sopralluoghi con lo scopo di inventariare e valorizzare i beni in capo all'attivo fallimentare.

2. Descrizione degli immobili (terreni, fabbricati civili ed industriali) ed impianti industriali

Il sottoscritto ha preso atto che la società ha acquisito a patrimonio i terreni ricadenti nel territorio di San Cosmo Albanese (Cosenza) alla località "Campanaro", snc - 87060, oggi identificati in catasto al Foglio 1 - Particelle 54-77-95 -138-141 e Foglio 6 - Particelle 78-79, compresi i fabbricati e gli impianti già realizzati dalla ditta ██████████

L'acquisizione degli stessi è avvenuta a seguito di stipula di atto per Notaio Spezzano Giuseppe - Repertorio n°92446 del 28/11/2008, trascrizione a favore del 05/12/2008 reg. part. 40561 - reg. gen. 51542, tramite il quale avviene donazione di azienda e conseguente conferimento dei beni nella società _____, da ispezione ipocatastale risulta domanda giudiziale in data 26/07/2010 per revoca dell'atto sopra richiamato ed un atto esecutivo o cautelare del 25/10/2012, relativamente a terreni e fabbricati oggetto di perizia.

Si è proceduto alla verifica urbanistica dell'intera area di proprietà, compresi i fabbricati in essa ricadenti, dagli atti risulta che esistono dei progetti presentati dalla ditta _____ avente sede in Corigliano Calabro (Cosenza), per la realizzazione di un impianto per la produzione di inerti e calcestruzzi, ovvero:

- ✓ Concessione edilizia n°11/01 ed attestazione di deposito presso ex Ufficio del Genio Civile di Cosenza al protocollo n°8325 del 09/10/2002 - pratica 2002-3808 - Classe A;
- ✓ Permesso di costruire n°6/2004 e n°9/2006 con nuova attestazione di deposito presso ex Ufficio del Genio Civile di Cosenza al protocollo n°17145 del 20/10/2008 - pratica 2002-3808 - Classe E;
- ✓ Richiesta di concessione in sanatoria al protocollo n°759 del 02/07/2014 per l'intero complesso industriale, allo scopo di sanare alcuni fabbricati già previsti in progetto di cui al permesso di costruire n°9/2006 ma realizzati in maniera difforme rispetto al progetto depositato ed, inoltre, per adeguare l'intero complesso industriale al nuovo Piano Strutturale Associato (PSA) dell'unione Arberia che il Comune di San Cosmo Albanese ha approvato insieme ai Comuni di Santa Sofia d'Epiro, San Demetrio Corone, Vaccarizzo Albanese e San Giorgio Albanese.

L'analisi del PSA e del progetto in sanatoria presentato fa emergere che i fabbricati e gli impianti realizzati sono a servizio del complesso produttivo finalizzato al confezionamento di calcestruzzo, vaglio di inerti e produzione di manufatti in calcestruzzo, manufatti ed impianti sono in linea con la destinazione urbanistica prevista dal PSA.

Il complesso industriale interessa le seguenti particelle:

- Foglio 1 - particella 54 - mq 8.330,00;
- Foglio 1 - particella 95 - mq 9.750,00;
- Foglio 1 - particella 138 - mq 6.950,00;
- Foglio 1 - particella 141 - mq 12.000,00;
- Foglio 6 - particella 77 - mq 1.295,00;
- Foglio 6 - particella 78 - mq 15.290,00;
- Foglio 6 - particella 79 - mq 1.500,00.

dunque, l'area sulla quale sono stati edificati i fabbricati industriali, la struttura ad uso civile (abitazioni per la custodia), realizzati gli impianti industriali ed a tecnologia fotovoltaica, ubicate le

aree di deposito degli inerti e le aree di manovra per i mezzi è pari a mq. 55.115; data dalla somma delle particelle su indicate, ricadenti sui fogli di mappa 1 e 6 del Comune di San Cosmo Albanese.

I fabbricati e gli impianti esistenti sull'area su descritta sono i seguenti:

- **A: Capannone industriale destinato ad autorimessa**, composto da una parte avente forma rettangolare con dimensioni m. 22,10 x m. 38,30, per una superficie di 846,43mq ed una parte avente forma triangolare delle dimensioni m. 29,50 - m. 20,00 (pari a mq. 305,96), con superficie totale pari a mq. 1.152,39. La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in calcestruzzo armato (fondazioni e pilastri), le capriate in acciaio e poggiano sui pilastri in calcestruzzo armato, gli arcarecci (anch'essi in acciaio) poggiano tra capriata e capriata. Sugli arcarecci sono state posizionate lamiere grecate coibentate che costituiscono il manto di copertura della struttura, il pavimento non è di tipo industriale, l'altezza utile interna del fabbricato è pari a m. 6,00. Il fabbricato è riportato in N.C.E.U. al foglio 6 - particella 78 - sub 7 - corpo di fabbrica "D";
- **B: Costruzione in muratura destinata ad alloggi**, articolata su tre livelli fuori terra, all'interno della quale sono stati ricavati al piano terra i magazzini, alloggi custode al primo e secondo livello. Ha dimensioni di ingombro m. 11,50 x m. 13,05 con superficie coperta pari a mq. 150,07 oltre vano scala di m. 2,90 x m. 6,00 pari a mq.17,40, per una superficie complessiva pari a mq. 167,47. Le strutture portanti sono state realizzate con blocchi di cemento, fondazioni in calcestruzzo armato, cordoli in calcestruzzo armato, come da regolamento delle costruzioni in muratura in osservanza alla legge n°64/1974. Il fabbricato è riportato in N.C.E.U. al foglio 1 - particella 138 - sub 8 e 2. Il primo piano è stato oggetto di vendita tramite atto Notaio Camilleri Stefano repertorio n°35030 del 19/05/2009, per cui non sarà oggetto della presente stima poiché non di proprietà
- **C: Capannone in c.a.p. destinato a ricovero automezzi**, avente forma prevalentemente rettangolare con appendice, anch'essa di forma geometrica rettangolare, adiacente al corpo di fabbrica "B" e corpo di fabbrica "D", di dimensioni massime m. 22,30 x m. 20,90, di cui un'appendice di m. 11,50 x m. 2,40, per una superficie complessiva pari a mq. 493,67. Il fabbricato è riportato in N.C.E.U. al foglio 1 - particella 138;
- **D: Capannone bipiano in c.a.p.**, avente dimensioni m.20,00 x m. 36,90, con appendice scala m. 5,00 x m. 6,60, per una superficie totale pari a mq. 771,00 a piano. Le strutture di fondazione sono state realizzate in calcestruzzo armato e quelle di elevazione a mezzo strutture prefabbricate (travi e pilastri). Le strutture di copertura realizzate a mezzo capriate

in c.a.p. e tegolo di copertura anch'esso prefabbricato in c.a.v., destinato, nell'ambito del complesso industriale, alla produzione di manufatti in calcestruzzo/cemento.

Il fabbricato è riportato in N.C.E.U. al foglio 1 - particella 138 - sub 6 [dal punto di vista catastale in corso di costruzione (manca planimetria)];

- **E: Cabina di trasformazione dell'energia elettrica**, realizzata in muratura ed avente dimensioni m. 7,60 x 5,00 con superficie di ingombro pari a mq. 38,00, realizzata su due livelli, posta al confine della strada per San Cosmo Albanese e con ingresso diretto dalla strada su menzionata, ciò al fine di consentire il libero ed autonomo accesso agli operatori del servizio elettrico dell'ENEL, società alla quale è stato già ceduto il locale posto al piano S1 seminterrato, sede di installazione dei contatori di scambio e produzione per l'impianto a tecnologia fotovoltaica. Il fabbricato è riportato in N.C.E.U. al foglio 1 - particella 138 - sub 4;
- **F: Corpo di fabbrica in calcestruzzo armato di collegamento tra i corpi D e B**, avente forma rettangolare e superficie pari a mq. 20,70 a piano, per un totale di mq. 41,40. Il fabbricato è riportato in N.C.E.U. al foglio 1 - particella 138;
- **G: Capannone in acciaio di forma semicircolare**, avente lunghezza pari a m. 45,30 e larghezza pari a m. 12,30, con superficie complessiva di ingombro pari a mq. 557,19, adibito a deposito di materiali quali inerti asciutti, sabbia, altro. . Il fabbricato è riportato in N.C.E.U. al foglio 6 - particella 78 - poligonale tratteggiata rettangolare;
- **H: Capannone aperto**, avente dimensioni pari a m. 45,45 x m. 12,50, per una superficie complessiva pari a mq. 568,12, realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato e travi in c.a.p. Il fabbricato è riportato in N.C.E.U. al foglio 6 - particella 78 - sub 5;
- **L-1: Costruzione in muratura**, realizzata a mezzo blocchi pieni di cemento, strutture di fondazione in calcestruzzo armato, solaio latero-cemento, avente dimensioni pari a m. 12,90 x m. 5,00, per una superficie complessiva pari a mq. 67,08. La struttura internamente è rifinita con pavimenti in ceramica monocottura, infissi in alluminio anodizzato e policarbonato, porte di ingresso in alluminio, impianto elettrico a norma, impianto idrico, sanitari di colore bianco europeo, intonaco interno e pitturazione. La struttura è adibita a locali servizi per le maestranze. Il fabbricato è riportato in N.C.E.U. al foglio 6 - particella 78 - sub 7;

- **L-2: Locale a servizio dell'impianto di frantumazione**, realizzato a mezzo blocchi pieni di cemento, strutture di fondazione in calcestruzzo armato, solaio latero-cemento, avente dimensioni pari a m. 7,00 x m. 3,20, per una superficie complessiva pari a mq. 22,40. La struttura internamente è rifinita con pavimenti in ceramica monocottura, infissi in alluminio anodizzato e policarbonato, porte di ingresso in alluminio, impianto elettrico a norma, impianto idrico, sanitari di colore bianco europeo, intonaco interno e pittura. La struttura è adibita a locali servizi per l'impianto di frantumazione, l'altezza utile interna dei locali è pari a m. 3,20. Il fabbricato è riportato in N.C.E.U. al foglio 1 - particella 141;

- **M: Impianto di betonaggio per la produzione di calcestruzzi**:
Il fabbricato è riportato in N.C.E.U. al foglio 1 - particella 138;

- **M-1: Sala macchine impianto di betonaggio**:
Il fabbricato è riportato in N.C.E.U. al foglio 1 - particella 138;

- **N: Impianto di frantumazione**: l'impianto in esercizio ubicato presso il sito su indicato consta di un impianto di frantumazione e trattamento degli inerti del tipo "a stella", costruito dalla ██████████, avente numero di matricola 116093, numero lavorazione 03/1377, anno di immissione sul mercato 2003, costituito da vari elementi quali nastri trasportatori, vibro-asciugatore per sabbia, mulino reversibile ad impatto, impianto di flocculazione per il trattamento delle acque con motore elettrico e quadri di comando protetti da tettoia, oltre edificio di comando e controllo [Riferimento: relazione tecnica sull'impianto di frantumazione fallimento ██████████ concesso in locazione alla ditta ██████████ Unipersonale, impianto sito in agro di San Cosmo Albanese (Cosenza) alla Contrada "CAMPANARO", snc (sopralluogo effettuato in data 14 ottobre 2017)].
Il fabbricato è riportato in N.C.E.U. al foglio 1 - particella 141 e foglio 6 - particella 79;

- **N-1: Sala macchine Impianto di frantumazione**:
La struttura è riportato in N.C.E.U. al foglio 1 - particella 141;

- **O: Impianto di depurazione**: a servizio dell'impianto di frantumazione, costituito da n°2 vasche in c.a. con a corredo le necessarie strumentazioni;

- **P: Impianto di depurazione e riciclo delle acque reflue**: impianto di depurazione e riciclo delle acque reflue di lavaggio e di processo che servono ad alimentare l'impianto di betonaggio;

- **Q: Tettoia in acciaio:** a servizio dell'impianto di betonaggio per la produzione di calcestruzzi, realizzata per salvaguardare l'impianto stesso, avente forma rettangolare e superficie complessiva pari a mq. 212,37;
- **R: Vasca di raccolta acque:** vasca di raccolta acque di prima pioggia interrata, avente dimensioni in pianta m. 11,30 x m. 4,63, per una superficie pari a mq. 52,32;
- **S: Vasca di accumulo acqua:** vasca di accumulo acqua interrata, per l'accumulo dell'acqua necessaria alle varie fasi della lavorazione, avente dimensioni in pianta m. 5,40 x m. 11,20, per una superficie pari a mq. 60,48 - vasca a servizio dell'impianto di frantumazione;
- **T: Impianti a tecnologia fotovoltaica:**

- **Impianto fotovoltaico I:** Officina di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, ubicato in agro di San Cosmo Albanese (Cosenza) alla Contrada "CAMPANARO", snc - 87060, avente potenza nominale pari a 108,00 KWP, data verifica primo impianto da parte dell'Agenzia delle Dogane 03/09/2010.

Il generatore fotovoltaico è ubicato ed ancorato sulla strutture di copertura del fabbricato mediante opportune strutture di sostegno del tipo non convenzionali ma realizzate in modo artigianale in ferro zincato, attraverso l'utilizzo di dadi, bulloni e rondelle per distanziare e bloccare i singoli moduli fotovoltaici al manto di copertura, la potenza complessiva del generatore è pari a 108,00 KWP.

Il gruppo di conversione dell'impianto è costituito da un inverter marca Elettronica Santerno spa - modello SUNWAY TG 155 - Tipo ZZEE155651 - matricola 0701600 - potenza nominale 156,50 KW.

L'impianto è anche costituito da quadri CC e quadro AC, da contatori ENEL di produzione/scambio e contatore UTF Marca IME - modello TAI 310, avente matricola 08023939 con marchio CE, oltre n°3 trasformatori di corrente Marca IME - modello TAI 310 - matricole: 06080419 - 06080441 - 06080443.

Tutto ciò brevemente premesso, relativamente a questo impianto fotovoltaico, si è potuto accertare quanto segue:

1. l'impianto fotovoltaico allo stato non produce energia elettrica e non immette energia in rete;
2. il bene risulta essere sottoposto a sequestro, ex art. 321 C.P.P. a disposizione dell'A.G. - Guardia di Finanza Compagnia di Sibari ed il custode giudiziario risulta essere il dott. ██████████;

3. il generatore fotovoltaico non produce energia, i circuiti dei quadri di sottocampo lato C.C. risultano essere aperti, l'inverter (gruppo di conversione elettronica santerno) è spento;
4. il contatore UTF è posto in un locale tecnico ricavato all'interno della struttura prefabbricata, risulta integro così come i sigilli a suo tempo applicati allo stesso, il contatore riporta 324554 Kwh;
5. il contatore di produzione ENEL è posto all'interno di una struttura adiacente alla cabina elettrica Enel cui si può accedere dalla strada provinciale, tale struttura è ubicata in prossimità dell'ingresso principale dell'azienda, lo stesso risulta essere attivo ma non misura energia elettrica in immissione.

- **Impianto fotovoltaico 2:** Officina di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, ubicato in agro di Corigliano Calabro (Cosenza) - Zona Industriale S.S. 106 - 87064, avente potenza nominale pari a 93,50 KWP, data verifica primo impianto da parte dell'Agenzia delle Dogane 18/02/2014.

Il generatore fotovoltaico è ubicato ed ancorato sulla strutture di copertura del fabbricato mediante opportune strutture di sostegno del tipo non convenzionali ma realizzate in modo artigianale in ferro zincato, attraverso l'utilizzo di dadi, bulloni e rondelle per distanziare e bloccare i singoli moduli fotovoltaici al manto di copertura, la potenza complessiva del generatore è pari a 93,50 KWP.

Lo stesso risulta essere costituito, per come si evince dal verbale di verifica di primo impianto dell'Agenzia delle Dogane, da 935 moduli fotovoltaici da 100Wp marca MITSUBISHI modello MA 100, per una potenza complessiva di 93,50 KWP.

Il gruppo di conversione dell'impianto è costituito da un inverter marca Elettronica Santerno spa - modello SUNWAY TG 135 - Tipo ZZEE155651 - matricola 0701599 - potenza nominale 132,60 KW.

L'impianto è anche costituito da quadri CC e quadro AC, da contatori ENEL di produzione/scambio e contatore UTF Marca IME - modello CEA052831/UTF, avente matricola 08023937 con marchio CE, oltre trasformatori amperometrici di corrente Marca IME - modello TAI 310 - rapporto nominale 250/5 - classe 0,5 - matricole: 07330128 - 07468142 - 07468138.

Tutto ciò brevemente premesso, relativamente a questo impianto fotovoltaico, si è potuto accertare quanto segue:

1. l'impianto fotovoltaico allo stato non produce energia elettrica e non immette energia in rete;
2. il bene risulta essere sottoposto a sequestro, ex art. 321 C.P.P. a disposizione dell'A.G. - Guardia di Finanza Compagnia di Sibari ed il custode giudiziario risulta essere il dott. [REDACTED];
3. il contatore UTF, ubicato all'interno di un locale tecnico edificato all'interno della struttura ed in prossimità dell'ingresso principale con accesso dalla corte interna, risulta integro così come i sigilli a suo tempo applicati allo stesso, il contatore riporta 052756 Kwh;
4. il contatore di produzione ENEL è posto all'esterno dell'immobile in apposita nicchia protetta da sportello apribile, in prossimità dell'ingresso principale e lo stesso risulta essere spento.

3. Stima del valore degli immobili e degli impianti industriali

Allo scopo di determinare il valore di mercato più probabile del complesso industriale di proprietà della [REDACTED] " in liquidazione, complesso industriale costituito da terreni, fabbricati industriali e civili, impianti industriali, impianti a tecnologia fotovoltaica, prodotti e manufatti finiti, fatte le seguenti considerazioni:

- i fabbricati esistenti e relativi impianti tecnologici su menzionati risultano essere in buone condizioni, le strutture in c.a., quelle in c.a.p. ed anche quelle in muratura allo stato si trovano in buone condizioni generali, ben rifinite, dotate dei necessari impianti tecnologici per assolvere alle funzioni di progetto ed essere utilizzate per la destinazione d'uso richiesta, necessita solo qualche intervento di manutenzione sugli impianti elettrici ed infissi interni ed esterni;
- gli impianti industriali su descritti anch'essi in buone condizioni, necessitano solo minimi interventi di adeguamento e manutenzione;
- relativamente agli impianti di betonaggio per la produzione del calcestruzzo e frantumazione degli inerti vi è da dire che negli ultimi anni tali impianti non hanno subito significative evoluzioni tecnologiche, lo stato attuale degli impianti è da considerarsi buono;
- negli ultimi anni, in particolare, l'impianto di frantumazione degli inerti è stato oggetto di manutenzione ordinaria da parte della ditta: "[REDACTED]", che ha effettuato lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'impianto, attraverso la fornitura di materiale e/o manodopera specializzata, interventi quali:

1. sostituzione di cinghie, fornitura e posa in opera di n°10 piastre quadre ad 1 foro lega MEM R.5 e n°20 bulloni per piastra laterale R5;

2. 25,00 ml di canalini laterali in gomma del tipo B.8 posti lateralmente alle reti vaglio;
 3. n°4 rete in poliuretano colore verde scuro complete di bordo 90° 1000x1460 foro 10 e n°4 rete in poliuretano colore verde scuro complete di bordo 90° 1000x1460 foro 5, relative alla manutenzione del vibro asciugatore per sabbia, n°1 telaio bordato 1800x1460 foro 15 filo grosso, n°13 pezzi reti poliuretano colore verde scuro 119,50x250 con foro centrale per fissaggio;
 4. fornitura di corazza R5 MEM e viti TE contro dado R5 MEM, piastra rettangolare spessore 2cm;
 5. rivestimento a freddo posto a monte del vibro asciugatore per sabbia dell'impianto di frantumazione;
 6. manutenzione dei nastri trasportatori mediante sostituzione di ml 20 di elemento in gomma 10x120;
 7. fornitura e posa in opera di ml. 74 di nastro in gomma L=650 compreso il montaggio e la giunzione, oltre n°1 rotolo bavetta nera H=150 e tubi per manutenzione vaglio impianto di frantumazione;
 8. riparazione del motore elettrico a servizio dell'impianto di flocculazione per il trattamento delle acque, più in dettaglio rifacimento dell'avvolgimento interno, sostituzione dei cuscinetti e relativo anello di tenuta;
 9. fornitura di lamiera antiusura HARDOX 400 15mm, per Kg. 287, lamiera utilizzata per la manutenzione del mulino ad impatto nella zona esterna dello stesso;
 10. fornitura di una serie di elementi quali raccordi, bocchettone, tubo in gomma, riduzioni, tronchetto, teflon, dai, rondelle e bulloni, grasso, sbloccante, barra filettata, disco per ferro, cartuccia gas, barilotto zincato, relativi alla manutenzione dell'impianto di flocculazione per il trattamento delle acque.
- considerati i costi che oggi bisognerebbe affrontare per l'acquisto degli stessi impianti industriali;
 - preso atto della crisi economica che ha colpito in particolar modo il settore edile;

tutto ciò premesso e considerato,

al fine di ottenere il valore di mercato più probabile del complesso industriale di proprietà della " " in liquidazione, in particolare terreni, fabbricati industriali e civili, impianti industriali, impianti a tecnologia fotovoltaica, si è considerata come base di partenza i prezzi di mercato correnti, successivamente anche sulla base delle precedenti considerazioni si applica un

abbattimento in base allo stato di conservazione e di manutenzione generale di fabbricati, strutture annesse, impianti industriali.

Di seguito si riporta il seguente prospetto riassuntivo:

<u>Numero progr.</u>	<u>Bene immobile</u>	<u>Unità di misura</u>	<u>Superficie</u>	<u>€/unità di misura</u>	<u>Valore di stima in €</u>
1	Terreni: FG.1 - P.IIe 54/95/138/141; FG.6-P.IIe 77/78/79	Mq.	55.115,00	25,00	1.377.875,00
2	A: Capannone industriale destinato ad autorimessa	Mq.	1.152,39	350,00	403.336,50
3	B: Costruzione in muratura destinata ad alloggi	P. terra Mq. P. secondo Mq.	167,47 167,47	270,00 400,00	45.216,90 66.988,00
4	C: Capannone in c.a.p. destinato a ricovero automezzi	Mq.	493,67	350,00	172.784,50
5	D: Capannone bipiano in c.a.p.	Mq.	771,00x2 =1.542,00	390,00	601.380,00
6	E: Cabina di trasformazione	Mq.	38,00	230,00	8.740,00
7	F: Corpo di fabbrica in calcestruzzo armato di collegamento tra i corpi D e B	Mq.	20,70	230,00	4.761,00
8	G: Capannone in acciaio di forma semicircolare	Mq.	557,19	270,00	150.441,30
9	H: Capannone aperto	Mq.	568,12	280,00	159.073,60
10	L-1: Costruzione in muratura	Mq.	67,08	330,00	22.136,40
11	L-2: Locale a servizio dell'impianto di frantumazione	Mq.	22,40	330,00	7.392,00
12	M: Impianto di betonaggio per la produzione di	a corpo			215.000,00

	calcestruzzi; M-1: Sala macchine impianto di betonaggio; P: Impianto di depurazione e riciclo acque reflue.				
13	N: Impianto di frantumazione; N-1: Sala macchine impianto di frantumazione; O: Impianto di depurazione.	a corpo			205.000,00
14	Q: Tettoia in acciaio.	Mq.	212,37	230,00	48.845,10
15	R: Vasca di raccolta acque.	a corpo			53.000,00
16	S: Vasca di accumulo acqua.	Mq.	60,48	320,00	19.353,60
17	T: Impianti a tecnologia FV [Impianto 1 in San Cosmo Albanese]	Kwp	108,00	300,00 €/kwp	32.400,00
18	T: Impianti a tecnologia FV [Impianto 2 in Corigliano Calabro]	Kwp	93,50	300,00 €/kwp	28.050,00

dunque, il valore di stima più probabile dei beni immobili risulta essere pari ad euro 3.621.773,90 (diconsi euro tremilioni seicentoventunomila settecentosettantatre/90).

4. Stima del valore dei macchinari, attrezzature, prodotti e manufatti finiti

Relativamente ai beni mobili, i macchinari, le attrezzature ed i beni finiti presenti in magazzino sono stati condotti più sopralluoghi sia presso la Zona Industriale del Comune di Corigliano Calabro (Cosenza) che in contrada "Campanaro" del Comune di San Giorgio Albanese (Cosenza), al fine di ottenere elenco completo dei beni e procedere successivamente alla loro stima che è stata condotta dal sottoscritto valutando singolarmente ogni bene, considerando anche lo stato di conservazione del bene al momento del rilievo. Dove si è reso necessario è stata condotta una verifica del prezzo e/o del valore del singolo bene attraverso i dati in possesso dei fornitori di quel bene oltre che di fornitori concorrenti ma per beni del tutto simili a quelli oggetto di stima, in

qualche caso sono stati contattati gli uffici tecnici delle aziende produttrici. Ogni singolo bene è stato valutato singolarmente esaminando lo stato d'uso, lo stato di conservazione, la possibilità di poterlo utilizzare o meno, eventuale necessità di lavori e/o interventi di manutenzione atti a renderlo funzionante, l'anno di fabbricazione, eventuali marcature CE o altre certificazioni, possesso di libretti, ore di funzionamento, nonché tutti gli altri dati ritenuti utili ai fini della valutazione economica del bene stesso. Per la maggior parte delle macchine e delle attrezzature non è stato possibile rinvenire manuali e/o libretti d'uso e manutenzione che potevano tornare utili ai fini del rispetto o meno delle normative in materia di sicurezza sul lavoro. In generale si può senz'altro affermare che la maggior parte dei beni sono stati utilizzati ed hanno parecchie ore di lavoro, molti dei macchinari ed attrezzature non vengono utilizzate da qualche anno e per la maggior parte di esse è necessario fare una revisione e/o manutenzione al fine di recuperarle, alcune di esse non possono essere recuperate ed il loro valore verrà ricondotto a quello di recupero da rottamazione del materiale. In ogni caso, per la maggior parte si tratta di macchine ed attrezzature che normalmente vengono impiegate per la lavorazione di inerti, produzione di calcestruzzo, manufatti in calcestruzzo o manufatti in calcestruzzo vibrato quali blocchi in cemento, pozzetti, chiusini, prolunghe, manufatti per recinzioni. Tali macchinari ed attrezzature non possiedono grande valore economico, non solo perché utilizzate e datate, ma anche perché attualmente esistono sul mercato macchine dotate di tecnologia più avanzata che rendono quelle oggetto di stima poco interessanti per gli operatori del settore. Sulla base di tali aspetti si è proceduto alla stima dei beni mobili, dei macchinari e delle attrezzature, valutando il bene singolarmente e cercando di attribuire il valore più probabile di mercato.

Di seguito si riporta il seguente prospetto riassuntivo relativo ai beni inventariati suddividendo per data di sopralluogo effettuato:

18/03/2017			
<u>Numero progr.</u>	<u>Beni mobili, Macchinari ed attrezzature</u>	<u>Luogo</u>	<u>Valore di stima in €</u>
1	Macchina stampatrice Sintesis ed accessori per la produzione di manufatti in cemento vibrato, completa di: - quadro elettrico con inverter; - tramoggia contenimento cls; - sistema di riempimento forzato dello stampo; - ruote gommate e quinta ruota; vibratori; - protezione e dispositivi di sicurezza;	San Cosmo Albanese (Cosenza)	55.000,00

	- attrezzature.		
2	Citroen Picasso targa ██████████	San Cosmo Albanese (Cosenza)	1.000,00
3	Opel Van targa ██████████	San Cosmo Albanese (Cosenza)	500,00
4	Segatrice FMB (Fabbrica Macchine Bergamo), modello Hercules serie semiautomatica, matricola I 00172, Anno 2007	San Cosmo Albanese (Cosenza)	3.600,00
5	Carrello elevatore Toyota (7FD45) ed accessori - matricola 13962, completo di: - sistema di stabilità attiva sas; - montante V5000; - piastra traslatore; - griglia reggicarico; - fari lavoro.	San Cosmo Albanese (Cosenza)	10.500,00
6	* Muletto OM portata 6500kg	San Cosmo Albanese (Cosenza)	1.600,00
7	Serie di ponteggi per impalcatura	San Cosmo Albanese (Cosenza)	2.000,00
8	N°2 benne	San Cosmo Albanese (Cosenza)	300,00
9	Pompa per massetti BUNKER modello TRAGER B250 - Anno 2004	San Cosmo Albanese (Cosenza)	3.800,00
10	Pala ricaricatrice Massey Ferguson 500C	San Cosmo Albanese (Cosenza)	7.500,00
11	Sabbiatrice arancione cilindrica verticale con marchio CE	San Cosmo Albanese (Cosenza)	600,00
12	Compattatore FAST, 101 db	San Cosmo Albanese (Cosenza)	450,00
13	* N°3 piegatrici, n°1 cerchiatrice, n°1 saldatrice e n°1 banco da taglio 170x400	San Cosmo Albanese (Cosenza)	3.500,00
14	* N°1 tagliarete e n°1 piegarete SCHNELL	San Cosmo Albanese (Cosenza)	5.750,00
15	Muletto Toyota con pinza (mod. 02-6FDF30) - matricola 20882	San Cosmo Albanese (Cosenza)	7.000,00
		TOTALE	103.100,00

30/03/2017			
<u>Numero progr.</u>	<u>Beni mobili, Macchinari ed attrezzature</u>	<u>Luogo</u>	<u>Valore di stima in €</u>
1	Minibeton Bianchi di Bianchi Casseforme - matricola 1133 - Anno di produzione 1989	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	5.000,00
2	* Terna gommata tipo Euromach modello 398 ed accessori, completa di: - benna 600mm; - benna 800mm; - forche; - impianto martello.	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	26.840,00
3	Carrellone senza targa e matricola	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	1.000,00
4	* Carrello elevatore diesel Toyota (02-6FDF30) matricola 20908	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	7.500,00
5	* Gru a ponte in capannone matricola 2097 - PUPPINATO - Treviso	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	8.000,00
6	Autocarro Renault con gru - targa non presente	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	1.500,00
7	* Carro ponte a cavalletto zoppo bitrave portata 10T completa di argano mod. OMIS RS260, accessori e marcatura CE	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	35.000,00
		TOTALE	84.840,00

10/06/2017			
<u>Numero progr.</u>	<u>Beni mobili, Macchinari ed attrezzature</u>	<u>Luogo</u>	<u>Valore di stima in €</u>
1	Ricambi mescolatore e collea 4,5 mt	San Cosmo Albanese (Cosenza)	500,00
2	Benna scarico centrale lt. 600 matricola n°040241 - Anno 2004 BOSCARO - colore giallo	San Cosmo Albanese (Cosenza)	400,00
3	Betoniera Officine POLIERI - modello mix 350lt - 1.4Kw	San Cosmo Albanese (Cosenza)	350,00
4	Quadro elettrico localizzato all'interno del capannone in ferro, costituito da quadro elettrico con protezioni ed interruttori.	San Cosmo Albanese (Cosenza)	450,00

5	Condizionatore PAN CLIMA locali imp. Frantumazione	San Cosmo Albanese (Cosenza)	600,00
6	Strutture sostegno terreno - pannelli prefabbricati	San Cosmo Albanese (Cosenza)	2.000,00
7	Benna scarico laterale lt 1000 colore azzurro	San Cosmo Albanese (Cosenza)	400,00
8	Benna 800 VTN per miniescavatore Perkins	San Cosmo Albanese (Cosenza)	300,00
9	Benna 200 larghezza 600 per escavatore Fiat Hitachi	San Cosmo Albanese (Cosenza)	200,00
10	Trabattello H 7,5 zincato smontato	San Cosmo Albanese (Cosenza)	600,00
11	Compressore Mark MSM 11KW DX maxi	San Cosmo Albanese (Cosenza)	3.500,00
12	Carrello elevatore elettrico NICHYU FB30PN75-BC400 - matricola 251AC0652 - SICOS AC 30 - traslatore - Anno 2007 - Portata nominale 3000Kg	San Cosmo Albanese (Cosenza)	11.500,00
13	Condizionatore all'interno locale mensa officina	San Cosmo Albanese (Cosenza)	600,00
14	Trapano a colonna Bimak matricola 14160	San Cosmo Albanese (Cosenza)	2.100,00
15	Serie utensili vari per trapano radiale	San Cosmo Albanese (Cosenza)	900,00
16	Troncattrice a nastro SHARK 281	San Cosmo Albanese (Cosenza)	3.600,00
17	Tornio Leopard colore verde	San Cosmo Albanese (Cosenza)	450,00
18	N. 2 frese con matricole illeggibili: -n°1 fresa universale DORMAC modello FU 110 - n°1 fresa universale NICOLAS CORREA.	San Cosmo Albanese (Cosenza)	600,00
19	Levigatrice orbitale	San Cosmo Albanese (Cosenza)	100,00
20	Sollevatore pneumatico ad aria con braccio di colore bianco e base grigia	San Cosmo Albanese (Cosenza)	250,00
		TOTALE	29.400,00

<u>30/06/2017</u>			
<u>Numero progr.</u>	<u>Beni mobili, Macchinari ed attrezzature</u>	<u>Luogo</u>	<u>Valore di stima in €</u>
1	Gru a torre modello FM 1760	Arcavacata di Rende (CS) Cantiere Soc. [REDACTED]	4.000,00
		TOTALE	4.000,00

20/07/2017			
<u>Numero progr.</u>	<u>Beni mobili, Macchinari ed attrezzature</u>	<u>Luogo</u>	<u>Valore di stima in €</u>
1	Struttura in ferro per traslazione carroponete già inventariato il 30.03.2017	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	35.000,00
2	* Impianto decantazione e riciclo acque dotato di silos verde ed accessori Modello T500 MP1 - matricola 451 - Anno 2008	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	21.500,00
3	Telefax Apollo	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	50,00
4	Plotter HP design jet 450C	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	100,00
5	Stampante Epson Stylus color 1520	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	50,00
6	Computer Unità centrale con tastiera Logitech	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	50,00
7	Plotter stampante Ricoh FN 810	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	100,00
8	Stampante/fotocopiatrice multifunzione Ricoh Aficio MPC4500	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	350,00
9	Stampante/fotocopiatrice multifunzione Ricoh Aficio 1022	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	250,00
10	Fotocopiatrice Canon Laser copy	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	100,00
11	Monitor PC Samtron mod. PDI-S	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	50,00
12	Fax/stampante Samsung ML-1250	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	50,00
13	Telefax Telecom mod. Saturn	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	20,00
14	N.2 monitor PC	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	50,00
15	N.1 unità centrale PC	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	20,00
16	N.1 mobiletto arredo ufficio con sportelli e mensole dim. 1X1,50 mt	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	200,00

17	Stampante Samsung ML-1210	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	50,00
18	Tastiera PC Olidata	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	5,00
19	Macchina da scrivere elettronica mod. Olivetti ET 116	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	100,00
20	Stampante ad aghi	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	50,00
21	N.2 Climatizzatori del tipo unità interna ed esterna Rhoss	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	1200,00
22	N.5 unità interne per riscaldamento Alised	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	600,00
23	N.1 unità interna climatizzatore Stelbi	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	400,00
		TOTALE	60.345,00

31/07/2017			
<u>Numero progr.</u>	<u>Beni mobili, Macchinari ed attrezzature</u>	<u>Luogo</u>	<u>Valore di stima in €</u>
1	Macchina Oleodinamica ad iniezione per termoplastici modello RPS/300 serial number 128 - Anno 2002 - EURO WORLD GREEN srl - Lecce	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	14.500,00
2	Macchina Oleodinamica ad iniezione per termoplastici modello RPS/500 serial number 131 - Anno 2002 - EURO WORLD GREEN srl - Lecce	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	14.500,00
3	Pressa ad iniezione Negri Bossi & C. modello 1250-350 serial number 28-223 - Anno 2002	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	7.000,00
		TOTALE	36.000,00

18/10/2017			
<u>Numero progr.</u>	<u>Beni in magazzino inventariati</u>	<u>Luogo</u>	<u>Valore di stima in €</u>
1	Rimanenze, materie prime e prodotti finiti (vedi allegato)	San Cosmo Albanese (Cosenza)	66.470,00
		TOTALE	66.470,00

dunque, complessivamente, il valore di stima più probabile dei beni mobili, macchinari ed attrezzature, oltre che in magazzino, risulta essere pari ad **euro 384.155,00** (diconsi euro trecento ottantaquattromila centocinquantacinque/00).

N.B. I beni segnalati in rosso con * sono oggetto di rivendica perchè precedentemente inventariati dal fallimento

5. Ispezioni ipotecarie sugli immobili e su

Al fine di verificare l'esistenza di iscrizioni, trascrizioni e/o annotazioni sugli immobili del complesso industriale in liquidazione si è ritenuto necessario effettuare delle ispezioni ipotecarie ordinarie su tutti gli immobili siti in agro di San Cosmo Albanese (Cosenza), in quota oltre ad effettuare ispezione ipotecaria ordinaria anche nominativa sempre su In allegato alla presente le relative ispezioni rilasciate dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza in data 31/07/2018 (ispezioni sugli immobili) ed in data 17/07/2018 (ispezioni su) e prospetti di liquidazione [Confronto allegato n°6 alla presente]. Le ispezioni ipotecarie ordinarie immobiliari sono relative ai seguenti immobili:

- Catasto fabbricati: 1). FG. 1 - P.lla 138 - Sub 2; 2). FG. 1 - P.lla 138 - Sub 4; 3). FG. 1 - P.lla 138 - Sub 6; 4). FG. 1 - P.lla 138 - Sub 8; 5). FG. 1 - P.lla 138 - Sub 10; 6). FG. 6 - P.lla 141 - Sub 2; 7). FG. 6 - P.lla 78 - Sub 6; 8). FG. 6 - P.lla 79 - Sub 2; 9). FG. 6 - P.lla 78 - Sub 5; 10). FG. 1 - P.lla 138 - Sub 11; 11). FG. 6 - P.lla 78 - Sub 7;

- Catasto terreni: 12). FG. 1 - P.lla 95; 13). FG. 1 - P.lla 54; 14). FG. 6 - P.lla 77.

6. Autorizzazioni urbanistiche, Concessioni Edilizie e Permessi a Costruire

Il complesso industriale è stato realizzato con Concessione Edilizia n°11 del 31/12/2001, successivo Permesso a Costruire n°6 del 08/09/2004 al n°1427 ed, infine, Permesso a Costruire n°9 del 26/09/2006 al n°1435 [Confronto allegati n°13/14/15/16 alla presente].

Successivamente, allo scopo di sanare alcune difformità edilizie minori rispetto al Permesso a Costruire n°9 del 26/09/2006, la Sig.ra [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] presentava istanza ai fini del rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria in data 02/07/2008 al protocollo n°759 [Confronto allegato n°8 alla presente], a tale istanza segue riscontro da parte del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Cosmo Albanese (Cosenza), geometra [REDACTED] [Confronto allegato n°17 alla presente], il quale con lettera del 01/12/2014 al protocollo n°1335, comunicava alla Sig.ra [REDACTED] l'accoglimento dell'istanza presentata, subordinando l'esito al versamento degli oneri di

urbanizzazione e costo di costruzione pari ad euro 5.571,51 complessivi, oltre oneri relative alle regole di perequazione urbanistica previste dal Piano Strutturale Associato per un'area di 2.970,25mq, identificata e proposta dagli istanti con il progetto presentato e costituito da 19 elaborati complessivi che si allegano alla presente [Confronto allegato n°9].

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso lo stesso Comune di San Cosmo Albanese, insieme all'attuale responsabile ing. [REDACTED] si evince che a tale riscontro da parte dell'allora responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale geometra [REDACTED] non è seguito alcun perfezionamento da parte degli istanti, dunque gli oneri richiesti non sono mai stati versati.

Per il perfezionamento dell'istanza si richiedeva il versamento degli oneri di urbanizzazione pari ad euro 1.840,81 oltre oneri relativi al costo di costruzione pari ad euro 3.730,70, per un totale di oneri pari ad euro 5.571,51 [Confronto allegato n°17].

Con la stessa lettera si ribadiva che oltre agli oneri su citati e quantificati andavano versati quelli relativi all'applicazione delle regole di perequazione urbanistica, previsti dal Piano Strutturale Associato, con cessione al Comune di un'area pari a 2.970,25mq, identificata e proposta in progetto dagli istanti. Con Delibera del Consiglio Comunale, il Comune di San Cosmo Albanese deliberava in data 27/11/2013 al n°34 del registro sulla determinazione della monetizzazione delle aree ricadenti in ambito ATUC, adottando il prezzo di 21,38euro/mq, con la stessa delibera si rinviava la determinazione del prezzo per le aree ATUM ed ATUP successivamente all'approvazione del Piano Operativo Temporale (P.O.T.) comunale.

L'area pari a 2.970,25mq, identificata e proposta in progetto dagli istanti ricade in ambito ATUM, ambito per il quale il Comune di San Cosmo non ha ancora deliberato sul prezzo. **Al fine di stabilire gli oneri da versare su tale area si può fare riferimento allo stesso prezzo stabilito per le aree ATUC pari a 21,38 euro/mq, essendo l'area identificata pari a 2.970,25mq il totale degli oneri da versare è pari a 21,38 euro/mq x 2.970,25mq = 63.503,94.**

Dunque, il totale degli oneri da versare per il perfezionamento dell'istanza presentata ai fini dell'ottenimento della Concessione Edilizia in sanatoria, è pari a:

✓ Oneri di urbanizzazione	euro	1.840,81
✓ Costo di costruzione	euro	3.730,70
✓ Oneri applicazione regole di perequazione (P.S.A.)	euro	63.503,94
TOTALE ONERI	euro	69.075,45

Infine, occorre precisare che agli atti del Comune di San Cosmo Albanese (Cosenza) non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità, per come si evince dal registro cartaceo dell'Ufficio Tecnico nel quale sono annotati tutti i certificati rilasciati dall'ente, registro

messo a disposizione dall'attuale responsabile ing. [REDACTED] e dal sottoscritto consultato ai fini di tale verifica che risultata negativa.

7. Proposta di suddivisione dei beni immobili in tre lotti funzionali

Per come richiesto dal committente si propone di suddividere il complesso industriale, relativamente ai beni immobili, in n°3 lotti funzionali, denominati Lotto n°1, Lotto n°2 e Lotto n°3.

Allo scopo è stato redatto apposito elaborato planimetrico in scala 1:1000 su stampa a colori formato A3, con individuazione dei tre lotti funzionali a mezzo tre diverse colorazioni, in allegato alla presente. La suddivisione in lotti dei beni immobili potrebbe essere la seguente:

LOTTO N°1

<u>Numero progr.</u>	<u>Bene immobile</u>	<u>Unità di misura</u>	<u>Superficie</u>	<u>€/unità di misura</u>	<u>Valore di stima in €</u>
1	Terreni: FG.1 - P.lla 54/138 FG.6 - P.lla 78	Mq.	13.218,00	25,00	330.450,00
2	B: <i>Costruzione in muratura destinata ad alloggi</i>	P. terra Mq. P. secondo Mq.	167,47 167,47	270,00 400,00	45.216,90 66.988,00
3	C: <i>Capannone in c.a.p. destinato a ricovero automezzi</i>	Mq.	493,67	350,00	172.784,50
4	D: <i>Capannone bipiano in c.a.p.</i>	Mq.	771,00x2 =1.542,00	390,00	601.380,00
5	F: <i>Corpo di fabbrica in calcestruzzo armato di collegamento tra i corpi D e B</i>	Mq.	20,70	230,00	4.761,00

dunque, il valore di stima più probabile dei beni immobili risulta essere pari ad euro 1.221.580,40 (diconsi euro unmilione duecentoventunomila cinquecentottanta/40).

LOTTO N°2

<u>Numero progr.</u>	<u>Bene immobile</u>	<u>Unità di misura</u>	<u>Superficie</u>	<u>€/unità di misura</u>	<u>Valore di stima in €</u>
1	Terreni: FG.1 - P.lla 138 FG.6 - P.lla 77/78	Mq.	17.731,00	25,00	443.275,00
2	A: Capannone industriale destinato ad autorimessa	Mq.	1.152,39	350,00	403.336,50
3	G: Capannone in acciaio di forma semicircolare	Mq.	557,19	270,00	150.441,30
4	H: Capannone aperto	Mq.	568,12	280,00	159.073,60
5	L-1: Costruzione in muratura	Mq.	67,08	330,00	22.136,40
6	M: Impianto di betonaggio per la produzione di calcestruzzi; M-1: Sala macchine impianto di betonaggio; P: Impianto di depurazione e riciclo acque reflue.	a corpo			215.000,00
7	Q: Tettoia in acciaio.	Mq.	212,37	230,00	48.845,10
8	R: Vasca di raccolta acque.	a corpo			53.000,00
9	T: Impianti a tecnologia FV [Impianto 1 in San Cosmo Albanese]	Kwp	108,00	300,00 €/kwp	32.400,00

dunque, il valore di stima più probabile dei beni immobili risulta essere pari ad euro 1.527.507,90 (diconsi euro unmilione cinquecentoventisettemila cinquecentosette/90).

LOTTO N°3

<u>Numero progr.</u>	<u>Bene immobile</u>	<u>Unità di misura</u>	<u>Superficie</u>	<u>€/unità di misura</u>	<u>Valore di stima in €</u>
1	Terreni: FG.1 - P.lla 95/141 FG.6 - P.lla 79	Mq.	24.166,00	25,00	604.150,00
11	L-2: Locale a servizio dell'impianto di frantumazione	Mq.	22,40	330,00	7.392,00
13	N: Impianto di frantumazione; N-1: Sala macchine impianto di frantumazione; O: Impianto di depurazione.	a corpo			205.000,00
16	S: Vasca di accumulo acqua.	Mq.	60,48	320,00	19.353,60

dunque, il valore di stima più probabile dei beni immobili risulta essere pari ad euro 835.895,60 (diconsi euro ottocentotrentacinquemila ottocentonovantacinque/60).

8. Proposta di suddivisione in lotti dei macchinari, attrezzature, prodotti e manufatti finiti

Relativamente ai beni strumentali si propone la suddivisione in n°5 lotti, ovvero:

LOTTO N°1

<u>Numero progr.</u>	<u>Beni mobili, Macchinari ed attrezzature</u>	<u>Luogo</u>	<u>Valore di stima in €</u>
1	Macchina stampatrice Sintesis ed accessori per la produzione di manufatti in cemento vibrato, completa di: - quadro elettrico con inverter; - tramoggia contenimento cls; - sistema di riempimento forzato dello stampo; - ruote gommate e quinta ruota; vibratorii; - protezione e dispositivi di sicurezza; - attrezzature.	San Cosmo Albanese (Cosenza)	55.000,00

2	Citroen Picasso targa [REDACTED]	San Cosmo Albanese (Cosenza)	1.000,00
3	Opel Van targa [REDACTED]	San Cosmo Albanese (Cosenza)	500,00
4	Segatrice FMB (Fabbrica Macchine Bergamo), modello Hercules serie semiautomatica, matricola I 00172, Anno 2007	San Cosmo Albanese (Cosenza)	3.600,00
5	Carrello elevatore Toyota (7FD45) ed accessori - matricola 13962, completo di: - sistema di stabilità attiva sas; - montante V5000; - piastra traslatore; - griglia reggicarico; - fari lavoro.	San Cosmo Albanese (Cosenza)	10.500,00
6	* Muletto OM portata 6500kg	San Cosmo Albanese (Cosenza)	1.600,00
7	Serie di ponteggi per impalcatura	San Cosmo Albanese (Cosenza)	2.000,00
8	N°2 benne	San Cosmo Albanese (Cosenza)	300,00
9	Pompa per massetti BUNKER modello TRAGER B250 - Anno 2004	San Cosmo Albanese (Cosenza)	3.800,00
10	Pala ricaricatrice Massey Ferguson 500C	San Cosmo Albanese (Cosenza)	7.500,00
11	Sabbiatrice arancione cilindrica verticale con marchio CE	San Cosmo Albanese (Cosenza)	600,00
12	Compattatore FAST, 101 db	San Cosmo Albanese (Cosenza)	450,00
13	* N°3 piegatrici, n°1 cerchiatrice, n°1 saldatrice e n°1 banco da taglio 170x400	San Cosmo Albanese (Cosenza)	3.500,00
14	* N°1 tagliarete e n°1 piegarete SCHNELL	San Cosmo Albanese (Cosenza)	5.750,00
15	Muletto Toyota con pinza (mod. 02-6FDF30) - matricola 20882	San Cosmo Albanese (Cosenza)	7.000,00
		TOTALE	103.100,00

LOTTO N°2

<u>Numero progr.</u>	<u>Beni mobili, Macchinari ed attrezzature</u>	<u>Luogo</u>	<u>Valore di stima in €</u>
1	Minibeton Bianchi di Bianchi Casseforme - matricola 1133 - Anno di produzione 1989	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	5.000,00
2	* Terna gommata tipo Euromach modello 398 ed accessori, completa di: - benna 600mm; - benna 800mm; - forche; - impianto martello.	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	26.840,00
3	Carrellone senza targa e matricola	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	1.000,00
4	* Carrello elevatore diesel Toyota (02-6FDF30) matricola 20908	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	7.500,00
5	* Gru a ponte in capannone matricola 2097 - PUPPINATO - Treviso	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	8.000,00
6	Autocarro Renault con gru - targa non presente	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	1.500,00
7	* Carro ponte a cavalletto zoppo bitrave portata 10T completa di argano mod. OMIS RS260, accessori e marcatura CE	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	35.000,00
		<i>TOTALE</i>	<i>84.840,00</i>

LOTTO N°3

<u>Numero progr.</u>	<u>Beni mobili, Macchinari ed attrezzature</u>	<u>Luogo</u>	<u>Valore di stima in €</u>
1	Ricambi mescolatore e collea 4,5 mt	San Cosmo Albanese (Cosenza)	500,00
2	Benna scarico centrale lt. 600 matricola n°040241 - Anno 2004 BOSCARO - colore giallo	San Cosmo Albanese (Cosenza)	400,00
3	Betoniera Officine POLIERI - modello mix 350lt - 1.4Kw	San Cosmo Albanese (Cosenza)	350,00
4	Quadro elettrico localizzato all'interno del capannone in ferro, costituito da quadro elettrico con protezioni ed interruttori.	San Cosmo Albanese (Cosenza)	450,00
5	Condizionatore PAN CLIMA locali imp. Frantumazione	San Cosmo Albanese (Cosenza)	600,00

6	Strutture sostegno terreno - pannelli prefabbricati	San Cosmo Albanese (Cosenza)	2.000,00
7	Benna scarico laterale lt 1000 colore azzurro	San Cosmo Albanese (Cosenza)	400,00
8	Benna 800 VTN per miniescavatore Perkins	San Cosmo Albanese (Cosenza)	300,00
9	Benna 200 larghezza 600 per escavatore Fiat Hitachi	San Cosmo Albanese (Cosenza)	200,00
10	Trabattello H 7,5 zincato smontato	San Cosmo Albanese (Cosenza)	600,00
11	Compressore Mark MSM 11KW DX maxi	San Cosmo Albanese (Cosenza)	3.500,00
12	Carrello elevatore elettrico NICHYU FB30PN75-BC400 - matricola 251AC0652 - SICOS AC 30 - traslatore - Anno 2007 - Portata nominale 3000Kg	San Cosmo Albanese (Cosenza)	11.500,00
13	Condizionatore all'interno locale mensa officina	San Cosmo Albanese (Cosenza)	600,00
14	Trapano a colonna Bimak matricola 14160	San Cosmo Albanese (Cosenza)	2.100,00
15	Serie utensili vari per trapano radiale	San Cosmo Albanese (Cosenza)	900,00
16	Troncatrice a nastro SHARK 281	San Cosmo Albanese (Cosenza)	3.600,00
17	Tornio Leopard colore verde	San Cosmo Albanese (Cosenza)	450,00
18	N. 2 frese con matricole illeggibili: -n°1 fresa universale DORMAC modello FU 110 - n°1 fresa universale NICOLAS CORREA.	San Cosmo Albanese (Cosenza)	600,00
19	Levigatrice orbitale	San Cosmo Albanese (Cosenza)	100,00
20	Sollevatore pneumatico ad aria con braccio di colore bianco e base grigia	San Cosmo Albanese (Cosenza)	250,00
21	Gru a torre modello FM 1760	Arcavacata di Rende (CS) Cantiere Soc. [REDACTED]	4.000,00
		TOTALE	33.400,00

LOTTO N°4

<u>Numero progr.</u>	<u>Beni mobili, Macchinari ed attrezzature</u>	<u>Luogo</u>	<u>Valore di stima in €</u>
1	Struttura in ferro per traslazione carroponete già inventariato il 30.03.2017	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	35.000,00
2	* Impianto decantazione e riciclo acque dotato di silos verde ed accessori Modello T500 MP1 - matricola 451 - Anno 2008	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	21.500,00
3	Telefax Apollo	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS) [REDACTED]	50,00

4	Plotter HP design jet 450C	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	100,00
5	Stampante Epson Stylus color 1520	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	50,00
6	Computer Unità centrale con tastiera Logitech	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	50,00
7	Plotter stampante Ricoh FN 810	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	100,00
8	Stampante/fotocopiatrice multifunzione Ricoh Aficio MPC4500	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	350,00
9	Stampante/fotocopiatrice multifunzione Ricoh Aficio 1022	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	250,00
10	Fotocopiatrice Canon Laser copy	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	100,00
11	Monitor PC Samtron mod. PDI-S	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	50,00
12	Fax/stampante Samsung ML-1250	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	50,00
13	Telefax Telecom mod. Saturn	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	20,00
14	N.2 monitor PC	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	50,00
15	N.1 unità centrale PC	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	20,00
16	N.1 mobiletto arredo ufficio con sportelli e mensole dim. 1X1,50 mt	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	200,00
17	Stampante Samsung ML-1210	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	50,00
18	Tastiera PC Olidata	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	5,00
19	Macchina da scrivere elettronica mod. Olivetti ET 116	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	100,00
20	Stampante ad aghi	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	50,00
21	N.2 Climatizzatori del tipo unità interna ed esterna Rhoss	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	1200,00

22	N.5 unità interne per riscaldamento Alised	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	600,00
23	N.1 unità interna climatizzatore Stelbi	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	400,00
24	Macchina Oleodinamica ad iniezione per termoplastici modello RPS/300 serial number 128 - Anno 2002 - EURO WORLD GREEN srl - Lecce	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	14.500,00
25	Macchina Oleodinamica ad iniezione per termoplastici modello RPS/500 serial number 131 - Anno 2002 - EURO WORLD GREEN srl - Lecce	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	14.500,00
26	Pressa ad iniezione Negri Bossi & C. modello 1250-350 serial number 28-223 - Anno 2002	Zona Industriale Corigliano Calabro (CS)	7.000,00
		TOTALE	96.345,00

LOTTO N°5

<u>Numero progr.</u>	<u>Beni in magazzino inventariati</u>	<u>Luogo</u>	<u>Valore di stima in €</u>
1	Rimanenze, materie prime e prodotti finiti (vedi allegato)	San Cosmo Albanese (Cosenza)	66.470,00
		TOTALE	66.470,00

[Confronto allegato n°3 alla presente - elenco beni in magazzino inventariati].

9. Ripartizione degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e degli oneri relativi all'applicazione delle regole di perequazione previste dal P.S.A.

Al paragrafo 6 [Autorizzazioni urbanistiche, Concessioni Edilizie e Permessi a Costruire] a pag.19 della presente relazione, veniva evidenziato il totale degli oneri da versare per il perfezionamento dell'istanza presentata ai fini dell'ottenimento della Concessione Edilizia in sanatoria, presentata in data 02/07/2008 al protocollo n°759 [Confronto allegato n°8 alla presente], totale degli oneri da versare pari a:

- ✓ Oneri di urbanizzazione euro 1.840,81
 - ✓ Costo di costruzione euro 3.730,70
 - ✓ Oneri applicazione regole di perequazione (P.S.A.) euro 63.503,94
- TOTALE ONERI euro 69.075,45**

Vediamo ora come ripartire questi oneri alla luce della suddivisione in numero tre lotti funzionali.

- **Oneri di Urbanizzazione:** Tali contributi sono dovuti per ogni MC di nuovo volume realizzato.

I corpi di fabbrica realizzati in difformità all'ultimo Permesso di Costruire n°9 del 2006 e per i quali è necessario nuovo deposito al Genio Civile, secondo la relazione tecnica descrittiva a corredo dell'istanza di richiesta nuova Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 02/07/2008 al protocollo n°759 [Confronto allegato n°8 alla presente], sono i seguenti:

N°	<u>Identificativo corpo di fabbrica</u>	<u>Superficie mq</u>	<u>Volume MC</u>
1	Corpo di fabbrica "C"	493,67	2221,51
2	Corpo di fabbrica "D"	1542,00	7902,75
3	Corpo di fabbrica "F"	41,40	201,82
4	Corpo di fabbrica "H"	568,12	3408,72
5	Corpo di fabbrica "R"	212,26	1259,26
6	Corpo di fabbrica "U" (vasca prima pioggia)	52,32	-----
7	Corpo di fabbrica "W" (vasca accumulo acqua)	60,48	-----
	<u>Totale</u>	2.970,25	14.994,06

Il costo totale degli oneri di urbanizzazione ammonta ad euro 1.840,81, dunque il valore unitario al MC di costruito è pari a:

$$1.840,81/14.994,06 \text{ euro/MC} = 0,123 \text{ euro/MC}$$

Per i vari corpi di fabbrica risulta:

N°	<u>Identificativo corpo di fabbrica</u>	<u>Vol. [MC]</u>	<u>Oneri Urb.</u>	<u>Oneri totali</u>
1	Corpo di fabbrica "C"	2221,51	0,1227692	272,73
2	Corpo di fabbrica "D"	7902,75	0,1227692	970,22
3	Corpo di fabbrica "F"	201,82	0,1227692	24,78
4	Corpo di fabbrica "H"	3408,72	0,1227692	418,48
5	Corpo di fabbrica "R"	1259,26	0,1227692	154,60
6	Corpo di fabbrica "U" (vasca prima pioggia)	-----	-----	-----
7	Corpo di fabbrica "W" (vasca accumulo acqua)	-----	-----	-----
	<u>Totale</u>	14.994,06		1.840,81

Per quanto attiene la suddivisione degli stessi oneri tra i vari lotti riassumendo si ottiene:

LOTTO N°1

N°	<u>Identificativo corpo di fabbrica</u>	<u>Vol. [MC]</u>	<u>Oneri Urb.</u>	<u>Oneri totali</u>
1	Corpo di fabbrica "C"	2221,51	0,1227692	272,73
2	Corpo di fabbrica "D"	7902,75	0,1227692	970,22
3	Corpo di fabbrica "F"	201,82	0,1227692	24,78
	<u>Totale</u>	10.326,08		1.267,73

LOTTO N°2

N°	<u>Identificativo corpo di fabbrica</u>	<u>Vol. [MC]</u>	<u>Oneri Urb.</u>	<u>Oneri totali</u>
4	Corpo di fabbrica "H"	3408,72	0,1227692	418,48
5	Corpo di fabbrica "R"	1259,26	0,1227692	154,60
	<u>Totale</u>	4.667,98		573,08

- **Costo di Costruzione:** Tali contributi sono dovuti per ogni MQ di nuova superficie realizzata.

I corpi di fabbrica realizzati in difformità all'ultimo Permesso di Costruire n°9 del 2006 e per i quali è necessario nuovo deposito al Genio Civile, secondo la relazione tecnica descrittiva a corredo dell'istanza di richiesta nuova Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 02/07/2008 al protocollo n°759 [*Confronto allegato n°8 alla presente*], sono i seguenti:

N°	<u>Identificativo corpo di fabbrica</u>	<u>Superficie mq</u>	<u>Volume MC</u>
1	Corpo di fabbrica "C"	493,67	2221,51
2	Corpo di fabbrica "D"	1542,00	7902,75
3	Corpo di fabbrica "F"	41,40	201,82
4	Corpo di fabbrica "H"	568,12	3408,72
5	Corpo di fabbrica "R"	212,26	1259,26
6	Corpo di fabbrica "U" (vasca prima pioggia)	52,32	-----
7	Corpo di fabbrica "W" (vasca accumulo acqua)	60,48	-----
	<u>Totale</u>	2.970,25	14.994,06

Il costo totale degli oneri relativi al costo di costruzione ammonta ad euro 3.730,70, dunque il valore unitario al MQ di costruito è pari a:

$$3.730,70/2970,25 \text{ euro/MC} = 1,256 \text{ euro/MQ}$$

Per i vari corpi di fabbrica risulta:

N°	<u>Identificativo corpo di fabbrica</u>	<u>Superficie mq</u>	<u>Costo costr.</u>	<u>Oneri totali</u>
1	Corpo di fabbrica "C"	493,67	1,256	620,06
2	Corpo di fabbrica "D"	1542,00	1,256	1.936,76
3	Corpo di fabbrica "F"	41,40	1,256	52,01
4	Corpo di fabbrica "H"	568,12	1,256	713,57
5	Corpo di fabbrica "R"	212,26	1,256	266,61
6	Corpo di fabbrica "U" (vasca prima pioggia)	52,32	1,256	65,72
7	Corpo di fabbrica "W" (vasca accumulo acqua)	60,48	1,256	75,97
	<u>Totale</u>	2.970,25		3.730,70

Per quanto attiene la suddivisione degli stessi oneri tra i vari lotti riassumendo si ottiene:

LOTTO N°1

N°	<u>Identificativo corpo di fabbrica</u>	<u>Superficie mq</u>	<u>Costo costr.</u>	<u>Oneri totali</u>
1	Corpo di fabbrica "C"	493,67	1,256	620,06
2	Corpo di fabbrica "D"	1542,00	1,256	1.936,76
3	Corpo di fabbrica "F"	41,40	1,256	52,01
7	Corpo di fabbrica "W" (vasca accumulo acqua)	60,48	1,256	75,97
	<u>Totale</u>	2.137,55		2.684,80

LOTTO N°2

N°	<u>Identificativo corpo di fabbrica</u>	<u>Superficie mq</u>	<u>Costo costr.</u>	<u>Oneri totali</u>
4	Corpo di fabbrica "H"	568,12	1,256	713,57
5	Corpo di fabbrica "R"	212,26	1,256	266,61
6	Corpo di fabbrica "U" (vasca prima pioggia)	52,32	1,256	65,72
	<u>Totale</u>	832,70		1.045,90

- **Oneri relativi alle regole di perequazione PSA:** il totale di tali oneri ammonta ad euro 63.503,94, come già descritto nel paragrafo 9 - pagina 27 della presente relazione. Ai fini della loro ripartizione tra i lotti 1, 2 e 3, si fa riferimento al Valore complessivo degli immobili ed al Valore del singolo lotto, secondo la seguente proporzione:

$$\text{Valore complessivo immobili} / 63.503,94 \text{ euro} = \text{Valore immobili singolo lotto} / X$$

dove X rappresenta l'ammontare degli oneri attribuibili al singolo lotto.

Otteniamo dunque la seguente ripartizione per gli oneri relativi alle regole di perequazione urbanistica, relativamente ai tre lotti:

N°	<u>N° lotto</u>	<u>Valore compl. immobili</u>	<u>Totale oneri (€)</u>	<u>Valore lotto</u>	<u>Oneri di perequazione</u>
1	Lotto 1	3.584.983,90	63.503,94	<u>1.221.580,40</u>	<u>21.638,92</u>
2	Lotto 2	3.584.983,90	63.503,94	<u>1.527.507,90</u>	<u>27.058,08</u>
3	Lotto 3	3.584.983,90	63.503,94	<u>835.895,60</u>	<u>14.806,94</u>
			<u>Totale</u>		<u>63.503,94</u>

10. Oneri relativi alle variazioni catastali necessarie per la suddivisione in tre lotti funzionali dei beni immobili

La suddivisione del complesso industriale in n°3 lotti funzionali prevede un pre allineamento catastale al fine di identificare in maniera univoca ed inequivocabile, oltre che ben definita, tutti gli immobili che costituiscono i singoli lotti. A tal fine è necessario prevedere una somma pari a circa 3600,00 euro complessivamente. L'importo è da intendersi comprensivo degli oneri da versare in agenzia del territorio, onorario del tecnico esecutore e compilatore, cassa di previdenza ed IVA come per legge.

Tale importo può essere equamente ripartito per i tre lotti, ovvero:

$$€ 1.200,00 / \text{lotto} \times n^{\circ}3 \text{ lotti funzionali} = € 3.600,00$$

11. Oneri relativi alle verifiche sismiche degli immobili realizzati in difformità all'ultimo Permesso di Costruire n°9/2006, Corpi di fabbrica C, D, F, H, R e per i quali necessita nuovo deposito al Genio Civile

I corpi di fabbrica realizzati in difformità all'ultimo Permesso di Costruire n°9/2006 per i quali necessita un nuovo deposito al genio Civile, con le relative superfici e volumi, sono i seguenti:

N°	<u>Identificativo corpo di fabbrica</u>	<u>Superficie mq</u>	<u>Volume MC</u>
1	Corpo di fabbrica "C"	493,67	2221,51
2	Corpo di fabbrica "D"	1542,00	7902,75
3	Corpo di fabbrica "F"	41,40	201,82
4	Corpo di fabbrica "H"	568,12	3408,72
5	Corpo di fabbrica "R"	212,26	1259,26
6	Corpo di fabbrica "U" (vasca prima pioggia)	52,32	-----
7	Corpo di fabbrica "W" (vasca accumulo acqua)	60,48	-----
	<u>Totale</u>	2.970,25	14.994,06

Per tali immobili si rende necessario ai fini dell'ottenimento del nulla Osta del Genio Civile eseguire dei controlli non distruttivi sui corpi di fabbrica interessati, effettuare delle verifiche sismiche ai sensi delle ultime normative in vigore [Norme Tecniche per le Costruzioni - NTC 2018] ed, eventualmente, adeguare le stesse strutture alle attuali normative prevedendo opportuni interventi di adeguamento sismico in funzione dei risultati delle verifiche sismiche. In questa fase valutiamo i costi relativi ai controlli non distruttivi da eseguirsi sulle strutture, i costi relativi agli oneri da versare ai fini dell'ottenimento del Nulla Osta del Genio Civile, infine quelli tecnici per le verifiche sismiche strutturali.

11.1 Esecuzione di controlli non distruttivi sui corpi di fabbrica C, D, F, H ed R

Di seguito i costi per le prove e controlli non distruttivi sui corpi di fabbrica C, D, F, H ed R:

Spese comuni a tutti i corpi di fabbrica	gg	Costo unitario	Sconto	Costo scontato	Costo totale
Noleggio cestello per carotaggi e prelievi barre a quote superiori ai 4 m	8	€ 230,00	10%	€ 207,00	€ 1.656,00
					€ 1.656,00
					IVA (22% di imponibile) € 364,32
					€ 2.020,32

Corpo C

	Quantità	Costo unitario	Sconto	Costo scontato	Costo totale
Indagini pacometriche	10	€ 30,00	30%	€ 21,00	€ 210,00
Prelievo* di campioni di cls, tramite carotaggio** fino a 4,00 mt di altezza, compreso le operazioni di taglio e rettifica, la determinazione della resistenza a compressione, ed il ripristino con malta strutturale antiritiro	10	€ 200,00	30%	€ 140,00	€ 1.400,00
Prelievo* di barre di armatura*** da travi o pilastri, fino a 3,00 mt di altezza. Compreso il ripristino della barra prelevata e la prova di trazione.	4	€ 225,00	30%	€ 157,50	€ 630,00
Effettuazione di scavi per i carotaggi in fondazione	2	€ 280,00	30%	€ 196,00	€ 392,00

€ 2.632,00

IVA (22% di imponibile) € 579,04

€ 3.211,04

Corpo D

	Quantità	Costo unitario	Sconto	Costo scontato	Costo totale
Indagini pacometriche	36	€ 30,00	30%	€ 21,00	€ 756,00
Prelievo* di campioni di cls, tramite carotaggio** fino a 4,00 mt di altezza, compreso le operazioni di taglio e rettifica, la determinazione della resistenza a compressione, ed il ripristino con malta strutturale antiritiro	26	€ 200,00	30%	€ 140,00	€ 3.640,00
Prelievo* di barre di armatura*** da travi o pilastri, fino a 3,00 mt di altezza. Compreso il ripristino della barra prelevata e la prova di trazione.	4	€ 225,00	30%	€ 157,50	€ 630,00
Effettuazione di scavi per i carotaggi in fondazione	4	€ 280,00	30%	€ 196,00	€ 784,00

€ 5.810,00

IVA (22% di imponibile) € 1.278,20

€ 7.088,20

Corpo F

	Quantità	Costo unitario	Sconto	Costo scontato	Costo totale
Indagini pacometriche	6	€ 30,00	30%	€ 21,00	€ 126,00
Prelievo* di campioni di cls, tramite carotaggio** fino a 4,00 mt di altezza, compreso le operazioni di taglio e rettifica, la determinazione della resistenza a compressione, ed il ripristino con malta strutturale antiritiro	6	€ 200,00	30%	€ 140,00	€ 840,00
Prelievo* di barre di armatura*** da travi o pilastri, fino a 3,00 mt di altezza. Compreso il ripristino della barra prelevata e la prova di trazione.	4	€ 225,00	30%	€ 157,50	€ 630,00
Effettuazione di scavi per i carotaggi in fondazione	2	€ 280,00	30%	€ 196,00	€ 392,00

€ 1.988,00

IVA (22% di imponibile) € 437,36

€ 2.425,36

Corpo H

	Quantità	Costo unitario	Sconto	Costo scontato	Costo totale
Indagini pacometriche	22	€ 30,00	30%	€ 21,00	€ 462,00
Prelievo* di campioni di cls, tramite carotaggio** fino a 4,00 mt di altezza, compreso le operazioni di taglio e rettifica, la determinazione della resistenza a compressione, ed il ripristino con malta strutturale antiritiro	6	€ 200,00	30%	€ 140,00	€ 840,00
Prelievo* di barre di armatura*** da travi o pilastri, fino a 3,00 mt di altezza. Compreso il ripristino della barra prelevata e la prova di trazione.	2	€ 225,00	30%	€ 157,50	€ 315,00
Effettuazione di scavi per i carotaggi in fondazione	2	€ 280,00	30%	€ 196,00	€ 392,00

€ 2.009,00

IVA (22% di imponibile) € 441,98

€ 2.450,98

Corpo R

	Quantità	Costo unitario	Sconto	Costo scontato	Costo totale
Prelievi di profili di acciaio da travi e pilastri	4	€ 250,00	30%	€ 175,00	€ 700,00
Prelievo* di campioni di cls, tramite carotaggio** fino a 4,00 mt di altezza, compreso le operazioni di taglio e rettifica, la determinazione della resistenza a compressione, ed il ripristino con malta strutturale antiritiro	2	€ 200,00	30%	€ 140,00	€ 280,00
Effettuazione di scavi per i carotaggi in fondazione	2	€ 280,00	30%	€ 196,00	€ 392,00
					€ 1.372,00
					IVA (22% di imponibile) € 301,84
					€ 1.673,84

Riepilogo costi indagine

					Costo totale
Spese comuni a tutti i corpi di fabbrica					€ 1.656,00
Indagini corpo C					€ 2.632,00
Indagini corpo D					€ 5.810,00
Indagini corpo F					€ 1.988,00
Indagini corpo H					€ 2.009,00
Indagini corpo R					€ 1.372,00
					€ 15.467,00
					IVA (22% di imponibile) € 3.402,74
					€ 18.869,74

Suddividendo per lotti funzionali:

LOTTO N°1:

N°	<u>Identificativo corpo di fabbrica</u>	<u>Spese comuni</u>	<u>Indagini</u>	<u>Costo totale</u>
1	Corpo di fabbrica "C"	1.656,00	2.632,00	4.288,00
2	Corpo di fabbrica "D"	1.656,00	5.810,00	7.466,00
3	Corpo di fabbrica "F"	1.656,00	1.988,00	3.644,00
	<u>Sub totali</u>	4.968,00	10.430,00	<u>15.398,00</u>

LOTTO N°2:

N°	<u>Identificativo corpo di fabbrica</u>	<u>Spese comuni</u>	<u>Indagini</u>	<u>Costo totale</u>
1	Corpo di fabbrica "H"	1.656,00	2.009,00	3.665,00
2	Corpo di fabbrica "R"	1.656,00	1.372,00	3.028,00
	<u>Sub totali</u>	3.312,00	3.381,00	<u>6.693,00</u>

11.2 Verifiche sismiche ed oneri istruttori corpi di fabbrica C, D, F, H ed R

Ai fini delle verifiche sismiche sui corpi di fabbrica su menzionati si riportano i costi di istruttoria da sostenere presso il Genio Civile oltre l'onorario spettante al tecnico verificatore strutturista, per queste ultime si ritiene congruo un costo pari a 2,50 euro/MC di costruzione da verificare. Per semplicità si riporta la seguente tabella:

N°	<u>Identificativo</u> <u>corpo di fabbrica</u>	<u>Oneri istruttoria</u> <u>Genio Civile [euro]</u>	<u>Volume [MC]</u>	<u>Costo verifica</u> <u>sismica [€/MC]</u>	<u>Costo totale</u> <u>verifica sismica</u>
1	Corpo di fabbrica "C"	600,00	2221,51	2,50	5.553,77
2	Corpo di fabbrica "D"	1.400,00	7902,75	2,50	19.756,87
3	Corpo di fabbrica "F"	100,00	201,82	2,50	504,55
4	Corpo di fabbrica "H"	900,00	3408,72	2,50	8.521,80
5	Corpo di fabbrica "R"	140,00	1259,26	2,50	3.148,15
	<u>Totale</u>	<u>€ 3.140,00</u>	14.994,06	-----	<u>€ 37.485,14</u>

Suddividendo per lotti funzionali:

LOTTO N°1:

N°	<u>Identificativo</u> <u>corpo di fabbrica</u>	<u>Oneri istruttoria</u> <u>Genio Civile [euro]</u>	<u>Volume [MC]</u>	<u>Costo verifica</u> <u>sismica [€/MC]</u>	<u>Costo totale</u> <u>verifica sismica</u>
1	Corpo di fabbrica "C"	600,00	2221,51	2,50	5.553,77
2	Corpo di fabbrica "D"	1.400,00	7902,75	2,50	19.756,87
3	Corpo di fabbrica "F"	100,00	201,82	2,50	504,55
	<u>Totale</u>	<u>€ 2.100,00</u>	10.326,08	-----	<u>€ 25.815,19</u>

LOTTO N°2:

N°	<u>Identificativo</u> <u>corpo di fabbrica</u>	<u>Oneri istruttoria</u> <u>Genio Civile [euro]</u>	<u>Volume [MC]</u>	<u>Costo verifica</u> <u>sismica [€/MC]</u>	<u>Costo totale</u> <u>verifica sismica</u>
4	Corpo di fabbrica "H"	900,00	3408,72	2,50	8.521,80
5	Corpo di fabbrica "R"	140,00	1259,26	2,50	3.148,15
	<u>Totale</u>	<u>€ 1.040,00</u>	4.667,98	-----	<u>€ 11.669,95</u>

tanto si doveva

Acri, li 13 Febbraio 2019

in fede, ing. Oscar De Miglio



Alla presente si allega:

1. *stralcio da Google Earth;*
2. *elenco beni inventariati;*
3. *elenco beni in magazzino inventariati;*
4. documentazione catastale:
 - *Stralcio di mappa Foglio 1 - particella 138 e Foglio 6 - particella 78;*
 - *Visura per soggetto , terreni e fabbricati siti nella Provincia di Cosenza;*
 - *Visure catastali particelle in urbano (Foglio 1 - particelle 138/141, foglio 6 - particelle 78/79);*
 - *Visure catastali Foglio 6 - particella 78 - sub 5/6/7;*
 - *Planimetrie catastali.*
5. *Ispezioni ipotecarie e prospetto di liquidazione;*
6. *Ispezioni ipotecarie per immobile relative ai seguenti immobili ricadenti in agro di San Cosmo Albanese (Cosenza):*

Catasto fabbricati: 1). FG. 1 - P.lla 138 - Sub 2; 2). FG. 1 - P.lla 138 - Sub 4; 3). FG. 1 - P.lla 138 - Sub 6; 4). FG. 1 - P.lla 138 - Sub 8; 5). FG. 1 - P.lla 138 - Sub 10; 6). FG. 6 - P.lla 141 - Sub 2; 7). FG. 6 - P.lla 78 - Sub 6; 8). FG. 6 - P.lla 79 - Sub 2; 9). FG. 6 - P.lla 78 - Sub 5; 10). FG. 1 - P.lla 138 - Sub 11; 11). FG. 6 - P.lla 78 - Sub 7;

Catasto terreni: 12). FG. 1 - P.lla 95; 13). FG. 1 - P.lla 54; 14). FG. 6 - P.lla 77;

comprehensive di prospetto di liquidazione;
7. *Istanza presentata al responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di San Cosmo Albanese (Cosenza) al fine di ottenere copia atti relativi alla Concessione Edilizia n°11/2001, Permesso di Costruire n°6/2004 e n°9/2006, richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria presentata al protocollo n°759 del 02/07/2014 - Complesso Industriale srl in liquidazione [Riferimento Istanza del 25/07/2018 protocollo n°1036];*
8. *Istanza presentazione progetto per rilascio Concessione Edilizia in Sanatoria, presentata in data 02/07/2014 al protocollo n°759;*
9. Copia progetto presentato con richiesta di concessione edilizia in sanatoria al protocollo n°759 del 02/07/2014, costituito dai seguenti elaborati:
 - 9.1 *Relazione tecnica - tavola B 1.00;*
 - 9.2 *Planimetrie particolareggiate - tavola B 02.00;*
 - 9.3 *Planimetrie catastale e PSA - tavola B 02.01;*
 - 9.4 *Piante corpo di fabbrica A - tavola B 3.00;*

- 9.5 *Prospetti e sezioni corpo di fabbrica A - tavola B 3.01;*
 - 9.6 *Piante, Prospetti e sezioni corpo di fabbrica B - tavola B 4.00;*
 - 9.7 *Piante, Prospetti e sezioni corpo di fabbrica C - tavola B 5.00;*
 - 9.8 *Piante corpo di fabbrica D - tavola B 6.00;*
 - 9.9 *Prospetti e sezioni corpo di fabbrica D - tavola B 6.01;*
 - 9.10 *Piante, Prospetti e sezioni corpo di fabbrica E - tavola B 7.00;*
 - 9.11 *Piante, Prospetti e sezioni corpo di fabbrica F - tavola B 8.00;*
 - 9.12 *Piante, Prospetti e sezioni corpo di fabbrica G - tavola B 9.00;*
 - 9.13 *Piante, Prospetti e sezioni corpo di fabbrica H - tavola B 10.00;*
 - 9.14 *Piante, Prospetti e sezioni corpo di fabbrica L1-1 - tavola B 11.00;*
 - 9.15 *Piante, Prospetti e sezioni corpo di fabbrica L1-2 - tavola B 12.00;*
 - 9.16 *Piante, Prospetti e sezioni corpo di fabbrica R - tavola B 13.00;*
 - 9.17 *Piante, Prospetti e sezioni corpo di fabbrica U - tavola B 14.00;*
 - 9.18 *Piante, Prospetti e sezioni corpo di fabbrica W - tavola B 15.00;*
 - 9.19 *Piante, Prospetti e sezioni impianto fotovoltaico - tavola B 16.00.*
10. *Copia lettera rilascio documentazione di cui al protocollo n°1088 del 02/08/2018;*
 11. *Copia lettera consegna progetto in sanatoria di cui al punto 7 ed 8, protocollo n°1089 del 02/08/2018;*
 12. *Copia delibera del consiglio comunale avente per oggetto la monetizzazione delle aree rientranti in ATUC (Ambito Territoriale Urbano Consolidato);*
 13. *Copia richiesta di concessione edilizia del 11/07/2003 al protocollo n°1203;*
 14. *Copia avviso di rilascio Permesso di Costruire del 13/09/2004, relativo alla richiesta del 11/07/2003 al protocollo n°1203;*
 15. *Copia Permesso di Costruire n°6 del 08/09/2004 al n°1427;*
 16. *Copia Permesso di Costruire n°9 del 26/09/2006 al n°1435;*
 17. *Lettera riscontro a Permesso di Costruire - Istanza n°759 del 02/07/2014 con la quale il responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di San Cosmo Albanese (Cosenza), geometra [REDACTED] comunicava alla Sig.ra [REDACTED] l'accoglimento dell'istanza presentata, subordinando l'esito al versamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione pari ad euro 5.571,51 oltre oneri relative alle regole di perequazione urbanistica previste dal Piano Strutturale Associato per un'area di 2.970,25mq, identificata e proposta dagli istanti;*

- 18. Elaborato Planimetrico del complesso industriale, redatto in scala 1:1000 e stampa formato A3 - Stato attuale e Stato futuro (proposta di suddivisione del complesso in n°3 lotti funzionali (Lotto n°1 - Lotto n°2 - Lotto n°3) - beni immobili;*
 - 19. Preventivo di spesa suddivisione in tre lotti funzionali, pre-allineamento catastale;*
 - 20. Preventivo di spesa per l'esecuzione di controlli non distruttivi sui corpi di fabbrica C, D, F, H ed R, per i quali si rende necessario nuovo deposito al Genio Civile, ai fini dell'ottenimento del relativo Nulla Osta previo verifiche strutturali.*
-