

RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Oggetto : Immobili siti in Rende (CS) - Fallimento

R.G. n° 21/2022

PREMessa

In data 05/12/2024, il sottoscritto Architetto Andrea Guido è stato incaricato dall'Avv. Antonella Benedetti, nella sua qualità di curatore del fallimento in oggetto, di redigere la presente relazione tecnico-estimativa, allo scopo di illustrare il quadro **urbanistico-amministrativo-catastale** e determinare il **valore di mercato** di n° 3 immobili, ubicati nel centro storico di Rende (CS).

1 - OGGETTO DELLA PERIZIA E DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

A tal fine, il sottoscritto ha espletato le seguenti operazioni peritali:

- **Sopralluoghi** presso gli immobili, con esecuzione di rilievi e documentazione fotografica;
- Acquisizione dei **dati catastali**;
- Acquisizione dei **dati urbanistici e amministrativi**;
- Individuazione della **consistenza** delle unità immobiliari;
- **Analisi dei prezzi** del mercato immobiliare locale e determinazione del valore venale degli immobili oggetto di stima.

2 - SOPRALLUOGHI PRESSO GLI IMMOBILI

I 3 immobili oggetto di perizia sono così distinti :

- La prima unità immobiliare è sita in *via Bellarintha, 10* ed è attualmente adibita a ristorante;
- La seconda unità immobiliare - con destinazione residenziale - è sita nella medesima via e ubicata al 1° livello, in parte sopra al menzionato ristorante;
- La terza unità immobiliare, non individuata materialmente, è indicata in Catasto Fabbricati alla via *V. Emanuele II, n° 31*;

2.1 - Descrizione delle unità immobiliari

- L'unità immobiliare ubicata in *via Bellarintha, 10* è destinata ad attività commerciale ricettiva (ristorante), con denominazione in data 18/12/2024 e 30/01/2025, lo scrivente ha effettuato 2 sopralluoghi presso questo immobile, con esecuzione di rilievi e documentazione fotografica.

Il locale risulta così suddiviso : ingresso, accoglienza clienti/bancone bar, cucina/preparazione cibi, spogliatoio/dispensa, n° 2 w.c., ampia sala ristorante, con annesso ambiente privè.

L'altezza interna dei locali è variabile (anche perché alcuni ambienti sono controsoffittati), da un min. di 2,15 mt. (in uno dei 2 w.c.) ad un max di 4,00 mt., nella sala ristorante; gli ambienti principali sono pavimentati con piastrelle in 'finto cotto', di medie dimensioni. La cucina (per la quasi totalità) e i w.c. sono pavimentati con piastrelle in ceramica di medie dimensioni; le pareti della cucina (tranne una piccola porzione), dei bagni e parte della zona ingresso/bancone risultano rivestite con piastrelle in ceramica di piccole/medie dimensioni, posate a tutt'altezza o ad un'altezza minima di almeno 2,00 mt. circa. I sanitari sono in ceramica di tipo ordinario. Sono presenti porte e finestre in legno di colore marrone; alcune porzioni murarie/setti portanti risultano rivestiti con cartongesso e, come detto, alcuni ambienti controsoffittati; le pareti non rivestite sono tinteggiate in colore bianco.

Lo stato di manutenzione generale è buono. Si vedano in dettaglio la planimetria dell'unità immobiliare, desunta da rilievo, allegata alla **Lettera L** e le fotografie indicate alla **Lettera M**.

- La seconda unità immobiliare, ubicata al 1° livello, non risulta al momento accessibile ma, vista dalla strada, appare come un unico locale allo stato 'rustico' - di dimensioni inferiori al sottostante locale ristorante - con soffitto/solaio risanato (in ferro e laterizio); presenta un'ampia finestra ed un varco d'accesso, prospettanti sulla *via Bellarintha* (v. **allegato E**).

Queste 2 unità immobiliari appartengono ad un blocco edilizio antico

(apparentemente diviso in 2 corpi di fabbrica) in muratura portante, che si eleva su 3 livelli fuori terra, oltre seminterrato e sottotetto, con copertura a falde inclinate.

- Come anticipato, non si è individuata l'esatta collocazione della terza unità immobiliare in esame, anche se è presumibile appartenga al medesimo blocco edilizio delle precedenti, ma con accesso da *Corso Mazzini* (in catasto indicata come via *V. Emanuele II*), strada parallela posta a monte di via Bellarintha. Nella planimetria catastale (v. **allegato E**) è raffigurata al piano terra e costituita da 2 ambienti, con annesso sottoscala; appartiene ad un fabbricato storico in muratura portante, che si eleva su 3 livelli fuori terra, con copertura a falde inclinate.

Per maggiori particolari si rimanda anche agli **allegati A, B, C, D, E**.

3 - DATI CATASTALI

Da visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, *Ufficio Provinciale - Territorio*, le tre unità immobiliari di che trattasi risultano censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Rende, al Foglio 44, Particella **238**, con i seguenti classamenti :

- **Ristorante : sub 57**, Zc. 1, Categ. **C/1**, Classe 1, consistenza 75 mq, rendita € 1.107,80 – Via Bellarintha n. 35, Piano Terra, in ditta (proprietà per 1/1).
Come si evince dall'elaborato planimetrico, il ristorante-sub 57 confina con strada pubblica e con il sub 55.
- **Locale soprastante al ristorante : sub 39**, Zc. 1, Cat. **A/5**, Classe 2, consistenza 1 vano, rendita € 31,50 - Via Bellarintha n. 36, Piano 1, in Ditta (proprietà per 1/1).
Come si evince dall'esame della planimetria catastale, tale locale/appartamento confina ad est con _____ e ad ovest con ditta _____
- **Locale sub 21**, Zc. 1, Cat. **C/1**, Classe 2, consistenza 21 mq., rendita € 361,16 - Via *V. Emanuele II* n. 31, Piano Terra, in Ditta (proprietà per 1/1).
Come si evince dall'esame della planimetria catastale, tale locale confina a nord con strada pubblica, ad est con _____ e ad ovest con ditta _____

In questa sede, si rileva che l'elaborato planimetrico inerente alla particella 238 risulta incompleto.

Si vedano in merito anche gli **allegati** alle **Lettere C, D ed E.**

4 – DATI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

I beni oggetto della presente perizia, secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Rende (Variante al Piano Regolatore Generale), ricadono nella **Zona Omogenea A - Centro di antica formazione.**

Nelle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G., questa zona è definita come '*edificata con impatto urbanistico ed edilizio da tutelare*' ed è soggetta a Piano particolareggiato di recupero (ex L. 457/1978), da redigersi a cura dell'Amministrazione comunale.

In ogni caso, le N.T.A. definiscono gli interventi ammessi in attesa di approvazione del Piano di Recupero, di seguito illustrati :

- *Manutenzione ordinaria*, sempre ammessa;
- *Manutenzione straordinaria*, sempre ammessa, eccetto gli edifici per cui è espressamente prescritto il restauro ed il risanamento conservativo;
- *Ristrutturazione interna e ristrutturazione edilizia* sono ammesse, con alcuni limiti e modalità di esecuzione.

Le N.T.A. prescrivono l'uso commerciale o direzionale per i piani terra e l'uso residenziale o direzionale per i primi piani.

La particella 238 è parzialmente interessata dal vincolo *area a rischio R4*, del Piano di Assetto idrogeologico (PAI).

Si veda in dettaglio l'allegato alla **Lettera F.**

In data 10/12/2024, il sottoscritto ha effettuato l'accesso agli atti, presso il Comune di Rende, al fine di reperire documentazione utile inerente ad eventuali titoli abilitativi relativi ai 3 immobili oggetto di perizia : non si è rintracciato alcun atto urbanistico/amministrativo attinente ai **subb. 21 e 39**; per il **sub 57** si è rinvenuta soltanto una pratica di 'apertura' del citato ristorante in ditta
presso lo Sportello unico attività produttive (SUAP).

Con PEC prot. n° 0006616, del 03/02/2025, il Comune di Rende trasmetteva allo scrivente i documenti essenziali relativi a tale pratica, ovvero :

- Domanda inoltrata presso il SUAP (prot. 4428), con elenco allegati utili;

- Relazione tecnica, a firma dell'Ing. con allegati planimetrici, per l'ottenimento dell'autorizzazione sanitaria;
- Attestato di idoneità statica del locale, sempre a firma dell'Ing. datato 01/10/2014;
- Contratto di locazione del ristorante con accesso dall'attuale via Bellarintha 11, con durata dell'affitto pari a 6 anni, a far data dal 01/09/2014, fra le parti (locatore) e (conduttore); in tale contratto, l'unità immobiliare è descritta con sviluppo su 2 livelli e individuata presso il Catasto Fabbricati del Comune di Rende al Foglio 44, p.la 238, subb. 21 e 37. Si fa presente che il sub 37 - insieme al sub 38 - costituiscono l'attuale sub 57 (ubicato al P.T.) di via Bellarintha 10, qui oggetto di valutazione (vedasi visure storiche/**All. C**); mentre il sub 21 - anch'esso oggetto di valutazione - doveva verosimilmente costituire una porzione dell'immobile locato, ubicata al primo livello, per come in effetti si evince dalla planimetria catastale di tale unità immobiliare, che presenta un accesso diretto sul retrostante Corso Mazzini (in Catasto via V. Emanuele II, vedasi planimetrie catastali/**All. E**).
- SCIA sanitaria e SCIA somministrazione alimenti e bevande;

In data 07/03/2025, lo scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso l'Archivio di Stato di Cosenza ed ha rintracciato copia di un progetto presentato presso il Genio Civile, in data 02/01/1961, con ditta committente relativo alla "...sistemazione interna di locali per la lavorazione del pane...". Tali locali, dislocati su 2 livelli, coincidono in parte con l'attuale sub 57 (ristorante su via Bellarintha, 10) ma sembrerebbero anche corrispondere (in parte) all'attuale sub 21, che infatti in visura catastale risultava precedentemente intestato alla ditta seppur con altra indicazione di particella/subalterno.

Per il dettaglio degli atti amministrativi, rintracciati presso il Comune di Rende e l'Archivio di Stato, si vedano gli allegati alle **Lettera G ed H**.

Per il confronto fra questo progetto - quale unico 'stato assentito' dei locali suddetti - e lo stato di fatto, per come desunto dal rilievo effettuato, si veda il successivo par. 7.7.a.

5 - TITOLI DI PROVENIENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Nei mesi di marzo ed aprile c.a., il sottoscritto si è recato più volte presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Cosenza e, successivamente, presso l'Archivio notarile di Cosenza, al fine di rintracciare le note di trascrizione e gli atti (compravendita/donazione) relativi alle unità immobiliari in esame.

Dall'esame delle note e degli atti, visionate nel registro cartaceo della Conservatoria e dell'Archivio notarile, si sono ricavati gli elementi utili per attestare la provenienza degli immobili *de quo*, di seguito elencati :

- **29/02/1964** - Nota di trascrizione n° 37018, in cui è richiamato l'atto per notaio Ciro Pastore (CS), del 20/02/1964, Rep. 16062, con il quale dona al nipote n° 2 locali al P.T., comunicanti con retrostante ripostiglio in via Bellarintha, 34-35 distinti in Catasto alla partita n° 559..., al **Foglio 44, p.Ila 331/sub 1** e **p.Ila 332/sub 2,...,cat. D/1...**" (categoria riferita al locale forno/panificazione, v. anche par. 4 e allegato alla Lettera G), rendita non presente. Come si evince dalla visura storica catastale, questi 2 subalerni corrispondono all'**attuale sub 57**, della particella 238 (ristorante), di proprietà per 1/1 di
- **29/02/1964** - Nota di trascrizione n° 37020, in cui è richiamato l'atto per notaio Ciro Pastore (CS), del 20/02/1964, Rep. 16061, con il quale dona a fra l'altro, "...una casetta tra via Bellarintha e via V. Emanuele, composta di una stanza sovrastante al P.T. di e a cui si accede con scaletta da via Paramuro, da altra stanza sovrastante, da bottega e retrobottega con basso : l'accesso alla bottega è da via V. Emanuele.... Immobili distinti in "...Catasto alla partita n° 344...**Foglio 44, p.Ila 331/sub 2** via Bellarintha, 36, **P1, cat. A/5**, classe 2, vani 1, rend. £. 71...". Come si evince dalla visura storica catastale, tale subalterno corrisponde all'**attuale sub 39**, della particella 238, verosimilmente il locale ubicato in parte sopra al ristorante, di proprietà per 1/1 di
- **07/08/1985** - Nota di trascrizione n° 114321, in cui è richiamato l'atto per notaio Leucio Gisonna (Rende), del 16/07/1985, Rep. 53552, con il quale

vende a fra l'altro, l'unità immobiliare in Rende, così individuata :
“...un vano in via V. Emanuele II, al P.T..., distinto al N.C.E.U. alla partita n° 344,
Foglio 44, p.IIa 450/sub 2, z.c. 1, di mq. 21, cat. C/1, classe 2, rendita £. 288...”;
come si evince dalla visura storica catastale, tale immobile corrisponde all'**attuale sub 21**, della particella 238, di proprietà per 1/1 di
Si vedano le visure storiche, allegate alla **Lettera C**.
Si fa presente che non vi sono planimetrie indicate agli atti notarili visionati, che consentano di individuare con miglior precisione la reale consistenza dei beni pervenuti al fallimento e/o la loro distribuzione interna; copia dei menzionati atti del 29/02/1964 è allegata alla **Lettera I**.

6 - METODO DI STIMA: VALORE DI MERCATO SINTETICO O COMPARATIVO

Questo metodo di stima conduce alla valutazione del bene immobile, mediante un **confronto con altri immobili** con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima nel mercato immobiliare di competenza (per territorio, destinazione d'uso, tipologia edilizia, livello di rifiniture, età della costruzione, stato di manutenzione, taglio-funzionalità, livello di piano ed esposizione, etc.), di cui sono noti i prezzi di mercato. Il procedimento andrà così articolato:

- I **valori di riferimento** potranno essere ottenuti nel mercato immobiliare locale per immobili con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima attraverso:
 - Acquisizione dei valori di **compravendite** recentemente avvenute;
 - Acquisizione dei valori di **offerte di compravendita** tuttora sul mercato;
 - Interviste a **operatori immobiliari**, quali imprenditori ed agenzie immobiliari;
 - Acquisizione dei valori a mq. desunti dal Borsino Immobiliare e/o dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'*Ufficio Provinciale - Territorio* dell' Agenzia delle Entrate di Cosenza (v. allegato alla **Lettera N**);
 - I valori delle compravendite e delle offerte individuati saranno assoggettati a **coefficienti correttivi** che terranno conto delle differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ogni immobile di riferimento rispetto a quello oggetto di stima; ottenendo così valori omogenei tra loro. I coefficienti da applicare saranno relativi a:

1. Ubicazione - Tiene conto della centralità della zona, vicinanza ad attrezzature pubbliche e commerciali, vie di comunicazione, etc.. Nel nostro caso questa variabile avrà rilevanza quasi nulla, perché si è avuta cura di scegliere gli immobili di riferimento nell'ambito della stessa zona in cui è inserito l'immobile da valutare.
2. Tipologia edilizia - Tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile relativamente alla destinazione d'uso, alle dimensioni, alla rifinitura delle parti comuni dello stabile cui appartiene, etc.; nel caso di unità immobiliari destinate ad attività commerciali, tiene conto anche della **posizione** rispetto alle strade principali;
3. Funzionalità immobile - Tiene conto della funzionalità/distribuzione degli ambienti interni e, nel caso di unità immobiliari con destinazione commerciale, del numero di **affacci sul fronte strada** principale o secondaria;
4. Piano e Vista - Tiene conto dell'altezza del piano, dell'illuminazione, dell'esposizione e della panoramicità: variabile prevalentemente utilizzata nelle stime di immobili residenziali.

Per ognuno dei quattro differenti gruppi di valori di riferimento, ottenuti attraverso i diversi canali di acquisizione (compravendite, offerte, interviste, osservatorio dell'Ufficio provinciale/Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, etc.) - verificatane la coerenza e adeguati con l'applicazione dei coefficienti di correzione - si otterrà un valore medio.

Tra i quattro valori medi, ottenuti dai quattro diversi gruppi, verificata anche in questa fase la coerenza tra loro, sarà poi effettuata una media algebrica, ottenendo così il **valore sintetico comparativo unitario**.

Per gli immobili oggetto di stima si è eseguito un computo metrico che individua la superficie commerciale, calcolata al lordo dell'intero spessore dei muri divisorii interni e delle pareti perimetrali (fino ad un max di 50 cm.) e della mezzeria delle pareti a confine con altre proprietà (fino ad un max di 25 cm.); per ottenere il valore sintetico comparativo dell'immobile, oggetto di stima, si dovrà moltiplicare il valore unitario - che sarà il **mq. commerciale** - per la superficie totale commerciale dell'immobile stesso, come sopra

determinata.

6.1 - Detrazioni al valore di mercato ottenuto

Si dovranno tenere presenti alcuni aspetti che comportano **costi o mancati redditi** per l'acquirente e, pertanto, incideranno come detrazioni rispetto ai valori ottenuti con i metodi precedentemente descritti.

6.1.a - Detrazioni per eliminazione opere abusive

Le eventuali **opere abusive** o difformi presenti nelle unità immobiliari e non sanabili dovranno, ai sensi delle leggi 47/85, 724/94, 326/2003, essere rimosse o demolite (ex art. 31, del DPR 380/01) per il ripristino della situazione conforme ai progetti assentiti in sede di rilascio della licenza/concessione edilizia/permesso di costruire o altra autorizzazione amministrativa. In tal caso, le opere di ripristino, da realizzare a cura e spese del futuro acquirente, saranno considerate come un **costo a carico dello stesso**.

Per le opere sanabili o non demolibili, ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/01, si dovranno calcolare i costi relativi alle **sanzioni**, agli **oneri amministrativi** e **catastali** vari nonché alle spese tecniche per le **pratiche** conseguenti.

6.1.b - Detrazioni per occupazione dell'immobile

Per gli immobili locati, o comunque **occupati**, si dovrà tenere conto dell'impossibilità immediata di utilizzo da parte dell'acquirente nonché - qualora esso esista - del tipo di contratto in essere, soprattutto in merito all'importo del canone locativo ed alla durata del contratto.

6.1.c – Detrazioni per lo stato di rifinitura e manutenzione

I valori di riferimento ricercati sul mercato sono relativi ad immobili **funzionalmente completi**, con un livello medio di rifinitura e dotazione di impianti, comprese le parti comuni, e con uno stato di manutenzione anch'esso medio. Pertanto, laddove il bene immobile oggetto di stima non rispondesse - per alcuni dei suddetti aspetti - ai requisiti di riferimento, si dovrà valutare il valore delle **opere necessarie** per ottenere tali requisiti e l'**incidenza** di tale valore sulla valutazione dell'unità immobiliare.

7 – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

7.1 – Introduzione

Il procedimento di valutazione è avvenuto attraverso due fasi fondamentali:

A – Ricerca del valore di mercato dell’unità immobiliare

Per ottenere il valore di mercato unitario, per le unità immobiliari in esame, si è proceduto secondo le modalità illustrate al precedente paragrafo 6.

B – applicazione dei coefficienti correttivi

Si dovranno poi applicare, al valore ottenuto:

- i coefficienti correttivi che tengano conto delle differenze esistenti tra l’immobile medio di riferimento e l’unità immobiliare oggetto di stima, determinando così una **detrazione** o un **apprezzamento**;
- le eventuali detrazioni derivanti da spese relative ad opere di completamento o ristrutturazione delle parti individuali e/o comuni, dalla eliminazione di opere abusive presenti e/o dall’espletamento delle relative pratiche amministrative e dallo stato di immobile occupato.

Nei successivi paragrafi del punto 7 sono illustrati i valori individuati ed i parametri adottati.

7.2 - Descrizione del mercato immobiliare di riferimento.

I tre immobili in esame sono ubicati nel **centro storico di Rende**.

Tale zona è da considerarsi satura, dal punto di vista edilizio e mediamente urbanizzata. È caratterizzata dalla presenza di edifici storici o comunque di ‘antico impianto’, a più piani con finiture ordinarie di discreto livello, in prevalenza a destinazione residenziale, con una quota - a piano terra - di direzionale e commerciale. Il collegamento con gli altri settori dell’hinterland è garantito da linee di autobus urbane ed extraurbane.

La forma di mercato può essere considerata di concorrenza e l’andamento delle quotazioni si può ritenere in ribasso.

7.3 - Valore di mercato: stima sintetico - comparativa

Per l’individuazione di tale valore, si è effettuata un’analisi del mercato immobiliare locale, ricercando **valori di riferimento per metro quadrato lordo** - come consuetudine - per immobili oggetto di recente compravendita (o tuttora in offerta) e sono state

effettuate interviste ad operatori del settore.

Le tipologie immobiliari dei campioni di riferimento sono costituite da **locali commerciali** ed **appartamenti** in condomini multipiano, mentre la tipologia edilizia può rientrare nel mercato dell'**usato**, di antica edificazione, o al più di non recente ristrutturazione.

7.4 - Coefficienti correttivi

In relazione al **locale commerciale sub 57**, fra i coefficienti correttivi illustrati al cap. 3, non si applicheranno quello relativo all'*ubicazione* perché - come detto - si sono scelti immobili di riferimento piuttosto omogenei nel quartiere in esame e quello cosiddetto *piano/vista*, maggiormente influente nel caso di unità immobiliari residenziali.

Sono da considerare, pertanto, le caratteristiche che più incidono sul valore di mercato: **tipologia** e **taglio-funzionalità**.

Incidenza dei coefficienti:

- *Tipologia edilizia*: si è considerato un range di correzione del 10%, con apprezzamento/deprezzamento del bene immobile quantificato in +/- 5%, rispetto al tipo immobiliare commerciale canonico, di taglio medio, con buona visibilità su strada principale e facente parte di uno stabile con buone finiture.
Nel nostro caso, si è pertanto applicato un minimo apprezzamento del 3% per il locale adibito a ristorante, poiché seppur di discrete dimensioni e con buona visibilità, appartiene comunque ad un fabbricato con finiture appena sufficienti;
- *Funzionalità immobile*: anche in tal caso, si è considerato un range di correzione di +/- 5%, applicando un deprezzamento del 5% al valore unitario stimato per il solo locale ristorante, in virtù di un unico affaccio esistente su fronte strada, del suo sviluppo principale in 'profondità' (nella parte seminterrata) e di una scarsa funzionalità/flessibilità planimetrica, a causa della forma piuttosto irregolare e della presenza di diversi muri di spina.

In relazione all'**appartamento sub 39**, fra i coefficienti correttivi illustrati al cap. 3, non si è applicato (anche in tal caso) quello relativo all'*ubicazione*, poiché si sono scelti immobili di riferimento piuttosto omogenei nel quartiere in esame; relativamente agli altri coefficienti, si sono operate le seguenti valutazioni:

- *Tipologia edilizia*: si è valutato un deprezzamento del bene immobile del 5% rispetto al tipo immobiliare commerciale canonico, poiché l'unità immobiliare è di taglio grande e lo stabile cui appartiene appare anch'esso esternamente in condizioni di manutenzione appena sufficienti;
- *Funzionalità immobile*: anche in tal caso, si è considerato un deprezzamento del 5% al valore unitario stimato poiché - ancorché inaccessibile - visto dall'esterno, l'immobile appare allo stato *rustico* e totalmente privo di divisioni interne;
- *Piano e Vista*: in questo caso, si è adottato un leggero apprezzamento del 3% del valore unitario stimato, perché pur essendo l'appartamento ubicato ad un piano 'basso' (1° livello), gode di ottima illuminazione, esposizione e panoramicità, per l'affaccio diretto sulla vallata posta a sud del centro storico di Rende;

Più in generale infine, per i valori individuati mediante le offerte presenti sul mercato, si è tenuto conto del differenziale derivante dal prezzo richiesto rispetto a quello corrisposto al momento della vendita; tale valore varia in ragione di un aumento del 5-10% in fase di offerta. Il valore ottenuto con il campione di offerte è pertanto stato **deprezzato di un valore medio del 7,5%**.

7.5 - Valori medi di riferimento

In definitiva:

- Per il *locale commerciale sub 57* (ristorante), il **range di variazione del valore unitario**, ottenuto con il procedimento descritto nei precedenti punti attraverso i campioni di riferimento delle compravendite, delle offerte, del borsino immobiliare, dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio, dei valori derivanti dalle interviste, nonché applicando i coefficienti correttivi citati è pari a : 721,00 – 1.031,00 €/Mq.; pertanto, il **valore medio** di riferimento - a mq. commerciale - risulta pari a **876,00 €/Mq..**
- Per l'*appartamento sub 39* (ubicato parzialmente sopra al ristorante), il **range di variazione del valore unitario**, ottenuto con il medesimo procedimento è pari a : 485,00 – 673,00 €/Mq.; pertanto, il **valore medio** di riferimento - a mq. commerciale - risulta pari a **579,00 €/Mq..**
- **Non si è ricercato** il valore medio di riferimento per il *locale commerciale sub 21*,

poiché non è stato possibile individuarne l'esatta ubicazione territoriale, per una non corrispondenza dei numeri civici indicati in visura catastale sul *Corso Mazzini* - ex via V. Emanuele - ove l'immobile dovrebbe essere collocato.

Stante anche l'impossibilità di visionare lo stato dei luoghi, si è pertanto deciso di escludere tale unità immobiliare dalla valutazione, anche in ragione della sua esigua consistenza (in visura catastale, individuata in 21 mq.).

7.6 - Consistenza degli immobili

Come detto, la **consistenza** dei locali - ai fini commerciali - è stata determinata al lordo dell'intero spessore dei muri divisorii interni e delle pareti perimetrali (fino ad un max di 50 cm.) e della mezzeria delle pareti a confine con altre proprietà (fino ad un max di 25 cm.). La superficie del locale commerciale *sub 57* si è desunta dal rilievo effettuato (v. **All. L**), mentre la superficie dell'appartamento *sub 39* si è ricavata dalla visura catastale (v. **All. C**), essendo l'immobile inaccessibile (cfr. par 2.1 e).

Si avrà pertanto :

Superficie commerciale del sub 57.....mq. 118,00

Superficie commerciale del sub 39.....mq. 171,00

Pertanto, il valore delle 2 unità immobiliari, al lordo delle detrazioni, sarà :

- **Locale commerciale C/1, sub 57** : € 876,00 x mq. 118 =€ **103.368,00**

- **Appartamento A/5, sub 39** : € 579,00 x mq. 171 =€ **99.009,00**

7.7 - Detrazioni

7.7.a - Detrazioni per eliminazione delle opere abusive e/o per adempimenti amministrativi e catastali

Relativamente al locale commerciale **sub 57/ristorante** (il solo accessibile), si sono riscontrate delle difformità fra quanto rilevato in sede di sopralluogo ed il progetto rintracciato presso l'Archivio di stato (del 1961, cfr. par. 4), che costituisce di fatto l'unico stato assentito dell'unità immobiliare.

In particolare, si evidenzia quanto segue :

- sul progetto l'immobile si sviluppa su 2 livelli, anziché 1;

- sul progetto, rispetto allo stato di fatto, l'immobile si presenta con una superficie ed una distribuzione spazi interni diverse : sono rappresentati alcuni ambienti in più e non ne figurano altri;
- lo stato dei luoghi presenta delle modifiche di tipo ‘strutturale’, ovvero alcune aperture di varchi nella muratura portante o demolizioni di tratti della medesima, non denunciate nel progetto;

Per le stesse ragioni, si è anche riscontrata una non conformità fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, pur con minori variazioni di tipo ‘strutturale’.

La **regolarizzazione** di tali **difformità** rappresentano un costo per il futuro acquirente dell’unità immobiliare, che dovrà presentare una ‘SCIA in sanatoria’ presso l’*Ufficio Tecnico* del Comune di Rende ed un Docfa (nuovo accatastamento) presso l’*Ufficio Provinciale - Territorio di Cosenza*, raffigurante l’esatta configurazione dello stato dei luoghi.

In relazione all’appartamento **sub 39** (non accessibile), non avendo rintracciato alcuna documentazione tecnico-progettuale presso il Comune di Rende (e presso l’Archivio di Stato), v’è da considerare la planimetria catastale del 1940, quale stato assentito originario. Rispetto a tale elaborato, in cui è rappresentata un’unità immobiliare di piccole dimensioni, pare evidente una discrasia con i dati di superficie riportati in visura (171 mq.); anche in questo caso, poiché immaginabile una maggior superficie dell’immobile ed una diversa distribuzione degli spazi interni dello stato dei luoghi, rispetto alla planimetria catastale, il futuro acquirente dovrà sostenere gli stessi costi di sanatoria urbanistico-amministrativa e catastale illustrati per il sub 57.

Tuttavia poiché i 2 immobili saranno posti all’asta in un lotto unico, pertanto trasferiti ad un unico soggetto, si può considerare un costo di sanatoria amministrativa e catastale cumulativo (con procedura unificata, per le 2 unità immobiliari); tale costo è quantificabile in **€ 4.000,00**, comprensivo di spese tecniche, istruttorie e dell’oblazione da versarsi presso il Comune di Rende, commisurata in € 1.032,00.

Per entrambi gli immobili, rispetto alle modifiche ‘strutturali’ non assentite, resta un’alea di indeterminazione di ulteriori costi ed oneri a carico del futuro acquirente che, con la presentazione delle ‘Scia in sanatoria’ vedrà aprirsi a suo carico un procedimento

penale, per la mancata denuncia dei lavori *ante operam*.

7.7.b - Detrazioni per occupazione dell'immobile

Ai fini della presente perizia, le due unità immobiliari possono considerarsi libere.

La detrazione per occupazione degli immobili è, quindi, **nulla**.

7.7.c - Detrazioni per ristrutturazioni e/o opere di manutenzione

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, si sono riscontrate **discrete condizioni di manutenzione** del locale commerciale/**sub 57**, che pertanto non necessita di ristrutturazioni immediate.

L'appartamento al piano primo (**sub 39**) si presenta invece, visto dall'esterno, allo stato rustico non abitabile (cfr. par. 2.1). Pertanto, si è stimata una cifra di **€ 72.000,00** (circa € 420,00/mq.), da detrarre al valore di mercato del bene immobile precedentemente determinato, se fosse in buone condizioni; tale cifra è da considerarsi quale incidenza dei lavori di ristrutturazione dell'unità immobiliare sul valore di mercato dell'unità immobiliare, comprensivi della realizzazione del collegamento interno (foro nel solaio, scala, etc.) con il locale commerciale sub 57 sottostante, poiché l'appartamento sub 39 risulta attualmente inaccessibile dall'esterno (cfr. par. 2.1).

8 - CONCLUSIONI

In base ai valori ottenuti come media tra i valori di riferimento, ove necessario applicando i coefficienti correttivi e le opportune detrazioni derivanti dalle caratteristiche degli immobili, si è ottenuto il **valore di stima** complessivo, da applicarsi al compendio immobiliare formato dalle 2 unità immobiliari site nel Comune di Rende, ai piani terra e primo, censite rispettivamente in Catasto al Foglio 44, **particella 238, sub. 57 e 39**.

Si stabilisce che il **Valore attuale di mercato** del suddetto compendio immobiliare è pari a:

| | |
|---|--------------|
| Valore di mercato compendio immobiliare, al lordo detrazioni..... | € 202.377,00 |
| Detrazioni per oneri/costi di sanatoria..... | - € 4.000,00 |
| Detrazioni per costi di ristrutturazione..... | € 72.000,00 |

Valore di mercato del compendio immobiliare.....€ 126.377,00

In cifra tonda:.....€ 126.000,00

Leggasi: Centoventiseimila/00

ALLEGATI

- A - Ortofoto ed estratto di mappa catastale;
- B - Foto esterne fabbricati, blocco edilizio p.lla 238;
- C - Visure storiche unità immobiliari;
- D - Elaborato catastale p.lla 238;
- E - Planimetrie catastali unità immobiliari;
- F - Norme Tecniche Attuazione, Variante al P.R.G.;
- G - Stralcio pratica S.U.A.P., per il sub 57;
- H - Stralcio progetto Genio Civile, per il sub 57;
- I - Titoli di provenienza sub 57 e sub 39;
- L - Planimetria unità immobiliare sub 57, desunta da rilievo;
- M - Documentazione fotografica attinente al sub 57;
- N - Quotazioni immobili - O.M.I. e borsino immobiliare
- O - Ricevute spese per acquisizione documentazione utile

Cosenza, 10 Giugno 2025

Il Tecnico

Architetto Andrea Guido





Unità immobiliare, al 1° livello

Fronte fabbricato p.la 238, lato sud su via Bellarintha



Fronte fabbricato p.la 238, lato sud su via Bellarintha : unità immobiliare al P.T. (ristorante)



Fronte fabbricato p.la 238, lato nord su c.so Mazzini

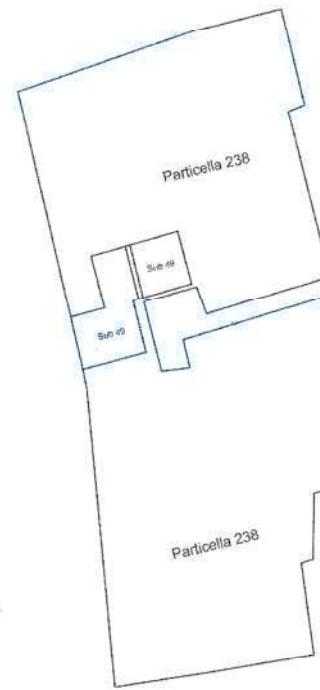
ALLEGATO D
ELABORATO CATASTALE P.LLA 238

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Cosenza

| | | | | | |
|--------------------------------------|---------------|-------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: | Inscritto all'albo: Ingegneri | | Prov. Cosenza | N. 015852 |
| Comune di Rende | Sezione: | Foglio: 44 | Particella: 238 | Protocollo n. | CS0108562 del 29/05/2015 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | | | | Tipo Mappale n. | Scala 1 : 500 |

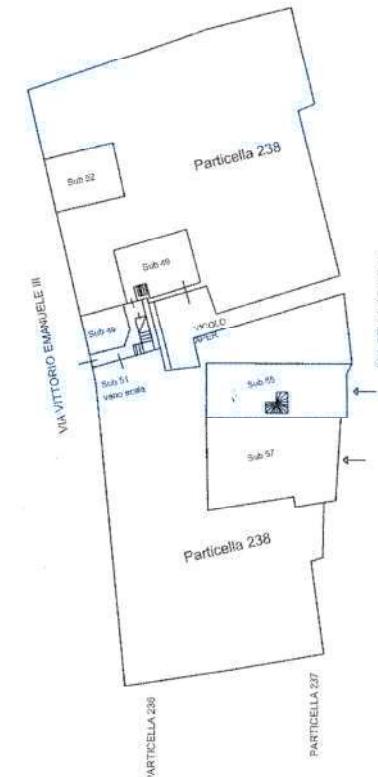
PIANO SOTTOSTRADA

Particella 238



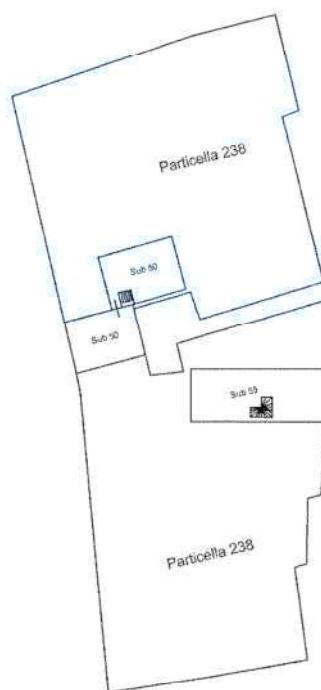
PIANO TERRA

Particella 238



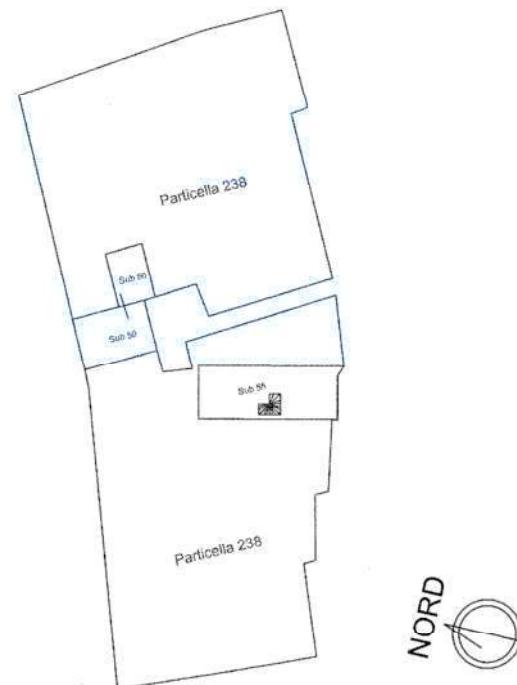
PIANO PRIMO

Particella 238



PIANO SECONDO (soffitta)

Particella 23



ALLEGATO E
PLANIMETRIE CATASTALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N.652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 2.0.6.3.3.5.2.8

Comune Rende Ditta:

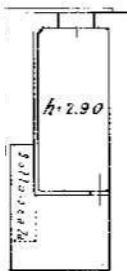
Via Corsso Vittorio E. III N. 31

(In Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario)

SPAZIO
ove va incollato il
TALLONCINO DI RISCONTRO
DELLA SCHEDA
con la quale
si denunciano
gli immobili

Sub 21

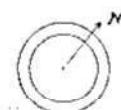
Corsso Vitt. Em. III



747

Manu 01

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

ing. *(titolo, nome e cognome del tecnico)*

Iscritto all'Albo degli ingegneri
della Provincia di *Cosenza*

Data 17-2-1940 **XVIII** Firma



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R.DECRETO LEGGE 13 APRILE 1959-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 20634474

Comune Rende Ditta

Via C. P. Acciavarella

Per Segnare cognome, nome, paternità del solo privo intestatario

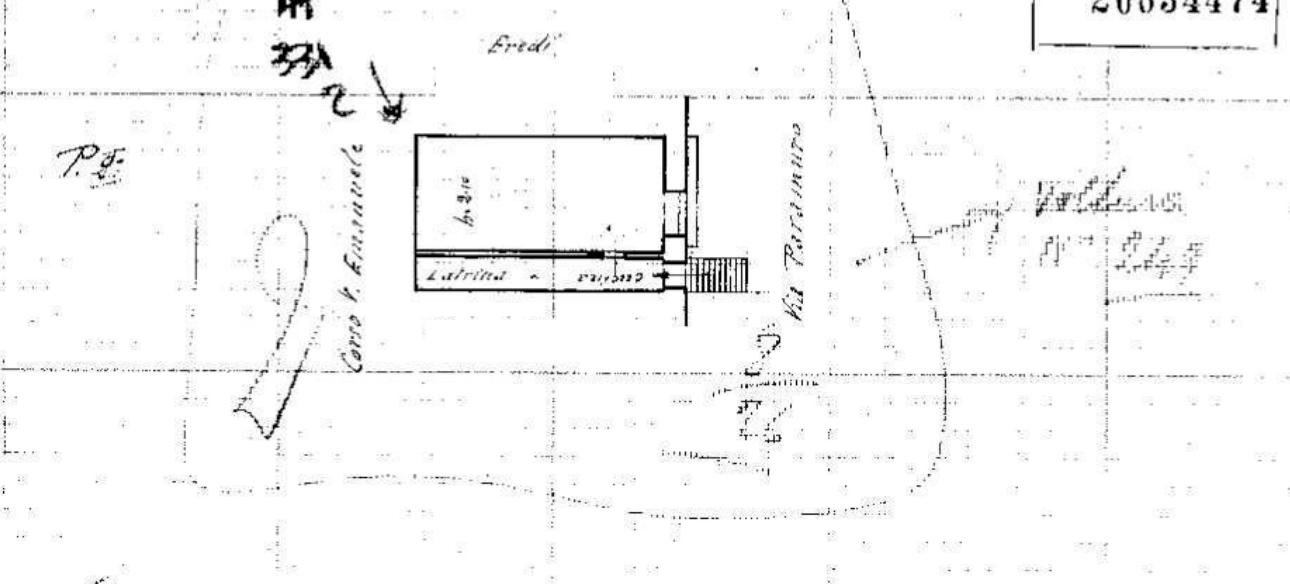
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1959-XVII, n. 652)

COMUNE
di Rende

RICEVUTA
DELLA
SCHEDA NUMERO

20634474

Sub 39



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0108562 del 29/05/2015

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

Via Bella Arintha

civ. 35

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 44

Particella: 238

Subalterno: 57

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Cosenza

N. 01582

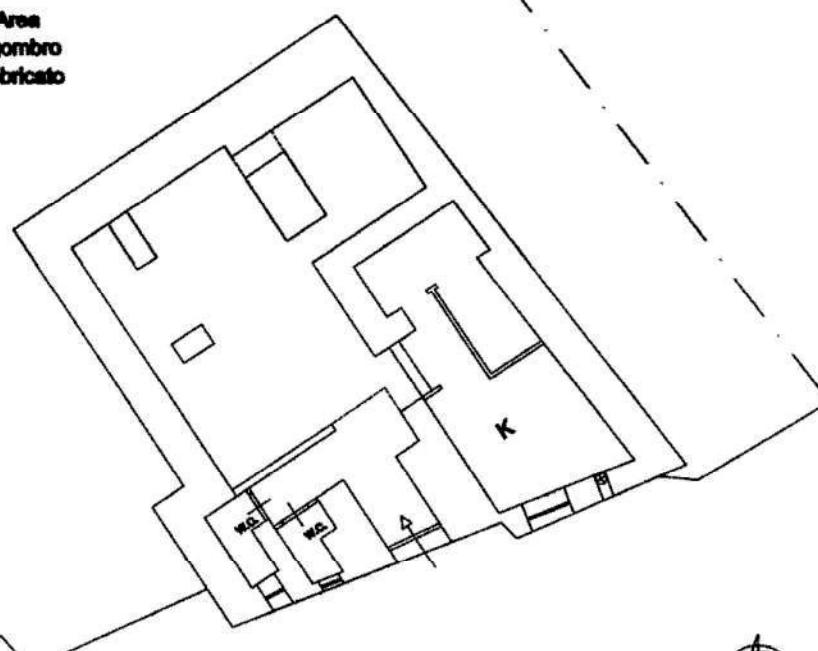
Scheda n. 1 Scala 1:200

Sub 57

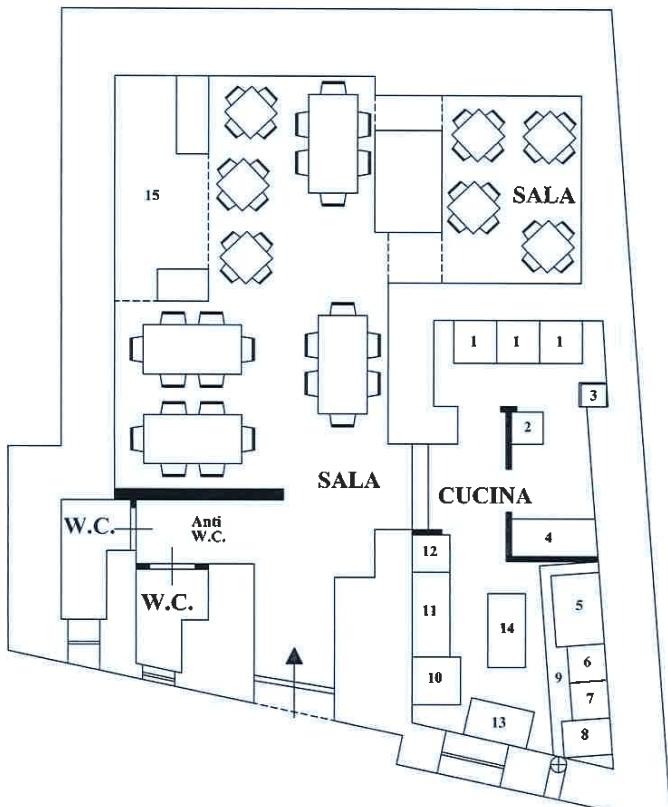
PIANTA PIANO TERRA
h=2,70

part. n. 238

Area
Ingombro
fabbricato



Lay Out Attrezzature

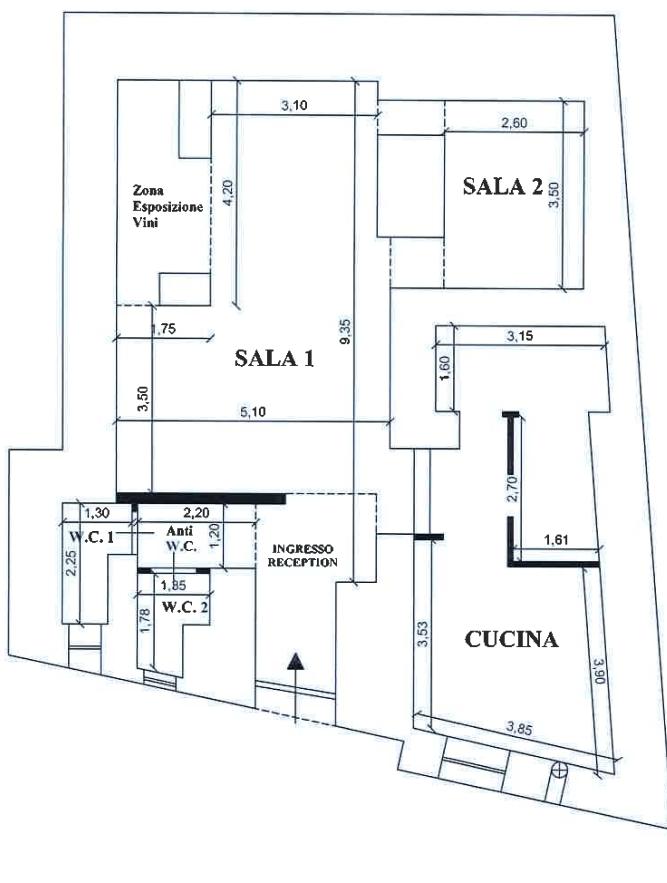


| LEGENDA | |
|---------|--------------------------------|
| 1 | N° 3 Frigorifero 800x800x2030 |
| 2 | Lavapiatti 590x600x820 |
| 3 | Lavabicihieri 425x475x690 |
| 4 | Icemaker 450x515x685 |
| 5 | Cucina a 6 fuochi 900x1350x850 |
| 6 | Cuocipasta 700x700x850 |
| 7 | Friggitrice 700x700x850 |
| 8 | Griglia 700x900x850 |
| 9 | Cappa d'aspirazione |
| 10 | Forno a convezione 900x910x720 |
| 11 | Tavolo chiuso 1600x700x850 |
| 12 | Lavamanzi 700x700x850 |
| 13 | Tavolo aperto 1200x700x850 |
| 14 | Tavolo aperto 1400x700x850 |
| 15 | Espositore vini |



Pianta Piano Terra

h = 2,70 m

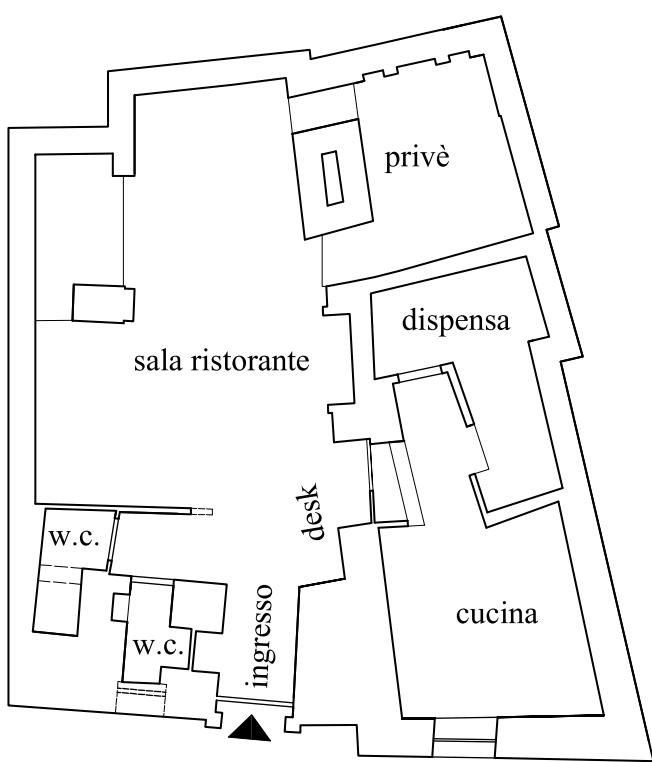


| SUPERFICI | |
|--------------------|-----------------|
| INGRESSO-RECEPTION | 6,55 MQ |
| SALA 1 | 32,10 MQ |
| SALA 2 | 10,05 MQ |
| CUCINA | 26,10 MQ |
| Esp. Vini | 5,90 MQ |
| Anti W.C. | 2,65 MQ |
| W.C. 1 | 2,35 MQ |
| W.C. 2 | 2,05 MQ |
| TOTALE | 87,75 MQ |



ALLEGATO L

PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE SUB 57, DESUNTA DA RILIEVO



Planimetria u.i. sub 57
Scala 1 : 100

ALLEGATO M

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ATTINENTE AL SUB 57



Foto 1 - vista sala ristorante, dall'ingresso

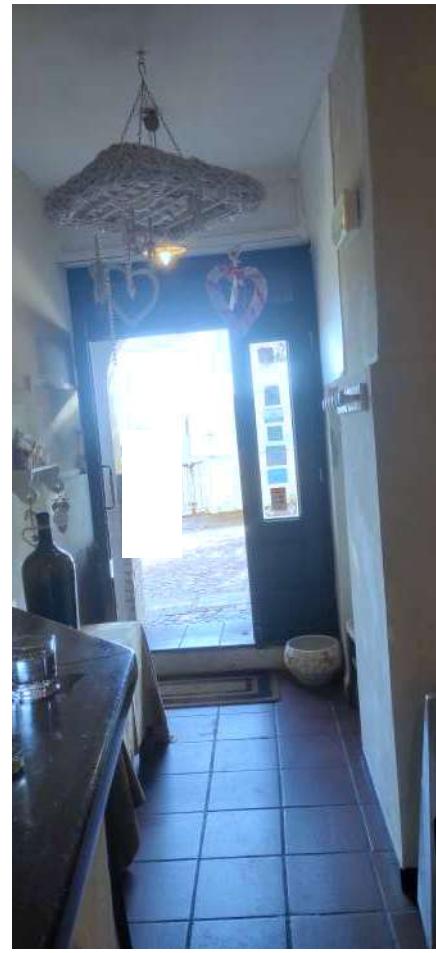


Foto 2 - vista dell'ingresso



Foto 3 - vista w.c. uomini



Foto 4 - lavabo w.c. uomini



Foto 5 - ingresso w.c. donne



Foto 6 - water w.c. donne

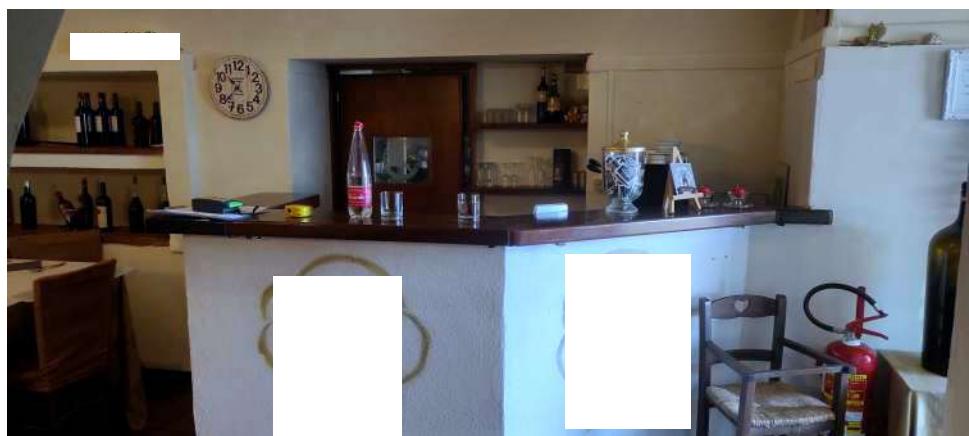


Foto 7 - accoglienza clienti/bancone bar (dietro : ingresso cucina)



Foto 8 - vista sala ristorante



Foto 9 - sala ristorante, zona vicino all'ingresso



Foto 10 - sala ristorante, zona vicino al privè



Foto 11 - sala ristorante, dettaglio colonna/dislivello



Foto 12 - sala ristorante : ingresso privè



Foto 13 - sala ristorante : privè

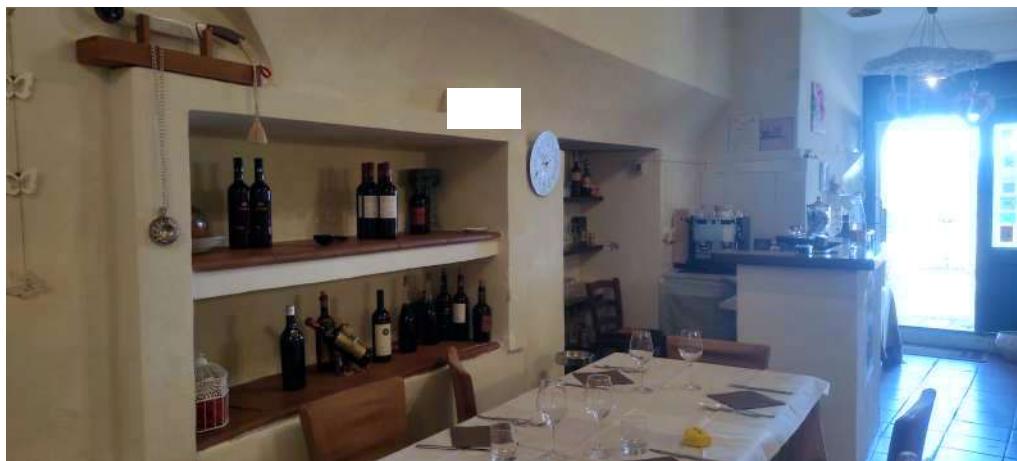


Foto 14 - vista zona accoglienza clienti/bancone bar e ingresso alla cucina



Foto 15 - dettaglio accesso alla cucina



Foto 16 - vista cucina : fuochi e preparazione cibi



Foto 17 - cucina : area di servizio, lavaggio, conservazione cibi



Foto 18 - cucina : vista dispensa/spogliatoio



Foto 19 - vista ingresso cucina



Foto 20 - dettaglio zona accoglienza clienti/bancone bar



Foto 21 - Esterno fabbricato, ingresso ristorante, vista da SO



Foto 22 - Esterno fabbricato, vista da SE



Foto 23 - Esterno fabbricato, dettaglio ingresso ristorante