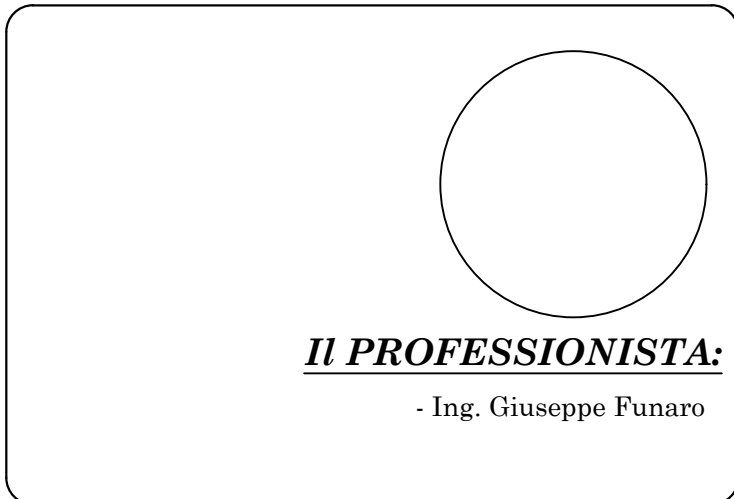
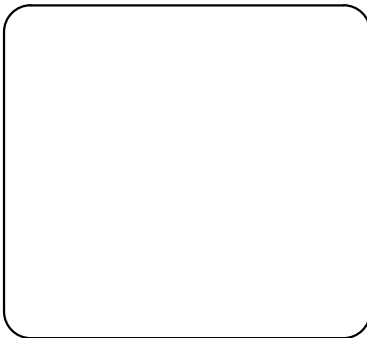




Relazione Tecnica
Procedura N.7/14 R.G.A.C.
LOTTO 6



II PROFESSIONISTA:

- Ing. Giuseppe Funaro

Luogo: Cosenza

Data: 19 Luglio 2018

Relazione Tecnica

Oggetto:

Relazione tecnica di stima

1. Sommario

1. Sommario.....	1
2. Premessa.....	2
3. Elenco delle formalità.....	3
4. Documentazione catastale e Mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene.....	4
5. Descrizione dell'immobile.....	5
5.1. Descrizione del fabbricato	5
5.2. Descrizione dell'unità immobiliare	5
5.3. Descrizione della zona.....	6
6. Conformità catastale ai sensi del dl n.78 del 31/05/2010	7
7. Conformità urbanistica e utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	8
8. Stato di occupazione dell'immobile	9
9. La Stima.....	10
9.1. Il metodo di stima adottato.....	10
9.2. La superficie commerciale.....	11
9.3. Il valore medio unitario.....	11
9.4. Stima degli immobili.....	11
9.4.1. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 22 (Officina) – Lotto 6	13
10. Conclusioni.....	14
10.1. Criticità emerse.....	14
10.2. Osservazioni P.P.U.....	14
10.3. Note	15

2. Premessa

La presente perizia ha come scopo la stima del bene relativo al concordato preventivo **07/2014 R.C.P., RUF.CAR. srl in liquidazione**, richiesta dal **Dottor Pierpaolo Galimi**, che ha come scopo l'“*Aggiornamento delle perizie di stima redatte per ciascuna unità immobiliare urbana considerando le nuove condizioni con verifica urbanistica, catastale e ipocatastale*” della perizia redatta dal sottoscritto su incarico del **Dottor Ulio Reggio**, ai sensi dell'*art. 172 l.f.*, richiesta, quest'ultima, per esprimere un parere di congruità sul valore dei beni immobili, al fine di rappresentare ai creditori che la consistenza dell'attivo immobiliare sia coerente con l'attuale contesto di mercato.

Il sottoscritto fa integralmente riferimento alla perizia già redatta in data 20 Giugno 2016.

3. Elenco delle formalità

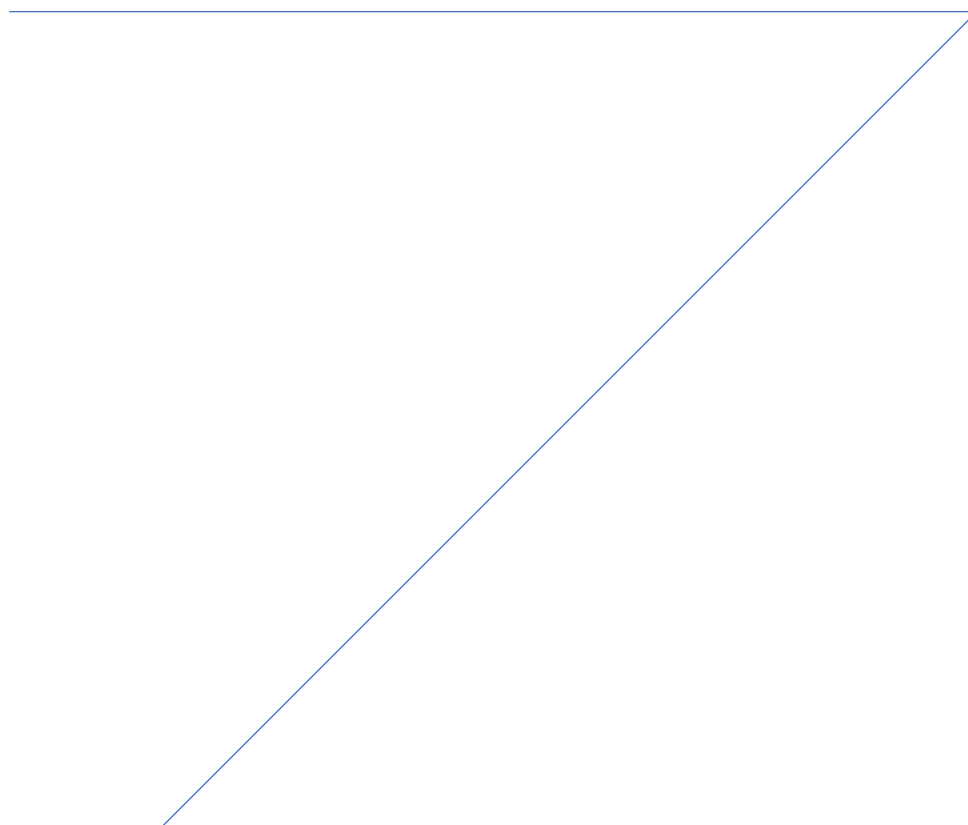
Il sottoscritto, sulla base della relazione effettuata dal Notaio Dr. Luigi De Santis, che alla presente si allega sotto il numero 01, ha predisposto, per completezza di documentazione, l'elenco di tutte le formalità da lui individuate.

ELENCO FORMALITA' SUB 21 (EX SUB 14)	
N	Descrizione formalità
1	IPOTECA VOLONTARIA Stipulato presso il Notaio Leucio Gissonna In data 22/11/2001 Rep. 237330 Iscritta il 23/11/2001 Registro Particolare 3008 – Registro Generale 24841 a favore di M.P.S. MERCHANT S.P.A. con sede in Firenze contro RUF CAR S.R.L. con sede in Rende per la quota 1/1 di proprietà per la somma di lire 4.600.577.520
2	IPOTECA VOLONTARIA Stipulato presso il Notaio Leucio Gissonna In data 04/01/2005 Rep. 283552/46943 Iscritta il 07/01/2005 Registro Particolare 454 – Registro Generale 969 a favore di M.P.S. BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. con sede in Firenze contro RUF CAR S.R.L. con sede in Rende per la quota 1/1 di proprietà per la somma di euro 1.000.000,00 capitale euro 500.000,00
3	IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 20/10/2014 Registro Particolare 2050 – Registro Generale 23702 a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. con sede in Crotone contro RUF CAR S.R.L. con sede in Rende per la quota 1/1 di proprietà per la somma di euro 160.000,00 capitale euro 162.267,32
4	IPOTECA LEGALE iscritta il 28/04/2016 Registro Particolare 1088 – Registro Generale 9928 a favore di EQUIALIA SUD S.P.A. con sede in Roma contro RUF CAR S.R.L. con sede in Rende per la quota 1/1 di proprietà per la somma di euro 11.727.047,84 capitale euro 5.863.523,92

4. Documentazione catastale e Mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene

La documentazione catastale, mappe planimetrie e visure, sono state trasmesse dall'Ing. Vincenzo Fiorellino al sottoscritto e si allegano sotto il numero 2.

Le mappe rappresentano lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo nella precedente perizia e dunque identificano correttamente il bene.



5. Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è *destinata ad attività industriale*, CATEGORIA CATASTALE D/7 destinazione d'uso 1705, ubicata nel **comune di Rende in Via Gino Bartali**. L'unità immobiliare è articolata su un livello al piano terra, oltre un soppalco.

5.1. Descrizione del fabbricato

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è composto da due piani fuori terra, oltre un piano entro terra e un lastrico solare, sul quale insiste un impianto fotovoltaico; in particolare è così costituito da:

1. Piano entrotterra: n. 1 porzione di unità immobiliare magazzino, facente parte del sub 18 categoria catastale D/7 adibiti a deposito;
2. Piano terra: n. 1 porzione di unità immobiliare e 3 unità immobiliari, delle quali la porzione destinata ad attività industriale con uffici, depositi e officina, facente parte del sub 18, due destinate ad attività industriale, il sub 16, utilizzata come officina, e il sub 22, e una destinata a deposito, il sub 21;
3. Piano primo: n. 1 porzione di unità immobiliare e 2 unità immobiliari, delle quali la porzione destinata ad attività industriale con uffici, facente parte del sub 18, due destinate ad abitazioni economiche, il sub 19 e il sub 20
4. Lastrico solare.

Il fabbricato è circondato da una corte comune identificata dal sub 10. Le scale interne di accesso alle diverse unità immobiliari, ben rappresentate nell'elaborato planimetrico, sono beni comune e non censibili e identificate dai sub 8, 9 e 11.

Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono buone per come si evince dalle foto allegate nella perizia redatta 20 Giugno 2016.

Dalle indagini effettuate non risultano condomini costituiti e pertanto non esistono tabelle millesimali.

5.2. Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare urbana oggetto della presente perizia è *un'attività industriale che si sviluppa su un livello a piano terra destinato a officina, oltre un soppalco*.

La distribuzione interna, i servizi e le zone comuni sono rappresentate nelle planimetrie catastali allegate sotto il numero 2.

Le condizioni dell'u.i.u. sono in un **buon grado di manutenzione**.

Il sub 22 confina al piano sotto strada a Nord con corte comune identificata dal sub 10, a Est in parte con vano scala, bene comune e non censibile identificato dal sub 9, in parte con il sub 21, e in parte con corte comune identificata dal sub 10, a Sud con corte comune identificata dal sub 10, e a Ovest con il sub 16.

L'unità immobiliare urbana in oggetto è regolarmente censita al N.C.E.U. **Comune di Rende, Provincia di Cosenza, al Foglio 6, Particella 302, subalterno 22.**

L'edificio è realizzato con una struttura intelaiata costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato e calcestruzzo armato precompresso e gli impianti risultano in stato di funzionamento e a norma per come indicato nella Segnalazione Certificata di agibilità Prot. N. 26702 del 29 Maggio 2018, a firma dell'Ing. Vincenzo Fiorellino.

5.3. Descrizione della zona

Il fabbricato è posizionato **a contrada Coda di volpe** nella zona industriale del **Comune di Rende e precisamente in Via Gino Bartali**. La zona è caratterizzata da fabbricati di tipo industriale.

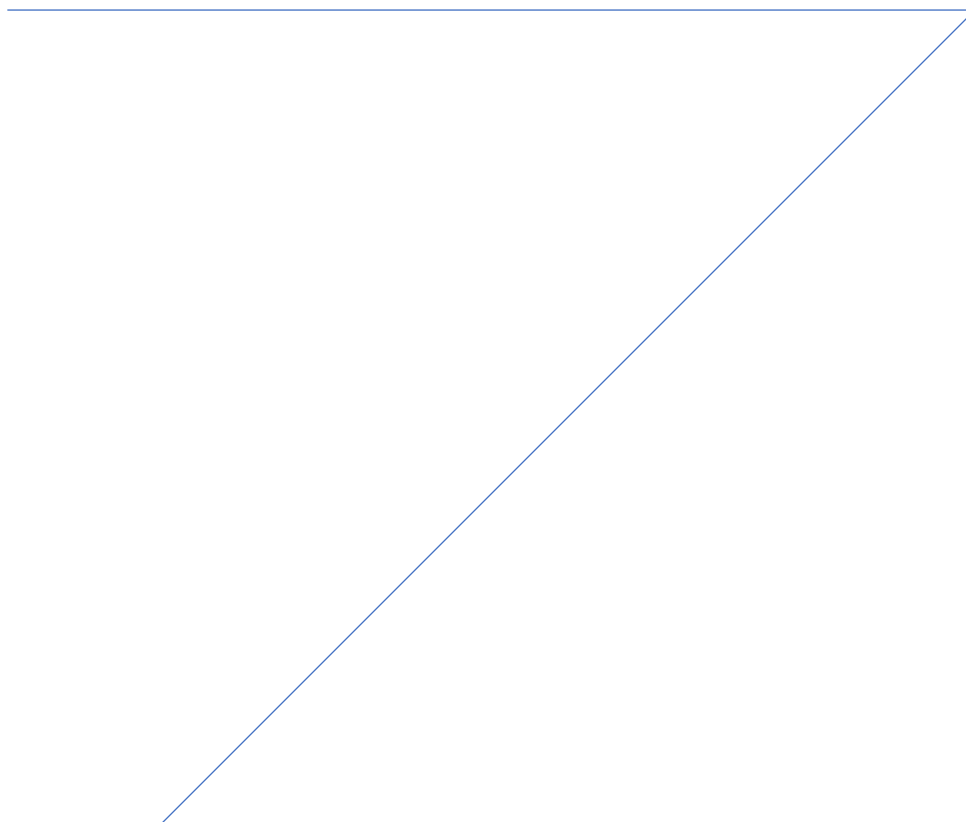
L'accesso alla zona è garantita da una strada comunali ad ampia capacità, che collega agevolmente con i comuni di Cosenza e Montalto Uffugo, oltre che con la zona centrale del Comune di Rende. Lo svincolo autostradale A3 di Cosenza Nord/Rende è distante circa 5,8 km e facilmente raggiungibile.

Nella zona sono presenti le attività commerciali, bar, e attività industriali.

Il Municipio e gli altri uffici pubblici, distano dalla zona in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente perizia, circa 5 km; risultano facilmente raggiungibili attraverso strade ad elevata capacità.

6. Conformità catastale ai sensi del dl n.78 del 31/05/2010

Le planimetrie catastali, che alla presente si allegano sotto il numero 2, risultano conformi alla data del sopralluogo effettuato in sede della prima perizia, richiamata in premessa.



7. Conformità urbanistica e utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

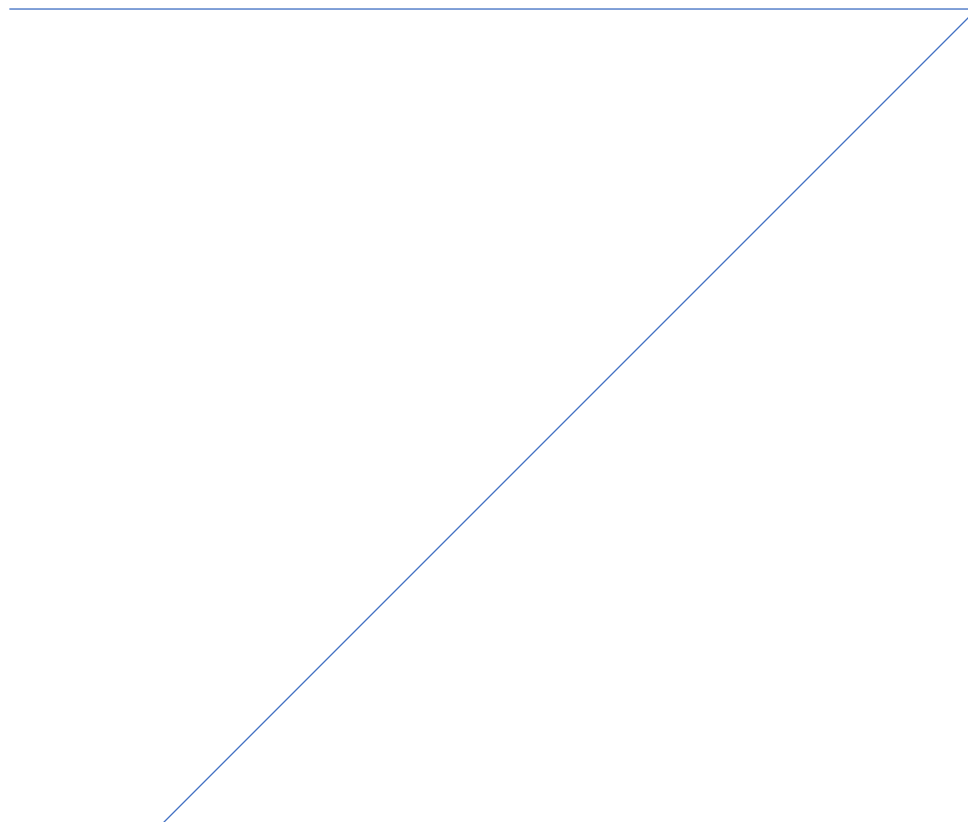
L'unità immobiliare risulta conforme urbanisticamente e le problematiche individuate durante la stesura della prima perizia, redatta in data 20 Giugno 2016, sono state sanate e per questo è stato prodotto un nuovo documento attestante l'agibilità attraverso Segnalazione Certificata di Agibilità Prot. N. 26702 del 29 Maggio 2018, a firma dell'Ing. Vincenzo Fiorellino, che alla presente si allega sotto il numero 3.

L'immobile ricade in zona D2 (Interventi Produttivi) in forza alla deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 28/12/2016 di adesione al principio di "Consumo zero" - art.65 comma 2 della L.U.R. n.19/2002 e ss.mm.ii. (Interrogazione del Geoportale allegata sotto il numero 4).

8. Stato di occupazione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia e identificata dal sub 22 risulta locata giusto contratto di locazione commerciale del 01 Luglio 2014, tra RUFCAR s.r.l., locatore e Autocarrozzeria di Ferrazzo Giuseppe, conduttore.

La suddetta scrittura si allega alla presente relazione sotto il numero 5.



9. La Stima

La determinazione del **più probabile valore di mercato P** di un bene è un'operazione complessa, che deve tenere in considerazione principalmente alcuni fattori quali la **regolarità urbanistica, le condizioni della zona in cui l'immobile è ubicato, le condizioni di manutenzione sia esterne che interne, oltre che la qualità delle rifiniture adottate**. Per conseguire tale valutazione il sottoscritto ha utilizzato il cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**".

Nei sottoparagrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il **più probabile valore di mercato P** degli immobili oggetto della presente stima (*Graziano Castello*, Stima degli immobili, **Dario Flaccovio Editore**, Palermo Aprile 2004; *Stefano Amicabile*, Corso di Economia ed Estimo, **HOEPLI**, Milano 2010).

9.1. Il metodo di stima adottato

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: **il valore di stima**.

Il valore di stima è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta **il più probabile valore di mercato del bene**. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal **prezzo di mercato**, che rappresenta *il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento*.

La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuano a verificarsi nel tempo previsto.

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**".

Il procedimento di stima utilizzato, comunemente noto anche come metodo di **stima diretto**, prevede il reperimento dei cosiddetti "**prezzi noti**" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. Il **valore medio unitario, U**, espresso in € per m² di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine finalizzata ad ottenere i **valori medi unitari di zona**, attraverso indagini condotte con la consultazione dei "**borsini immobiliari**" e precisamente **fonte OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza, oltre che con borsini immobiliari privati fonte NOMISMA**. Le fonti citate sono state interrogate dal sottoscritto attraverso richieste telematiche, immediatamente precedenti al rilascio della presente relazione (Allegato numero 6).

9.2. La superficie commerciale.

La **consistenza** di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale S_c** espressa in metri quadrati.

La **superficie commerciale S_c** viene determinata moltiplicando le superfici reali, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni **coefficienti correttivi**. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua **consistenza commerciale**.

9.3. Il valore medio unitario

Il **valore medio unitario U** è stato ricavato attraverso le indagini svolte tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

9.4. Stima degli immobili

Il sottoscritto, condotte le opportune indagini in loco e sulla base dell'interrogazione specifiche citate nel paragrafo 9.1, ha stabilito il **valore medio unitario U**, riferito alla **macrozona** in cui ricade l'immobile e per immobili che abbiano la condizione di

manutenzione più frequente in zona, nonché per la particolare destinazione d'uso per il quale lo stesso è stato autorizzato. Moltiplicando questo valore per la **superficie commerciale S_c** è stato ottenuto il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio del quartiere considerato; esso non è **il più probabile valore di mercato dell'immobile P** in oggetto. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare esaminata, nonché dell'intero fabbricato e della zona in cui lo stesso è ubicato. Pertanto il **valore medio unitario U** sarà moltiplicato per due **macrocoefficienti** di seguito indicati con δ e Δ , il cui significato viene sinteticamente descritto di seguito:

1. δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali della zona in cui è ubicato l'immobile;
2. Δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio.

Il valore δ , uguale per tutti e tre gli edifici oggetto della presente valutazione, poiché ubicati nello stesso sito, scaturisce dalla seguente produttoria:

$\delta_1 = 1,00$ (distanza del fabbricato da uno snodo di smaltimento di traffico di mezzi compatibili con l'attività – **caratteristica posizionale centralità – oltre il km**);

$\delta_2 = 1,00$ (presenza di fognatura = 1, presenza di adduzione idrica = 1, presenza di linea elettrica = 1, presenza di linea telefonica = 1, presenza di linee ferroviarie = 1, presenza di grandi strade = 1, assenza di uffici pubblici = 1, assenza di quartieri residenziali = 1).

Il valore Δ , uguale per tutti e tre gli edifici oggetto della presente valutazione, poiché tutti nelle medesime condizioni, scaturisce dalla seguente produttoria:

$\Delta_1 = 1$ (presenza di impianto elettrico = 1,00, presenza di impianto idraulico = 1,00, presenza di impianto riscaldamento autonomo = 1,00, presenza di impianto telefonico = 1,00, presenza di impianto citofonico = 1,00 - **caratteristiche funzionali dell'immobile**);

$\Delta_2 = 0,95$ (da 6 a 10 anni di anzianità 0,95 **vetustà**);

$\Delta_3 = 1,00$ (normale = 1) - **conservazione**).

9.4.1. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 22
(Officina) – Lotto 6

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 9.4.1.1*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S _i m ²	C _r	S _c m ²
Impianto industriale (Deposito)	519,00	0,85	441,15
Soppalco ¹	47,00	0,20	9,4
Superficie commerciale S _c			450,55

Tabella 9.4.1.1 calcolo delle superfici commerciali

Il sub 22, generato dalla soppressione del sub 15 giusto aggiornamento DOCFA del 02/05/2018 protocollo n. CS0056517 in atti dal 03/05/2018, è un locale posto al piano terra e adibito ad officina. La delimitazione di questa u.i.u. non era prevista nel progetto autorizzato, ed è stata frazionata successivamente e censita catastalmente. L'unità è stata regolarizzata catastalmente e urbanisticamente. Tale regolarizzazione ha interessato l'insieme dell'ex sub 14, oggi sub 21, e dell'ex sub 15, oggi sub 22. Al sub 22 sono stati annessi i servizi igienici prima facenti parte dell'ex sub 14 e in comunicazione attraverso una porta con l'ex sub 14.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m² 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m² 461,43. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario U** di zona, in cifra tonda, è possibile riconfermarlo in €/m² 510,00.

Pertanto, il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato in *tabella 9.4.1.2*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m ²)	S _c (m ²)	□	P (€)
510,00	450,55	0,95	€ 218.300,41
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 218.300,00

Tabella 9.4.1.2 Più probabile valore di mercato

¹ Trattasi di soppalco esistente che risulta autorizzato, oggi accatastato.

10. Conclusioni.

10.1. Criticità emerse.

Il confronto tra quanto rilevato dai sopralluoghi effettuati e dall'analisi documentale sopra citata, ha fatto emergere diverse criticità che influenzano la vendita degli immobili, le quali sono state regolarizzate e per questo è stato prodotto un nuovo documento attestante l'agibilità attraverso Segnalazione Certificata di Agibilità Prot. N. 26702 del 29 Maggio 2018, a firma dell'Ing. Vincenzo Fiorellino.

10.2. Osservazioni P.P.U.

In seguito alle indagini condotte presso il Comune di Rende, il sottoscritto ha estratto copia di tutti i documenti reperiti del **Piano Progetto Unitario (P.P.U.) approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 186 del 28/06/2005.**

Tale P.P.U., presentato a nome del sig. Ruffolo Libero per conto delle società Rufcar S.r.l. e Ruffolo Logistica S.r.l., proponeva interventi urbanistici riferiti ai terreni localizzati in Contrada Coda di Volpe e identificati al N.C.T. al foglio 6, part. 166, 167, 220 e 221. In tale progetto veniva assunto come obbligo, nei confronti del Comune di Rende, la cessione di alcune aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria. Per tale motivo la part. 166 è stata idealmente frazionata in due parti, le part. 166a e 166b, con l'impegno di cedere al Comune di Rende la part. 166a. Successivamente, la part. 166 (di proprietà LAPPANO) è stata realmente frazionata e soppressa in data 08/03/2004 generando le part. 260, 307 e 308. In data 20/05/2005 Rufcar S.r.l. acquistava le part. 167, 307 e 308. Successivamente le part. 167 e 307 sono state fuse divenendo la part. 364, sulla quale è stato realizzato il capannone industriale. Allo stato attuale, la part. 308, di proprietà Rufcar S.r.l., è sede della strada a Nord dei due capannoni e non è stata ceduta al Comune di Rende, per come previsto dal P.P.U..

In seguito a rilievo topografico effettuato in data 10 Giugno 2016, il sottoscritto ha verificato i confini dei terreni di proprietà Rufcar S.r.l. In particolare si è proceduto a verificare il lato Nord-Est della part. 364 confinante con la part. 266. Infatti, la part. 266, di proprietà Ruffolo S.r.l., rappresenta una fascia di terreno di circa 425 mq che si interpone tra la strada e la stessa part. 364. Tale particella secondo quanto indicato nella relazione tecnica allegata al P.P.U., deve essere acquisita da Rufcar srl, frazionata in modo tale da consentire la cessione della porzione di strada al Comune

per come indicato nel P.P.U. e per anettere la rimanente porzione alla particella 364 di proprietà Rufcar facente parte dell'intervento edilizio.

10.3. Note

È doveroso precisare quanto segue.

1. Le corti e le aree scoperte degli immobili dovranno essere regimate secondo un regolamento comune poiché beni di fatto comuni ai fabbricati 302 e 364;
2. Le aree urbane identificate dalle particelle 444 e 445 sono occupate da cabine ad uso degli impianti fotovoltaici presenti sulle coperture dei fabbricati; a tal proposito si precisa che sulle coperture degli edifici individuati con le particelle 302 e 364 insistono impianti fotovoltaici.
3. Le valutazioni sono state riferite alle u.i.u. per come oggi individuate.
4. È necessario regolarizzare la posizione della particella 266.
5. La particella 306 attualmente di proprietà Rufcar srl, sede della strada di piano a Nord del complesso immobiliare, dovrà anch'essa essere ceduta al Comune di Rende.

Cosenza 19/07/2018

Ing. Giuseppe Funaro



Allegato 1
Procedura N.871/06 R.G.A.C.
LOTTO 6



Luogo: Cosenza

Data: 19 Luglio 2018



Il PROFESSIONISTA:

- Ing. Giuseppe Funaro

Allegato 1

Oggetto:

Dichiarazione Notarile

Luigi De Santis

Notaio

Largo B. Andreatta n.20 - 87100 COSENZA

tel. 0984/31807-33192

email: ldesantis@notariato.it

DICHIARAZIONE NOTARILE

Il sottoscritto Dr. Luigi De Santis, Notaio in Cosenza esaminati i Registri del Catasto e dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare a tutto il giorno 22 febbraio 2018,

DICHIARA

che l'immobile:

LOTTO N. 7:

COMUNE DI RENDE, FOGLIO 6 PARTICELLA 302 SUB 22 (parte ex sub 14 ed ex sub 15) -

figura in proprietà di:

Società "RUF CAR S.R.L." con sede in Rende (CS) - P.IVA: 02090130788, per la piena proprietà;

e che è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

----- 1) ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto per Notaio Gissonna Leucio del 22 novembre 2001, Repertorio numero 237330, iscritta il 23 novembre 2001 ai numeri 24841 R.G. e 3008 R.P. a favore di **M.P.S. MERCHANT S.P.A.** con sede in Firenze, e contro la società RUF CAR S.R.L., con sede in Rende, per la piena proprietà, per la complessiva somma di lire 4.600.577.520 (quattromiliardiseicentomilionicinquecentosettantasettemilacinquecentoventi) capitale di lire 2.300.288.760 (duemiliarditrecentomilioniduecentottantottomilasettecentosessanta);

----- 2) ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto per Notaio Gissonna Leucio del 4 gennaio 2005, Repertorio numero. 283552/46943, iscritta il 7 gennaio 2005 ai numeri 969 R.G. e 454 R.P. a favore **M.P.S. BANCA PER L'IMPRESA S.P.A.** con sede in Firenze, e contro la società RUF CAR S.R.L., con sede in Rende (CS), per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 1.000.000,00 (unmilione e zero centesimi) capitale di euro 500.000,00 (cinquecentomila e zero centesimi);

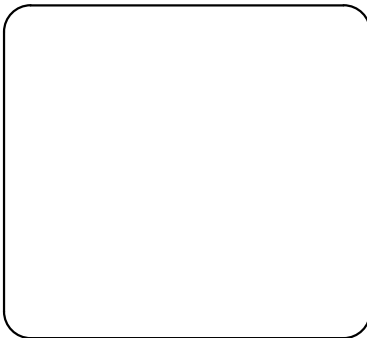
----- 3) ipoteca giudiziale iscritta il 20 ottobre 2014 ai numeri 23702 R.G. e 2050 R.P. a favore della **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.**, con sede in Crotone, e contro la società RUF CAR S.R.L. con sede in Rende, per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 160.000,00 (centosessantamila e zero centesimi) capitale di euro 162.267,32 (centosessantaduemiladuecentosessantasette e trentadue centesimi);

----- 4) ipoteca legale iscritta il 28 aprile 2016 ai numeri 9928 R.G. e 1088 R.P. a favore dell'**EQUITALIA SUD S.P.A.**, con sede in Roma, e contro la società RUF CAR SRL, con sede in Rende (CS), per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 11.727.047,84 (undicimilionisettecentoventisettemilaquarantasette e ottantaquattro centesimi) capitale di euro 5.863.523,92



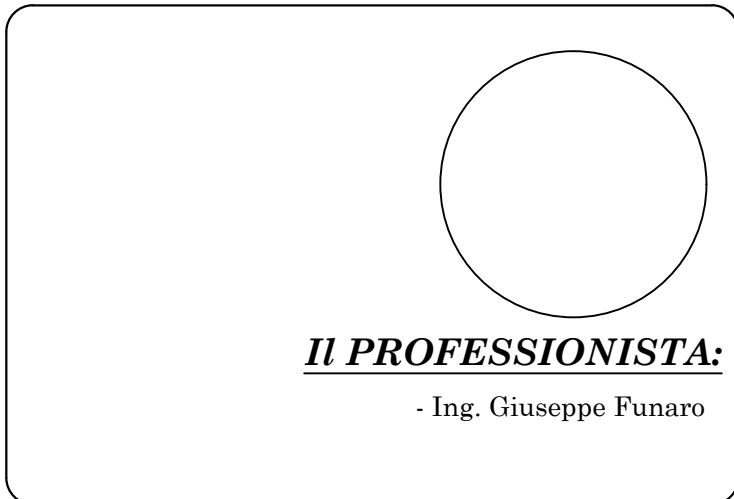


Allegato 2
Procedura N.871/06 R.G.A.C.
LOTTO 6



Luogo: **Cosenza**

Data: **19 Luglio 2018**



Il PROFESSIONISTA:

- Ing. Giuseppe Funaro

Allegato 2

Oggetto:

Documentazione Catastale



N=26300

E=-15100

4-Mag-2018 9:42:15
Prot. n. T24144/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: RENDE
Foglio: 6

1 Particella: 302

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/05/2018

Dati della richiesta	Comune di RENDE (Codice: H235)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA
	Foglio: 6 Particella: 302 Sub.: 22

INTESTATO

1	RUF CAR S.R.L. con sede in RENDE	02090130788*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------	--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 03/05/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	302	22	2		D/7				Euro 2.429,50	VARIAZIONE del 02/05/2018 protocollo n. CS0056517 in atti dal 03/05/2018 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8893.1/2018)
Indirizzo		VIA GINO BARTALI SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 02/05/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RUF CAR S.R.L. con sede in RENDE	02090130788	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 02/05/2018 protocollo n. CS0056517 in atti dal 03/05/2018 Registrazione: AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8893.1/2018)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 6 particella 302 subalterno 2
- foglio 6 particella 302 subalterno 5
- foglio 6 particella 302 subalterno 6
- foglio 6 particella 302 subalterno 7
- foglio 6 particella 302 subalterno 14
- foglio 6 particella 302 subalterno 15
- foglio 6 particella 302 subalterno 16

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/05/2018

Data: 04/05/2018 - Ora: 09.10.12 Fine

Visura n.: T23147 Pag: 2

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0056517 del 03/05/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Rende**

Via Gino Bartali

civ. **SNC**

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: **6**
Particella: **302**
Subalterno: **22**

Compilata da:
Fiorellino Vincenzo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

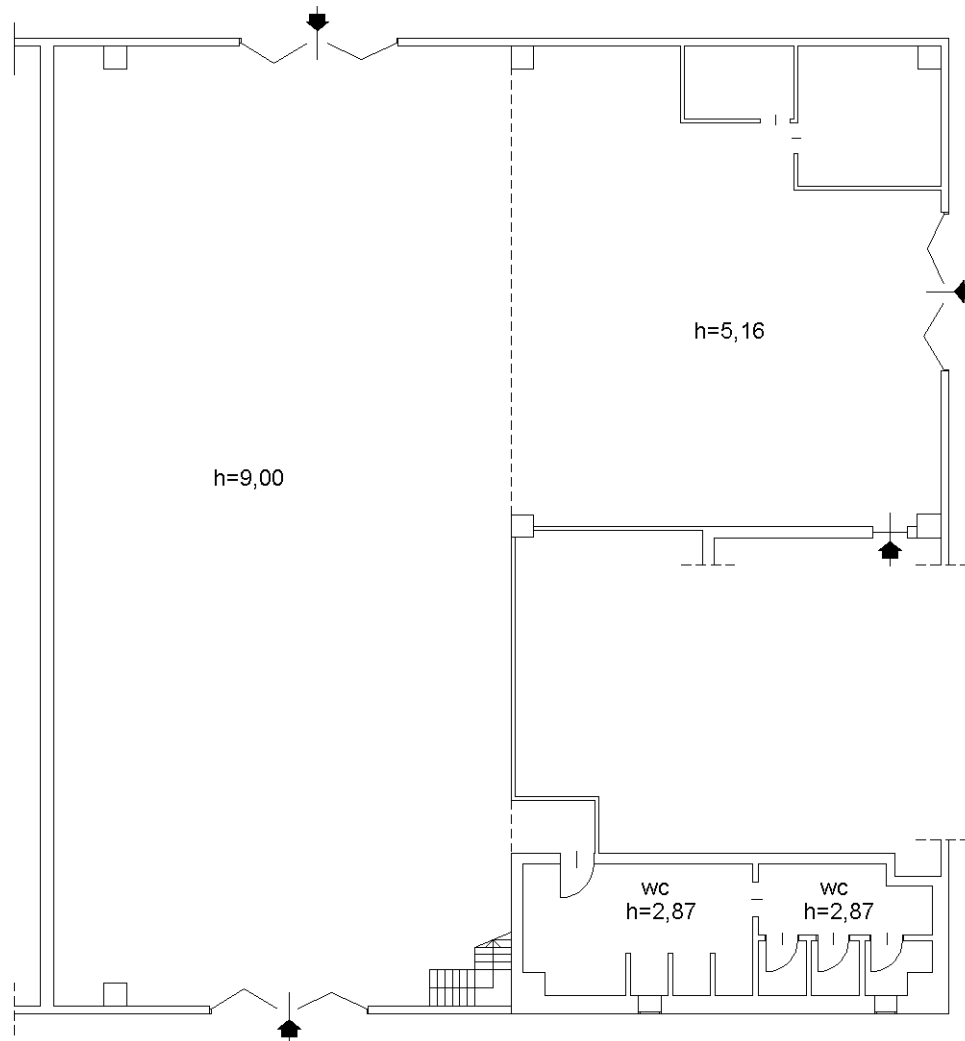
Prov. **Cosenza**

N. 3727

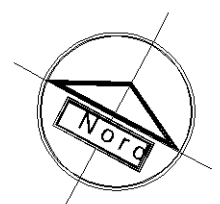
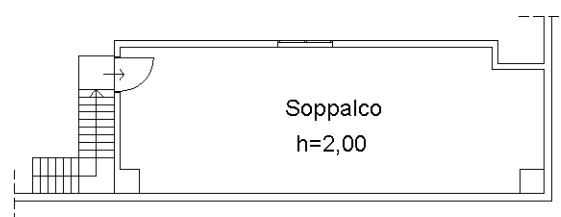
Scheda n. **1**

Scala **1:200**

PIANTA PIANO TERRA



(PIANTA SOPPALCO)



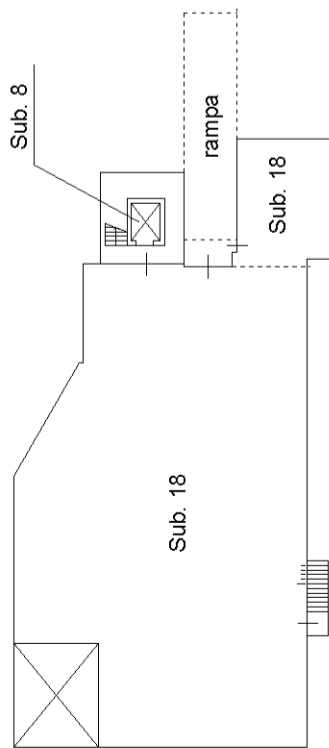
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/05/2018 - Comune di RENDE (H235) - < Foglio: 6 - Particella: 302 - Subalterno: 22 >
VIA GINO BARTALI SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

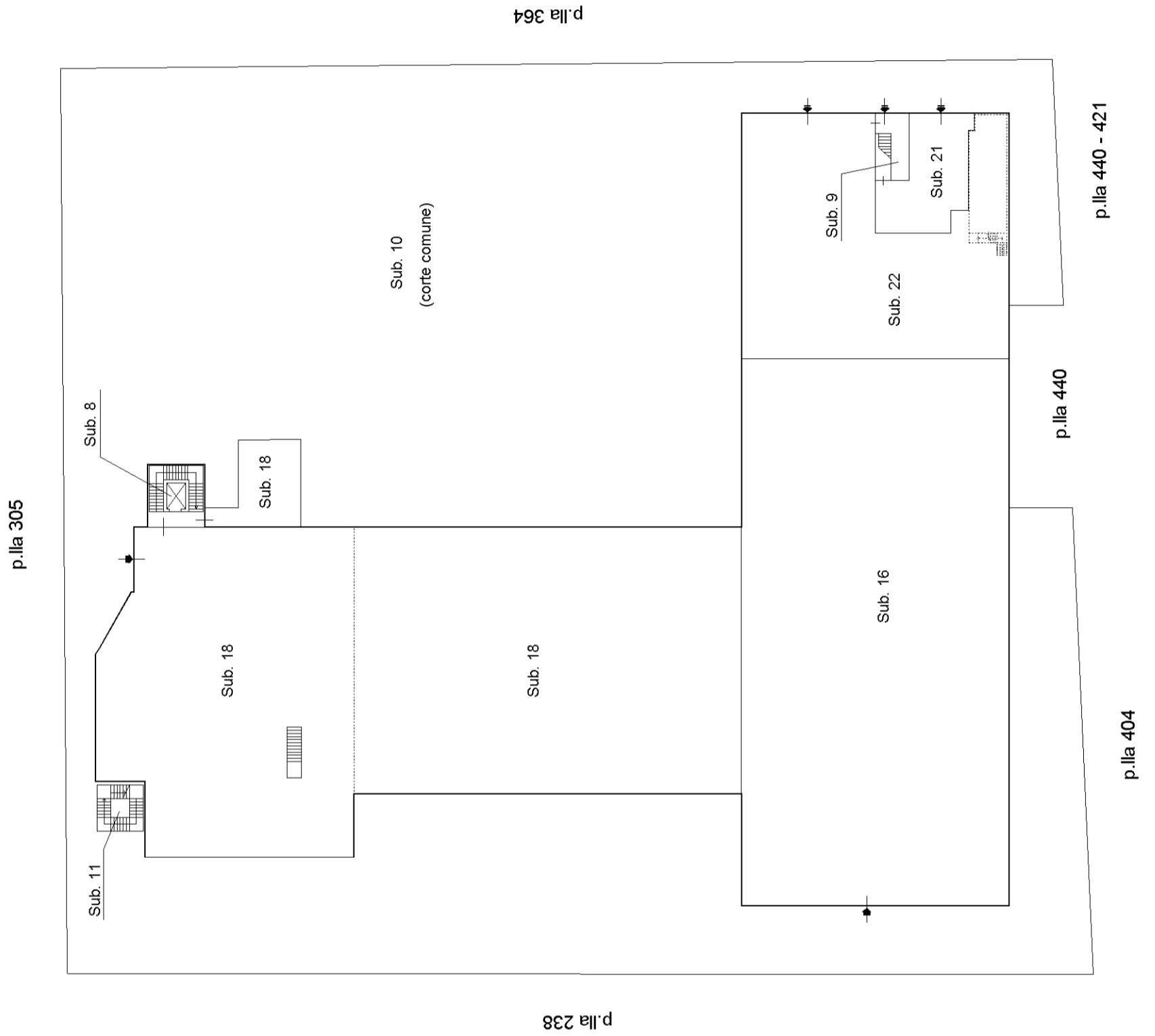
Data: 04/05/2018 - n. T362 - Richiedente: FRLVCN78B20D086Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA 1



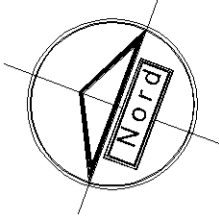
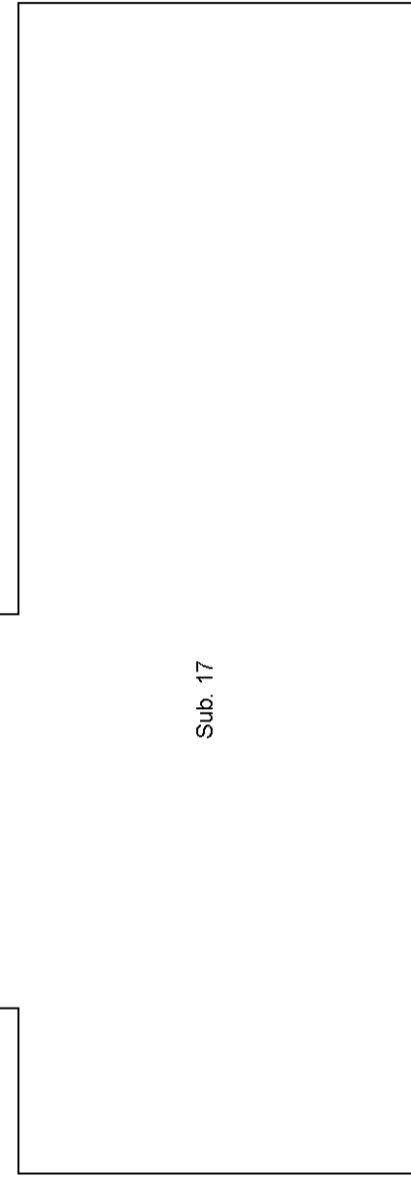
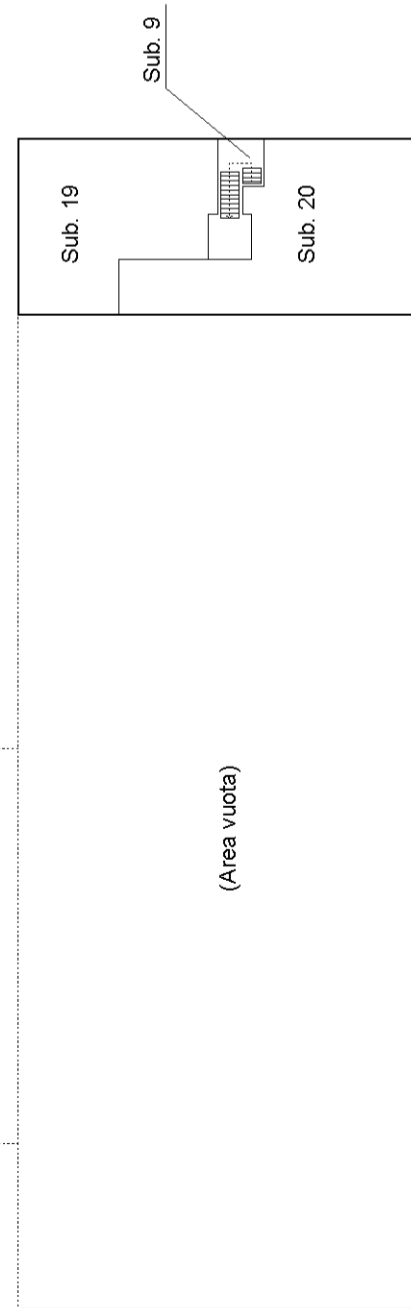
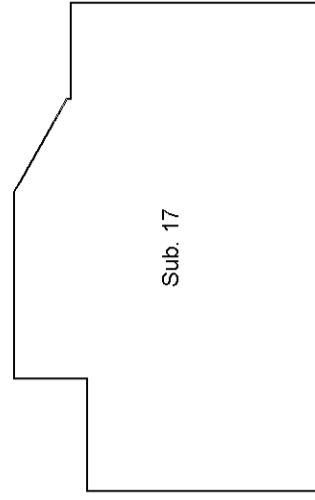
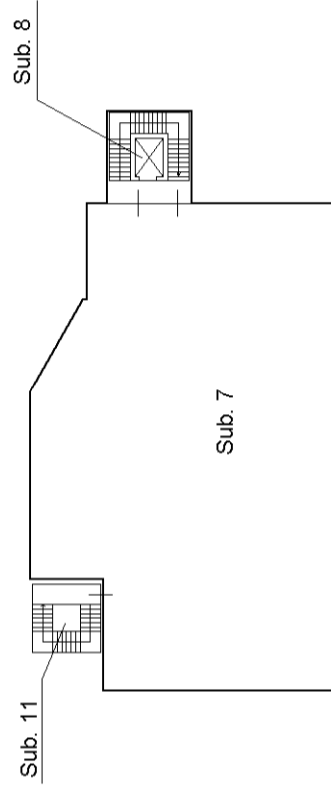
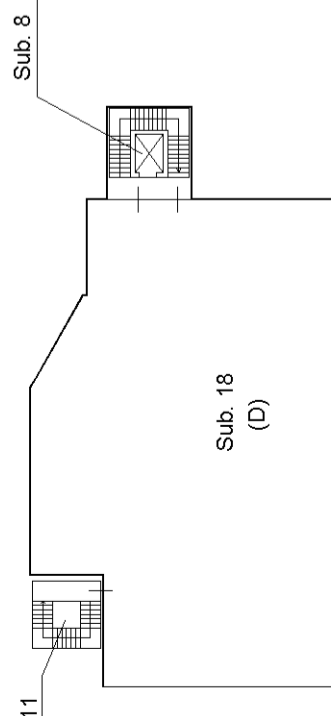
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

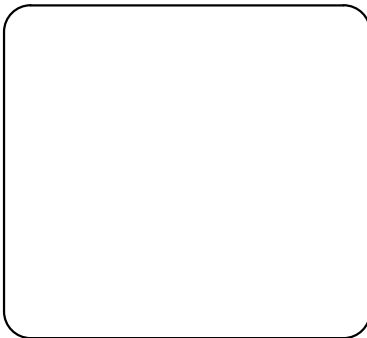
PIANTA PIANO SECONDO

PIANTA PIANO TERZO



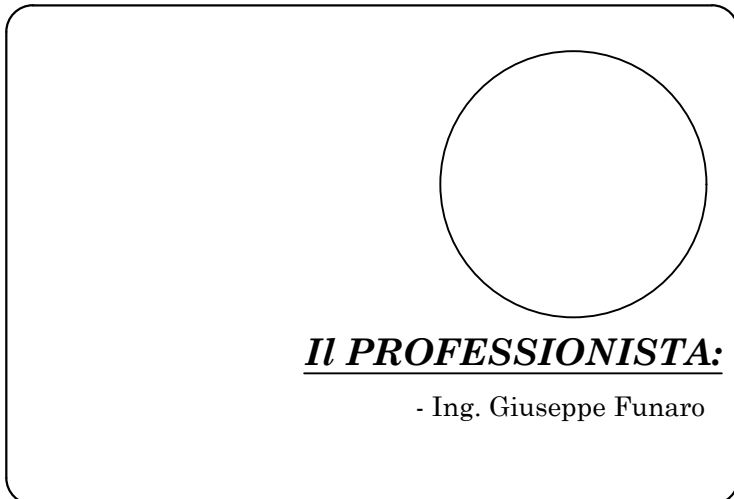


Allegato 3
Procedura N.871/06 R.G.A.C.
LOTTO 6



Luogo: Cosenza

Data: 19 Luglio 2018



IL PROFESSIONISTA:

- Ing. Giuseppe Funaro

Allegato 3

Oggetto:

Segnalazione Certificata per l'Agibilità

DESTINAZIONE D'USO

INDUSTRIALE, COMMERCIALE, RESIDENZIALE

(Ad es. residenziale, industriale, commerciale, ecc.)

DICHIARA

che il titolo e/o la comunicazione che ha legittimato l'intervento è il seguente (*):

SCIA in Sanatoria prot./n. **21295** del **30/04/2018**

DICHIARA(*)

che la comunicazione di fine lavori è stata già presentata prot./n. _____ del ____/____/____

che la presente segnalazione vale come comunicazione di fine lavori e a tal fine attesta che gli stessi sono stati ultimati nel Giugno del 2014 trattandosi di SCIA in Sanatoria.

completamente

in forma parziale come da planimetria allegata

Il **titolare**, consapevole inoltre che l'utilizzo delle costruzioni può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione e delle attestazioni di cui all'art 24 comma 5 del d.P.R. 380/2001

PRESENTA

SCIA per:

- l'agibilità relativa all'immobile oggetto dell'intervento edilizio
- l'agibilità parziale relativa a singoli edifici o a singole porzioni della costruzione (art. 24, comma 4, lett. a) del d.P.R. n. 380/2001)
- l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (art. 24, comma 4, lett. b) del d.P.R. n. 380/2001)

SCIA Unica per:

- l'agibilità relativa all'immobile oggetto dell'intervento edilizio
- l'agibilità parziale relativa a singoli edifici o a singole porzioni della costruzione (art. 24, comma 4, lett. a) del d.P.R. n. 380/2001)
- l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (art. 24, comma 4, lett. b) del d.P.R. n. 380/2001)

(indicate nel quadro riepilogativo allegato).

ED ALLEGA

- SEZIONE B** "Attestazione del direttore dei lavori o del professionista abilitato", sottoscritta dal direttore dei lavori o tecnico abilitato
- le comunicazioni o segnalazioni di cui alla **SEZIONE C** "Soggetti Coinvolti" e alla **SEZIONE D** "Quadro Riepilogativo della documentazione allegata" debitamente firmate sia dal titolare che dal direttore dei lavori o tecnico abilitato

Attenzione: qualora dai controlli successivi il contenuto delle dichiarazioni risulti non corrispondente al vero, oltre alle sanzioni penali, è prevista la decadenza dai benefici ottenuti sulla base delle dichiarazioni stesse (art. 75 del d.P.R. 445/2000).

RENDE, 29/05/2018

Il/Il Dichiarante/i

RUF CAR S.R.L.
In liquidazione
Il liquidatore
31/05/2018 13:07:58

INFORMATIVA SULLA PRIVACY (ART. 13 del d.lgs. n. 196/2003)

Il d.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 ("Codice in materia di protezione dei dati personali") tutela le persone e gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali. Pertanto, come previsto dall'art. 13 del Codice, si forniscono le seguenti informazioni:

Finalità del trattamento. I dati personali saranno utilizzati dagli uffici nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

Modalità del trattamento. I dati saranno trattati dagli incaricati sia con strumenti cartacei sia con strumenti informatici a disposizione degli uffici.

Ambito di comunicazione. I dati potranno essere comunicati a terzi nei casi previsti dalla Legge 7 agosto 1990, n. 241 ("Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi") ove applicabile, e in caso di controlli sulla veridicità delle dichiarazioni (art. 71 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa").

Diritti. L'interessato può in ogni momento esercitare i diritti di accesso, di rettifica, di aggiornamento e di integrazione dei dati come previsto dall'art. 7 del d.lgs. n. 196/2003. Per esercitare tali diritti tutte le richieste devono essere rivolte al SUAP/SUE.

Titolare del trattamento: SUAP/SUE di

ATTESTAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI O DEL PROFESSIONISTA ABILITATO³

(art. 24, comma 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

SEZIONE B

1- DATI DEL TECNICO

La/Il sottoscritto/a in qualità di:

direttore dei lavori

professionista abilitato⁴

Cognome e Nome **FIGRELLINO VINCENZO**

codice fiscale **FRLVCN78B20D086Y**

(I campi seguenti sono da compilare solo qualora i dati del direttore dei lavori o del professionista abilitato siano diversi da quelli indicati nei titoli/comunicazioni riferiti all'immobile oggetto della presente segnalazione)

nato a **COSENZA** prov. **CS** stato **ITALIA**

nato il **20/02/1978**

residente in **COSENZA** prov. **CS** stato **ITALIA**

indirizzo **VIA MICHELE BERARDELLI** n. **4** C.A.P. **87100**

con studio in **COSENZA** prov. **CS** stato **ITALIA**

indirizzo **VIA MICHELE BERARDELLI** n. **4** C.A.P. **87100**

Iscritto all'ordine/collegio **INGEGNERI** di **COSENZA** al n. **3727**

Telefono _____ fax. **0984/393303** cell. **3477476212**

posta elettronica certificata **vincenzo.fiorellino.e2865@ingpec.eu**

In qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, edilizio, statico, igienico ed a seguito del sopralluogo nell'immobile, consapevole di essere passibile di sanzione penale nel caso di falsa asseverazione circa l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 dell' art. 19 della l. n. 241/90

³ Qualora non sia stato nominato il direttore dei lavori

⁴ Idem

ASSEVERA

- l'agibilità relativa all'immobile oggetto dell'intervento edilizio di cui alla SEZIONE A
- l'agibilità parziale relativa a singoli edifici o singole porzioni della costruzione di cui alla SEZIONE A , purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni, condizioni previste dall'art. 24, comma 4, lett. a) del d.P.R. n. 380/2001. I singoli edifici o le singole porzioni della costruzione risultano puntualmente individuati nell'elaborato planimetrico allegato
- l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (U.I.) di cui alla SEZIONE A purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale, condizioni previste dall'art. 24, comma 4, lett. b) del d.P.R. n. 380/2001. Le singole unità immobiliari risultano puntualmente individuate nell'elaborato planimetrico allegato

E

la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, relativamente all'intervento oggetto del titolo edilizio/comunicazione, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato .

A TAL FINE ATTESTA

1) Sicurezza degli impianti

che l'intervento:

- 1.1 non ha interessato gli impianti
- 1.2 ha interessato i seguenti impianti dotati della certificazione di seguito indicata

Subalt n.	Tipo di impianto	Documento già depositato in Comune	Dichiarazione di conformità (o di rispondenza ⁵)	Collaudo (ove richiesto)	Atto notorio (art. 6 DPR n. 392/1994)
<input checked="" type="checkbox"/>	Elettrico	pg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Radiotelevisivo ed elettronico	pg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Riscaldamento e/o climatizzazione	pg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Idrico sanitario	pg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Trasporto e utilizzazione gas	pg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Ascensore e montacarichi ecc...	pg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Impianto protezione antincendio	pg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Impianto protezione scariche atmosf.	pg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Impianto linee vita (*)	pg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	Impianto_____	pg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

⁵ La dichiarazione di rispondenza è prevista per gli impianti di cui alla L. 46/1990 e solo per interventi precedenti alla data di entrata in vigore del D.M. 37/2008.

5) Documentazione catastale

che l'intervento:

5.1 non comporta variazione dell'iscrizione catastale

5.2 comporta variazione dell'iscrizione catastale e:

si comunicano gli estremi dell'avvenuta Dichiarazione di aggiornamento catastale
prot./n. **CS0056517** del **03/05/2018**

6) Toponomastica

che l'intervento:

6.1 non comporta variazione di numerazione civica

6.2 comporta variazione di numerazione civica, e

6.2.1 si allega richiesta di assegnazione o aggiornamento di numerazione civica

6.2.2 si comunicano gli estremi della richiesta di assegnazione o aggiornamento di numerazione civica, già presentata all'amministrazione comunale, prot./n. _____ del ____/____/____

**DICHIARAZIONI, AI FINI DELL'AGIBILITA', SUL RISPETTO DI OBBLIGHI IMPOSTI ESCLUSIVAMENTE DALLA
NORMATIVA REGIONALE⁶**

ALTRE SEGNALAZIONI E COMUNICAZIONI

7) Prevenzione incendi

I lavori realizzati:

7.1 **non hanno** comportato variazioni alle condizioni di sicurezza antincendio dell'immobile e non è previsto lo svolgimento di attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco, ai sensi del d.P.R. n. 151/2011, allegato I

7.2 **hanno comportato** variazioni alle condizioni di sicurezza antincendio dell'immobile ed è previsto lo svolgimento di attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco e pertanto si allega SCIA, ai sensi dell'art. 4, comma 1, del d.P.R. n. 151/2011

8) Impianto di ascensori o montacarichi ⁷

Con riferimento agli impianti di ascensori (o ai montacarichi o altro apparecchio di sollevamento rispondenti alla definizione di ascensore, al cui velocità di spostamento non supera 0,15 m/s, non destinati ad un servizio pubblico di trasporto):

8.1 la presente segnalazione ha il valore e gli effetti di comunicazione al Comune, o alla provincia autonoma competente, ai sensi dell'art. 12, commi 1, 2 e 2-bis, del d.P.R. n. 162/1999, come modificato dal d.P.R. n. 23/2017, ai fini dell'assegnazione all'impianto della matricola

8.2 la comunicazione, presentata prima della segnalazione certificata di agibilità, è reperibile presso l'amministrazione comunale, prot./n. _____ del ____/____/____

⁶ Possono essere inserite dichiarazioni, espressamente richieste dalla normativa regionale, ai fini dell'agibilità

⁷ La compilazione del quadro è facoltativa. La comunicazione, ai sensi dell'art. 12, comma 2 del d.P.R. n. 162/1999, come modificato dal d.P.R. n. 23/2017, deve essere effettuata entro 60 giorni dalla data di dichiarazione di conformità dell'impianto.

2) Sicurezza statica e sismica (*)

che l'intervento :

- 2.1 non ha interessato le strutture dell'edificio
- 2.2 ha interessato le strutture dell'edificio e pertanto:
- 2.2.1 si allega certificato di collaudo statico (previsto dal d.m. 14 settembre 2005, dal d.m. 14 gennaio 2008 e dall'art. 67 del d.P.R. n. 380/2001)
 - 2.2.2 si comunicano gli estremi del certificato di collaudo statico, reperibile presso _____ con prot./n. _____ del ____/____/____
 - 2.2.3 si allega la dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica (prevista dall'art. 67, c. 8-bis del d.P.R. n. 380/2001)
 - 2.2.4 si comunicano gli estremi della dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica, reperibile presso _____ con prot./n. _____ del ____/____/____
 - 2.2.5 non si è proceduto al collaudo statico trattandosi di interventi strutturali minori non soggetti ad obbligo di collaudo (p.to 8.4.3 d.m. 14 gennaio 2008)

3) Prestazione energetica degli edifici (d.lgs. n. 192/2005) (*)

che l'intervento:

- 3.1 non è soggetto all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica
- 3.2 è soggetto all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica, e pertanto si allega attestato di qualificazione energetica (AQE) dell'edificio o dell'unità immobiliare, redatto da tecnico abilitato

4) Barriere architettoniche

che l'intervento:

- 4.1 non è soggetto alle prescrizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui al d.P.R. n. 380/2001 e al d.m. 14 giugno 1989, n. 236 o della corrispondente normativa regionale
- 4.2 interessa un edificio privato ed è soggetto alle prescrizioni degli articoli 77 e seguenti del d.P.R. n. 380/2001 e del d.m. n. 236/1989, e pertanto le opere realizzate sono conformi alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche ai sensi art.11 del d.m. n. 236/1989 e a quanto previsto nel titolo edilizio
- 4.3 interessa un edificio privato aperto al pubblico ed è soggetto alle prescrizioni degli articoli 82 e seguenti del d.P.R. n. 380/2001 e del d.m. 236/1989 e pertanto le opere realizzate sono conformi alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 82, comma 4, del d.P.R. n. 380/2001.

9) Dichiarazioni sul rispetto della normativa sulla privacy

di aver letto l'informativa sul trattamento dei dati personali posta al termine del presente modulo

COSENZA, 29/05/2018



INFORMATIVA SULLA PRIVACY (ART. 13 del d.lgs. n. 196/2003)

Il d.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 ("Codice in materia di protezione dei dati personali") tutela le persone e gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali. Pertanto, come previsto dall'art. 13 del Codice, si forniscono le seguenti informazioni:

Finalità del trattamento. I dati personali saranno utilizzati dagli uffici nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

Modalità del trattamento. I dati saranno trattati dagli incaricati sia con strumenti cartacei sia con strumenti informatici a disposizione degli uffici.

Ambito di comunicazione. I dati potranno essere comunicati a terzi nei casi previsti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 ("Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi") ove applicabile, e in caso di controlli sulla veridicità delle dichiarazioni (art. 71 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa").

Diritti. L'interessato può in ogni momento esercitare i diritti di accesso, di rettifica, di aggiornamento e di integrazione dei dati come previsto dall'art. 7 del d.lgs. n. 196/2003. Per esercitare tali diritti tutte le richieste devono essere rivolte al SUAP/SUE.

Titolare del trattamento: SUAP/SUE di RENDE

⁸Direttore dei lavori o altro tecnico incaricato dal titolare

INFORMATIVA SULLA PRIVACY (ART. 13 del d.lgs. n. 196/2003)

Il d.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 ("Codice in materia di protezione dei dati personali") tutela le persone e gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali. Pertanto, come previsto dall'art. 13 del Codice, si forniscono le seguenti informazioni:

Finalità del trattamento. I dati personali saranno utilizzati dagli uffici nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

Modalità del trattamento. I dati saranno trattati dagli incaricati sia con strumenti cartacei sia con strumenti informatici a disposizione degli uffici.

Ambito di comunicazione. I dati potranno essere comunicati a terzi nei casi previsti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 ("Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi") ove applicabile, e in caso di controlli sulla veridicità delle dichiarazioni (art. 71 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa").

Diritti. L'interessato può in ogni momento esercitare i diritti di accesso, di rettifica, di aggiornamento e di integrazione dei dati come previsto dall'art. 7 del d.lgs. n. 196/2003. Per esercitare tali diritti tutte le richieste devono essere rivolte al SUAP/SUE.

Titolare del trattamento: SUAP/SUE di RENDE

SEZIONE D

Quadro Riepilogativo della documentazione⁹

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA'			
ATTI ALLEGATI (*)	DENOMINAZIONE ALLEGATO	QUADRO INFORMATIVO DI RIFERIMENTO	CASI IN CUI È PREVISTO L'ALLEGATO
<input type="checkbox"/>	Procura/delega	-	Nel caso di procura/delega a presentare la segnalazione
<input checked="" type="checkbox"/>	Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria	-	Sempre obbligatorio
<input checked="" type="checkbox"/>	Copia del documento di identità del/i titolare/i e/o del tecnico	-	Solo se i soggetti coinvolti non hanno sottoscritto digitalmente e/o in assenza di procura/delega.
<input type="checkbox"/>	Copia di elaborato planimetrico, del progetto ed eventuali varianti, depositato in Comune con individuazione delle opere parzialmente concluse	-	Sempre obbligatorio in caso di SCIA di agibilità parziale e/o agibilità parziale relativa a singoli edifici o singole porzioni della costruzione o singole unità immobiliari
DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'ATTESTAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI O DEL PROFESSIONISTA ABILITATO			
<input checked="" type="checkbox"/>	Dichiarazione di conformità degli impianti o dichiarazione di rispondenza, ex art. 7 d.m. n. 37/2008	1)	Se l'intervento ha comportato installazione, trasformazione o ampliamento di impianti tecnologici, ai sensi del d.m. n. 37/2008
<input type="checkbox"/>	Certificato di collaudo ove previsto, degli impianti installati (art. 9 d.m. n. 37/2008)	1)	
<input type="checkbox"/>	Certificato di collaudo statico o dichiarazione di regolare esecuzione	2)	Se i lavori hanno interessato le strutture e se l'intervento prevede la realizzazione di opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica ai sensi degli artt. 65 e 67 del d.P.R. n. 380/2001
<input checked="" type="checkbox"/>	Attestato di qualificazione energetica (AQE)	3)	Se l'intervento è soggetto all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare ai sensi dell'art. 6 del d.lgs n. 192/2005
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria per l'assegnazione o aggiornamento di numerazione civica	6)	

⁹ Il quadro riepilogativo sarà adattato dalle regioni in funzione delle informazioni indicate nella SCIA e nella relazione di asseverazione e potrà essere predisposto in "automatico" dal sistema informativo.

ULTERIORE DOCUMENTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DI ALTRE SEGNALAZIONI, COMUNICAZIONI O NOTIFICHE (SCIA UNICA)

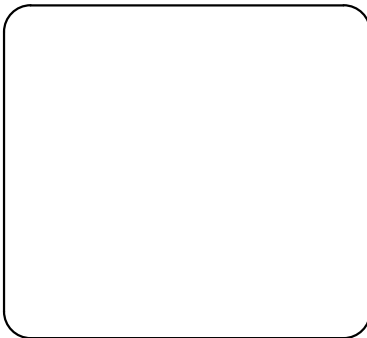
ATTI ALLEGATI (*)	DENOMINAZIONE ALLEGATO	QUADRO INFORMATIVO DI RIFERIMENTO	CASI IN CUI È PREVISTO L'ALLEGATO
<input type="checkbox"/>	SCIA ai sensi dell'art. 4 comma 1 del d.P.R. n. 151/2011 per le attività indicate nell'allegato I	7)	In caso di presentazione contestuale di SCIA ai sensi dell'art. 4 comma 1 del d.P.R. n. 151/2011
<input type="checkbox"/>	Attestazione di versamento relativa ad oneri, diritti etc... connessa alla ulteriore segnalazione presentata	-	Ove prevista

Il/Il Dichiarante/i
Rivocat s.r.l.
 C.da Coda di Volpe
 10056 Rende (CS)
 P.IVA. 00000120780





Allegato 4
Procedura N.871/06 R.G.A.C.
LOTTO 6



Luogo: Cosenza

Data: 19 Luglio 2018



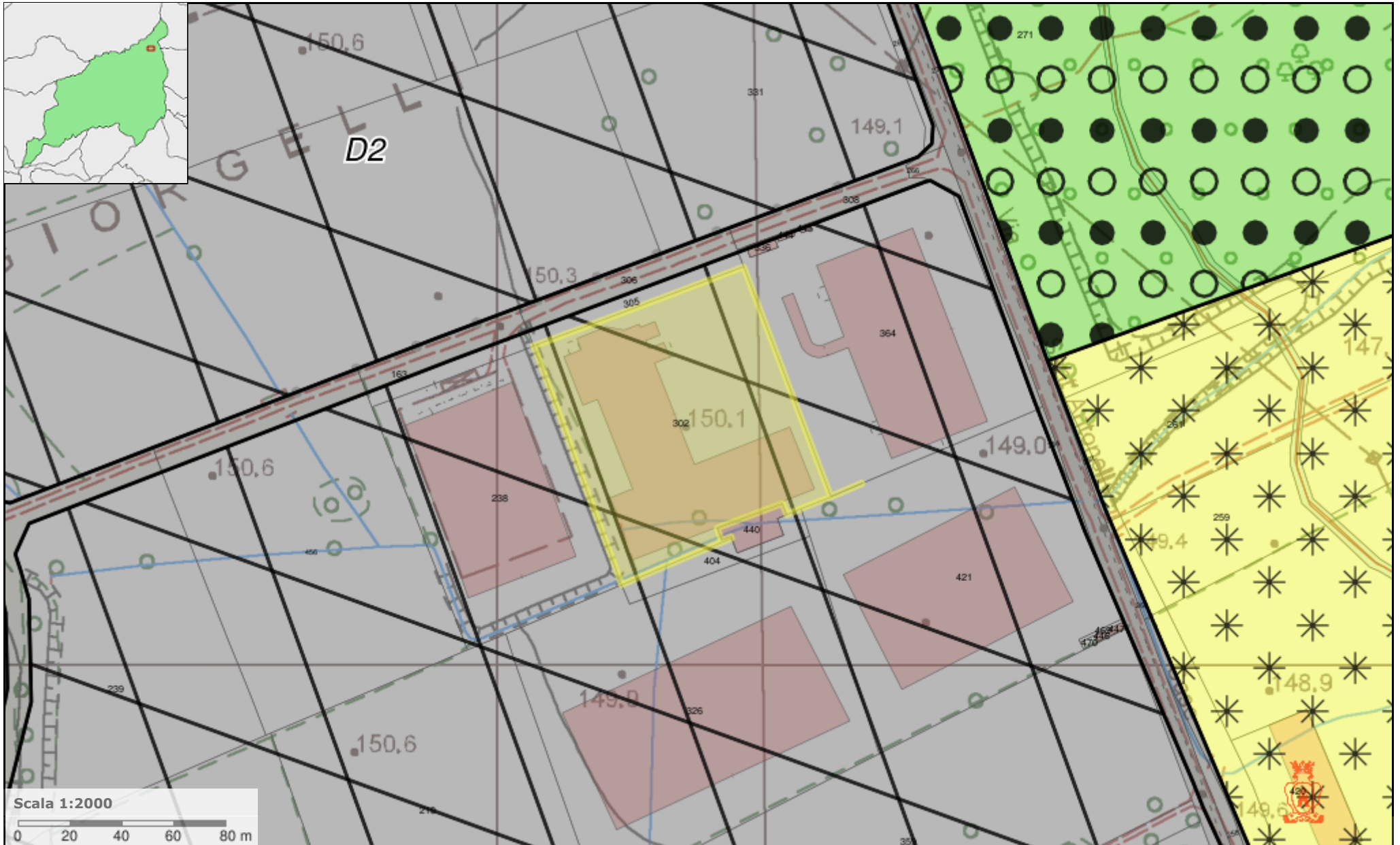
IL PROFESSIONISTA:

- Ing. Giuseppe Funaro

Allegato 4

Oggetto:

Geoportale Rende - Urbanistica

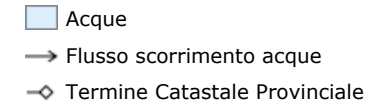
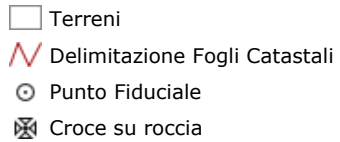


Cartografia di Base

Carta Tecnica Regionale

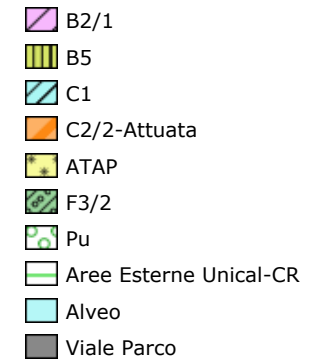
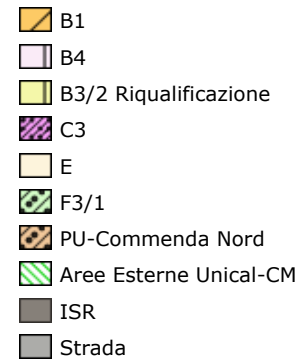


Catasto



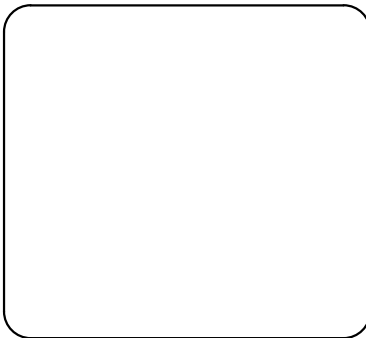
Urbanistica

Variante Generale al P.R.G.



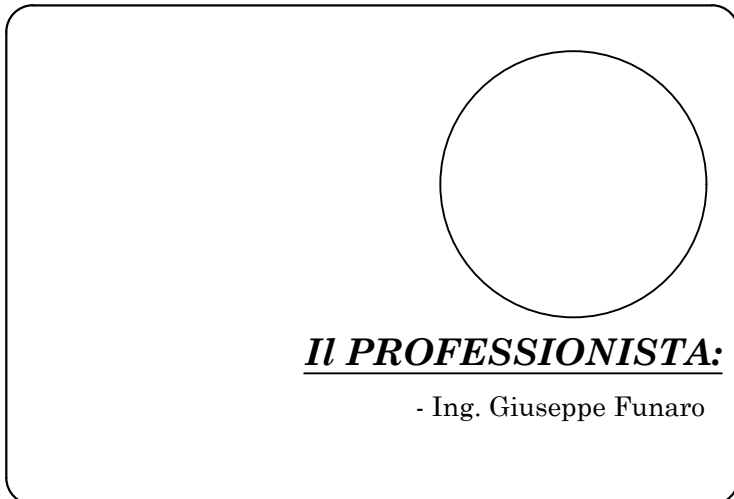


Allegato 5
Procedura N.871/06 R.G.A.C.
LOTTO 6



Luogo: Cosenza

Data: 19 Luglio 2018



Il PROFESSIONISTA:

- Ing. Giuseppe Funaro

Allegato 5

Oggetto:

Contratto di Locazione

G.F. Aro

Avvio + analizza
18.000,00

51

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

TRA:

la Società RUF CAR S.R. L. , con sede legale in Contrada Coda di Volpe n. snc – 87036 Rende (CS), codice fiscale e partita iva 02090130788, legalmente rappresentata in questo atto dal legale rappresentante Sig. Ruffolo Francesco nato a Rende il 30/09/1960 e residente in 87036 Rende (CS) in Via Concio Stocchi, codice fiscale RFFFNC60P30H235Z, di seguito denominata "parte locatrice"

50B
302-15

E

la ditta G. F. Autocarrozzeria di FERRAZZO GIUSEPPE con sede legale in via stazione n. snc a Rogliano (CS), codice fiscale FRR GPP 63R18 H490E e partita iva 03251340786, titolare della ditta, nato a Rogliano (CS) il 18/10/1963 e residente a Rogliano (CS) alla Via Corso Umberto n. 40, di seguito denominata "parte conduttrice"

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in Rende, alla Contrada Coda di volpe, categoria C3, comprensivo della superficie di pertinenza, insistente sul mappale n. 6 P.L.A. 302 S.O.B. 15, da adibirsi ad esclusivo uso autocarrozzeria, di cui planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti.
2. La locazione avrà durata dal 01 Luglio 2014 al 30 Giugno 2020 ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n.392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n.392/78.



La parte conduttrice potrà recedere dal relativo contratto facendone richiesta scritta a mezzo raccomandata a. r. e/o pec certificata almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3. Il Canone di locazione viene così pattuito :

- relativamente ai primi 6 mesi di locazione il canone sarà pari ad € 6.000,00 (seimila/00) oltre all'iva di legge, che la parte conduttrice verserà interamente alla parte locatrice alla firma del presente Contratto

- Dal 1 Gennaio 2015 il canone annuo di locazione viene stabilito in € 18.000,00 (diciottomila/00) oltre all'iva di legge, da corrispondersi in n. 12 rate mensili anticipate di Euro 1.500 (millecinquecento/00) oltre all'iva di legge al domicilio della parte locatrice entro il giorno 5 di ogni mese; in caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art.1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

4. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locazione.

5. La parte conduttrice dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.

6. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà della parte locatrice.

Primi 6 mesi
6000,00
1.500,00


Ferrarzo Gillo

7 . E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della citata legge n. 392/78.

8 . Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78 - pro quota - e ogni altro onere inerente l'immobile locato come la tassa per l'asporto rifiuti, quella delle acque fognarie ecc., sono a carico della parte conduttrice. Per le riparazioni straordinarie si fa riferimento all'art. 23 della Legge 392/78.

9 . E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni



Ferraro G. M.

che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

10 . La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.

11 . La parte conduttrice e' costituita custode della cosa locata e ne risponderà .in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a se' o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all' igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

12 . Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

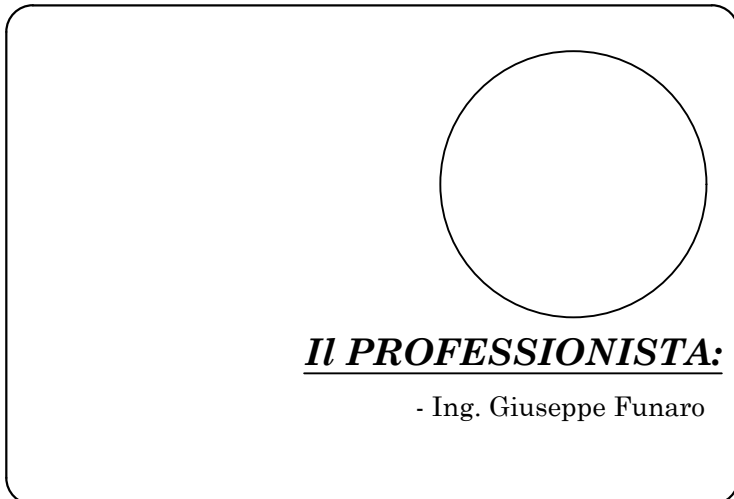
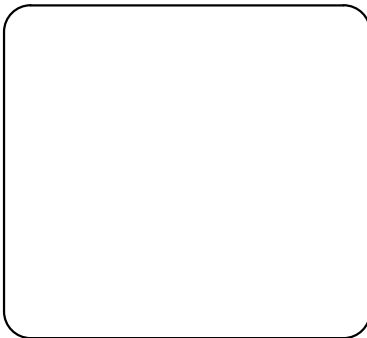
13 . Tutti gli oneri accessori sono interamente a carico della parte conduttrice e, in particolare, tutte le spese in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, dello spurgo pozzi neri e latrine.

14 . Le clausole nn. 1, 3, 4, 6, 7, 9, 11, 14del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse





Allegato 6
Procedura N.871/06 R.G.A.C.
LOTTO 6



II PROFESSIONISTA:

- Ing. Giuseppe Funaro

Luogo: Cosenza

Data: 19 Luglio 2018

Allegato 6

Oggetto:

Geopoi



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: RENDE

Fascia/zona: Periferica/CONCIO STOCCHI-LECCO-PUONTO-CODA DI VOLPE-VALEN

Codice zona: D5
OLETTA

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva



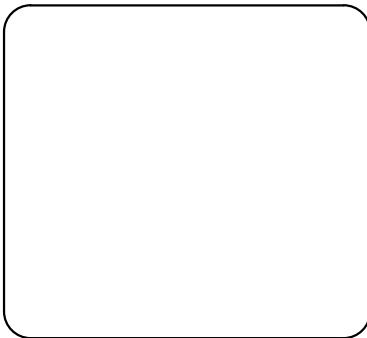
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	405	700	L	1,9	3,4	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

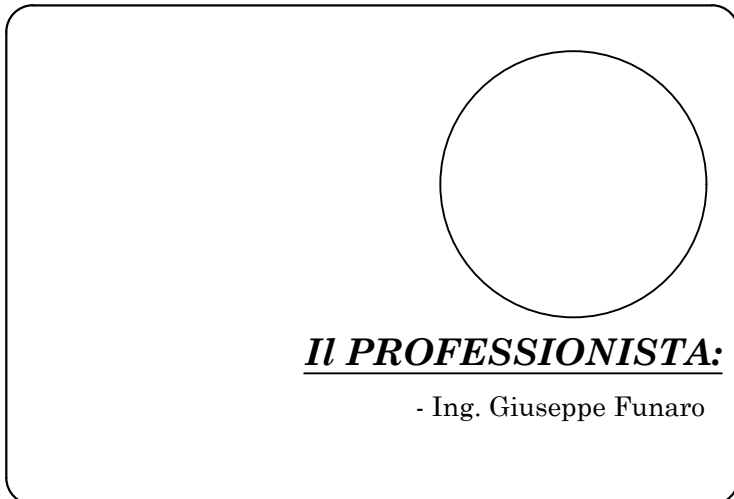


Allegato 7
Procedura N.871/06 R.G.A.C.
LOTTO 6



Luogo: Cosenza

Data: 19 Luglio 2018



Il PROFESSIONISTA:

- Ing. Giuseppe Funaro

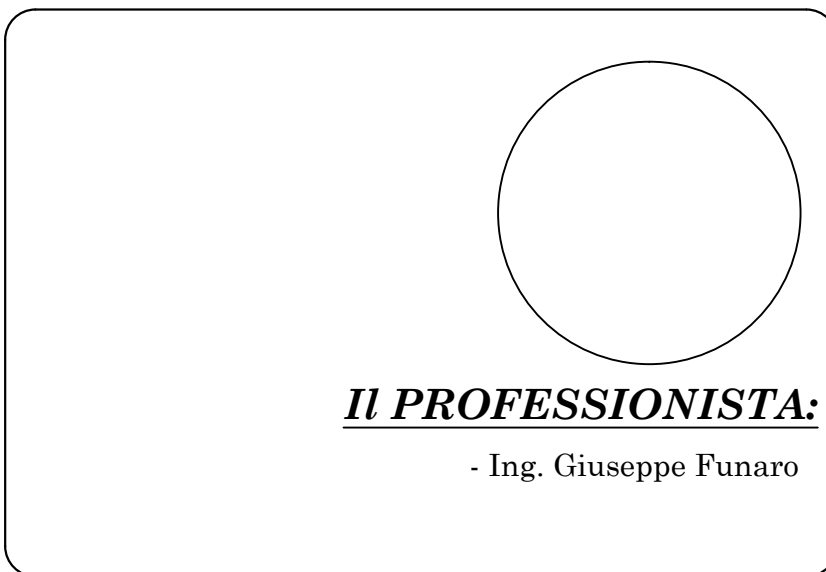
Allegato 7

Oggetto:

Perizia Ing. Giuseppe Funaro 2016



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



IL PROFESSIONISTA:

- Ing. Giuseppe Funaro

Luogo: Cosenza

Data: 20 Giugno 2016

Relazione Tecnica

Oggetto:

Relazione tecnica di stima

1. Sommario

1. Sommario.....	1
2. Premessa.....	3
3. Iter delle operazioni peritali.....	4
3.1. Indagini presso enti ed uffici preposti.....	4
3.1.1. Documenti visionati in originale ed acquisiti in copia presso il Comune di Rende e visionati in originale ed acquisiti in Copia presso la Rufcar S.r.l.....	4
3.1.1.1. Capannone industriale ubicato in località Coda di Volpe nel Comune di Rende, identificato al N.C.E.U. al foglio 6, part. 302, 440.....	4
3.1.1.2. Capannone industriale ubicato in località Coda di Volpe nel comune di Rende, identificato al N.C.E.U. al foglio 6, part. 364.....	5
3.1.2. Documenti acquisiti presso dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali attraverso la piattaforma telematica SISTER.....	6
3.1.3. Documenti acquisiti presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.	6
3.2. Sopralluoghi.....	9
4. Attivo immobiliare.....	11
5. La Stima.....	13
5.1. Il metodo di stima adottato.....	13
5.2. La superficie commerciale.	14
5.3. Il valore medio unitario.....	14
5.4. Stima degli immobili.....	14
5.4.1. Stima dell’u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 2 (Officina – Revisione e Vendita).....	16
5.4.2. Stima dell’u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 5 (Abitazione di tipo economico).....	17
5.4.3. Stima dell’u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 6 (Abitazione di tipo economico).....	17
5.4.4. Stima dell’u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 7 (Ufficio).....	18
5.4.5. Stima dell’u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 14 (Magazzino).....	19
5.4.6. Stima dell’u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 15 (Laboratorio per arti e mestieri).....	20

5.4.7. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 16 (Officina).....	21
5.4.8. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 2 (Concessionaria di autoveicoli)	22
5.4.9. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 11 (Laboratorio per arti e mestieri)	22
5.4.10. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 12 (Deposito - Esposizione)	23
5.4.11. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 13 (Area tecnica - Officina)	24
5.4.12. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 24 (Deposito - Esposizione)	25
5.4.13. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 25 (Deposito – Esposizione oggi sub 26 – call center)	26
5.4.14. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 440 sub 1 (Laboratorio per arti e mestieri)	27
5.4.15. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 336 sub 1 (Cabina elettrica)	27
5.4.16. Stima delle u.i.u. rilevate al di sotto della rampa di accesso al sub 26	28
6. Conclusioni.	30
6.1. Criticità emerse.	30
6.1.1. Fabbricato identificato al N.C.E.U. al Foglio 6 del Comune di Rende, particella 364	30
6.1.2. Fabbricato identificato al N.C.E.U. al Foglio 6 del Comune di Rende, particella 302	32
6.1.3. Fabbricato identificato al N.C.E.U. al Foglio 6 del Comune di Rende, particella 440, sub. 1	35
6.1.4. Fabbricato identificato al N.C.E.U. al Foglio 6 del Comune di Rende, particella 336, sub. 1	35
6.1.5. Osservazioni P.P.U.	35
6.1.6. Note	36
6.2. Conclusioni	37

2. Premessa

La presente perizia ha come scopo la stima dei beni relativi al concordato preventivo **07/2014 R.C.P., RUF.CAR. srl in liquidazione**, richiesta dal **Dottor Ulio Reggio** ai sensi dell'*art. 172 l.f.*, per esprimere un parere di congruità sul valore dei beni immobili, al fine di rappresentare ai creditori che la consistenza dell'attivo immobiliare sia coerente con l'attuale contesto di mercato.

Tale richiesta è stata accolta dal **Giudice Delegato, Dott.ssa Francesca Goggiamani**, che ha nominato il sottoscritto, **Ing. Giuseppe Funaro**, iscritto *all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3659 dal 26 Novembre 2003*, ed iscritto *all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n. 3519 dal 16 Febbraio 2004, con provvedimento del 14 Gennaio 2016 (Allegato numero 1)*.

Il sottoscritto nel corso delle operazioni immobiliari ha espresso due pareri di congruità preliminari e parziali rispetto ai beni identificati al **N.C.E.U. Foglio 6 del Comune di Rende Particella 364 sub 9 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 (attuale sub 26)**, in data **10/02/2016**, e rispetto ai beni identificati al **N.C.E.U. Foglio 6 del Comune di Rende Particella 364 sub 12 – 13**, in data **29 Marzo 2016 (Allegato numero 8)**.

3. Iter delle operazioni peritali

3.1. Indagini presso enti ed uffici preposti

Per l'espletamento dell'incarico affidato il sottoscritto ha condotto indagini presso:

1. l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende.
2. gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali attraverso la piattaforma telematica SISTER;
3. gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

3.1.1. *Documenti visionati in originale ed acquisiti in copia presso il Comune di Rende e visionati in originale ed acquisiti in Copia presso la Rufcar S.r.l..*

3.1.1.1. *Capannone industriale ubicato in località Coda di Volpe nel Comune di Rende, identificato al N.C.E.U. al foglio 6, part. 302, 440*

I documenti di seguito elencati sono allegati sotto il *numero 4*.

- a) **Concessione Edilizia n. 178 del 27/09/2000** (rilasciato a RU.DE.TRA S.r.l. e successivamente volturato a Rufcar S.r.l.) per la *“Costruzione di un complesso industriale destinato a deposito officina, revisione, produzione di carrozzerie uffici e alloggio custode”*;
- b) **Permesso di Costruire in variante n. 176 del 27/07/2004** (completamento lavori già autorizzati con C.E. n. 178/2000) con elaborato di Progetto della cabina Enel (Perizia di variante) redatti dall'Ing. Luigi F. Runco per la *“Costruzione di un complesso industriale destinato a deposito officina, revisione, produzione di carrozzerie uffici e alloggio custode”*;
- c) **Permesso di Costruire in variante n. 128 del 28/06/2010** con elaborati di Progetto redatti dall'Ing. Daniela Provenzano per la *“Realizzazione di alcuni locali tecnici e di servizio per un edificio industriale destinato a deposito, officina, revisione, carrozzeria, uffici, ecc.”*;
- d) **Dichiarazione di Agibilità del 14/07/2011 (prot. 492)** relativa al capannone industriale autorizzato con i suddetti permessi edilizi riportati alle lettere a), b) e c). In tale certificato, chiaramente riferito alle su citate concessioni, si riscontra una imprecisione degli identificativi catastali ai quali si riferisce, in quanto viene dichiarata agibile la particella 404 del foglio 6, particella di terreno adiacente alla particella 440 e ad essa annessa; dalla dichiarazione

di agibilità infatti si evince chiaramente che la stessa testualmente recita “dichiara ad ogni effetto di legge, l'Agibilità riferita al Capannone Industriale realizzato dalla Soc. Rufcar srl, ubicato in C/da Code di Volpe, distinto in catasto al Foglio 6 particella 404 con la destinazione appresso indicata, con decorrenza dal 14 Lug. 2011, sotto la comminatoria di cui alla norma prescritta dal D.P.R. N° 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Deposito – Officina – revisione – produzione di carrozzeria – uffici e alloggio custode.” Il Deposito, l'Officina, la revisione, la produzione di carrozzeria, gli uffici e alloggio custode sono effettivamente tutte le aree del complesso individuato dall'insieme delle particelle 302 e 440, oltre che il terreno annesso a quest'ultimo individuato dalla particella 404.

3.1.1.2. Capannone industriale ubicato in località Coda di Volpe nel comune di Rende, identificato al N.C.E.U. al foglio 6, part. 364

- a) **Piano Progetto Unitario (P.P.U.)** Area Industriale C.da Coda di Volpe, Foglio 6, particelle 167, 220, 221 approvato con **Delibera della Giunta Comunale n. 186 del 28/06/2005 (Completo di tutti gli elaborati rinvenuti al Comune di Rende)**;
- b) **Permesso di Costruire n. 322 del 19/12/2006** per la “Realizzazione di capannone adibito ad esposizione e vendita autoveicoli, deposito autoveicoli, officina, sito in C.da Coda di Volpe”;
- c) **Permesso di Costruire in variante n. 154 del 16/07/2009** con elaborati di progetto (variante in corso d'opera) redatto dall'Arch. Gennaro De Marco per la “Realizzazione di capannone adibito a esposizione e vendita autoveicoli, sito in C.da Coda di Volpe”;
- d) **Dichiarazione di Agibilità del 29/04/2011 (prot. n. 289)** relativa al capannone industriale autorizzato con i suddetti permessi edilizi riportati alle lettere b) e c); in tale certificato, chiaramente riferito alle su citate concessioni, si riscontra una imprecisione degli identificativi catastali ai quali si riferisce, in quanto vengono dichiarate agibili le particelle 167 e 307 del foglio 6, all'epoca della richiesta di agibilità già soppresse per effetto dell'accatastamento che vedeva costituita la particella 364 con un unico subalterno identificato dal numero 1, in conformità ai progetti approvati;

- e) **Consenso confinanti (acquisito presso il Comune di Rende)** alla realizzazione del capannone oggi identificato dalla particella 364 al confine sud attuale particella 421 (ex 263);
- f) **C.I.L.A. prot. n. 7434 del 01/03/2016;**
- g) **Richiesta agibilità del 14/03/2016, prot. 9052** per C.I.L.A. frazionamento e sanatoria opere interne.

3.1.2. Documenti acquisiti presso dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali attraverso la piattaforma telematica SISTER

Il sottoscritto ha estratto la seguente documentazione catastale attraverso la **piattaforma telematica Sister**, alla quale lo stesso risulta abilitato:

- a) Visure catastali di tutte le u.i.u. costituenti l’attuale attivo immobiliare, oltre che quelle relative a immobili confinanti o altri immobili oggi soppressi;
- b) Planimetrie catastali di tutti le u.i.u. costituenti l’attuale attivo immobiliare;
- c) Estratto di Mappa.

3.1.3. Documenti acquisiti presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una visura ipotecaria al fine di individuare l’attivo immobiliare di Rufcar srl. Note le formalità sono stati acquisiti gli atti di compravendita verificando gli immobili acquistati, venduti ed eventualmente modificati a seguito di permessi edilizi e/o relative variazioni catastali.

L’elenco delle formalità è quello indicato nella tabella 3.1.3.1:

FORMALITÀ	DESCRIZIONE
1)	ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA Stipulato presso il Notaio GISONNA LEUCIO in data 06/11/2001 Rep. 236311 Trascrizione presso la C.RR.II. il 16/11/2001 R. P. n° 19383 R. G. n° 24299 in favore di RUFCAR S.r.l. - terreno sito in Rende identificato al C.T. al foglio 6, part. 164 e 165.
3)	ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA Stipulato presso il Notaio GIGLIO FRANCESCO in data 29/01/2003 Rep. 22473 Trascrizione presso la C.RR.II. il 27/02/2003 R. P. n° 4288 R. G. n° 5506 in favore di RUFCAR S.r.l. - terreno sito in Rende, località Lecco, esteso are 40.00, identificato in C.T. al foglio 21, part. 827 e 831.
5)	ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA Stipulato presso il Notaio SCORNAJENGHI RICCARDO in data 11/04/2005 Rep. 74747/23935

	<p>Trascrizione presso la C.RR.II. il 13/04/2005 R. P. n° 7365 R. G. n° 13959 contro RUFCAR S.r.l. - terreno sito in Rende, località Lecco, esteso are 40.00, identificato in C.T. al foglio 21, part. 827 e 831.</p>
6)	<p>ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA Stipulato presso il Notaio DE SANTIS LUIGI in data 20/05/2005 Rep. 21508/8033 Trascrizione presso la C.RR.II. il 09/06/2005 R. P. n° 11314 R. G. n° 22304 A favore di RUFCAR S.r.l. - terreno sito in Rende, località Contrada Coda di Volpe, esteso 9340 mq, identificato in C.T. al foglio 6, part. 167, 307 e 308.</p>
7)	<p>ATTO NOTARILE PUBBLICO DI CONVENZIONE EDILIZIA Stipulato presso il Notaio SCORNAJENGHI RICCARDO in data 19/07/2005 Rep. 76709 Trascrizione presso la C.RR.II. il 21/07/2005 R. P. n° 14355 R. G. n° 28175 contro RUFCAR S.r.l. e RUFFOLO LOGISTICA S.R.L. - attuazione P.P.U. approvato con D.G.C. n. 186 del 28/06/2005.</p>
8)	<p>ATTO NOTARILE PUBBLICO DI CESSIONE A TITOLO GRATUITO Stipulato presso il Notaio SCORNAJENGHI RICCARDO in data 30/12/2005 Rep. 79914 Trascrizione presso la C.RR.II. il 10/01/2006 R. P. n° 640 R. G. n° 830 contro RUFCAR S.r.l. e RUFFOLO LOGISTICA S.R.L. - terreno sito in Rende, località Contrada Coda di Volpe, esteso Ha 0.30.00, identificato in C.T. al foglio 2, part. 458.</p>
9)	<p>ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA Stipulato presso il Notaio SCORNAJENGHI RICCARDO in data 30/12/2005 Rep. 79913/25566 Trascrizione presso la C.RR.II. il 11/06/2006 R. P. n° 866 R. G. n° 1095 a favore di RUFCAR S.r.l. per 9,34/30 - terreno sito in Rende, località Contrada Coda di Volpe, esteso Ha 0.30.00, identificato in C.T. al foglio 2, part. 458.</p>
10)	<p>ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Stipulato presso il Notaio SCORNAJENGHI RICCARDO in data 12/10/2006 Rep. 84897 Trascrizione presso la C.RR.II. il 14/10/2006 R. P. n° 23630 R. G. n° 35824 contro RUFCAR S.r.l. - terreno sito in Rende, località Contrada Coda di Volpe, esteso 8682 mq, identificato in C.T. al foglio 6, part. 167, 307.</p>
12)	<p>ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA Stipulato presso il Notaio DE SANTIS LUIGI in data 18/04/2008 Rep. 29226/12841 Trascrizione presso la C.RR.II. il 07/05/2008 R. P. n° 10112 R. G. n° 14561 a favore di RUFCAR S.r.l. - capannone industriale con corte, sito in Rende, località Conci Stocchi, identificato al C.T. al foglio 32, part. 618</p>
13)	<p>ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA Stipulato presso il Notaio VIGGIANI CARLO in data 05/08/2009 Rep. 75728/28478 Trascrizione presso la C.RR.II. il 06/08/2009 R. P. n° 16362 R. G. n° 23693 contro RUFCAR S.r.l. - locale p.t. cabina ENEL, sito in Rende, località Contrada Coda di Volpe, identificato al C.F. al foglio 6, part. 336, sub. 2</p>

14)	<p>ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA Stipulato presso il Notaio DE SANTIS LUIGI in data 17/12/2009 Rep. 32755/15322 Trascrizione presso la C.RR.II. il 18/12/2009 R. P. n° 28563 R. G. n° 40351 contro RUFCAR S.r.l. - capannone industriale con corte, sito in Rende, località Conci Stocchi, identificato al C.T. al foglio 32, part. 618</p>
15)	<p>ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA Stipulato presso il Notaio DE SANTIS LUIGI in data 17/06/2010 Rep. 33875/16109 Trascrizione presso la C.RR.II. il 02/07/2010 R. P. n° 15192 R. G. n° 21807 a favore RUFCAR S.r.l. - terreno (corte), sito in Rende, località Contrada Coda di Volpe, esteso 740 mq, identificato al C.F. al foglio 6, part. 404.</p>
17)	<p>CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE Stipulato presso il Notaio DE SANTIS LUIGI in data 28/11/2011 Rep. 36978/18283 Trascrizione presso la C.RR.II. il 27/12/2011 R. P. n° 25232 R. G. n° 34585 contro RUFCAR S.r.l. - capannone industriale con annessa corte, sito in Rende, località Coda di Volpe, identificato al C.F. al foglio 6, part. 364, sub. 1. - capannone industriale con annessa corte, sito in Rende, località Coda di Volpe, identificato al C.F. al foglio 6, part. 302, sub. 1.</p>
18)	<p>CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE Stipulato presso il Notaio DE SANTIS LUIGI in data 06/03/2014 Rep. 41734/21572 Trascrizione presso la C.RR.II. il 07/03/2014 R. P. n° 4894 R. G. n° 6417 contro RUFCAR S.r.l. - capannone industriale, sito in Rende, località Coda di Volpe, identificato al C.F. al foglio 6, part. 364, sub. 2, 11, 18, 19</p>
19)	<p>CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE Stipulato presso il Notaio DE SANTIS LUIGI in data 06/03/2014 Rep. 41733/21571 Trascrizione presso la C.RR.II. il 24/03/2014 R. P. n° 6041 R. G. n° 7887 contro RUFCAR S.r.l. - capannone industriale, sito in Rende, località Coda di Volpe, identificato al C.F. al foglio 6, part. 302, sub. 2.</p>

Tabella 3.1.3.1

La consultazione degli atti ha consentito di determinare che:

- a) con l'atto di cui al *punto 1* del precedente elenco la società ha acquistato un terreno sito in Rende, in località Coda di Volpe, esteso 10.115 mq, identificato al N.C.T. al foglio 6, part. 164, 165;
- b) con l'atto di cui al *punto 6* del precedente elenco la società ha acquistato un terreno sito in Rende, in località Coda di Volpe, esteso 9.340 mq, identificato al N.C.T. al foglio 6, part. 167, 307, 308;

- c) con l'atto di cui al *punto 15* del precedente elenco la società ha acquistato un terreno sito in Rende, in località Coda di Volpe, esteso 740 mq, identificato al C.T. al foglio 6, part. 404.

Per quanto riguarda i beni acquistati con gli atti indicati nei precedenti *punti 3, 9 e 12* dell'elenco precedente, gli stessi sono stati venduti con gli atti indicati nei precedenti *punti 5, 8 e 14*.

3.2. Sopralluoghi

Contestualmente alle indagini avviate presso gli uffici preposti, il sottoscritto ha eseguito sette sopralluoghi al fine di verificare lo stato dei luoghi:

1. **In data 10 Febbraio 2016** alla presenza del sig. Ruffolo Walter, dell'Avv. Alessandra Amantea e dal Dottor Ulio Reggio verificando qualità e consistenza delle u.i.u. censite al **N.C.E.U. Foglio 6 del Comune di Rende Particella 364 sub 9 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23**;
2. **In data Marzo 2016** alla presenza del sig. Ruffolo Walter, dell'Avv. Alessandra Amantea e dal Dottor Ulio Reggio verificando qualità e consistenza delle u.i.u. censite al **N.C.E.U. Foglio 6 del Comune di Rende Particella 364 sub 12 – 13**;
3. **In data 25 Maggio 2016**, alla presenza del sig. Ruffolo Walter, del Geom. Francesco Servidio e dell'Arch. Gennaro De Marco, entrambi per conto di RUF CAR, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo sull'immobile identificato al **N.C.E.U. Foglio 6 del Comune di Rende, particella 364**, procedendo con un rilievo degli ambienti e scattando un numero adeguato di fotografie;
4. **In data 27 Maggio 2016**, alla presenza del sig. Ruffolo Walter, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo sull'immobile identificato al **N.C.E.U. Foglio 6 del Comune di Rende, particella 302** rilevando tutti gli ambienti posti al piano interrato e piano terra e scattando un numero adeguato di fotografie;
5. **In data 31 Maggio 2016**, alla presenza del sig. Ruffolo Walter, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo sull'immobile identificato al **N.C.E.U. Foglio 6 del Comune di Rende, particella 302**, rilevando tutti gli ambienti del primo e del secondo piano. Inoltre, si è proceduto con un rilievo topografico esterno dei fabbricati e delle corti;
6. **In data 10 Giugno 2016**, si è proceduto al completamento del rilievo topografico per verificare l'inquadramento delle varie particelle catastali ed in

particolare la verifica della particella di terreno identificata al **N.C.T. Foglio 6 con il mappale 266;**

7. **In data 14 Giugno 2016**, infine, si è proceduto a rilevare i locali ubicati sotto la rampa di accesso al capannone identificata al **N.C.E.U. Foglio 6, particella 364, subalterno 26.**

4. Attivo immobiliare

Il risultato delle verifiche incrociate tra i due uffici **dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare** hanno consentito al sottoscritto di determinare lo stato dell’attivo immobiliare della Rufcar srl alla data odierna. Tale verifica è stata effettuata considerando anche quanto rinvenuto tra i documenti depositati presso *l’Ufficio Tecnico del Comune di Rende* e nello specifico relativi al **Piano Progetto Unitario (P.P.U.) Area Industriale C.da Coda di Volpe, Foglio 6, particelle 167, 220, 221 approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 186 del 28/06/2005.**

Per quanto riguarda i fabbricati, l’attivo immobiliare è schematicamente riportato di seguito:

1. capannone, identificato al **N.C.E.U. al Foglio 6, part. 302**, composto dai subalterni individuati nella *tabella 4.1*:

Foglio	Part.	SUB	CATEGORIA
6	302	2	D/7
6	302	5	A/3
6	302	6	A/3
6	302	7	A/10
6	302	8	B.C.N.C.
6	302	9	B.C.N.C.
6	302	10	B.C.N.C.
6	302	11	B.C.N.C.
6	302	14	C/2
6	302	15	D/7
6	302	16	D/7

Tabella 4.1

2. capannone, identificato al **N.C.E.U. al Foglio 6, part. 364**, composto dai subalterni individuati nella *tabella 4.2*:

Foglio	Part.	SUB	CATEGORIA
6	364	2	D/8
6	364	10	B.C.N.C.
6	364	11	C/3
6	364	12	D/8
6	364	13	D/7
6	364	24	D/7
6	364	25	D/7

Tabella 4.2

3. fabbricato adibito a forno industriale, identificato al **N.C.E.U. al Foglio 6, part. 440**, composto dai subalterni individuati nella *tabella 4.3*:

Foglio	Part.	SUB	CATEGORIA
6	440	1	C/3
6	404	-	Area urbana

Tabella 4.3

4. fabbricato adibito a cabina elettrica, identificato al **N.C.E.U. al Foglio 6, part. 336**, composto dai subalterni individuati nella *tabella 4.4*:

Foglio	Part.	SUB	CATEGORIA
6	336	1	D/1

Tabella 4.4

5. piccoli fabbricati non accatastati e rimasti identificati come enti urbani, identificato al **N.C.E.U. al foglio 6, part. 444 e 445**, individuati nella *tabella 4.5*:

CATASTO	FOGLIO	PART.	QUALITA'
T	6	444	ENTE URBANO
T	6	445	ENTE URBANO

Tabella 4.5

Per quanto riguarda i terreni l'attivo è quello identificato dalle particelle sinteticamente riportate nella *tabella 4.6*:

CATASTO	FOGLIO	PART.	QUALITA'
T	6	305	SEMIN IRRIG
T	6	306	SEMIN IRRIG
T	6	308	SEMIN IRRIG

Tabella 4.6

E' da precisare che le particelle 306 e 308 rappresentano la strada secondaria posta a Nord del complesso immobiliare. In particolare la particella 308 secondo lo schema di convenzione del **P.P.U. Area Industriale C.da Coda di Volpe, Foglio 6, particelle 167, 220, 221 approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 186 del 28/06/2005**, doveva essere ceduta secondo quanto indicato al punto 4 comma a. Inoltre si fa presente che anche la particella 306 ospita la strada di piano pertanto anch'essa deve essere ceduta al Comune di Rende.

Infine per quanto attiene alla particella 305, la stessa di fatto, fa parte dell'attuale corte comune del fabbricato, per come verificato sia dai rilievi topografici effettuati che dalla consultazione del WebGis del Comune di Rende (cfr allegato 5), pertanto sarebbe opportuno annetterla ad essa.

5. La Stima

La determinazione del **più probabile valore di mercato P** di un bene è un'operazione complessa, che deve tenere in considerazione principalmente alcuni fattori quali la **regolarità urbanistica, le condizioni della zona in cui l'immobile è ubicato, le condizioni di manutenzione sia esterne che interne, oltre che la qualità delle rifiniture adottate**. Per conseguire tale valutazione il sottoscritto ha utilizzato il cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**".

Nei sottoparagrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il **più probabile valore di mercato P** degli immobili oggetto della presente stima (*Graziano Castello*, Stima degli immobili, **Dario Flaccovio Editore**, Palermo Aprile 2004; *Stefano Amicabile*, Corso di Economia ed Estimo, **HOEPLI**, Milano 2010)..

5.1. Il metodo di stima adottato

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: **il valore di stima**.

Il valore di stima è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta **il più probabile valore di mercato del bene**. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal **prezzo di mercato**, che rappresenta *il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento*.

La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuano a verificarsi nel tempo previsto.

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**".

Il procedimento di stima utilizzato, comunemente noto anche come metodo di **stima diretto**, prevede il reperimento dei cosiddetti "**prezzi noti**" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. Il **valore medio unitario, U**, espresso in € per m² di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine finalizzata ad ottenere i **valori medi unitari di zona**, attraverso indagini condotte con la consultazione dei "**borsini immobiliari**" e precisamente **fonte OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza, oltre che con borsini immobiliari privati fonte NOMISMA**. Le fonti citate sono state interrogate dal sottoscritto attraverso richieste telematiche, immediatamente precedenti al rilascio della presente relazione (Allegato numero 7).

5.2. La superficie commerciale.

La **consistenza** di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale S_c** espressa in metri quadrati.

La **superficie commerciale S_c** viene determinata moltiplicando le superfici reali, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni **coefficienti correttivi**. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua **consistenza commerciale**.

5.3. Il valore medio unitario

Il **valore medio unitario U** è stato ricavato attraverso le indagini svolte tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

5.4. Stima degli immobili

Il sottoscritto, condotte le opportune indagini in loco e sulla base dell'interrogazione specifiche citate nel paragrafo 5.1., ha stabilito il **valore medio unitario U**, riferito

alla **macrozona** in cui ricade l'immobile e per immobili che abbiano la condizione di manutenzione più frequente in zona, nonché per la particolare destinazione d'uso per il quale lo stesso è stato autorizzato. Moltiplicando questo valore per la **superficie commerciale S_c** è stato ottenuto il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio del quartiere considerato; esso non è il **più probabile valore di mercato dell'immobile P** in oggetto. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare esaminata, nonché dell'intero fabbricato e della zona in cui lo stesso è ubicato. Pertanto il **valore medio unitario U** sarà moltiplicato per due **macrocoefficienti** di seguito indicati con δ e Δ , il cui significato viene sinteticamente descritto di seguito:

1. δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali della zona in cui è ubicato l'immobile;
2. Δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio.

Il valore δ , uguale per tutti e tre gli edifici oggetto della presente valutazione, poiché ubicati nello stesso sito, scaturisce dalla seguente produttoria:

$\delta_1 = 1,00$ (distanza del fabbricato da uno snodo di smaltimento di traffico di mezzi compatibili con l'attività – **caratteristica posizionale centralità – oltre il km**);

$\delta_2 = 1,00$ (presenza di fognatura = 1, presenza di adduzione idrica = 1, presenza di linea elettrica = 1, presenza di linea telefonica = 1, presenza di linee ferroviarie = 1, presenza di grandi strade = 1, assenza di uffici pubblici = 1, assenza di quartieri residenziali = 1).

Il valore Δ , uguale per tutti e tre gli edifici oggetto della presente valutazione, poiché tutti nelle medesime condizioni, scaturisce dalla seguente produttoria:

$\Delta_1 = 1$ (presenza di impianto elettrico = 1,00, presenza di impianto idraulico = 1,00, presenza di impianto riscaldamento autonomo = 1,00, presenza di impianto telefonico = 1,00, presenza di impianto citofonico = 1,00 - **caratteristiche funzionali dell'immobile**);

$\Delta_2 = 0,95$ (da 6 a 10 anni di anzianità 0,95 **vetustà**);

$\Delta_3 = 1,00$ (normale = 1) - **conservazione**).

5.4.1. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 2
(Officina – Revisione e Vendita)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.1.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S _i m ²	C _r	S _c m ²
Impianto industriale (Deposito, Piano Interrato) ¹	577,00	0,70	403,90
Impianto industriale (Officina, Piano Terra) ²	1.200,00	0,85	1.020,00
Impianto industriale (Deposito – Ricambi, P.T.) ³	361,00	0,80	288,80
Impianto industriale (Uffici, Piano Terra)	158,00	1,90	300,20
Impianto industriale (Ufficio, Piano Primo)	556,00	1,95	1084,20
Superficie commerciale S_c			3.097,10

Tabella 5.4.1.1 calcolo delle superfici commerciali

Il sub 2 è un capannone industriale ad uso officina dotato di servizi, uffici direzionali e di reparto, nonché depositi vari. Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m² 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m² 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m² 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato in *tabella 5.4.1.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m ²)	S _c (m ²)	Π	P (€)
500,00	3.097,10	0,95	€ 1.471.122,50
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 1.471.100,00

Tabella 5.4.1.2.

¹ La superficie reale indicata è scaturita dalla combinazione tra il rilievo effettuato sul posto, dalle planimetrie catastali e dal progetto autorizzato. Le planimetrie catastali non riportano alcuni vani realizzati, autorizzati, ma non accatastati.

² La superficie reale indicata è scaturita dalla combinazione tra il rilievo effettuato sul posto, dalle planimetrie catastali e dal progetto autorizzato. Le planimetrie catastali non riportano alcuni vani realizzati, autorizzati, ma non accatastati.

³ Le superfici deposito sono state desunte da quanto rilevato e da quanto emerso dai dati progettuali e catastali.

5.4.2. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 5
(Abitazione di tipo economico)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.2.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S _i m ²	C _r	S _c m ²
Abitazione di tipo economico (Abitativa interna) ⁴	150,00	1,50	225,00
Superficie commerciale S_c			225,00

Tabella 5.4.2.1. calcolo delle superfici commerciali

Il sub 5 è un appartamento destinato ad alloggio per custode di tipo economico, previsto nel progetto autorizzato.

Tale subalterno, oggi difforme in termini di superficie commerciale, è stato valutato per come autorizzato e per come rappresentato catastalmente, pertanto dovrà essere regolarizzato prima di una eventuale vendita.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m² 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m² 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m² 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato in *tabella 5.4.2.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m ²)	S _c (m ²)	Π	P (€)
500,00	225,00	0,95	€ 106.875,00
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 106.900,00

Tabella 5.4.2.2.

5.4.3. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 6
(Abitazione di tipo economico)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.3.1.*:

⁴ La superficie è relativa al sub 5 per come accatastato. Vedasi nel paragrafo 6.1.2. le criticità rilevate in merito all'u.i.u.

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S _i m ²	C _r	S _c m ²
Abitazione di tipo economico (Abitativa interna) ⁵	130,00	1,50	195,00
Superficie commerciale S_c			195,00

Tabella 5.4.3.1. calcolo delle superfici commerciali

Il sub 6 è un appartamento destinato ad alloggio per custode di tipo economico, previsto nel progetto autorizzato.

Tale subalterno, oggi difforme in termini di superficie commerciale, è stato valutato per come autorizzato e per come rappresentato catastalmente, pertanto dovrà essere regolarizzato prima di una eventuale vendita.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m² 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m² 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m² 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato nella *tabella 5.4.3.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m ²)	S _c (m ²)	Π	P (€)
500,00	195,00	0,95	€ 92.625,00
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 92.600,00

Tabella 5.4.3.2.

5.4.4. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 7 (Ufficio)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.4.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S _i m ²	C _r	S _c m ²
Uffici (Uffici piano secondo)	554,00	1,95	1.080,30
Superficie commerciale S_c			1.080,30

Tabella 5.4.4.1. calcolo delle superfici commerciali

⁵ La superficie è relativa al sub 6 per come accatastato. Vedasi nel paragrafo 6.1.2. le criticità rilevate in merito all'u.i.u.

Il sub 7 è una unità immobiliare urbana destinata ad uffici. Essa fa parte di un impianto industriale, risulta indipendente e raggiungibile attraverso una scala censita come bene comune e non censibile, identificata con il sub 8.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m² 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m² 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m² 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato nella *tabella 5.4.4.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m ²)	S _c (m ²)	Π	P (€)
500,00	1.080,30	0,95	€ 513.142,50
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 513.100,00

Tabella 5.4.4.2.

5.4.5. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 14 (Magazzino)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.5.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S _i m ²	C _r	S _c m ²
Magazzino e deposito	99,00	0,80	79,20
Superficie commerciale S_c			79,20

Tabella 5.4.5.1. calcolo delle superfici commerciali

Il sub 14 è un locale posto al piano terra e adibito a magazzino. La delimitazione di questa u.i.u. non era prevista nel progetto autorizzato, ed è stata frazionata successivamente e censita soltanto catastalmente. Pertanto, dovrà essere regolarizzata prima di una eventuale vendita.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m² 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m² 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m² 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato nella *tabella 5.4.5.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m ²)	S _c (m ²)	Π	P (€)
500,00	79,20	0,95	€ 37.620,00
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 37.600,00

Tabella 5.4.5.2.

5.4.6. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 15 (Laboratorio per arti e mestieri)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.6.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S _i m ²	C _r	S _c m ²
Impianto industriale (Deposito)	440,00	0,85	374,00
Soppalco ⁶	50,00	0,20	10,00
Superficie commerciale S_c			384,00

Tabella 5.4.6.1. calcolo delle superfici commerciali

Il sub 15 è un locale posto al piano terra e adibito ad officina. La delimitazione di questa u.i.u. non era prevista nel progetto autorizzato, ed è stata frazionata successivamente e censita catastalmente. Pertanto, dovrà essere regolarizzata prima di una eventuale vendita.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) tipologia sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m² 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m² 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m² 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello della *tabella 5.4.6.2.*:

⁶ Trattasi di soppalco esistente che risulta autorizzato, ma non accatastato, con altezza utile di 2,00 metri.

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m ²)	S _c (m ²)	Π	P (€)
500,00	384,00	0,95	€ 182.400,00
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 182.400,00

Tabella 5.4.6.2.

5.4.7. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 302 sub 16 (Officina)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.7.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S _i m ²	C _r	S _c m ²
Impianto industriale (officina)	1.350,00	0,85	1.147,50
Superficie commerciale S_c			1.147,50

Tabella 5.4.7.1. calcolo delle superfici commerciali

Il sub 16 è un locale posto al piano terra e adibito a officina. La delimitazione di questa u.i.u. non era prevista nel progetto autorizzato, ed è stata frazionata successivamente e censita catastalmente. Pertanto, dovrà essere regolarizzata prima di una eventuale vendita.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m² 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m² 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m² 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato in *tabella 5.4.7.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m ²)	S _c (m ²)	Π	P (€)
500,00	1.147,50	0,95	€ 545.062,50
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 545.100,00

Tabella 5.4.7.2.

5.4.8. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 2
(Concessionaria di autoveicoli)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.8.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S _i m ²	C _r	S _c m ²
Impianto commerciale (Officina)	701,00	0,85	595,85
Impianto commerciale (Vendita, esposizione uffici)	452,00	2,00	904,00
Soppalco accessibile da zona vendita ⁷	110,00	0,20	22,00
Soppalco accessibile da zona officina ⁸	60,00	0,20	12,00
Superficie commerciale			1.533,85

Tabella 5.4.8.1. calcolo delle superfici commerciali

Il sub 2 è composto da locali al piano terra ad uso officina, deposito ricambi, vendita e esposizioni e uffici, così come previsto nel progetto autorizzato.

Tale subalterno risulta difforme rispetto alla planimetria catastale nonché al progetto autorizzato, pertanto dovrà essere regolarizzato prima di una eventuale vendita.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m² 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m² 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m² 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato nella *tabella 5.4.8.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m ²)	S _c (m ²)	Π	P (€)
500,00	1.533,85	0,95	€728.578,75
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€728.600,00

Tabella 5.4.8.2.

5.4.9. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 11
(Laboratorio per arti e mestieri)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.9.1.*:

⁷Soppalco non autorizzato e non accatastato con altezza utile pari a m 2,05

⁸Soppalco non autorizzato e non accatastato con altezza utile pari a m 2,20

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S _i m ²	C _r	S _c m ²
Laboratorio per arti e mestieri (Officina e revisione)	267,00	0,90	240,30
Soppalco ⁹	26,00	0,20	5,20
Superficie commerciale S_c			245,50

Tabella 5.4.9.1. calcolo delle superfici commerciali

Il sub 11 è un locale al piano terra ad uso officina e revisione così come previsto nel progetto autorizzato.

Tale subalterno risulta difforme rispetto alla planimetria catastale nonché al progetto autorizzato, pertanto dovrà essere regolarizzato prima di una eventuale vendita.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m² 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m² 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m² 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato nella *tabella 5.4.9.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m ²)	S _c (m ²)	Π	P (€)
500,00	245,50	0,95	€ 116.612,50
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 116.600,00

Tabella 5.4.9.2.

5.4.10. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 12 (Deposito - Esposizione)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.10.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S _i m ²	C _r	S _c m ²
Impianto Commerciale (Deposito e esposizione)	641,00	1,60	1.025,60
Soppalco ¹⁰	25,00	0,20	5,00
Superficie commerciale S_c			1.030,60

Tabella 5.4.10.1. calcolo delle superfici commerciali

⁹ Soppalco non autorizzato e non accatastato con altezza utile pari a m 2,20

¹⁰ Soppalco non autorizzato e non accatastato con altezza utile pari a m 2,03

Il sub 12 è un locale al piano terra ad uso deposito e esposizione previsto nel progetto autorizzato.

Tale subalterno risulta difforme rispetto alla planimetria catastale nonché al progetto autorizzato, pertanto dovrà essere regolarizzato prima di una eventuale vendita.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m² 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m² 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m² 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato nella *tabella 5.4.10.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m ²)	S _c (m ²)	Π	P (€)
500,00	1.030,60	0,95	€ 489.535,00
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 489.500,00

Tabella 5.4.10.2.

5.4.11. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 13 (Area tecnica - Officina)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.11.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S _i m ²	C _r	S _c m ²
Impianto industriale (Area tecnica)	458,00	1,30	595,40
Superficie commerciale S_c			595,40

Tabella 5.4.11.1. calcolo delle superfici commerciali

Il sub 13 è un locale al piano terra ad uso area tecnica così come previsto nel progetto autorizzato.

Tale subalterno risulta difforme rispetto alla planimetria catastale nonché al progetto autorizzato, pertanto dovrà essere regolarizzato prima di una eventuale vendita.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m² 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m² 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m² 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato nella *tabella 5.4.11.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m ²)	S _c (m ²)	Π	P (€)
500,00	595,40	0,95	€ 282.815,00
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 282.800,00

Tabella 5.4.11.2.

5.4.12. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 24 (Deposito - Esposizione)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.12.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S _i m ²	C _r	S _c m ²
Impianto industriale (Deposito e esposizione)	691,00	1,00	691,00
Superficie commerciale S_c			691,00

Tabella 5.4.12.1. calcolo delle superfici commerciali

Il sub 24 è un locale al piano terra ad uso deposito e esposizione previsto nel progetto autorizzato.

Tale subalterno risulta difforme rispetto alla planimetria catastale nonché al progetto autorizzato, pertanto dovrà essere regolarizzato prima di una eventuale vendita.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m² 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m² 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m² 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato nella *tabella 5.4.12.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m ²)	S _c (m ²)	Π	P (€)
500,00	691,00	0,95	€ 328.225,00
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 328.200,00

Tabella 5.4.12.2.

5.4.13. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 364 sub 25
(Deposito – Esposizione oggi sub 26 – call center)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.13.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S _i m ²	C _r	S _c m ²
Impianto industriale (Deposito e esposizione)	3.260,00	0,90	2.934,00
Rampa	195,00	0,1	19,50
Superficie commerciale S_c			2.953,50

Tabella 5.4.13.1. calcolo delle superfici commerciali

Il sub 25 rappresenta l'intero primo piano del capannone ed è adibito ad uso deposito e esposizione così come previsto nel progetto autorizzato.

Tale subalterno, alla data di produzione della presente perizia, è stato soppresso, generando il sub 26, cambiando la destinazione d'uso e la distribuzione interna, così come da progetto autorizzato, presentato da Aura Dati srl, con sede in Rende (CS), alla C.da Coda di Volpe n. 5 P. IVA n. 03427520782.

Si precisa che è stato espresso un parere di conformità parziale in data 10 Febbraio 2016.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m² 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m² 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m² 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato in *tabella 5.4.13.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m ²)	S _c (m ²)	Π	P (€)
500,00	2.953,50	0,95	€ 1.402.912,50
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 1.402.900,00

Tabella 5.4.13.2.

5.4.14. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 440 sub 1
(Laboratorio per arti e mestieri)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.14.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S _i m ²	C _r	S _c m ²
Laboratorio per arti e mestieri (Forno per verniciatura)	230,00	0,90	207,00
Superficie commerciale S_c			207,00

Tabella 5.4.14.1. calcolo delle superfici commerciali

Il fabbricato identificato al N.C.E.U. al foglio 6, part. 440, sub 1 è adibito a forno industriale per la produzione di carrozzerie, così come da progetto approvato.

Tale subalterno risulta difforme rispetto alla planimetria catastale nonché al progetto autorizzato, pertanto dovrà essere regolarizzato prima di una eventuale vendita.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m² 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m² 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m² 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato in *tabella 5.4.14.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m ²)	S _c (m ²)	Π	P (€)
500,00	207,00	0,95	€ 98.325,00
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 98.300,00

Tabella 5.4.14.2.

5.4.15. Stima dell'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Foglio 6 particella 336 sub 1
(Cabina elettrica)

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.15.1.*:

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S _i m ²	C _r	S _c m ²
Cabina elettrica	37,00	0,70	25,90
Superficie commerciale S_c			25,90

Tabella 5.4.15.1. calcolo delle superfici commerciali

L'unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. al foglio 6, part. 336, sub. 1 è destinata ad uso cabina elettrica.

Per tali (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m² 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m² 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m² 500,00.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato è quello indicato in *tabella 5.4.15.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
U (€/m ²)	S _c (m ²)	Π	P (€)
500,00	25,90	0,95	€ 12.302,50
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 12.300,00

Tabella 5.4.15.2.

5.4.16. Stima delle u.i.u. rilevate al di sotto della rampa di accesso al sub 26

Il sottoscritto durante i sopralluoghi ha rilevato la presenza di tre locali ubicati al di sotto della rampa di accesso al sub 26, utilizzati come deposito, locale di servizio per autolavaggio e locale adibito alla conservazione di oli per autoveicoli.

I tre locali risultano presenti nelle planimetrie progettuali rappresentati con diversa distribuzione interna, ma non sono stati accatastati. Di fatto costituiscono delle superfici commerciali. Il sottoscritto ha valutato tali superfici considerandoli come deposito o magazzino.

Per tali tipologie (**Capannoni industriali con diverse destinazioni d'uso**) sono stati riscontrati dall'OMI valori medi pari a €/m² 552,50, mentre da NOMISMA valori medi pari a €/m² 486,56. Il sottoscritto ragionevolmente ritiene che il **valore medio unitario, U** di zona in cifra tonda è pari ad €/m² 500,00.

La **superficie commerciale** è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 5.4.16.1:*

Superficie Commerciale			
Destinazione d'uso	S _i m ²	C _r	S _c m ²
Magazzino 1 ¹¹	49,00	0,50	24,50
Magazzino 2	14,00	0,80	11,20
Magazzino 3	22,00	0,80	17,60

Tabella 5.4.16.1. calcolo delle superfici commerciali

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato per il magazzino 1 è quello indicato in *tabella 5.4.16.2.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P Magazzino 1			
U (€/m ²)	S _c (m ²)	Π	P (€)
500,00	24,50	0,95	€ 11.637,50
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 11.600,00

Tabella 5.4.16.2.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato per il magazzino 2 è quello indicato in *tabella 5.4.16.3.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P Magazzino 2			
U (€/m ²)	S _c (m ²)	Π	P (€)
500,00	11,20	0,95	€ 5.320,00
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 5.300,00

Tabella 5.4.16.3.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato stimato per il magazzino 3 è quello indicato in *tabella 5.4.16.4.*:

Il più Probabile Prezzo di mercato P Magazzino 3			
U (€/m ²)	S _c (m ²)	Π	P (€)
500,00	17,60	0,95	€ 8.360,00
Più Probabile Valore di Mercato P in c.t.			€ 8.400,00

Tabella 5.4.16.4.

¹¹ Altezza variabile: H_{max} = 3,25 m, H_{min} = 1,60 m – H_{med} = 2,40 m

6. Conclusioni.

6.1. Criticità emerse.

Il confronto tra quanto rilevato dai sopralluoghi effettuati e dall'analisi documentale sopra citata, ha fatto emergere diverse criticità che influenzano la vendita degli immobili, le quali dovranno essere regolarizzate.

Per facilitare la comprensione, nelle planimetrie allegate sotto il *numero 5*, le difformità riscontrate sono state evidenziate in colorazioni diverse opportunamente descritte nelle legende predisposte.

6.1.1. Fabbricato identificato al N.C.E.U. al Foglio 6 del Comune di Rende, particella 364

Subalterno 2 (cfr. allegato 5)

1. Area destinata a vendita ed esposizione al piano terra:

- a) Nell'area identificata dalla "VENDITA E ESPOSIZIONE" è presente un soppalco, realizzato con solaio in latero-cemento, al di sopra dei tre uffici al quale si accede mediante un vano scala adiacente agli stessi. Le suddette opere, e di conseguenza le maggiori superfici derivate, non sono state autorizzate da nessun permesso edilizio, tra quelli reperiti presso il Comune di Rende. Pertanto le stesse dovranno essere regolarizzate, sia a livello urbanistico che catastale.
- b) È stata rilevata una porta sul lato Sud-Est che comunica con il subalterno 12, stabilendo di fatto una fusione tra i subalterni 2 e 12; tale condizione deve essere regolarizzata;
- c) Sul vano scala del lato Nord-Est, facente parte dell'attuale sub 26 è presente una porta che ve ne consente una comunicazione determinando di fatto una fusione tra u.i.u.; tale condizione deve essere regolarizzata;

2. Area destinata ad officina al piano terra:

- a) Nell'area "OFFICINA" è presente un soppalco, realizzato con solaio in latero-cemento, al di sopra dei bagni al quale si accede mediante una scala metallica. Le suddette opere, e di conseguenza le maggiori superfici derivate, non sono state autorizzate da nessun permesso edilizio, tra quelli

reperiti presso il Comune di Rende. Pertanto le stesse dovranno essere regolarizzate, sia a livello urbanistico che catastale.

Subalterno 11 (cfr. allegato 5)

1. Area destinata a officina e revisione al piano terra

- a) Nell'area "OFFICINA E REVISIONE" è presente un soppalco, realizzato con solaio in latero-cemento, al di sopra dei bagni e delle docce, sul lato Sud-Ovest, al quale si accede da una scala metallica. Le suddette opere, e di conseguenza le maggiori superfici derivate, non sono state autorizzate da nessun permesso edilizio, tra quelli reperiti presso il Comune di Rende. Pertanto le stesse dovranno essere regolarizzate, sia a livello urbanistico che catastale;
- b) E' presente una porta sul lato Nord Ovest che di fatto realizza una fusione con il sub 13 e pertanto tale condizione deve essere regolarizzata.

Subalterno 12 (cfr. allegato 5)

1. Area destinata a deposito esposizione al piano terra:

- a) È stata rilevata una porta sul lato Nord-Ovest che comunica con il subalterno 2, stabilendo di fatto una fusione tra i subalterni 2 e 12, pertanto tale condizione deve essere regolarizzata;
- b) Nell'area "DEPOSITO ESPOSIZIONE" è presente un soppalco, realizzato con solaio in latero-cemento, al di sopra degli uffici e dei bagni al quale si accede dal soppalco presente nel subalterno 2. Le suddette opere, e di conseguenza le maggiori superfici derivate, non sono state autorizzate da nessun permesso edilizio, tra quelli reperiti presso il Comune di Rende. Pertanto le stesse dovranno essere regolarizzate, sia a livello urbanistico che catastale e tale superficie dovrà essere annessa al sub 2;
- c) Sul lato Sud-Ovest, in prossimità degli uffici non è presente una porzione di parete divisoria; di fatto si realizza una fusione con il subalterno 13. Tale fusione avviene anche attraverso una porta presente nel vano DEPOSITO RICAMBI. Dal vano DEPOSITO RICAMBI si accede attraverso una scala metallica ad un soppalco con un solaio in latero-cemento realizzato sui bagni del subalterno 24. La suddetta opera, e di conseguenza le maggiori superfici derivate, non è stata autorizzata da nessun permesso edilizio, tra quelli

reperiti presso il Comune di Rende. Pertanto la stessa dovrà essere regolarizzata, sia a livello urbanistico che catastale.

Subalterno 13 (cfr. allegato 5)

1. Area destinata a area tecnica al piano terra

- a) Nell'AREA TECNICA sul lato Nord-Est, non è presente una porzione di parete divisoria che realizza di fatto una fusione tra il subalterno 12 e il subalterno 13. La fusione avviene inoltre anche attraverso una porta che mette in comunicazione l'Area Tecnica, sub 13, con il vano Deposito e Ricambi del sub 12. Tale condizione deve essere regolarizzata.
- b) E' stata rilevata un'altra porta sul lato Sud-Est che comunica con il subalterno 11, stabilendo di fatto una fusione tra i subalterni 11 e 13. Tale condizione deve essere regolarizzata.

Subalterno 24 (cfr. allegato 5)

1. Area destinata a deposito e esposizione al piano terra

- a) È stata rilevata una parete divisoria al centro del locale, mentre non sono stati rilevati i due uffici riportati nella planimetria catastale definendo pertanto una diversa distribuzione interna;
- b) È stata rilevata una porta che conduce in un sottoscala, non riportata né sulla planimetria catastale e né sugli elaborati progettuali, che di fatto realizza una maggiore superficie.

Subalterno 26 (Ex subalterno 25) (cfr. allegato 5)

1. Tale subalterno rappresenta l'intero primo piano del fabbricato per il quale è in corso una redistribuzione degli ambienti interni oltre che un cambio di destinazione d'uso, richiesto dall'attuale conduttore. Per tale subalterno la valutazione è stata riferita al momento in cui esisteva il subalterno 25, per come individuato nel parere di congruità espresso dal sottoscritto in data 10 Febbraio 2016.

6.1.2. Fabbricato identificato al N.C.E.U. al Foglio 6 del Comune di Rende, particella 302

Subalterno 2 (cfr. allegato 5)

1. Area destinata a deposito al piano primo interrato

- a) È stata rilevata una porta, sul lato Sud, che consente la comunicazione con i locali "OFFICINA" dello stesso subalterno attraverso una scala, posti al piano terra;
- b) È stato rilevato un locale adiacente alla rampa di ingresso sul lato Est. La realizzazione di tale locale è stata autorizzata dal Comune di Rende con Permesso di Costruire n. 128 del 14/07/2011 ma catastalmente tale superficie non è riportata nella planimetria. Le dimensioni rilevate sono di 47 mq contro i 32 mq previsti in progetto. Tale condizione deve essere regolarizzata.

2. Area destinata a Officina al piano terra

- a) È stata rilevata una porta, sul lato Sud, che consente la comunicazione con i locali officina del subalterno 16, stabilendo di fatto una fusione tra i subalterni 2 e 16; tale condizione deve essere regolarizzata;
- b) Sul lato Ovest è stato rilevato un locale adiacente e comunicante con l'officina, la cui realizzazione è stata autorizzata dal Comune di Rende con Permesso di Costruire n. 128 del 14/07/2011 ma catastalmente tale superficie non è riportata nella planimetria. Le dimensioni rilevate sono di 43 mq contro i 39 mq previsti in progetto. Tale condizione deve essere regolarizzata.

3. Area destinata a uffici e depositi al piano terra rialzato:

- a) Sono state rilevate diverse distribuzioni interne nella zona degli uffici e dei bagni del lato Ovest. Tale condizione deve essere regolarizzata;
- b) Nella zona dell'ingresso e degli uffici, sul lato Est, l'altezza dei locali a quota controsoffitto è 3,5 m, ma l'altezza netta dei locali, rilevata nella zona DEPOSITO – RICAMBI dove è presente un soppalco metallico, è di 4,28 m. Nella planimetria catastale è riportata una altezza di 2,70 m. Tale condizione deve essere regolarizzata.

4. Area destinata ad uffici al primo piano:

- a) Sono state rilevate diverse distribuzioni interne rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, ma conformi al progetto autorizzato dal Comune di Rende con Permesso di Costruire n. 128 del 14/07/2011. Tale condizione deve essere regolarizzata.

Subalterno 5 e 6 (cfr. allegato 5)

1. Area adibita ad abitazione economica al primo piano

- a) Le due unità immobiliari identificate dai sub 5 e 6 non sono conformi al progetto autorizzato ed alle relative planimetrie catastali in quanto una porzione di superficie del sub 5 è stata annessa al sub 6. Pertanto di fatto il sub 5 presenta una superficie minore e il sub 6 una superficie maggiore. La valutazione è stata riferita alle u.i.u. per come autorizzate. Pertanto tale condizione deve essere regolarizzata.

Subalterno 7 (cfr. allegato 5)

1. Area adibita ad uffici al secondo piano

- a) È stato rilevato un secondo accesso dal vano scala. Tale porta è riportata nel progetto autorizzato dal Comune di Rende con Permesso di Costruire n. 128 del 14/07/2011, ma non presente nella planimetria catastale.

Subalterno 14 (cfr. allegato 5)

1. Area adibita a locali deposito al piano terra

- a) È stata rilevata una porta nel locale dei bagni che consente la comunicazione con il subalterno 15 realizzando di fatto una fusione tra i subalterni 14 e 15. Tale condizione deve essere regolarizzata.
- b) Sul locale dei bagni è stato realizzato un soppalco con solaio in latero-cemento che riduce l'altezza da 5,16 m a 2,88 m. L'accesso a tale soppalco avviene dal subalterno 15. Tale condizione deve essere regolarizzata.
- c) È stata, infine, rilevata una porta che accede ad uno stanzino sottoscala. Tale condizione deve essere regolarizzata.

Subalterno 15 (cfr. allegato 5)

1. Area adibita a impianto industriale al piano terra

- a) È stata rilevata una diversa distribuzione interna, oltre ad una porta che comunica con il vano scala non presente sulla planimetria catastale, quest'ultimo bene comune e non censibile alle sole u.i.u. identificate dai sub 5 e 6, identificato dal sub 9. Tale condizione deve essere regolarizzata.
- b) Sono state rilevate due porte di comunicazione con altrettanti subalterni: la prima nei locali dei bagni, sul lato Sud-Est, che consente la comunicazione con il subalterno 14; la seconda porta sul lato Ovest che consente la

comunicazione con il subalterno 16; di fatto entrambe realizzano una fusione. Tale condizione deve essere regolarizzata.

- c) Sul locale dei bagni è stato realizzato un soppalco, con solaio in latero-cemento, che si estende anche sopra i locali bagni del subalterno 14 ed al quale si accede mediante una scala metallica, realizzando di fatto una maggiore superficie dell'u.i.u. L'altezza netta è pari a 2,00 m. Tale soppalco è riportato nel progetto autorizzato dal Comune di Rende con Permesso di Costruire n. 128 del 14/07/2011, ma non presente nella planimetria catastale. Tale condizione deve essere regolarizzata.

Subalterno 16 (cfr. allegato 5)

1. Area adibita a officina al piano terra:

- a) Sono state rilevate due porte che comunicano con altrettanti subalterni: la prima porta sul lato Nord comunica con il subalterno 2, mentre la seconda porta consente la comunicazione con il subalterno 15, di fatto realizzando una fusione. Tale condizione deve essere regolarizzata.

6.1.3. Fabbricato identificato al N.C.E.U. al Foglio 6 del Comune di Rende, particella 440, sub. 1

Trattasi di fabbricato in acciaio adibito a forno di verniciatura, adiacente al capannone identificato con la particella 302 del medesimo foglio, nel quale è stata rilevata una diversa distribuzione interna degli ambienti (cfr. allegato 5). Tale condizione deve essere regolarizzata.

6.1.4. Fabbricato identificato al N.C.E.U. al Foglio 6 del Comune di Rende, particella 336, sub. 1

Trattasi di piccolo fabbricato adibito a cabina Enel di MT nel quale sono state riscontrate piccole difformità rispetto al progetto approvato con Permesso di Costruire n. 176 del 27/07/2004, ma conforme alla planimetria catastale (planimetria allegato 15).

6.1.5. Osservazioni P.P.U.

In seguito alle indagini condotte presso il Comune di Rende, il sottoscritto ha estratto copia di tutti i documenti reperiti del **Piano Progetto Unitario (P.P.U.) approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 186 del 28/06/2005.**

Tale P.P.U., presentato a nome del sig. Ruffolo Libero per conto delle società Rufcar S.r.l. e Ruffolo Logistica S.r.l., proponeva interventi urbanistici riferiti ai terreni localizzati in Contrada Coda di Volpe e identificati al N.C.T. al foglio 6, part. 166, 167, 220 e 221. In tale progetto veniva assunto come obbligo, nei confronti del Comune di Rende, la cessione di alcune aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria. Per tale motivo la part. 166 è stata idealmente frazionata in due parti, le part. 166a e 166b, con l'impegno di cedere al Comune di Rende la part. 166a. Successivamente, la part. 166 (di proprietà LAPPANO) è stata realmente frazionata e soppressa in data 08/03/2004 generando le part. 260, 307 e 308. In data 20/05/2005 Rufcar S.r.l. acquistava le part. 167, 307 e 308. Successivamente le part 167 e 307 sono state fuse divenendo la part. 364, sulla quale è stato realizzato il capannone industriale. Allo stato attuale, la part. 308, di proprietà Rufcar S.r.l., è sede della strada a Nord dei due capannoni e non è stata ceduta al Comune di Rende, per come previsto dal P.P.U..

In seguito a rilievo topografico effettuato in data 10 Giugno 2016, il sottoscritto ha verificato i confini dei terreni di proprietà Rufcar S.r.l. In particolare si è proceduto a verificare il lato Nord-Est della part. 364 confinante con la part. 266. Infatti, la part. 266, di proprietà Ruffolo S.r.l., rappresenta una fascia di terreno di circa 425 mq che si interpone tra la strada e la stessa part. 364. Tale particella secondo quanto indicato nella relazione tecnica allegata al P.P.U., deve essere acquisita da Rufcar srl, frazionata in modo tale da consentire la cessione della porzione di strada al Comune per come indicato nel P.P.U. e per annettere la rimanente porzione alla particella 364 di proprietà Rufcar facente parte dell'intervento edilizio.

Tali situazioni devono essere regolarizzate attraverso l'attuazione della convenzione riportata in forma di schema nel P.P.U.

6.1.6. Note

E' doveroso precisare quanto segue.

1. Le corti e le aree scoperte degli immobili dovranno essere regimentate secondo un regolamento comune poiché beni comuni ai fabbricati 302 e 364;
2. Le aree urbane identificate dalle particelle 444 e 445 sono occupate da cabine ad uso degli impianti fotovoltaici presenti sulle coperture dei

fabbricati; a tal proposito si precisa che sulle coperture degli edifici individuati con le particelle 302 e 364 insistono impianti fotovoltaici.

3. Le valutazioni sono state riferite alle u.i.u. per come oggi individuate, seppur in difformità ai progetti autorizzati, in quanto a frazionamenti e fusioni; pertanto prima di qualsiasi vendita è necessario procedere alle dovute regolarizzazioni urbanistiche e catastali.
4. E' necessario regolarizzare la posizione della particella 266.
5. La particella 306 attualmente di proprietà Rufcar srl, sede della strada di piano a Nord del complesso immobiliare, dovrà anch'essa essere ceduta al Comune di Rende.

6.2. Conclusioni

Il sottoscritto di seguito riassume nella tabella 6.2.1. i valori stimati per le singole unità immobiliari urbane oggi censite al N.C.E.U., costituenti l'attivo immobiliare, richiamando integralmente, per la loro contestualizzazione e per la particolare natura del compendio, le note indicate nel paragrafo 6.1.

Foglio	part.	sub.	Categoria Catastale	Destinazione d'uso	Superfici e reale	Valore	Valore in c.t.
6	302	2	D/7	Impianto industriale (Deposito, Piano Interrato)	577,00	€ 191 852,50	€ 1 471 100,00
			D/7	Impianto industriale (Officina, Piano Terra)	1200,00	€ 484 500,00	
			D/7	Impianto industriale (Deposito – Ricambi, Piano Terra)	361,00	€ 137 180,00	
			D/7	Impianto industriale (Uffici, Piano terra (Uffici di reparto))	158,00	€ 142 595,00	
			D/7	Impianto industriale (Ufficio, Piano Primo)	556,00	€ 514 995,00	
6	302	5	A/3	Abitazione di tipo economico (Abitativa interna)	150,00	€ 106 875,00	€ 106 900,00
6	302	6	A/3	Abitazione di tipo economico (Abitativa interna)	130,00	€ 92 625,00	€ 92 600,00
6	302	7	A/10	Uffici (Uffici Piano Secondo)	554,00	€ 513 142,50	€ 513 100,00
6	302	14	C/2	Magazzino e deposito	99,00	€ 37 620,00	€ 37 600,00
6	302	15	D/7	Impianto industriale (Deposito)	440,00	€ 177 650,00	€ 182 400,00
			da acc.	Soppalco	50,00	€ 4 750,00	
6	302	16	D/7	Impianto industriale (Officina)	1350,00	€ 545 062,50	€ 545 100,00
6	364	2	D/8	Impianto commerciale (Officina)	701,00	€ 283 028,75	€ 728 600,00
			D/8	Impianto commerciale (Vendita, esposizione, uffici)	452,00	€ 429 400,00	
			da acc.	Soppalco accessibile da zona vendita	110,00	€ 10 450,00	
			da acc.	Soppalco accessibile da zona officina	60,00	€ 5 700,00	
6	364	11	C/3	Laboratorio per arti e mestieri (Officina e revisione)	267,00	€ 114 142,50	€ 116 600,00
			da acc.	Soppalco	26,00	€ 2 470,00	
6	364	12	D/8	Impianto commerciale (Deposito e esposizione)	641,00	€ 487 160,00	€ 489 500,00
			da acc.	Soppalco	25,00	€ 2 375,00	
6	364	13	D/7	Impianto industriale (Area tecnica)	458,00	€ 282 815,00	€ 282 800,00
6	364	24	D/7	Impianto industriale (Deposito e esposizione)	691,00	€ 328 225,00	€ 328 200,00
6	364	25	D/7	Impianto industriale (Deposito e esposizione)	3260,00	€ 1 393 650,00	€ 1 402 900,00
			D/7	Rampa	195,00	€ 9 262,50	
6	440	1	C/3	Laboratorio per arti e mestieri (Forno per verniciatura)	230,00	€ 98 325,00	€ 98 300,00
6	336	1	D/1	Cabina elettrica	37,00	€ 12 302,50	€ 12 300,00
Locali ubicati sotto la rampa del SUB 26			da acc.	Magazzino 1	49,00	€ 11 637,50	€ 11 600,00
			da acc.	Magazzino 2	14,00	€ 5 320,00	€ 5 300,00
			da acc.	Magazzino 3	22,00	€ 8 360,00	€ 8 400,00

Tabella 6.2.1.

Avendo il sottoscritto completato il mandato conferitogli, ringrazia la SS.VV.II. per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione in una copia cartacea, oltre

che su supporto informatico (CD-ROM), e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Alla presente relazione si allegano e ne costituiscono parte integrante n. 8 allegati e un elenco allegati.

Cosenza 20 Giugno 2016

Ing. Giuseppe Funaro