

Fallimento ██████████ – 35/98 Registro Fallimentare Tribunale Ordinario
di Cosenza sezione fallimentare

PERIZIA ESTIMATIVA BENI MOBILI ED IMMOBILI DELLA MASSA FALLIMENTARE

Rev.03 – 18/02/2019	FIRMA
CTU: Ing. Vincenzo Ventura	



ING. VINCENZO VENTURA E-mail: info@venturaprogetti.it • Pec: vincenzo.ventura.b8255@ingpec.eu
COSENZA: Via G. Tommasi, 35 • 87100 Cosenza • Tel. 0984.019610 - Fax 0984.6799497
CESANO MADERNO (MB): Corso Libertà, 42 - 20811 - Tel. 0362.504004 - Fax 0362.550266

Premessa

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Ventura è stato nominato come C.T.U. nel fallimento della ██████████ – 35/98 Reg. Fall. giusta indicazione del Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Goggiamani e successivo affidamento da parte della Curatela al fine di valutare il compendio fallimentare per poi procedere alle attività di vendita.

Consistenza del compendio fallimentare: beni immobili

Il compendio fallimentare è costituito da beni immobili così come indicato nella relazione predisposta dal Curatore Fallimentare Avv. Giuseppe Donnici depositata in Cancelleria in data 21 febbraio 2013 che con la presente si richiama integralmente.

I beni immobili facenti parte del compendio fallimentare sono di seguito riportati:

1. Complesso industriale con annesso appartamento ubicato su terreno di pertinenza sito nel territorio del Comune di Figline Vegliaturo (CS) così composto:

- Terreno di pertinenza avente superficie complessiva di 10.460,00 mq distinto in catasto terreni al foglio di mappa 4 con particella 538

Riepilogo dati catastali (catasto terreni):

Comune di Figline Vegliaturo (CS) - foglio di mappa 4 - particella 538 correlato al mappale fabbricati

- Capannone industriale destinato ad attività produttiva costituito da un corpo centrale con struttura portante in acciaio e due corpi laterali in c.a. su due livelli costruiti in adiacenza e dotati di ampie tettoie a copertura dello spazio antistante le facciate nord e sud e locali tecnici di servizio.

Il fabbricato è iscritto al catasto edilizio urbano del Comune di Figline Vegliaturo (CS) al foglio 4 con particella 538 con ubicazione in zona industriale con categoria D/7.

Riepilogo dati catastali (catasto fabbricati):

Comune di Figline Vegliaturo (CS) - foglio di mappa 4 - particella 538 correlato al mappale terreni

2. Terreno sito nel territorio del Comune di Mangone (CS), località Pinicchio (catastralmente denominata "Mulinella") in quota del 50% di superficie di 3.000 mq distinto in Catasto al foglio di mappa 8, particella 455 di are 30.00.

Riepilogo dati catastali (catasto terreni):

Comune di Mangone (CS) - foglio di mappa 8 - particella 455

3. Fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Figline Vegliaturo (CS) in via S. Rocco, costituito da due piani seminterrati, piano terra due piani fuori terra in quota del 50%.

I dati rilevati dalla memoria della Curatela per l'individuazione del bene sono i seguenti:

- fabbricato insistente su suolo distinto in catasto al foglio 2 particella 323sub.b di 1,30 are e particella 338 di 22 ca e al foglio 3 con particella 150 di 86 ca
- Il fabbricato è stato dichiarato al catasto edilizio urbano con schede 2990/78, 2901/78, 2902/78 foglio 2 particelle 338-323/b sub. 2 e foglio 3 particella 150 sub. 1, giusta risultanza della denuncia di variazione mod. 44/N presentata all'U.T.E di Cosenza il 19.12.1989 annotata al n.5199 di prot. Mod. 97

4. Terreno sito nel territorio del Comune di Figline Vegliaturo (CS), località S. Maria Maddalena in quota del 50% distinto in catasto terreni al foglio di mappa 2, particella 94 di are 15,20.

Riepilogo dati catastali (catasto terreni):

Comune di Figline Vegliaturo (CS) - foglio di mappa 2 - particella 94

Consistenza del compendio fallimentare: beni mobili, attrezzature e scorte

Inoltre, nel compendio fallimentare della [REDACTED] sono ricompresi anche dei beni mobile, attrezzature e scorte necessari per svolgere l'attività primaria nel campo della ricostruzione e distribuzione di pneumatici per autoveicoli. Per definire la consistenza di detti beni si fa riferimento ai seguenti documenti che si richiamano integralmente:

- Elenco attrezzature predisposto in data 09/10/98 dal Curatore fallimentare che si richiama.
- Elenco attrezzature allegato alla scrittura privata di Fitto di Azienda predisposta tra la [REDACTED] e la [REDACTED] srl registrata in data 16/03/1998 in Cassano Jonio n°39 Serie 2.
- Elenco riconsegna attrezzature alla Curatela da parte della [REDACTED] già comprese nel contratto di fitto di azienda in data 03/03/2004

Definizione dei criteri utilizzati per la stima del compendio fallimentare

Il compendio fallimentare è costituito da beni immobili e da beni mobili così come rappresentato nei punti precedenti. Per effettuare la stima dei beni suddetti si utilizzeranno le seguenti metodologie:

Stima dei beni immobili

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta, con il bene stesso, maggiori analogie; si utilizzeranno come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Nel caso specifico si è fatto riferimento a dati di compravendita di beni simili nelle aree in cui insistono i beni confrontandoli con i valori proposti dalla Banca dati predisposta dall'Agenzia del Territorio attraverso il suo Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che definisce una serie di valori di stima legati al territorio di riferimento e pertanto ben rappresentativi.

Si ricorda che l'Agenzia del Territorio attraverso l'OMI, ha determinato la costituzione di un Osservatorio basato su tre pilastri:

1. Garantire l'attendibilità possibile delle quotazioni dei prezzi di mercato e valori di riferimento contenute nella Banca Dati (BDOMI)
2. Valorizzare ai fini statistici e conoscitivi tutte le informazioni disponibili nelle banche dell'Agenzia del Territorio e, più in generale, dell'amministrazione finanziaria o attinenti al settore immobiliare
3. Sviluppare una specifica azione di analisi e studio del mercato immobiliare e dei fenomeni che lo caratterizzano.

Resta chiaro che i dati riscontrati (valori massimi e minimi del bene di riferimento) saranno opportunamente elaborati adattandoli alle situazioni riscontrate in sede di verifica dello stato di conservazione ed ubicazione dei beni immobili oggetto di stima.

La stima dei beni è distinta nelle seguenti schede:

Capannone ad uso industriale

- **Scheda I01:**..... -> **pagina 5**
Complesso industriale con annesso appartamento ubicato su terreno di pertinenza sito nel territorio del Comune di Figline Vegliaturo (CS)
- **Scheda M01:**..... -> **pagina 17**
Beni mobili, attrezzature e scorte in capo alla [REDACTED] per ricostruzione e distribuzione di pneumatici per autoveicoli

Terreni e fabbricati per civile abitazione

- **Scheda I02:**..... -> **pagina 20**
Terreno sito nel territorio del Comune di Mangone (CS), località Pinicchio (catastalmente denominata "Mulinella") in quota del 50% di superficie di 3.000 mq
- **Scheda I03:**..... -> **pagina 23**
Fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Figline Vegliaturo (CS) in via S. Rocco, costituito da due piani seminterrati, due piani fuori terra e sottotetto in quota del 50%.
- **Scheda I04:**..... -> **pagina 37**
Terreno sito nel territorio del Comune di Figline Vegliaturo (CS), località S. Maria Maddalena in quota del 50%

Sima dei beni mobili, delle attrezzature e delle scorte

L' applicazione del metodo patrimoniale ai beni strumentali comporta la ricerca del costo corrente di riacquisto, inteso come il costo necessario per acquistare gli stessi beni (eventualmente basandosi su tecnologie e materiali correnti) in modo tale che essi siano in grado di rimpiazzare quelli attualmente in uso presso l'azienda, mantenendo la stessa capacità, produttiva. Una volta stimato quel costo si procede a rettificarlo per rifletterne il deperimento fisico, l'obsolescenza tecnologica e quella funzionale. Per i beni mobili di cui si riscontra l'impossibilità di uso all'interno del ciclo produttivo per obsolescenza o inadeguatezza tecnologica, si prenderà in considerazione l'ipotesi della rottamazione.

La stima dei beni mobili è distinta nelle schede così distinte

- **Scheda M01:**..... -> **pagina 17**
Beni mobili, attrezzature e scorte in capo alla ██████████ per ricostruzione e distribuzione di pneumatici per autoveicoli.



SCHEDA I01:**COMPLESSO INDUSTRIALE CON ANNESSO APPARTAMENTO UBICATO SU TERRENO DI PERTINENZA SITO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI FIGLINE VEGLIATURO (CS)****I01.0 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

Il bene oggetto della stima è ubicato nel Comune di Figline Vegliaturo (CS) in Contrada Felicetti ed identificabile nella foto aerea di seguito riportata.

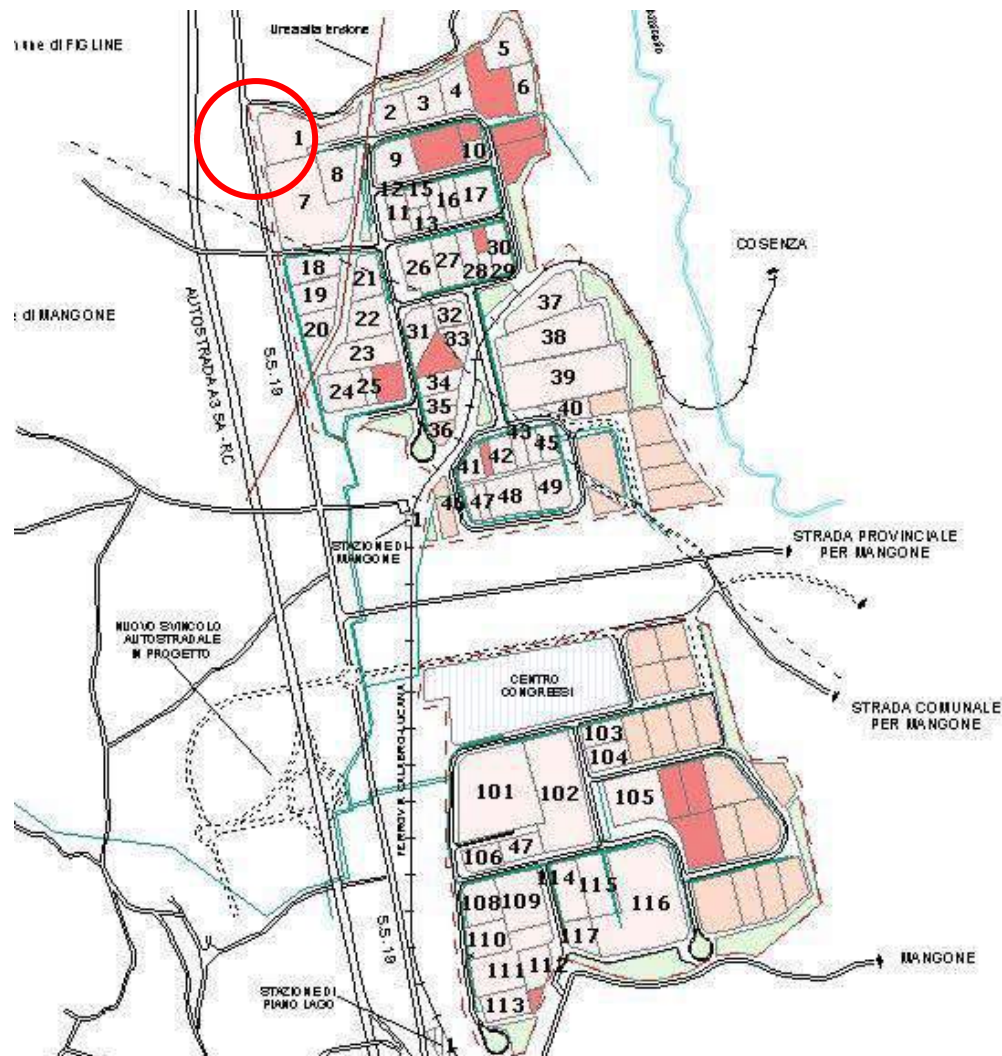
**I01.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE**

L'immobile è inserito in una esclusiva area industriale urbanizzata posta in una posizione buona dal punto di vista delle connessioni con il sistema viabilistico locale e sovracomunale. Infatti, a meno di 2.5 km è possibile accedere allo svincolo autostradale di Piano Lago che consente connessione con la viabilità della provincia di Cosenza e della provincia di Catanzaro attraverso l'autostrada A3 Salerno - Reggio Calabria.

Il complesso industriale sorge su un lotto di terreno di estensione pari a 10.460 mq, e occupa una superficie coperta di forma irregolare di estensione di circa 1.988,00 mq circa oltre locali tecnici e tettoie.

La struttura è inserita nel distretto industriale di Piano Lago che si sviluppa su un territorio di circa 139 ha ubicato a ridosso dell'autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria.

Detto territorio è gestito dal *Consorzio Per L'area Di Sviluppo Industriale Della Piana Di Sibari-Valle Cratie* ricade nei Comuni di Figline Vegliaturo e Mangone nella provincia di Cosenza per come rappresentato nella planimetria seguente.



Cartografia ASI distretto industriale di Piano Lago – Comuni di Figline Vegliaturo (CS) e Mangone (CS)

La struttura oggetto di stima è così composta:

- un corpo centrale destinato all'attività industriale per la ricostruzione e commercializzazione di pneumatici per autoveicoli. La struttura portante è in acciaio e presenta due campate di lunghezza pari a 40,30 ml e di larghezza pari a 33,75 ml a sostegno di copertura realizzata con pannelli in lamiera metallica sostenuta da arcarecci poggianti su travi reticolari ad andamento circolare. La copertura sviluppa un'altezza massima al piano di gronda di m 7,80 e la campata lato sud ed è attrezzata con carroponte. L'area destinata alla produzione è dotata di pavimentazione in battuto di cemento ed una delle due campate è servita da carroponte da 10.000 kg di portata della Ditta [REDACTED] numero di fabbrica 68/X.
- due corpi laterali con struttura portante in cemento armato su due livelli (piano terra e piano primo); nella struttura ubicata sul lato nord del corpo centrale al piano terra è allocata l'assistenza clienti, deposito pneumatici e spazi di servizio, mentre al secondo piano sono ubicati gli uffici, la sala riunione, la sala mensa e l'alloggio custode. Nel corpo di fabbrica ubicato sul lato sud del corpo centrale al piano terra è ubicata l'officina e spazi di servizio mentre al secondo piano sono ubicati gli uffici. Lo spazio antistante i prospetti nord e sud è coperto con ampie tettoie sostenute da strutture portanti in acciaio a sbalzo.

Sul terreno di pertinenza insiste a ridosso della recinzione un locale tecnico realizzato in muratura per ospitare il gruppo elettrogeno e la cabina di trasformazione enel; mentre a ridosso della struttura insiste un ampio manufatto in c.a dove sono allocati gli impianti a servizio dell'attività.

L'immobile è dotato di allacciamento fognario, corrente ed acqua, riscaldamento aree uffici, centrale termica per la produzione vapore ed è posizionato in maniera baricentrica nel terreno di pertinenza con distanze sempre maggiori a ml 10 rispetto alla recinzione posta sul confine. Il corpo centrale è tamponato con pannelli in cls e presenta una copertura in pannelli in lamiera.

Mentre i corpi laterali,realizzati con strutture portanti in c.a., sono compagnati con muratura tradizionale intonacata e rifiniti con finiture medio-basse di tipo per civile abitazione.

L'area esterna si presenta in parte pavimentata in asfalto ed in parte a verde quale superficie drenante e dotata di recinzione.

I01.2 NOTE SUI PERMESSI URBANISTICI E CERTIFICAZIONI VARIE

L'immobile è dotato dei seguenti documenti:

- Atto di compravendita del terreno tra Consorzio [REDACTED] - Valle Crati e [REDACTED]
- certificato di agibilità rilasciato a [REDACTED] in data 08.10.1990 fabbricato industriale per ricostruzione pneumatici
- certificato di prevenzione incendi intestato alla FIFF srl e rinnovato in data v29-09-2017
- certificato di collaudo statico
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico per manutenzione in data 30/06/2007 commissionato dall'attuale fittuario [REDACTED]
- dichiarazione di conformità impianti idrici, riscaldamento e di scarico
- dichiarazione di conformità impianto idrico antincendio con gruppo pompa salmson commissionato dall'attuale fittuario [REDACTED] in data 28.04.2011.
- Verifica periodica impianti di messa a terra e scariche atmosferiche commissionata dall'attuale fittuario [REDACTED]
- Collaudo carroponete bitrave da 10.000 kg in data 06/06/1990 intestato a [REDACTED]; l'attuale fittuario [REDACTED] srl ha posto in essere le verifiche di legge del carroponete.

Documentazione fotografica



I01.3 DATI CATASTALI

Con riferimento alle visure catastali effettuare presso la sede dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza sezione Territorio e Servizi Catastali si riscontrano i seguenti dati:

L'immobile ricade nel comune censuario di Figline Vegliaturo (CS) ed è identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 4, particella 538, intestata all'██████████ con sede in Figline Vegliaturo (CS).

Comune di Figline Vegliaturo (CS)

Foglio 4 - Particella: 538 categoria: D\7

ubicazione: Contrada Felicetti Piani: T,1

Il fabbricato è attualmente classificato nella categoria catastali D\7:

"Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"

Si allegano di seguito la visura catastale del terreno su cui insiste, dell'immobile con estratto di mappa catastale e relativi elaborati planimetrici.

Terreno

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2019

Data: 31/01/2019 - Ora: 17.13.35 - FINE
Visura n.: T282875 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di FIGLINE VEGLIATURO (Codice: D882) Provincia di COSENZA											
Catasto Terreni		Foglio: 4 Particella: 538											
Area di enti urbani e promiscui													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Parte	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Dato:	Rendimento					
1	4	538		-	ENTE URBANO	1 84 68		Dominabile	Agario	TERZO MAPPALE del 11/11/1994 iscritto nel 11/11/1997 in. 348.1/1994			
Note: Particella: 1)													

Mappa Pubblica Censale
Codice Comune D981 - Sezione - Scatola - Foglio 4 - Particella 538

Unità immobiliari n. 1 Tributi annuali: Euro 0,90

Visura telematica

Immobile

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2019

Data: 31/01/2019 - Ora: 17.14.27 - FINE
Visura n.: T281338 Pag: 1

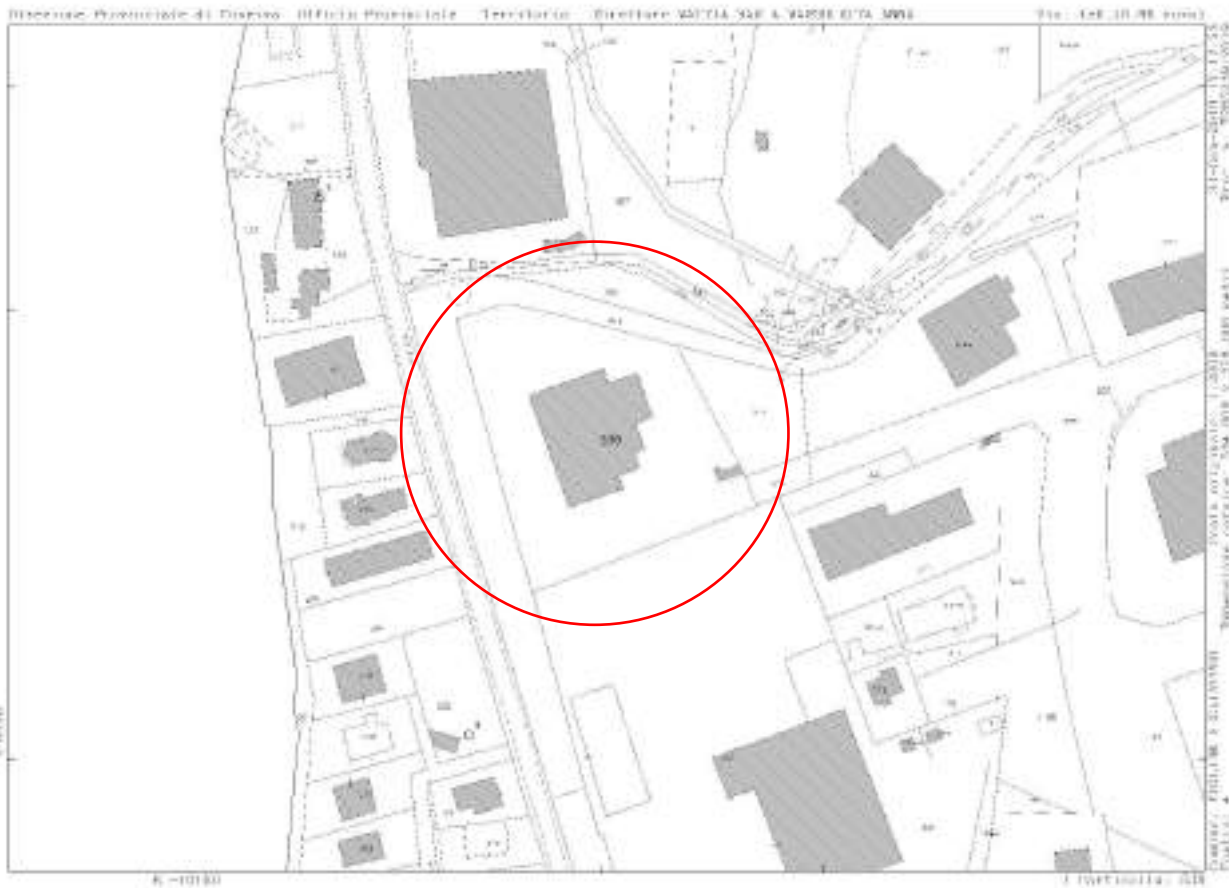
Dati della richiesta		Comune di FIGLINE VEGLIATURO (Codice: D882) Provincia di COSENZA											
Catasto Fabbricati		Foglio: 4 Particella: 538											
Unità immobiliare													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria Classe	Altezza	Categoria Classe	Circostanze	Superficie Catastale	Rendimento			
1		4	538		3-7						Euro 12,97454	VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 11/08/2011 protocollo n. 20281/09 in atti del 11/08/2011 VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA RICHIESTA DAL COMUNE in 5989 (2011)	
Indirizzo: CONTRADA FELICETTI piano 3-1 Note: 1)													
Intestato:													
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI EDILI				
1	██████████				██████████				di Proprietà				
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 20/09/1894 in atti del 22/02/1905 Registrazione in. 1286/1894													

Mappa Terreno Censale
Codice Comune D981 - Sezione - Scatola - Foglio 4 - Particella 538

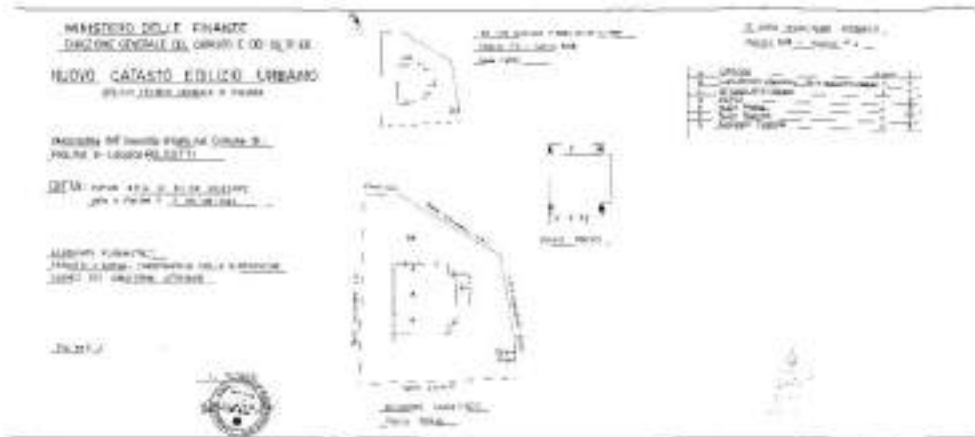
Unità immobiliari n. 1 Tributi annuali: Euro 0,90

Visura telematica

Planimetrie e piante catastali

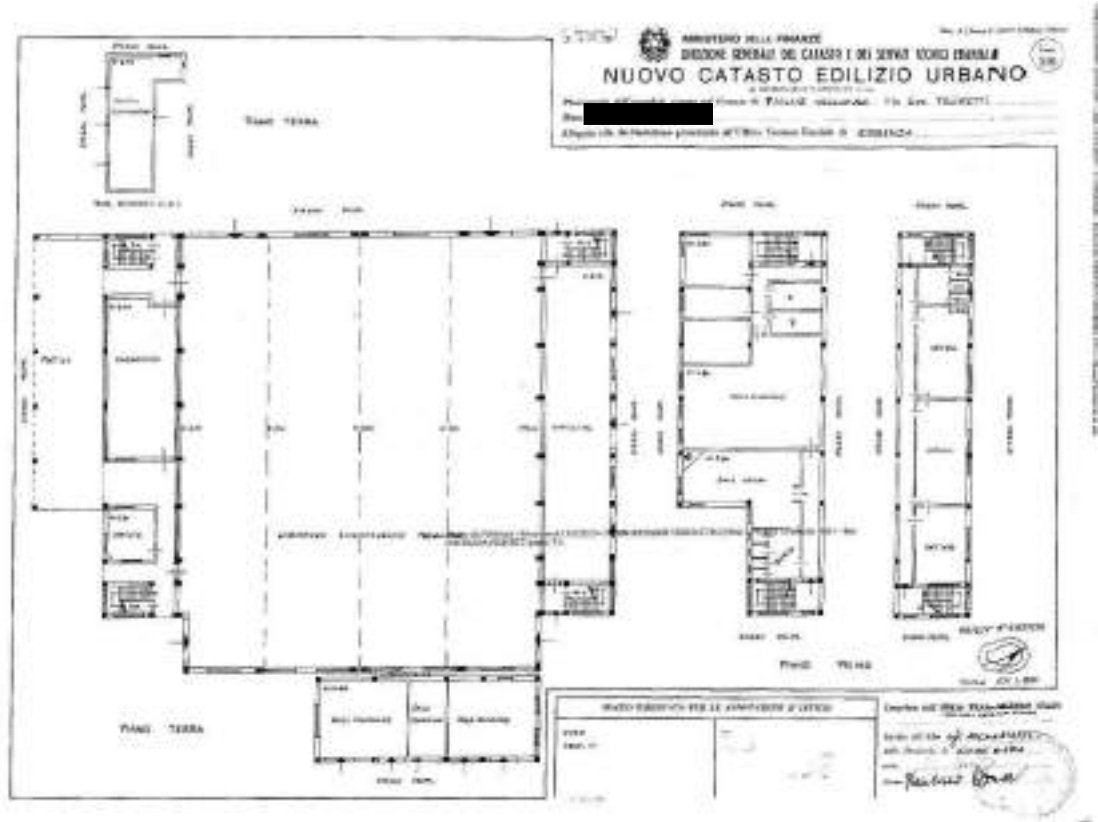


Ufficio Provinciale di Cassino
 Direzione Provinciale di Cassino - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MORTA S.P. & SASSO S.P.A. S.p.A.
 Foglio 4 - Particella 536



Catasto dei Pubblici - Situazione al 31/01/2019 - Comune di FIGLINE VIGLIATURNO (DS82) - < Foglio 4 - Particella: 536 - Elaborato planimetrico >

Direzione Provinciale di Cassino - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MORTA S.P. & SASSO S.P.A. S.p.A.
 Foglio 4 - Particella 536



101.4 DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE E NORME TECNICHE ED INDICI VIGENTI

Il complesso industriale ricade in area compresa dal P.R.G. in zona omogenea Zona P1.

101.5 METODOLOGIE UTILIZZATE PER LA VALUTAZIONE DEL BENE

Sono state acquisite le informazioni di rito dai seguenti uffici:

- Agenzie delle entrate di Cosenza Ufficio Provinciale Territorio e servizi catastali
- dagli uffici tecnici: Comune di Figline Vegliaturo (CS)
- Agenzia delle Entrate: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Per la determinazione del valore dell'immobile si sono presi come riferimento i valori di compravendita di strutture simili opportunamente elaborati e confrontati con i dati reperiti nella banca dati dell'OMI aggiornati al 2018 e riferiti alla zona industriale di Piano Lago.

La metodologia utilizzata è quella suggerita dall'OMI nelle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" di cui si riporta lo stralcio riguardante i capannoni.



5. CAPANNONI

CRITERI GENERALI

Si rappresenta che, nell'ambito della destinazione produttiva, la tipologia per la quale si realizzano più frequenti scambi è il capannone tipico.

Occorre precisare che i capannoni tipici si distinguono in funzione dell'altezza utile che può permettere l'installazione di una gru.

I capannoni tipici sono generalmente distinti in base alla loro altezza e tipo di copertura. La differenza di valore unitario rileva, a parità di superficie, una differente altezza.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale per tale tipologia è rappresentata da:

- Superficie principale
- Superficie degli accessori (tetti tufficio – locali a disposizione del personale)
- Area scoperta (archeggio e carico-scarico merci)

I criteri di misurazione sono quelli già descritti in precedenza.

Omoogeneizzazione

Anche in questo caso le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e precisamente:

a. Superfici degli accessori (tetti)

Si ritiene utilizzare un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

b. Area scoperta

Si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale.

SUPERFICIE UTILE

La superficie utile viene determinata secondo i criteri più volte indicati.

DETERMINAZIONE DEL VOLUME

La volumetria complessiva dell'intero immobile può essere calcolata secondo i criteri precedentemente espressi.

L'intera zona è individuata come "area industriale di Piano Lago" e comprende i territori limitrofi appartenenti al Comune di Mangone ed al Comune di Figline Vegliaturo.

Per la definizione della consistenza del bene si valuta come vano principale quello con strutture portanti in cemento armato destinato ad "attività industriale" considerando il 100% della superficie effettiva (coefficiente di ragguglio 1) comprensiva dei muri perimetrali e divisori interni, mentre per i vani con destinazione diversa si adotteranno degli opportuni coefficienti di ragguglio.

Di seguito si riporta l'estratto dei dati forniti da OMI per la zona oggetto d'interesse e l'ortofoto con indicazione delle zone OMI adiacenti appartenenti ai Comuni distinti per colori di cui la zona in grigio e la parte dell'area industriale di Piano Lago appartenente al Comune di Mangone e la zona in verde è la parte della stessa area industriale ma ricadente nel comune di Figline Vegliaturo dove insiste il complesso industriale oggetto di stima. I dati sono riferiti al primo semestre del 2018.

26/1/2019

Geoipi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Basi dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: FIGLINE VEGLIATURO

Frazione: SuburbanoPIANO LAGO (IN PROSECUZIONE CON MANGONE)

Codice zona: E1

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	270	410	L	1,4	2,2	L

Stampa

Legenda



Valori di stima per capannoni industriali ubicati nell'area industriale di Piano Lago



Ortofoto con individuazione dell'immobile e Zonizzazione OMI per l'area industriale di Piano Lago

Detti valori possono così riassumersi:

Zona industriale di Piano Lago

Tipologia della costruzione	Destinazione d'uso	Stato conservativo	Valore di mercato (€/m ²)	
			Minimo	Massimo
Capannoni industriali	industriale	Normale	270	410

I01.6 CALCOLO SUPERFICI

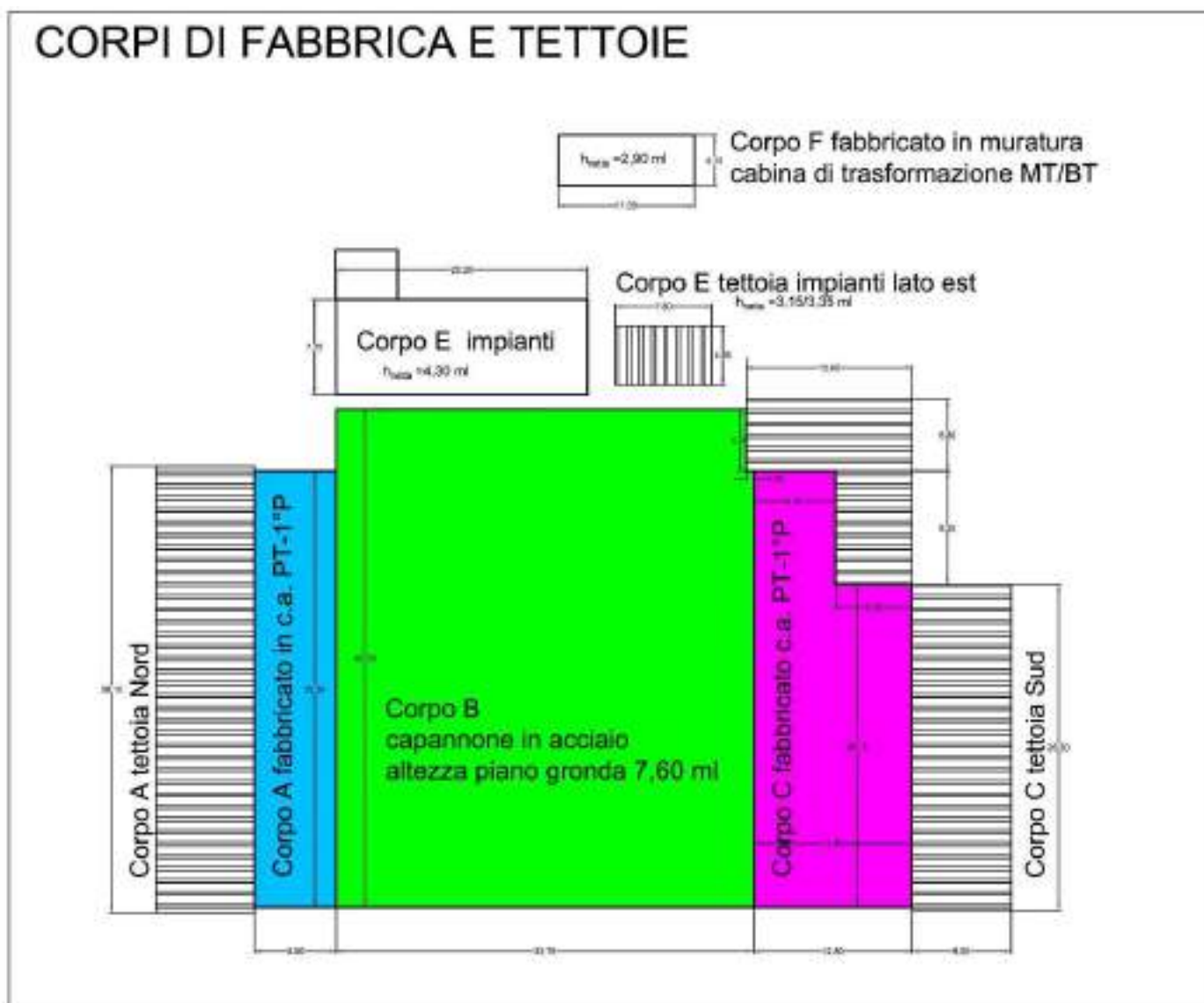
Per effettuare la stima del bene si prende come parametro tecnico di riferimento la superficie dell'immobile.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici saranno calcolate in metri quadri lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero, mentre eventuali muri in comunione saranno computati al 50%.

Nel prospetto che segue, sono riportate in dettaglio le consistenze dei vari ambienti, le relative destinazioni d'uso ed i corrispondenti coefficienti di ragguaglio.

Si ricorda che il ragguaglio delle superfici non omogenee è effettuato attraverso un coefficiente che esprime il rapporto tra valore unitario a mq della destinazione in esame e quello della superficie principale.

Come già indicato nel paragrafo I01.5 della presente scheda, si valuta come superficie principale quella destinata ad "attività industriale" con riferimento alla porzione dotata di strutture portanti in cemento armato considerando il 100% della superficie effettiva (coefficiente di ragguaglio 1) comprensiva dei muri perimetrali e divisori interni, mentre per le superfici con destinazione d'uso o costruttiva diversa, si adatteranno dei coefficienti di omogeneizzazione differenziati al fine di considerare la presenza di tutti quei fattori incrementativi/decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale e costruttiva.



CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA

DESTINAZIONI	Superficieeffettiva (m ²)	Coefficiente di ragguglio	Superficeraggugliata (m ²)
Corpo A			
Corpo A _{piano terra} –Fabbricato in C.A. <i>Spazio attività produttiva</i>	(6,60 ml x 35,30 ml) 232,98 m ²	1,00	232,98 m ²
Corpo A _{piano primo} –Fabbricato in C.A. <i>Uffici</i>	(6,60 ml x 35,30 ml) 232,98 m ²	1,50	349,47 m ²
Corpo A –Fabbricato in C.A. <i>Tettoia lato Nord</i>	(36,10 ml x 8,00 ml) 288,80 m ²	0,30	86,64 m ²
Corpo B			
Corpo A – Capannone in acciaio <i>Spazio per attività produttiva</i>	(33,75 ml x 40,30 ml) 1.360,12 m ²	0,70	952,10m ²
Corpo C			
Corpo C _{piano terra} – Fabbricato in C.A. <i>Spazio attività produttiva</i>	[(26,10 ml x 12,80 ml) + (6.60 ml x 9,20 ml)] 394,80 m ²	1,00	394,80m ²
Corpo C _{piano primo} – Fabbricato in C.A. <i>Alloggio custode- servizi</i>	[(26,10 ml x 12,80 ml) + (6.60 ml x 9,20 ml)] 394,80 m ²	1,50	592,80m ²
Corpo A –Fabbricato in C.A. <i>Tettoia lato sud</i>	[(26,30 ml x 8,00 ml) + (9.20 ml x 6,20ml)+(13.40 ml x 5,80 ml)] 345,16 m ²	0,3	103,55m ²
Corpo E – Area impianti			
Corpo E – Capannone in C.A. <i>Fabbricato per impianti</i>	(20,30 ml x 7,70 ml) 156,31 m ²	0,80	125,05m ²
Tettoia a copertura impianti lato est	(7,80 ml x 4,80 ml) 37,44 m ²	0,3	11,23 m ²
Corpo F			
Corpo E – struttura in muratura <i>Cabina elettrica</i>	57,10 m ²	0,80	45,68 m ²
Totale superficie coperta			2.894,30 m²
Area Esterna scoperta	(10.460 m²-2.860,71 m²)	0.10	759,92 m²
Superficie complessiva raggugliata			3.654,22m²

I01.7 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, **può ritenersi congruo adottare il valore pari a 300 euro/mq** come stima di partenza che di fatto rientra tra i valori minimi e massimi proposti dall'OMI per strutture similari.

Su detto valore poi si applica una riduzione del 50% per i seguenti motivi:

- la struttura è progettata per la specifica lavorazione oggi in essere e non si presta facilmente ad utilizzi diversi a meno di sensibili interventi di adattamento; in particolare la struttura portante in acciaio del capannone risulta essere non protetta dall'incendio e pertanto è adattabile solo ad attività con carico d'incendio trascurabile limitandone considerevolmente la sua commerciabilità; inoltre le tettoie e tutte le strutture in acciaio necessitano di accurata manutenzione straordinaria nel rispetto delle raccomandazioni previste dalla normativa vigente in materia
-> **Riduzione del 30%**
- deprezzamento che il bene al momento della stima ha subito per effetto dell'uso e della obsolescenza tecnologica e funzionale -> **Riduzione del 20%**

Applicando detto valore alla superficie ragguagliata così come sopra calcolata il valore di stima dell'immobile risulta essere pari a:

Valore complessivo del bene

mq 3.654,00 x 300,00€/mq x 0,50 = € 548.100,00

Il valore dell'immobile è comprensivo delle strutture, del terreno di pertinenza e degli impianti a servizio della struttura quali impianti elettrici, di riscaldamento e produzione ACS, idrico antincendio, carroponte, scarichi ed idrico sanitari.

Sono presenti delle tettoie leggere non riscontrate nei progetti approvati realizzate per sopperire a problemi di infiltrazione d'acqua o contenimento della pioggia in caso di vento. Inoltre, si rilevano lievi imprecisioni tra il costruito e quanto riportato in catasto.

SCHEDA M01:**BENI MOBILI, ATTREZZATURE E SCORTE IN CAPO ALLA ██████████ PER RICOSTRUZIONE E DISTRIBUZIONE DI PNEUMATICI PER AUTOVEICOLI.****M01.0 IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

I beni mobili oggetto della stima sono a servizio dell'attività industriale legata alla produzione di pneumatici ricostruiti (ricostruzione a freddo e a caldo) è alla loro commercializzazione. L'attività di lavorazione viene svolta all'interno dell'immobile la cui stima è stata trattata nella scheda I01.

Premesso che la cessione a qualsiasi titolo di macchine e attrezzature da lavoro in generale ai sensi dell'art.69 comma 1 lettera a del D.Lgs.81/08 può avvenire solo se le macchine o attrezzature sono accompagnate da attestazione di conformità alle normative vigenti secondo l'art.11, comma 1 DPR 459/96 e l'art.72 comma 1 del D.Lgs 81/08 in mancanza di marcatura CE o di adeguamento alla direttiva macchine 42/2006 per le macchine pre-CE.

Acclarato lo stato d'uso in cui si trovano le attrezzature oggetto di stima e la loro vetustà in quanto trattasi di attrezzature costruite nel decennio 1988-1997, lo scrivente, ritenendo non conveniente la loro messa a norma con una procedura di ricondizionamento, **ritiene nullo il valore commerciale dei beni mobili inseriti nel fallimento.**

Si suggerisce la rottamazione del materiale in elenco in osservanza delle leggi sui rifiuti; trattandosi nella fattispecie di materiali con componente ferrosa prevalente, il costo della rottamazione e dello smaltimento delle parti non ferrose può essere compensato dal ricavato della vendita della parte ferrosa.

Come nota aggiuntiva si precisa che alcuni impianti riportati negli elenchi dei beni mobili ed attrezzature di fatto sono da considerarsi come impianti incorporati nell'immobile e funzionali per il suo uso; il loro valore è stato inglobato nella valutazione dell'immobile stesso.

Di seguito si riporta l'elenco di detti impianti:

Elenco degli impianti incorporati nell'immobile e funzionali per il suo uso

IMPIANTO	COSTRUTTORE	ANNO DI FABBRICAZIONE	QUANTITÀ	TIPO	MATRICOLA
Cabina elettrica MT					
Trasformatore 3F 10Kv/4Kv	Newton	89	1	350 KVA	
Scomparto M/T con sezionatore	OEMB	89	1	TG02R	50
Scomparto M/T con sezionatore int.	OEMB	89	1	TG708	122
Quadro elettrico B/T - 500 Kw	Apparecchiature Ticino	89	1		
Quadro elettrico di rifasamento 145 Kvar	Apparecchiature Ticino	89	1		
Batteria rifasamento	Gefarn	89	1		
Gruppo elettrogeno	GIEM	89	1	31 KVA	
Batterie al piombo	Varta	89	2	100/h	
Carica batterie 12/24V	Elto	89	1	20 A	
Impianti elettrici e speciali					
Quadri elettrici B/T 30 derivazione	Apparecchiature Ticino	89	4		
Quadro elettrico B/T segnalazioni	Apparecchiature Ticino	89	1		
Quadro elettrico antincendio	Fracaro	89	1	CC4B	
Impianto termico, ACS e varie					
Caldaia a vapore	Mingazzini	89	1	PVR15	
Trattamento acqua a resine	Sartorelli	89	1		
Pompe acqua autoclave	Pedrollo	89	2		
Pompe acqua autoclave acqua calda	Vergani	89	2	VAM 252	
Serbatoio acciaio interrato	Fair	89	1	1800 lt	
Serbatoio zinco acqua	Fair	89	1	2000 lt	
Pompe ad immersione		97	2	50l/min	
Serbatoio interrato gasolio	Fair	89	1	10.000 lt	
Gruppo collettore vapore	Juker	89	1	300 kg/h	
Gruppo regolazione vapore	Juker	89	3	100 kg/h	
Gruppo regolazione vapore	Juker	92	1	50 kg/h	
Serbatoio zinco da esterno	Fair	89	2	10.000 lt	
Serbatoio zinco da esterno autoclave	Zani	89	1	1500 lt	
Serbatoio zinco da esterno riserva	OMG	89	1	1000 lt	
Pompa autoclave	Pedrollo	89	1	300 l/min	

Elenco beni mobili oggetto della stima a servizio dell'attività industriale

31

Sommario app. 25/11/2018

Descrizione	Quantità	Valore	Importo
Macchinari	10	1000	1000
Autoveicoli	5	5000	5000
Strumenti	100	1000	1000
Arredamenti	50	5000	5000
Altri beni	10	1000	1000
Totale	175	13000	13000

31

32

Sommario app. 25/11/2018

Descrizione	Quantità	Valore	Importo
Macchinari	10	1000	1000
Autoveicoli	5	5000	5000
Strumenti	100	1000	1000
Arredamenti	50	5000	5000
Altri beni	10	1000	1000
Totale	175	13000	13000

32

33

Sommario app. 25/11/2018

Descrizione	Quantità	Valore	Importo
Macchinari	10	1000	1000
Autoveicoli	5	5000	5000
Strumenti	100	1000	1000
Arredamenti	50	5000	5000
Altri beni	10	1000	1000
Totale	175	13000	13000

33

34

Sommario app. 25/11/2018

Descrizione	Quantità	Valore	Importo
Macchinari	10	1000	1000
Autoveicoli	5	5000	5000
Strumenti	100	1000	1000
Arredamenti	50	5000	5000
Altri beni	10	1000	1000
Totale	175	13000	13000

34

35

Sommario app. 25/11/2018

Descrizione	Quantità	Valore	Importo
Macchinari	10	1000	1000
Autoveicoli	5	5000	5000
Strumenti	100	1000	1000
Arredamenti	50	5000	5000
Altri beni	10	1000	1000
Totale	175	13000	13000

35

36

Sommario app. 25/11/2018

Descrizione	Quantità	Valore	Importo
Macchinari	10	1000	1000
Autoveicoli	5	5000	5000
Strumenti	100	1000	1000
Arredamenti	50	5000	5000
Altri beni	10	1000	1000
Totale	175	13000	13000

36

SCHEDA I02:

TERRENO SITO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MANGONE (CS), LOCALITÀ PINICCHIO (CATASTALMENTE DENOMINATA "MULINELLA") IN QUOTA DEL 50% DI SUPERFICIE DI 3.000 MQ

I02.0 IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

Dati catastali (terreno): Comune di Mangone (CS) - foglio di mappa 8 - particella 455

Visura ed estratto di mappa

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2019

Data: 31/01/2019 - Ora: 17:27:55 - Hora
Visura n.: T200574 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MANGONE (Codice E888)							
Catasto Terreni		Provincia di COSENZA							
		Foglio: 8 Particella: 455							
Immobile									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Desc	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Dato	Reddito	
1	8	455	-	SEMINATELLI 2		26,00		Decreti di Euro 1374 L. 27.000 Agrario Euro 5,02 L. 10.000	FRAGIONAMENTO del 29/10/2001 protocollo n. 30996 In atti del 19/11/2001 (n. 181/2001)
Natura:		Particella							
ENTESTATI									
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI USUFRUOLI
1	[REDACTED]				[REDACTED]				di Usufrutto
2									di Proprietà
DATI DERIVANTI DA		del 29/10/2001 protocollo n. 30996 - Esperimento in atti del 19/11/2001 n. 181/2001							
Unità immobiliare n. 1		Tributi erariali: Base 0,00							

Nota scientifica

* Codice Fiscale Validato in Agenzia Tributaria



Vista del terreno



Trattasi di terreno ricadente nel Comune di Mangone con destinazione d'uso "agricola" con qualità di classe Seminativo 2 di estensione di 3.000 m² come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mangone.

COMUNE DI MANGONE
PROVINCIA DI COSENZA

Piazza Pietro Mancini - 87010 Mangone (CS) - Tel. 0985/440 Fax. 0985/440

SETTORE TECNICO

N. REG. 14/2013

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(art. 39 del D. P. S. del 06/05/2001 n° 130) e successive modifiche ed integrazioni

Vista in richiesta del [redacted] n. [redacted] e s. [redacted] prot. N. 2092 del 11/04/2013

Vista l'art. 30 del D. P. S. del 06 giugno 2001 n. 130 e successive modifiche ed integrazioni.

Vista la cartografia depositata presso questo Ufficio Tecnico Comunale:

A) STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE
PIANO REGOLATORE GENERALE
- Approvato con decreto del Dirigente Generale della Regione Calabria Dipartimento Geografico del Territorio al n° 12962 del 01.09.2005.

B) VARIANTE P.R.T. A.S.I approvato con decreto del Presidente della Regione Calabria al N. 653 del 18.11.1998 e successive Varianti approvata con decreto dirigenziale regionale N. 8791 del 23.06.2005.

C) P.A.E. PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO
- presa atto del Dato di C.C. n. 45 del 19.12.2002.

CERTIFICA

Che il terreno situato al centro di questo Comune al foglio N. 8 con le particelle N. 455; risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- Foglio N. 8 particella N. 465 ZONA AGRICOLA

I Valori Agricoli Medi predisposti a livello Provinciale dall'Ufficio del Territorio Ufficio di Cosenza (ultima pubblicazione aggiornata al 2005), ed i valori agricoli medi dei terreni per ettaro e tipo di coltura predisposti a livello provinciale dalla Commissione Provinciale Espropri (VAM ultima pubblicazione aggiornata al 2014), risultano datati e quindi non significativi ai fini della stima del terreno in questione.

Per la valutazione del terreno si applica il criterio sintetico – comparativo, prendendo in considerazione i valori di compravendita di terreni simili avvenute nelle aree circostanti opportunamente elaborati considerando come elementi discriminanti in positivo o negativo la posizione, la conformazione del terreno, l'accessibilità del sito e dal tipo di coltura possibile (qualità della macrocoltura e classe).

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mangone il terreno risulta ubicato in zona agricola e dalla visura castale il terreno risulta così classificato per tipo di coltura di qualità "Seminativo" e di classe "2"

Dove per qualità e classe si intende per definizione:

- **Qualità:** tipo di macrocoltura agraria attribuita ad una particella del catasto terreni, o sua porzione, avente rilevanza ai fini della conservazione del catasto.
- **Classe:** è un parametro che identifica il grado di produttività delle particelle interessate da una qualità di coltura. Viene indicata con 'U' (unica) in assenza di una ripartizione in classi della categoria (ciò, in quanto, la redditività è omogenea all'interno del comune o della zona censuaria) ovvero con i numeri da '1' ad 'n' dove la classe 1 rappresenta quella di maggior reddito.

Il terreno risulta leggermente pianeggiante ed accessibile da strada interpodereale

La stima del terreno, facendo riferimento a dati di compravendita aggiornati al 2017, è la seguente:

VALORI MIN/MAX ALL'ANNO 2017		
COMUNE DI MANGONE (CS)		
Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO	3800	8000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE	
<small>Metodo ispirato agli studi del Catasto Idrografico del Dipartimento di Valli Agricole della Regione Siciliana (Catasto Idrografico)</small>	
Seminativo	
Fertilità	OTTIMA
Giacitura	PIANEGGIANTE
Accesso	BUONO
Forma	REGOLARE
Ubicazione	ECCELLENTI
Ampiezza	PICCOLO APP
€ 8000/ha	

Il costo per ettaro assunto per il terreno è di 6.000 euro/ettaro

Pertanto, il valore (Vt) del bene stimabile è il seguente:

Vt= Superficie(ettaro) x Valore (euro/ettaro)

Vt= 0,3 ha x 8.000 euro/ha = 2.400 euro interessato per la quota del 50% pari a 1.200 euro

Valore complessivo del bene: Vt= 0,3 ha x 8.000 euro/ha = 2.400 euro interessato per la quota del 50% pari a 1.200 euro

Il bene può essere diviso in due lotti di pari estensione.

Come nota aggiuntiva si segnala che attualmente permane la destinazione urbanistica dell'area in cui ricade il terreno, ovvero "Agricola" così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune, ma nella proposta di variazione dello strumento urbanistico in itinere si registra la volontà del Comune di variare la destinazione urbanistica di detta area conferendogli una vocazione edificatoria.

SCHEDA I03:

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE SITO NEL COMUNE DI FIGLINE VEGLIATURO (CS) IN VIA S. ROCCO, COSTITUITO DA DUE PIANI SEMINTERRATI, PIANO TERRA E DUE PIANI FUORI TERRAIN QUOTA DEL 50%.

I03.0 IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

Il fabbricato è sito nel comune di Figline Vegliaturo (CS) in via San Rocco ed è identificato attualmente al catasto fabbricati così come riportato nello schema riassuntivo allegato:

Elenco immobili fabbricato p.lia 150 del fg. 3 e p.lia 338 del fg. 2

Foglio	Particella	Subalterno	Rendita	Indirizzo
3	150		Euro: 118,17	VIA SAN ROCCO, 23 Piano T
2	338	2	Euro: 86,76	VIA SAN ROCCO, Piano S-2
3	150	5	Euro: 936,08	VIA SAN ROCCO, 43 Piano S1-T - 1-2
2	338	3		

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota	Altri dati
		Proprietà		

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2 3	338 150	3 5	FIGLINE VEGLIATURO VIA SAN ROCCO, 43 Piano S1-T - 1-2		A/2	U	12,5 vani	Euro:936,08

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
2	338	2	FIGLINE VEGLIATURO VIA SAN ROCCO, Piano S-2		C/6	4	35 mq	Euro:86,76	674

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
3	150		FIGLINE VEGLIATURO VIA SAN ROCCO, 23 Piano T		C/3	1	44 mq	Euro:118,17	189	

Dalla ricostruzione catastale incrociata con verifiche in situ, si è rilevato un errore nella gestione delle schede riguardante l'immobile oggetto di stima.

Di fatto la particella 150 senza sub al foglio 3 (catasto terreni e fabbricati) doveva essere soppressa in quanto accorpata con la particella 338 sub 3 foglio 2 costituente immobile unico come particella 150 foglio 3 sub 5. Nella Planimetria catastale d'insieme dove sono riportati sia il foglio 2 che il foglio 3 compare la particella 150 sub 5 ad indicare la porzione di fabbricato che ricadente nel foglio 3 e la particella 338 sub 3 ricadente nel foglio 2 aggraffata alla corte di pertinenza.

La consistenza reale dell'immobile è la seguente:

- piani Seminterrato a quota -1, piano terra, primo e secondo sono rappresentati al foglio 2 particella 338 sub 3 dove è accorpata la particella 150 del foglio 3 sub 5,

- seminterrato a quota -2 è riportato al foglio 2 particella 338 sub 2.
- Corte di pertinenza graffata alla particella 338 foglio 2 risulta essere di superficie pari a di 94,19 m².

La struttura fronte strada è realizzata in muratura portante con solai in lateroc-cemento, successivamente ampliata con l'accostamento di una struttura in cemento armato che ha riguardato la costruzione dei locali a livello del primo piano seminterrato (livello -1) con la realizzazione della terrazza al piano terra ed i locali di servizio al secondo piano sottostrada (livello -2).

Inoltre, si evidenzia il fatto che l'accesso alla corte di pertinenza ed ai locali di servizio posti al livello -2 dall'esterno, avviene da strada interna con un passaggio obbligato su terreno di cui al foglio 2 particella 94 appartenente alla stessa ditta e da strada realizzata sulla particella 551 e 552 stesso foglio di altra proprietà. Attualmente le particelle 551 e 551 foglio 2 catasto terreni risultano intestate ad [REDACTED] come da visura catastale storica. Le due particelle provengono da una variazione della particella 94 foglio 2 ma dagli atti in possesso non si evincono chiare servitù di passaggio.

Conformità urbanistica dell'immobile

Nella documentazione riscontrata non si è reperito il certificato di agibilità dell'immobile.

La struttura è stata oggetto di intervento di ampliamento e ristrutturazione della copertura del fabbricato esistente con inizio lavori in data 15-06-1987.

Dell'intervento edilizio è stata reperita la concessione edilizia relativa ai seguenti lavori:

- ampliamento dell'esistente con la realizzazione di una nuova struttura in adiacenza previa demolizione di locali esistenti
- demolizione del solaio di copertura della parte esistente con rifacimento dello stesso in latero-cemento con relativa coibentazione ed impermeabilizzazione
- adeguamento degli impianti tecnologici
- rimodulazione degli spazi del sottotetto con la realizzazione di due camere da letto, un bagno ed un soggiorno.

Si riportano di seguito la concessione edilizia rilasciata da Comune di Figline Vegliaturo per i lavori su evidenziati ed il deposito dei calcoli strutturali all'Ufficio del Genio civile di Cosenza

servizi pubblici, in presenza di tutti i componenti il detto comitato, come prima ufficiale comunale competente.

Il non avvenimento incombente per i lavori in via di legge pubblica. Quest'ultimo l'assunzione di cui via a spacci deve essere richiesta l'apporto autorizzativo dell'Ufficio Municipale del Comune.

Le aree adiacenti devono essere restituite nel primo stato, e lavori ulteriori e anche prima, mentre i lavori esistenti autorizzati e completati per più di un mese.

Il luogo dei lavori deve essere chiuso, tanto in presenza che in ogni pubblica, con recato e muretti.

Gli edifici esistenti dovranno essere di giusta altezza, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza, fuori di rifrangenti.

Dopo averle eseguite, dare essere in stato di termine e versare alla ditta l'intera somma dell'importo corrispondente al contratto e quella corrispondente al valore del sito.

Il contratto dell'art. 5 della legge 20 aprile 1975, n. 375, prima di essere letto agli esecutori, deve essere letto e spiegato al Misto tecnico comunale, che ne deve essere firmato.

Il contratto deve essere a termini e condizioni, prima della consegna di materiali e opere. L'assunzione di lavoro di tutti le opere.

Il contratto di appalto di ogni natura deve essere presentato al tutto in tre esemplari, uno consegnato a tutti gli esecutori e uno.

Il contratto di appalto, il contratto dei lavori e l'assunzione dei materiali, sono responsabili di ogni responsabilità nei confronti della legge e del Regolamento comunale, come della responsabilità di essere in ogni caso, responsabile.

Il contratto del progetto approvato e della relativa attività, sempre l'applicazione della sezione di cui alla legge legislativa di natura urbanistica.

IL SINDACO
E. DI NICOLO



RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Marco... ha ricevuto la presente comunicazione di legge... in data 10/5/1997.

Handwritten signature and date: 10/5/1997.

Senza il parere della Commissione Municipale di Urbanistica in data 14.4.97. Senza il parere dell'Ufficio Sanitario espresso a nome del art. 228 del T.U. della legge Sanitaria del luglio 1934, n. 1865.

Indirizzo del Comune in data 01/4/97 n. 14207 del 3° Ufficio del Campo Circale di Spresano. Indirizzo il Regolamento di Urbanistica vigente.

Vallo gli esecutori urbanistici comunali. Vallo la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1109 e successive modificazioni ed integrazioni. Vallo la legge 19 gennaio 1977, n. 10.

Vallo che l'opera di cui alla presente comunicazione, nel caso di concessione gratuita. Vallo la... n. ... e successa nella Conservatoria del Pubblico Immobili.

Accanto che il contratto di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 401 del 28/02/1978. Il... n. ... del 10/05/1997.

Senza che il richiedente ha presentato la domanda di concessione... e quindi l'importo dell'importo... % del contributo corrisposto al titolo di concessione.

Il tutto con un valore di Lire... corrispondente al... % del costo di esecuzione.

CONCEDE

Il... concede... di eseguire la presente opera nel progetto di cui è premessa alle condizioni seguenti e sotto alle condizioni del 1977.

1) titolo lavori: entro un anno dalla data della approvazione. 2) termine di ultimazione: entro 120 giorni dall'inizio dei lavori. 3) versamento al Comune del contributo di Lire... 10 come di seguito.

Il richiedente è tenuto a versare al tutto il tutto, prima di essere ammessi a lavori. Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978. Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978. Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

COMUNE DI... PROVINCIA DI...

PIAZZA... ANNO 1997

CONCESSIONE

IL SINDACO

Vallo la domanda di concessione... n. ...

in data 14/4/97... per la concessione di un'abitazione di un fabbricato di civile abitazione.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Vallo la mia partecipazione del progetto: alligato.

- Spese... - Affitti... - Tributi... - Assicurazioni... - Assicurazioni dal colto...

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Il tutto in base alla legge n. 401 del 28/02/1978.

Firmato Da: VENTURA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ed26e30b97ed5543e561d9df24735f5

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/02/2019

Data: 20/02/2019 - Ora: 08:17:13 Segno:
Visura n.: 158819926 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FIGLINE VEGLIATERO (Codice: D582)
Catasto Edificati	Provincia di COSENZA Foglio: 1 Particella: 338 Sub: 2

INTESTATO	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Unità immobiliare - dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							REDDITO	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub	Zona Dem.	Micro Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale	Superficie Terreno (mq)		
1	1	1	338	2			CS	4	39 mq		Terreno 49 mq	Euro 94,76	VARIAZIONE DEL 1911/2011 - Inadempimento alla visita del 08/07/1999 (C.0)
Indirizzo		VIA SAN ROCCO piano 1-2			Percorso		ATA		M2430				
Partita IVA		042119909			Percorso		ATA		M2430				
Assicurazioni		16/01/2015 - 16/01/2015 - 16/01/2015			Percorso		ATA		M2430				

Mappa Tono Fucini

Codice Comune D582 - Sezione - Foglio 1 - Particella 338

Situazione dell'unità immobiliare - dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							REDDITO	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub	Zona Dem.	Micro Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale	Superficie Terreno (mq)		
1	1	1	338	2			CS	4	39 mq		Terreno 49 mq	Euro 94,76 L. 166/09	VARIAZIONE DEL 1911/2011 - VARIAZIONE DEL QUADRO CATASTRALE
Indirizzo		VIA SAN ROCCO piano 1-2			Percorso		ATA		M2430				
Partita IVA		042119909			Percorso		ATA		M2430				
Assicurazioni		16/01/2015 - 16/01/2015 - 16/01/2015			Percorso		ATA		M2430				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/02/2019

Data: 20/02/2019 - Ora: 08:17:13 Segno:
Visura n.: 158819926 Pag: 1

Situazione dell'unità immobiliare - dal 19/12/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							REDDITO	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub	Zona Dem.	Micro Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale	Superficie Terreno (mq)		
1	1	1	338	2			CS	4	39 mq		Terreno 49 mq	Euro 94,76	VARIAZIONE DEL 1911/2011 - IN ADDEBITO DEL 08/07/1999 - AMPLIAMENTO IMMOBILE - V.L. 50/1974 n. 2180/1991
Indirizzo		VIA SAN ROCCO piano 1-2			Percorso		ATA		M2430				
Partita IVA		042119909			Percorso		ATA		M2430				
Assicurazioni		16/01/2015 - 16/01/2015 - 16/01/2015			Percorso		ATA		M2430				

Situazione degli intestati - dal 19/12/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI	CATEGORIA	DIRETTORE DEI REGISTRI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE DEL 1911/2011 - IN ADDEBITO DEL 08/07/1999 - AMPLIAMENTO IMMOBILE - V.L. 50/1974 n. 2180/1991

Per ulteriori informazioni richiedete le visure storiche dei seguenti immobili appesati, originari del precedente:

- Foglio 1 particella 155 subalinea 1
- Foglio 1 particella 159 subalinea 2
- Foglio 1 particella 159 subalinea 3

Unità immobiliari n. 1 Riscatto n. 0799 Tributi arretrati: Euro 1,00

Visure catastali:

Esclusione: VENTURA

* Codice Fiscale Valido in Anagrafe Tributaria

Piante



Terreno

Il terreno su cui insiste l'immobile risulta ora identificato al catasto terreni come di seguito riportato:

- foglio 2 p.lla 338 con estensione di 152,00 mq con variazione in data 28/11/2001 della particella 323 foglio 2 che risulta soppressa e correlata al catasto terreni p.lla 338 foglio 2.
- foglio 3 p.lla 150 con estensione di 86,00 mq correlata al catasto fabbricati p.lla 338 foglio 2.

agenzia entrate
 Direzione Provinciale di Cosenza
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizio Catastri

Data: 19/02/2019 - Ora: 10:24:42 Segue
 Visura n.: C90019462 Pag. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/02/2019

Dati della richiesta	Comune di FIGLINE VEGLIATURO (Codice: D682)
Catasto Terreni	Provincia di COSENZA Foglio 2 Particella 338

Area di dati terreni e presunti dal 28/11/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Codice Class.	DATI CLASSIFICAZIONE		Rivista		DATI PERTINENZA
	Foglio	Particella	Sub.	Part.		Superficie (mq)	Dettaglio	Precedente	Attuale	
1	2	338			URBIC. URBANO	152,00				TIPO MAPPALE del 28/11/2001 protocollo n. 187524 in data del 28/11/2001 (n. 2284/1999)

Nome: _____ Cognome: _____ Part. _____

Nota: Se il valore è in verde il campo è vuoto.

- Foglio 2 particella 338

Modello Informatico Unificato
 Comune Comune DPE - Sezione - Sezioni - Foglio 2 - Particella 338

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Codice Class.	DATI CLASSIFICAZIONE		Rivista		DATI PERTINENZA
	Foglio	Particella	Sub.	Part.		Superficie (mq)	Dettaglio	Precedente	Attuale	
1	3	338			APRES. ABBIET.	86,00		1,145	1,76	Impianto meccanografico del 19/02/2019

Nome: _____ Cognome: _____ Part. _____

I rinvii alle date della richiesta deriva dai seguenti atti:

agenzia entrate
 Direzione Provinciale di Cosenza
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizio Catastri

Data: 19/02/2019 - Ora: 10:24:42 FINE
 Visura n.: C90019462 Pag. 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/02/2019

Situazione degli interessi dall'impianto meccanografico		COMUNE EDUCARE		IMMOBILE INTERESSATO	
N.	DATA	DESCRIZIONE	VALORE	DESCRIZIONE	VALORE
1	19/02/2019

Data (anno/mese/gg): _____ Esposta €: 960 Interessi annuali: Euro 1,00

Visura richiesta
 Richiedente: VINCENZO

* Codice Fiscale Valida in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Sezione
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/02/2019

Data: 19/02/2019 - Ora: 10:25:12 Ver
Visura n.: C50019464 Pag: 1

Dati della richiesta	Catasto di FIGLINE VEGLIATURO (Codice: D592)
Catena Terraz	Provincia di COSENZA Foglio 3 Particella: 150

Area di atti archiviati e prenotati dal 2011/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSIFICATIVI				DATI DESCRITTIVI
	Foglio	Particella	Sub	Parte	Qualità Class.	Superficie (m ²)	Stato	Restitu.	
1	3	150	-	-	ESTERNO URBANO	48,36		Disegnato	Agente
Note: TOTTA SCAPPALÀ del 2011/2001 prenotata n. 20753 in cat. 01 del 2011/2001 es. 11963/1901									

Atti e Prenotazioni
Codice Catasto D592 - Sezione - Foglio 3 - Particella 150

Area di atti archiviati e prenotati dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSIFICATIVI				DATI DESCRITTIVI
	Foglio	Particella	Sub	Parte	Qualità Class.	Superficie (m ²)	Stato	Restitu.	
1	3	150	-	-	ESTERNO URBANO	48,36		Disegnato	Agente
Note: Impianto meccanografico del 19/02/2019									

Atti immobiliari n. 1 Ricevuta n. 5030 Tributi mensili Euro 1,08



Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Sezione
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/02/2019

Data: 19/02/2019 - Ora: 10:34:42 Ver
Visura n.: C50019462 Pag: 2

Situazione degli immobili dall'impianto meccanografico

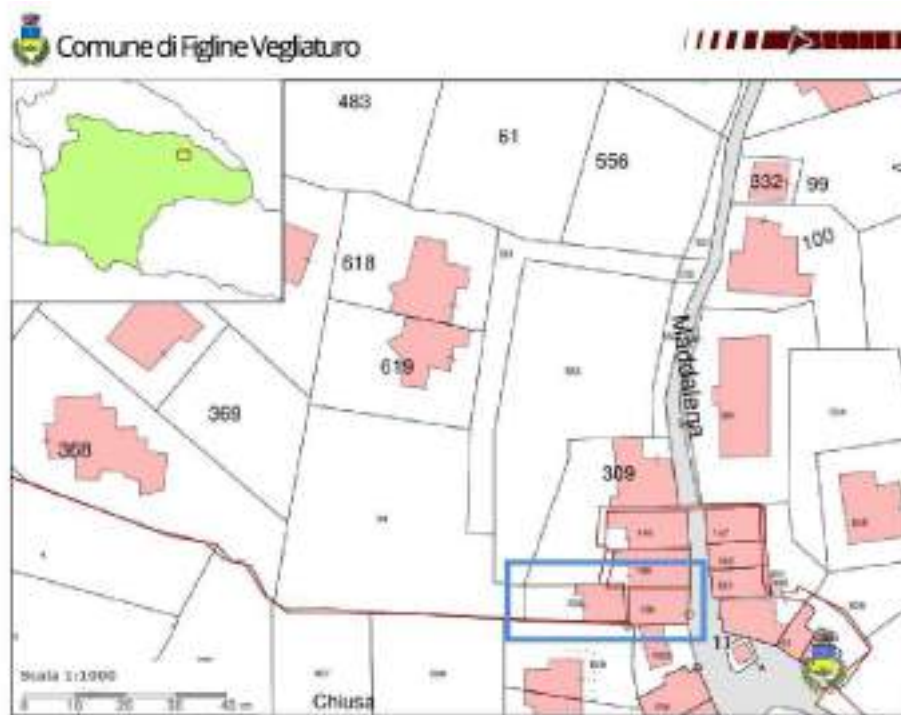
N.	Descrizione	Superficie (m ²)	Stato	Restitu.
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Note: IMMOBILE UNIVERSALE (1) Proprietà per 1200000 Euro al 25/11/2019				

Dati immobiliari n. 1 Ricevuta n. 6631 Tributi mensili Euro 1,00

Visura richiesta
Richiedente: VINCENZO

* Carta Fiscale Validità in Aspetta Tributaria

Planimetria catastale



- Catasto**
- Terreni
 - Strade
 - Delimitazione Fogli Catastrali
 - Grafici
 - Fabbricati
 - Acque
 - Dettagli
 - Russo scottimento acque

Documentazione fotografica



Comune di FIGLINE VEGLIATURO
PROVINCIA DI CARRARA

VIA ROMA 11 - CAP. 55010 - TEL. 0584 41000 - FAX 0584 42250

SETTORE TECNICO COMUNALE

Il Responsabile del Settore Tecnico Comunale

Visti gli atti del Progetto di Fidejussioni aperte allegati al Regolamento
Sull'uso, emanato con l'art. D.P.R. n° 411 del 30.06.1984,
Visto lo Statuto e il Regolamento di Fidejussioni approvato dal Comune di Figline
Vegliaturo con Delibera n° 150 del 20.01.2015,
Visto il Piano Strada di Assetto Urbanistico approvato dal Comune di Figline
Vegliaturo con Delibera n° 111 del 22.03.2011,
Visto lo Statuto Regionale del 15.04.2002, n° 19 - artt. 46, 51, 52, 67, 71 e seguenti,
Visto gli atti di ufficio.

ATTI:

Con il presente atto in nome di FIGLINE VEGLIATURO, iscritto in Catasto Edilizio Urbano di:
Foglio 2 - mappale 339 sub 3 - foglio 3 mappale 100 sub 3 (garbat).

(Made in Zona B) (Compendio di zona)

Il presente atto emesso, è firmato dal [redacted] del Comune di Figline Vegliaturo.

FIGLINE VEGLIATURO, 12/03/2019

Il Responsabile del Settore
[redacted]
[Signature]
[Stamp]

I03.1 METODOLOGIE UTILIZZATE PER LA VALUTAZIONE DEL BENE

Sono state acquisite le informazioni di rito dai seguenti uffici:

- Agenzie delle entrate di Cosenza Ufficio Provinciale Territorio e servizi catastali
- Dagli uffici tecnici: Comune di Figline Vegliaturo (CS) e Comune di Mangone (CS)
- Agenzia delle Entrate: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- Da sopralluoghi in situ

Per la determinazione del valore dell'immobile si sono presi come riferimento i dati relativi alla compravendita di immobili simili ubicati nella zona e confrontati con i dati reperiti nella banca dati dell'OMI aggiornati al 2018.

La metodologia utilizzata è quella suggerita dall'OMI nelle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" di cui si riporta lo stralcio riguardante i fabbricati residenziali.

Il bene si trova in buone condizioni di conservazione e presenta rifiniture di tipo medio.

Si scontrano lievi difformità tra l'esistente e le piante catastali e la presenza di chiusure con infissi della porzione di terrazza coperta posta al piano terra.

Trattandosi di edificio di tipo unifamiliare la valutazione del bene viene effettuata valutando la consistenza della superficie commerciale utilizzando i criteri di seguito riportati.

Criteri per il calcolo della superficie commerciale del bene*Indicazioni di carattere generale*

Si calcolerà la superficie commerciale dell'immobile della tipologia in esame, arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto che risulterà pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
 - verande/portici/tettoie;

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

Misurazione

Si determina misurando la superficie delle seguenti entità.

Vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde):

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome si computa al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Calcolo della superficie omogeneizzata

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Per il computo *delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio*, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, si utilizza il seguente criterio con l'attribuzione dei seguenti coefficienti:

Parchi, giardini, corti e simili:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per la superficie di parchi, giardini, corti e simili la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito indicato:

- 1) qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a 25 m²,
 - nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m².
- 2) qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
 - nella misura del 15% della superficie fino a 25 m²,
 - nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25%, nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

Calcolo delle superficie lorda per la stima dell'immobile

Per la determinazione della superficie utile complessiva nel caso di edificio residenziale di tipo unifamiliare, si ritiene di applicare la superficie utile lorda.

La superficie utile complessiva dell'immobile pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- dei singoli piani di cui si compone l'immobile;
- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;
- delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.

Di seguito si riportano i dati forniti dall'OMI per la vendita di immobili simili riferiti al 1 semestre 2018



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: FIGLINE VEGLIATURO

Fasciatura: Centrale/CENTRO STORICO E AREE PIU' PROSSIME

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	455	600	L	2,2	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	375	530	L	1,7	2,4	L
Box	NORMALE	345	445	L	1,8	2,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per la tipologia Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come delimitata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1988.

Per maggiori dettagli vedi [il codice dell'indirizzo](#)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Piano	Superficie (m ²)	Accesso a pertinenza	Coefficiente omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata (m ²)	
				Calcolo	totale
Piano terra					
Superficie lorda	96,36		1	96,36x1	96,36
Terrazzo	51,93	Diretta da immobile	0.3 fino a 25m ² 0,1 per la parte eccedente	25x0,3+26.93x0,1	10,19
Piano Primo					
Superficie lorda	96,36		1	96,36x1	96,36
Balcone al netto della canna fumaria	7,20-0,35	Diretta da immobile	0.3 fino a 25m ² 0,1 per la parte eccedente	6,85x0,3	2,05
Ripostiglio su balcone	1,56	Diretto da balcone	0,5	1,56x0,5	0,78
A detrarre proiezione scala calcolato una sola volta a piano terra	11,88		1	11,88x1	-11,88
Piano Secondo					
Superficie lorda	96,36		1	96,36x1	96,36
Balcone al netto della canna fumaria	7,20-0,35	Diretta da immobile	0.3 fino a 25m ² 0,1 per la parte eccedente	6,85x0,3	2,05
A detrarre proiezione scala calcolato una sola volta a piano terra	11,88		1	11,88x1	-11,88
Piano primo sottostrada					
Superficie lorda	96,36	Indiretta da terrazzo	0,25	96,36x0,25	24,09
Balcone	5,50	Diretta da immobile	0.3 fino a 25m ² 0,1 per la parte eccedente	5,50x0,3	1,65
Ripostiglio su balcone	1,80	Diretto da balcone	0,5	1,80x0,5	1,80
Piano secondo sottostrada					
Superficie lorda	39,05	Indiretta	0,25	39,05x0,25	9,76
				totale fabbricati	317,69
Terreni di pertinenza					
Graffata alla p.lla 338 fg 2	94,19	indiretta	0,10		9,19
Totale superficie commerciale omogeneizzata					327,09 m²

I03.2 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione (parte in muratura e ampliamento in cemento armato), al grado delle finiture di tipo medio, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione e l'accessibilità, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare il valore di mercato pari a 495 euro/mq che rientra tra i valori minimi e massimi forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in condizioni normali di conservazione ridotto del 20% per la tipologia della struttura portante della parte esistente e per la precaria accessibilità al vano posto al secondo piano terra sottostrada ed alla corte di pertinenza dall'abitazione.

Applicando detto valore alla superficie ragguagliata così come sopra calcolata il valore di stima dell'immobile risulta essere pari a:

Valore complessivo del bene: (327,00 mq x 396 €/mq) = € 129.492,00 interessato per la quota del 50% pari a € 64.746,00

Il bene per la sua conformazione geometrica non risulta divisibile.

Nota sulla conformità urbanistica: per l'immobile oggetto di stima esiste un progetto di ristrutturazione edilizia ed ampliamento dotato di concessione edilizia di cui non si riscontra l'ultimazione dei lavori ai fini edilizi; si evidenziano difformità tra il costruito e quanto previsto in progetto evidenziando tra l'altro la mancata realizzazione della scala esterna che consentiva il collegamento dell'unità abitativa con la corte retrostante annessa alla proprietà ed i locali posti a secondo piano seminterrato.

SCHEDA I04:

TERRENO SITO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI FIGLINE VEGLIATURO (CS), LOCALITÀ S. MARIA MADDALENA IN QUOTA DEL 50%

I04.0 IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

Riepilogo dati catastali:

Comune di Figline Vegliaturo (CS) - foglio di mappa 2 - particella 94

Visura catastale

 Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastrali		Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2019		Data: 31/01/2019 - Ora: 17:17:45 - Stato Visura n.: T184758 Pag: 1																																								
Dati della richiesta Comune di FIGLINE VEGLIATURO (Codice: D882) Provincia di COSENZA Catasto Terreni Foglio: 2 Particella: 94																																												
Immobile																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSIFICAZIONE</th> <th colspan="2">DATI ORIGINARI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Pos</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie¹⁾</th> <th>Destino</th> <th>Stato</th> <th>Elemento</th> <th>Fonte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>94</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>SEMI-ABUSO</td> <td>15,28</td> <td></td> <td></td> <td>Elemento</td> <td>Fonte</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td colspan="2">Particella</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">CATASTRO PUBBLICO del 26/11/2011 protocollo n. 1202412410 del del. del. 09/03/2012 n. 10994/02011</td> </tr> </tbody> </table>		DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSIFICAZIONE				DATI ORIGINARI DA		Foglio	Particella	Sub	Pos	Qualità Classe	Superficie ¹⁾	Destino	Stato	Elemento	Fonte	2	94	--	--	SEMI-ABUSO	15,28			Elemento	Fonte					Particella				CATASTRO PUBBLICO del 26/11/2011 protocollo n. 1202412410 del del. del. 09/03/2012 n. 10994/02011		Valore Annotazioni:		
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSIFICAZIONE				DATI ORIGINARI DA																																				
Foglio	Particella	Sub	Pos	Qualità Classe	Superficie ¹⁾	Destino	Stato	Elemento	Fonte																																			
2	94	--	--	SEMI-ABUSO	15,28			Elemento	Fonte																																			
				Particella				CATASTRO PUBBLICO del 26/11/2011 protocollo n. 1202412410 del del. del. 09/03/2012 n. 10994/02011																																				
INFORMATI																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">DATI ANAGRAFICI</th> <th colspan="2">CIVILTÀ FISCALE</th> <th colspan="2">DEBITI E ONERI REALI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1) Proprietà art.113</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2) Proprietà art.113</td> </tr> </tbody> </table>		DATI ANAGRAFICI		CIVILTÀ FISCALE		DEBITI E ONERI REALI		1					1) Proprietà art.113	2					2) Proprietà art.113	DATI DERIVANTI DA DISTRIBUZIONE (ATTO PUBBLICO) del 05/01/1998 Valore in lire del CATASTRO Registro n. 00115 Esposte a MONTELLI S. MARIA M. (CS) 02/09/2014 Registrazione LR 2/04/2004 (Materiale n. 2794 del 12/06/2004 n. 18046)																								
DATI ANAGRAFICI		CIVILTÀ FISCALE		DEBITI E ONERI REALI																																								
1					1) Proprietà art.113																																							
2					2) Proprietà art.113																																							
Unità immobiliare n. 1		Tributi locali: Euro 8,90																																										
Visura telematica * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria																																												

Estratto di mappa



 Comune di Figline Vegliaturo



Cartografia di base

Catasto

- | | |
|---|--|
|  Terreni |  Fabbricati |
|  Strade |  Acque |
|  Delimitazione Fogli Catastali |  Dettagli |
|  Graffa |  Flusso scorrimento acque |

Vista del terreno



Trattasi di terreno ricadente nel Comune di Figline Vegliaturo ricade nella zona B dello strumento urbanistico vigente che la identifica come area di completamento residenziale – centro abitato come risulta da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Figline Vegliaturo.



Comune di FIGLINE VEGLIATURO

PROVINCIA DI COSENZA

Via Roma, 91 - CAP 87050 - Tel. 0984.422099 - Fax 0984.422301

SETTORE TECNICO COMUNALE

Prot. n. 673 del 21/02/2019

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art.30 D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e s.m.i.)

Il Responsabile del Settore Tecnico Comunale

- Vista istanza Prot. n. 672 del 21/02/2019 presentata da Ventura Vincenzo (C.F. VNTVCN62M01D0860), nella sua qualità di avente diritto;
 - Visti gli elaborati del Programma di Fabbricazione vigente allegato al Regolamento Edilizio, approvato con con D.P.G.R. n.841 del 30/08/1965;
 - Visto il Piano Regolatore Territoriale approvato con D.P.G.R. n.653 del 16/11/1998;
 - Vista la Variante al Programma di Fabbricazione approvata con Decreto del Dirigente Generale della Regione Calabria n.556 del 28/01/2003;
 - Visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.115 del 28/12/2001;
 - Vista la Legge Regionale n.19 del 16/04/2002, artt. 49, 51, 52, 57, 73 e s.m.i.
 - Visti gli Atti di Ufficio;
- Ai sensi e per gli effetti di cui al terzo comma dell'art.30 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e s.m.i.

CERTIFICA

Che il terreno sito in agro di Figline Vegliaturo (CS), distinto in Catasto Terreni come:

Foglio 2 Particella 94

ha la seguente destinazione urbanistica:

- Foglio 2 Particella 94** (superficie censuaria complessiva 1.520 mq)
- 1.520 mq Zona B (Completamento Residenziale - Centro Abitato), di cui
 - 599 mq - Area a rischio R2 del PAI
 - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
 - 921 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Si CERTIFICA inoltre:

che, relativamente al detto bene, a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Si rilascia a richiesta di Ventura Vincenzo per i soli usi consentiti dalla Legge.

Figline Vegliaturo (CS), 21/02/2019



Il Responsabile del Settore
(Ing. Carlo CONSOLI)

Il terreno presenta una estensione di 1.520 m².

Da certificato emergono le seguenti limitazioni:

- 599 mq di terreno ricadono in area a rischio R2 del PAI con vincolo idrogeologico forestale
- 921 mq ricadono in zona unica con vincolo idrogeologico forestale

Il PAI (Piano stralcio per l'assetto idrogeologico della Calabria) individua le zone ricadenti in aree R2 come aree a rischio medio, ovvero quando esistono condizioni che determinano la possibilità di danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale senza pregiudizio diretto per l'incolumità delle persone e senza comprometterne l'agibilità e la funzionalità delle attività economiche.

I vincoli presenti non pregiudicano la vocazione edificatoria del terreno ma obbligano ad uno studio più approfondito ai fini idrogeologici del sito da predisporre prima della richiesta dei pareri edificatori.

Il terreno presenta una giacitura lievemente acclive e non è direttamente accessibile da strada pubblica; l'accesso avviene da stradella interna realizzata sulle particelle 551 e 551 foglio 2 intestate ad [REDACTED] come da visura catastale storica. Le due particelle provengono da una variazione della particella 94 foglio 2 ma dagli atti in possesso non si evincono chiare servitù di passaggio.

Per la valutazione del terreno si applica il criterio sintetico – comparativo, prendendo in considerazione i valori di compravendita di terreni simili avvenute nelle aree circostanti opportunamente elaborati considerando come elementi discriminati in positivo o negativo la posizione, la conformazione del terreno, l'accessibilità del sito e la vocazione edificatoria dello stesso.

Il programma di fabbricazione attualmente vigente prevede la possibilità edificatoria del lotto con le seguenti parametri ed indici:

- If = 1,4 mc/mq
- H=11 m
- Ds = 5 ml e nel caso di allineamenti già evidentemente tracciati valgono le distanze persistenti
- Dc= (H/2 con un minimo di 5 ml); è ammessa la costruzione a in aderenza ed in comunione oppure sul confine con facciata a muro cieco
- Df=(H1+H2)/2 con un minimo di 10 ml tra pareti finestrate
- N= 3 piani fuoriterra ed eventuale seminterrato
- Lm=0.00 mq

Sul terreno la cubatura massima edificabile consentita risulta essere di $C = \text{Sup} \times \text{If} = 1520 \text{ mq} \times 1,4 \text{ mc/mq} = 2128 \text{ mc}$

La stima del terreno facendo riferimento a dati di compravendita aggiornati al 2017 è la seguente:

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la stima dell'immobile si prende come riferimento la cubatura massima fuori terra costruibile sul lotto in questione che risulta essere di 2.120 mq applicando gli indici consentiti dallo strumento urbanistico vigente.

Pertanto, per l'immobile in esame, visto la conformazione geometrica del bene, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione e l'accessibilità, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare il valore di mercato pari a 20 euro/mc

Applicando detto valore alla volumetria edificabile consentita il valore di stima dell'immobile risulta essere pari a:

Valore complessivo del bene: (2.128,00 mc x 20,00 €/mc) = € 42.560,00 interessato per la quota del 50% pari a € 21.280,00

Il terreno può essere diviso in due porzioni sulle quali è possibile sviluppare la cubatura consentita dallo strumento urbanistico.