



Relazione Tecnica
Procedura N.7/14 R.G.A.C.
PRECISAZIONI



IL PROFESSIONISTA:

- Ing. Giuseppe Funaro

Luogo: Cosenza

Data: 31 Maggio 2019

Relazione Tecnica

Oggetto:

Precisazioni

1. Sommario

1. Sommario.....	1
2. Precisazioni ed integrazioni alle perizie dei lotti da 1 a 7.	2
2.1. Osservazioni sulla Particella 305 del Foglio 6.	2
2.2. 2.1. Osservazioni sulla Particella 306 del Foglio 6.	3
3. Precisazioni ed integrazioni alle perizie dei lotti facenti parte delle particelle 302 e 364	5

2. Precisazioni ed integrazioni alle perizie dei lotti da 1 a 7.

2.1. Osservazioni sulla Particella 305 del Foglio 6.

La particella identificata al N.C.T. al foglio 6 del Comune di Rende con il numero 305 di fatto fa parte della corte del fabbricato identificato dalla particella 302.

Ciò è stato evidenziato nella perizia originaria e risulta evidente dalla sovrapposizione tra l'ortofoto e la mappa catastale, di cui si riporta uno stralcio nel seguito.



Foto 1: sovrapposizione tra mappa catastale e Ortofoto 2012, fonte Geoportale Comune di Rende

L'elaborato planimetrico della particella 302, nonché l'elenco subalterni, consente di affermare che la corte comune del fabbricato è identificata dalla particella 302 al foglio 6 con il subalterno 10.

Pertanto, considerata la circostanza, è opportuno che la particella 305 sia trasferita come bene comune e indiviso a tutti i lotti che compongono la particella 302 e nello specifico i lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7.

A tal proposito il sottoscritto sulla base delle considerazioni e i metodi di stima adottati nelle perizie dei lotti indicati in precedenza ha valutato la particella 305 come segue:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m ²)	S _c (m ²)	Π	P (€)
510,00	462 X 0,05 = 23,10	0,95	€ 11.191,95
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 11.191,95

Le quote di proprietà da attribuire ai singoli lotti sono indicate nella tabella seguente:

Lotto	Stima	Quota
Lotto 1	1 490 000,00 €	49/100
Lotto 2	90 850,00 €	3/100
Lotto 3	113 000,00 €	4/100
Lotto 4	535 000,00 €	18/100
Lotto 5	31 000,00 €	1/100
Lotto 6	218 300,00 €	7/100
Lotto 7	556 000,00 €	18/100

2.2. 2.1. Osservazioni sulla Particella 306 del Foglio 6.

La particella identificata al N.C.T. al foglio 6 del Comune di Rende con il numero 306 di fatto è sede della strada a Nord del complesso industriale, oggi Via Gino Bartali, strada di piano.

Ciò è stato evidenziato nella perizia originaria e risulta evidente dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e la variante al piano regolatore generale, di cui si riporta uno stralcio nel seguito.

La suddetta particella non è stata oggetto di convenzioni edilizie che ne hanno determinato la cessione al Comune di Rende, così come la particella 308, poiché all'epoca del progetto del fabbricato identificato dalla particella 302 era vigente il piano regolatore e la zona territoriale urbanistica era area industriale caratterizzata da intervento diretto.

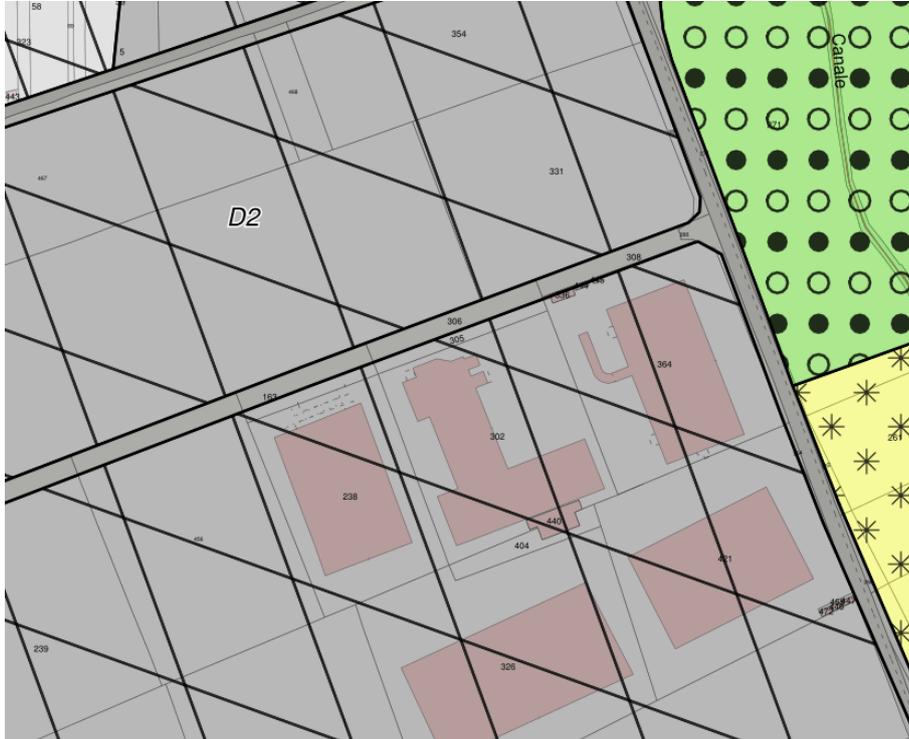
Pertanto, considerata la circostanza, è opportuno che la particella 306 sia trasferita come bene comune e indiviso a tutti i lotti che compongono la particella 302 e nello specifico i lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7.

A tal proposito il sottoscritto sulla base delle considerazioni e i metodi di stima adottati nelle perizie dei lotti indicati in precedenza ha valutato la particella 306 come segue:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m ²)	S _c (m ²)	Π	P (€)
510,00	783 X 0,05 = 39,15	0,95	€ 18.968,17
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 19.000,00

Le quote di proprietà da attribuire ai singoli lotti sono indicate nella tabella seguente:

Lotto	Stima	Quota
Lotto 1	1 490 000,00 €	49/100
Lotto 2	90 850,00 €	3/100
Lotto 3	113 000,00 €	4/100
Lotto 4	535 000,00 €	18/100
Lotto 5	31 000,00 €	1/100
Lotto 6	218 300,00 €	7/100
Lotto 7	556 000,00 €	18/100



3. Precisazioni ed integrazioni alle perizie dei lotti facenti parte delle particelle 302 e 364.

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Funaro su richiesta del Liquidatore Giudiziario Dottor Pierpaolo Galimi avvenuta in data 28 Maggio 2019, precisa che, a seguito di contratto di affitto di immobile, che si allega alla presente, Repertorio n. 36978 e Raccolta n. 18283, per notaio Dottor Luigi De Santis, registrato a Cosenza il 23.12.2011 al n. 15019 serie 1T e trascritto a Cosenza il 27.12.2011 R.G. 34585 e R.S.25232, i lastrici solari dei fabbricati individuati dalle particelle 302 e 364 del foglio 6 risultavano locati per la durata di 25 anni a ***** S.R.L. con sede in RENDE e PIVA *****, oggi incorporata con ***** S.P.A. con sede in RENDE *****.

Cosenza 31/05/2019

Ing. Giuseppe Funaro