

# **TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME**

## ***RELAZIONE TECNICA***

**Procedura Fallimentare n° 15/2017 R.F.**

**nei confronti di**

***XXXXX XXX***

**Giudice Delegato: Dott.ssa Adele FORESTA**

**Istanza Autorizzazione Incarico: 20 settembre 2018**

**Autorizzazione Incarico: 17 settembre 2018**

**Deposito Relazione di Consulenza Tecnica: 22 febbraio 2019**

**ESPERTO ESTIMATORE:**

***ING. PAOLO ARCIERI***

Viale I Maggio, n° 147

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fiscale: RCRPLA79T06M208Y

Partita I.V.A.: 02795070792

Iscrizione Albo degli Ingegneri della

Provincia di Catanzaro con il n° 2352

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Io sottoscritto Ing. Paolo ARCIERI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al numero d'ordine 2352, con studio in Lamezia Terme, viale I Maggio n° 147, nominato esperto estimatore dal curatore del **Fallimento n° 20/2017 R.F. – XXXXX XXX**, Avvocato Teresa Chieffallo, giusta autorizzazione del Giudice Delegato, Dott.ssa A. Foresta, del 17.09.2018, redigo la presente perizia di stima allo scopo di rispondere ai quesiti posti dal Curatore e qui di seguito integralmente riportati:

- 1. Descriva l'immobile eseguendo un numero di fotografie sufficienti a rappresentare compiutamente lo stato dello stesso, compresi gli ambienti interni, precisandone tipologia, ubicazione, confini, epoca di costruzione, caratteristiche generali, pertinenze comuni, caratteristiche costruttive, impianti, stato di conservazione ecc. con allegazione di eventuali regolamenti condominiali e fotografie ritenute utili.*
- 2. Riferisca sul classamento, sul reddito dominicale del terreno e sulla rendita catastale del fabbricato, sul corrispondente valore fiscale dell'immobile, sull'identificazione catastale (le eventuali difformità riscontrate al Catasto Terreni ed al Catasto Urbano e ove risultino beni non accatastati al NCEU, ma solo al NCT, occorre provvedere, previa autorizzazione del G.D. all'accatastamento ed all'indicazione nel bando dei nuovi identificativi catastali).*
- 3. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato.*
- 4. Precisi la provenienza del bene al fallito e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà, ricostruisca in particolare la continuità dei passaggi di proprietà relativi al bene nell'ultimo ventennio precisando altresì la quota di pertinenza del fallimento. Segnali inoltre eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*
- 5. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà precisando se la divisione appaia tecnicamente ottenibile stimando altresì sommariamente i costi tecnici di*

*divisione; con specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.*

- 6. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile (iscrizioni, trascrizioni, domande giudiziali, sequestri, privilegi, servitù, ecc., ove sugli immobili siano stati trascritti sequestri o ipoteche giudiziali, individuarne la causa), compresi quelli di natura condominiale e di carattere storico-artistico. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione; le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso.*
- 7. Riferisca sulla regolarità amministrativa del fabbricato, gli estremi della concessione edilizia, la conformità dell'immobile al progetto approvato nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, se vi siano pratiche di sanatoria in corso ed eventuali oneri in sospeso, quantifichi poi le eventuali spese di sanatoria e di condono edilizio; per le costruzioni soggette al relativo obbligo, specifichi la sussistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.*
- 8. Dica dello stato di possesso dell'immobile; con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, in caso di contratto di locazione registrato con data antecedente al fallimento e, quindi, opponibile alla procedura, è indispensabile che la stima contenga indicazione motivate sul giusto canone di locazione, analizzando il canone pattuito dal fallito – locatore e dal locatario, in base ai parametri di mercato. Ove il contratto sia opponibile all'aggiudicatario ed alla procedura, dovrà tenersi conto in sede di stima dello svantaggio derivante dalla non immediata disponibilità del cespite venduto, svantaggio che per l'aggiudicatario è solo parzialmente compensato dalla percezione del canone locativo. In ogni caso al fine della messa a reddito dell'immobile indichi il giusto canone di locazione dello stesso. Riferisca inoltre dell'esistenza di eventuali diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù ecc.) che delimitano la piena fruibilità del cespite.*
- 9. Verifichi se i beni acquisiti siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene acquisito all'attivo sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

10. *Indichi eventuali spese che interessino l'immobile condominiali scadute ed insolute alla data della perizia; eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, di prossima attuazione; altre spese, anomalie o cause in corso che interessino l'immobile.*
11. *Quantifichi gli eventuali costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.*
12. *Indichi il regime patrimoniale del fallito, di stato civile coniugato, mediante produzione dell'estratto dell'atto di matrimonio ed indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.*
13. *Determini il valore corrente di mercato attribuibile al bene o ai beni, al lordo e al netto dei costi di sanatoria e di bonifica di cui al punto 7., procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, con specificazione del criterio o dei criteri di stima e delle fonti di informazione utilizzate, con contestuale valutazione dell'opportunità di provvedere alla vendita in lotti al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.*
14. *Provveda all'integrazione della trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento sugli immobili acquisiti all'attivo della procedura fallimentare risultando allo stato trascritta sul solo soggetto.*
15. *Rediga uno schema riassuntivo della perizia ovvero un prospetto riassuntivo e descrittivo dei beni da utilizzare per la vendita.*
16. *Produca documentazione fotografica anche in formato digitale dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione anche degli interni.*
17. *Corredi la relazione da presentare anche in formato word e pdf e su supporto informatico di planimetrie con evidenziate le porzioni oggetto di stima, certificati catastali di classamento, documentazione attestante la regolarità amministrativa delle costruzioni, eventuali copie di contratti di locazione e dichiarazione dell'occupante, eventuali regolamenti condominiali, copia titolo di proprietà, estratto atto di matrimonio, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, documentazione fotografica, ecc..*

## **Svolgimento delle operazioni di sopralluogo**

L'inizio delle operazioni di sopralluogo è stato fissato per il giorno 5 ottobre 2018 presso il compendio aziendale sito in Pianopoli, località Vianova.

In tale data, alla presenza del Curatore Fallimentare, Avv. Teresa Chieffallo, è stato eseguito un breve sopralluogo ed una ricognizione dei beni oggetto di stima.

Le operazioni di sopralluogo sono state, poi, completate in data 6 dicembre 2018, allorquando, alla presenza del curatore, Avv. Chieffallo e con l'ausilio del Geom. Valentino Falvo, quale personale collaboratore del sottoscritto, si è proceduto al rilievo metrico e fotografico dei beni di proprietà della Xxxxx xxx.

## **Risposta ai quesiti**

**Quesito n° 1** – *(Descriva l'immobile eseguendo un numero di fotografie sufficienti a rappresentare compiutamente lo stato dello stesso, compresi gli ambienti interni, precisandone tipologia, ubicazione, confini, epoca di costruzione, caratteristiche generali, pertinenze comuni, caratteristiche costruttive, impianti, stato di conservazione ecc. con allegazione di eventuali regolamenti condominiali e fotografie ritenute utili.*

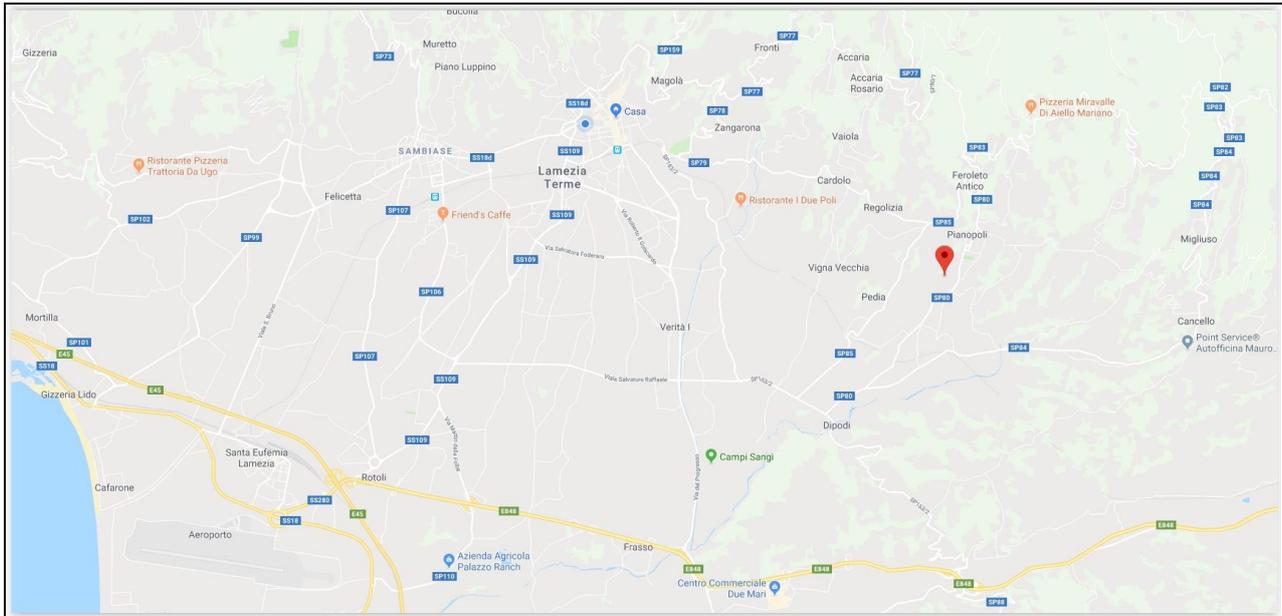
Per individuare con precisione gli immobili rientranti nella massa fallimentare è stata effettuata un'attenta ricerca presso l'Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Ufficio del Catasto di Catanzaro.

Ebbene, da quanto emerso a seguito delle indagini condotte e verificate in occasione dei sopralluoghi, i beni di proprietà della Xxxxx xxx (codice fiscale 02475930794) consistono in:

- 1. n. 2 capannoni con relativa area pertinenziale siti nel Comune di Pianopoli, Viale Enrico Berlinguer – località Vianova, censiti al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio di mappa 5, particelle 1017**, categoria D/7 “fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”;*

2. *Terreno sito nel comune di Pianopoli, località Vianova, adiacente agli anzidetti capannoni, censito al N.C.T. del Comune di Pianopoli al foglio di mappa 5, particelle 905, classato come seminativo arborato.*

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, vengono riprodotte le seguenti viste stradali e satellitari della zona ed una foto aerea da dove si evince l'esatta ubicazione dei cespiti.



**Estratto stradale della zona**



**Estratto satellitare della zona**



Estratto satellitare della zona

La zona in cui ricadono i beni di cui trattasi è ubicata a pochi chilometri dallo scalo ferroviario di Pianopoli, poco prima del centro cittadino.

Trattasi di un'area su cui sorgono n. 3 capannoni, di cui solo due appartenenti alla società fallita, con dei terreni adiacenti in parte a destinazione agricola ed in parte compresi nel comparto edificatorio limitrofo (comparto C10).

Il complesso edilizio possiede vocazione industriale ed è nato per la fabbricazione di componentistica per le telecomunicazioni.

Il primo capannone, quello prossimo al cancello d'ingresso ed appartenente ad altra ditta, era destinato alla parte commerciale ed amministrativa dell'azienda; invece, i due capannoni appartenenti alla Xxxxx xxx ed oggetto della presente relazione, erano destinati alla parte progettuale e di laboratorio.

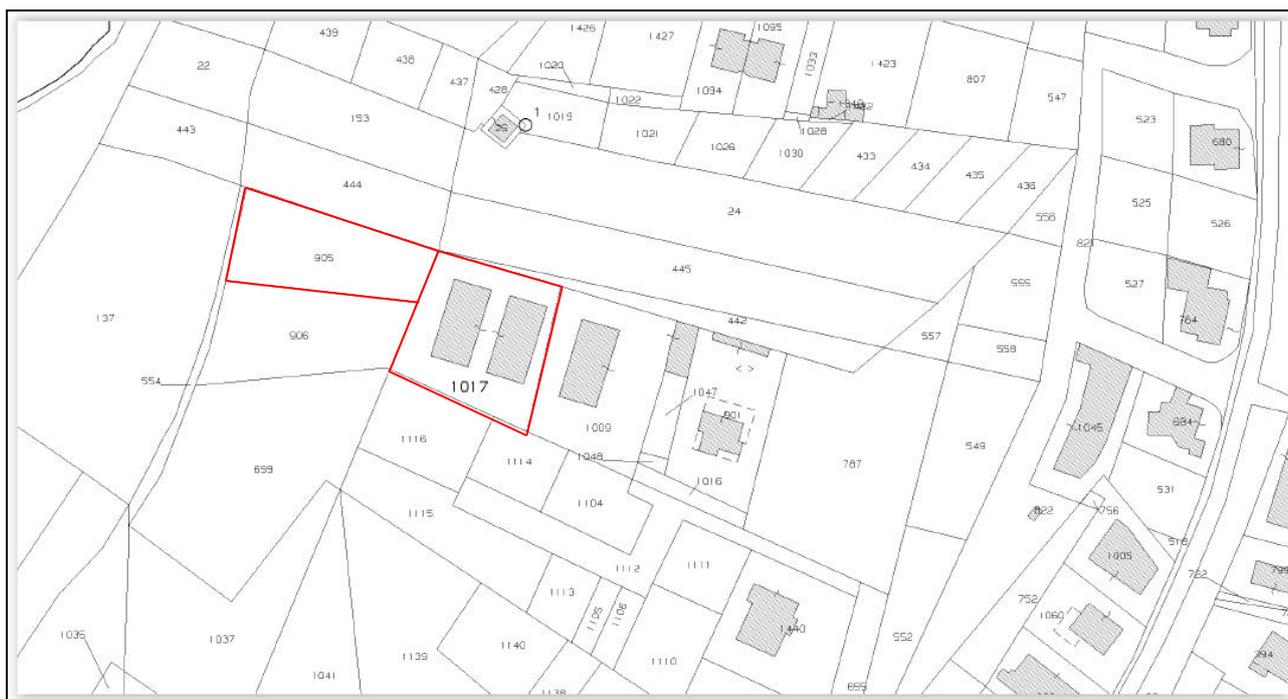


L'area degli stabilimenti, recintata con muretto sormontato da ringhiera in ferro, possiede una corte esterna di circa 2.800 mq di cui solo 1.200 mq circa appartenenti alla Xxxxx xxx e la restante di proprietà della Xxxxxxxxx xxx, titolare dell'altro capannone.

Ai beni si accede direttamente dalla strada comunale, sia tramite un cancello carraio scorrevole, sia tramite un cancelletto pedonale. Giova precisare che esiste una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della p.lla 906 (di proprietà della Xxxxxxxxx xxx) a carico della p.lla 1017 (area di sedime dei capannoni che ci occupano), su quest'ultima da esercitare



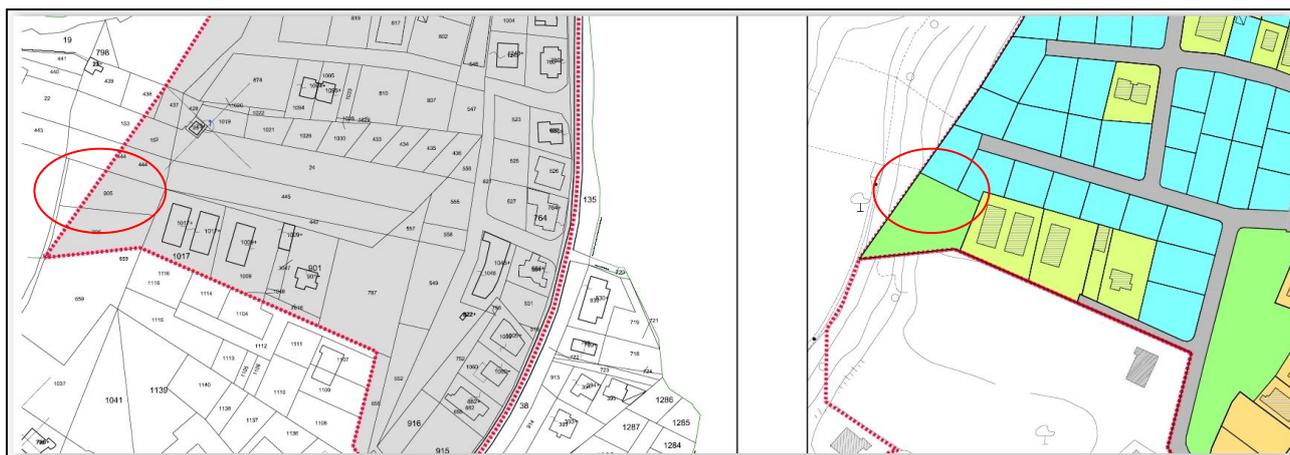
limitatamente alla striscia di terreno che rappresenta la naturale prosecuzione della strada privata identificata con la p.lla 1016, per giungere ai capannoni che ci occupano (censiti con la p.lla 1017) ed al terreno censito con la p.lla 905 sempre di proprietà della Xxxxx xxx. Di contro, esiste una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della p.lla 905 e p.lla 1017 che grava sulla p.lla 1016 e 1009 (di proprietà Xxxxxxxxx xxx), su quest'ultima da esercitare limitatamente alla striscia di terreno che rappresenta la naturale prosecuzione della strada privata identificata con la p.lla 1016.



**Estratto di mappa area interessata**

Il terreno adiacente al complesso edilizio, censito al foglio 5 p.lla 905, ha un andamento fortemente declive verso Ovest e ricade per gran parte (circa il 63%) nel Comparto edificatorio C10, così come definito dal vigente Piano Strutturale Comunale di Pianopoli, con destinazione “standard” per il 54% (area in verde nello stralcio sottostante) e per il 9% (area in azzurro nello stralcio sottostante) con destinazione Zona di Completamento.

Il restante 37% ricade in area agricola.



**Estratto di Comparto C10 – Z.T.O. ZC del P.S.C. del Comune di Pianopoli**

Al fine di una migliore possibilità di vendita, data l’attuale divisione e la diversa destinazione d’uso, i beni oggetto di stima possono essere suddivisi in **2 lotti** così costituiti:

**Lotto 1:** n. 2 capannoni industriali ad un solo piano fuori terra, fra loro intercomunicanti, con relativa pertinenza esclusiva, ubicati nel comune di Pianopoli, Viale Enrico Berlinguer – località Vianova, censiti al N.C.E.U. di detto comune al **foglio di mappa 5, particella 1017**, categoria D/7 “Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”;

**Lotto 2:** appezzamento di terreno, ricadente per una minima parte (circa 9%) in Zona di Completamento del Comparto C10, per oltre la metà (circa 54%) in “area standard” dell’anzidetto comparto edificatorio C10 e per la restante parte in zona agricola (circa 37%), ubicato nel comune di Pianopoli, Viale Enrico Berlinguer – località Vianova, e censito al N.C.T. del predetto comune censorio al **foglio di mappa 5, particella 905**.

## **LOTTO 1**

Il lotto 1, come detto, è costituito da due capannoni ad un solo piano fuori terra aventi sagoma di

circa 300 mq lordi, con annessa corte esclusiva.

L'intero insediamento, costituito da tre capannoni (di cui, si ripete, solo due in testa alla società fallita), è stato realizzato intorno al 2006 e si occupava di fabbricazione di componentistica per le telecomunicazioni. In particolare, i capannoni oggetto di perizia erano destinati alla parte progettuale e di laboratorio, l'altro (di proprietà di altra ditta) ospitava la parte commerciale ed amministrativa dell'azienda.



Il complesso possiede una corte esterna di circa 2.800 mq pavimentata in conglomerato bituminoso con piccole porzioni adibite ad aiuole, di cui solo circa 1.180 mq appartengono alla "Xxxxx xxx".

Al lotto 1 si accede direttamente dalla strada comunale tramite un cancello carraio scorrevole e/o un cancelletto pedonale entrambi comuni all'intero stabilimento.

I capannoni che ci occupano possiedono una forma rettangolare e sono così costituiti: il capannone "A" (il più vicino al cancello d'ingresso) possiede un ingresso, due uffici, tre laboratori, un deposito ed i servizi igienici; il capannone "B", collegato tramite camminamento coperto a quello

precedentemente descritto identificato come "A", possiede un ingresso, quattro laboratori, un deposito ed i servizi igienici.



Le condizioni dell'immobile appaiono buone: i capannoni possiedono struttura prefabbricata in cemento armato precompresso, le partizioni esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati coibentati, intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gress ceramico di

buona fattura, gli infissi sono in legno-alluminio e le porte in legno tamburato. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico, di climatizzazione, antincendio, di video sorveglianza e di allarme per i quali certamente occorre effettuare una manutenzione.

Giova precisare che alcuni impianti, come quello elettrico, antincendio, di allarme e videosorveglianza, sono presumibilmente collegati con quelli del capannone della “XXXXXXXXXX xxx”, ovverosia della società proprietaria dell’altro bene ricadente nel medesimo complesso aziendale. Occorrerà, dunque, prevedere lo sdoppiamento degli stessi al fine di rendere autonomo ciascun capannone.

L’intero lotto confina a Nord con la p.lla 442 in ditta eredi Cardamone, a Sud con le p.lle 1116 e 1114 in ditta Xxxxxx, ad Est con la p.lla 1009 in ditta XXXXXXXXXXXX xxx e ad Ovest con le p.lle 905 e 906, la prima di proprietà Xxxxxx xxx, la seconda di proprietà XXXXXXXXXXXX xxx.

## **LOTTO 2**

Il lotto 2 è costituito da un appezzamento di terreno situato in adiacenza, sul lato Ovest, all’area recintata degli stabilimenti. Lo stesso possiede in parte (circa il 37%) destinazione agricola, in parte (circa il 54%) destinazione “area standard” ed in parte (circa il 9%) destinazione per nuova edificazione. Trattasi di un fondo accessibile tramite cancelletto in ferro, che presenta inizialmente dei terrazzamenti per poi discendere, con andamento fortemente declive, verso il torrente posto a valle in direzione Ovest.



Il terreno non è stato visionato per intero data l'assenza di vie praticabili e per la presenza di arbusti, di rovi e di fitta vegetazione spontanea che lo rendono decisamente impervio.

Lo stesso confina a Nord con la p.lla 444 in ditta XXXXXXXX, a Sud con la p.lla 906 in ditta XXXXXXXX xxx, ad Est con la p.lla 1017 in ditta XXXXX xxx e ad Ovest con la p.lla 554 in ditta XXXXXXXX.

## **CONSISTENZA**

Al fine di quantificare la consistenza delle unità immobiliari che ci occupano, si considera la superficie catastale così come definita dall'**allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998**.

In generale, la superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come la somma della superficie reale, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

### **- Categorie del gruppo Z - capannoni**

La superficie commerciale per tale tipologia è rappresentata da:

- Superficie principale
- Superficie degli accessori diretti (ufficio – locali a disposizione del personale)
- Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci)

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

#### ▪ Superfici degli accessori diretti

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.

#### ▪ 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.

<b>Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Pianopoli al foglio n° 5 p.lla n° 1017</b>				
	<b>Sup. netta (mq)</b>	<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Incidenza (%)</b>	<b>Sup. Tot. (mq)</b>
Corpo A – ingresso	11,20	12,70	100	<b>12,70</b>
Corpo A – ufficio_1	16,80	20,00	100	<b>20,00</b>
Corpo A – ufficio_2	15,30	18,40	100	<b>18,40</b>
Corpo A – laboratorio_1	113,00	119,70	100	<b>119,70</b>
Corpo A – laboratorio_2	30,25	33,20	100	<b>33,20</b>
Corpo A – deposito	64,00	70,60	100	<b>70,60</b>
Corpo A – laboratorio_3	9,75	11,50	100	<b>11,50</b>
Corpo A – bagni	10,50	14,00	100	<b>14,00</b>
Camminamento	13,60	14,20	100	<b>14,20</b>
Corpo B – ingresso	61,40	66,70	100	<b>66,70</b>
Corpo B – deposito	32,90	37,30	100	<b>37,30</b>
Corpo B – laboratorio_4	88,80	94,50	100	<b>94,50</b>
Corpo B – laboratorio_5	40,50	43,80	100	<b>43,80</b>
Corpo B – laboratorio_6	24,00	27,80	100	<b>27,80</b>
Corpo B – laboratorio_7	7,10	8,30	100	<b>8,30</b>
Corpo B – bagni	17,10	21,00	100	<b>21,00</b>
<b>Superficie omogeneizzata capannone piano terra e primo (mq)</b>				<b>614,00</b>
Corte esclusiva	1180,00	1180,00	10	<b>111,80</b>
<b>Superficie Commerciale Totale (mq)</b>				<b>726,00</b>

<b>Superficie dell'unità immobiliare censita al foglio n. 5 p.lla n. 905 del comune di Pianopoli</b>	
Seminativo arborato	1.500,00 mq

**Quesito n° 2** – (Riferisca sul classamento, sul reddito dominicale del terreno e sulla rendita catastale del fabbricato, sul corrispondente valore fiscale dell'immobile, sull'identificazione catastale (le eventuali difformità riscontrate al Catasto Terreni ed al Catasto Urbano e ove risultino beni non accatastati al NCEU, ma solo al NCT, occorre provvedere, previa autorizzazione del G.D. all'accatastamento ed all'indicazione nel bando dei nuovi identificativi catastali).

## DATI CATASTALI

Dalla consultazione delle visure catastali (cfr. Allegato 1), effettuate sia per soggetto che per immobile, si ottiene la seguente situazione:

*Catasto Fabbricati, Comune di Pianopoli*

**Foglio 5    particella 1017**

**Viale Enrico Berlinguer snc Piano: T; categ. D/7; R.C. € 10.018,00;**

**Intestato: XXXXX XXX - xxxxxxxxxxxx- Proprietà per 1000/1000;**

*Catasto Terreni, Comune di Pianopoli*

**Foglio 5    particella 905**

**Qualità: seminativo arborato - 2                    1.500 mq            R.D. 6,58 €    R.A. 2,71 €;**

**Intestato: XXXXX XXX - xxxxxxxxxxxx- Proprietà per 1000/1000;**

Per quanto riguarda i fabbricati, nota la categoria catastale e la rendita catastale degli immobili, è possibile conoscere il valore catastale, da non confondere con il suo valore di mercato, utilizzato in ambito fiscale per determinare la base imponibile su cui applicare determinate imposte.

Il valore fiscale si ottiene moltiplicando la rendita catastale, rivalutata del 5%, per un moltiplicatore stabilito per legge pari a 65.

Nel caso che ci occupa, il valore fiscale del capannone è di seguito indicato:

- Foglio 5            particella 1017 – valore fiscale =  $10.018,00 \text{ €} \times 1,05 \times 65 = 683.728,50 \text{ €}$ ;

Per quanto riguarda i terreni agricoli, il valore fiscale si ottiene moltiplicando il reddito dominicale, rivalutato del 25%, per un moltiplicatore stabilito per legge pari a 135.

Per i terreni ricadenti in zona edificabile, invece, il valore fiscale si ottiene moltiplicando la superficie per il valore assegnato dal Comune di Pianopoli proprio ai terreni edificabili, che è pari a 30,00 €/mq.

Nel caso che ci occupa, il valore fiscale dei due immobili è di seguito indicato:

- Foglio 5            particella 905 (per il 63,68% ricadente nel Comparto C10) – valore fiscale =  $1.500,00 \text{ mq} \times 0,6368 \times 30,00 \text{ €/mq} = 28.656,00 \text{ €}$ ;
- Foglio 5            particella 90 (per il 36,32% in zona agricola) – valore fiscale =  $6,58 \text{ €} \times 1,25 \times 135 \times 0,3632 = 403,28 \text{ €}$ ;

**Quesito n° 3** – (Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato.)

Sono state acquisite visure catastali e ipotecarie che possono esser consultate negli allegati 1 e 2. Non risultano discrasie tra le risultanze delle visure eseguite per immobile e quelle effettuate per soggetto, ad eccezione della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento eseguita in data 17.01.2018, R.P. n° 722 - R.G. n° 823, in quanto nella stessa non appare indicato alcun immobile.

**Quesito n° 4** - *(Precisi la provenienza del bene al fallito e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà, ricostruisca in particolare la continuità dei passaggi di proprietà relativi al bene nell'ultimo ventennio precisando altresì la quota di pertinenza del fallimento. Segnali inoltre eventuali acquisti mortis causa non trascritti.)*

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, ubicate nel comune di Pianopoli, censite al N.C.T. al foglio 5, p.lla 905, e al N.C.E.U. al foglio 5 p.lla 1017 (originariamente particella 907, successivamente soppressa in favore della p.lla 1017 a seguito di Costituzione del 27.03.2006 protocollo n. CZ0034586 in atti dal 27.03.2006 - n. 576.1/2006) sono state acquistate dalla società fallita, "Xxxxx xxx", dal venditore sig. Xxxxxxx Xxxxxxx, forza di atto di compravendita del 08.06.2005 a rogito del Notaio Francesco Notaro (Repertorio n. 122652 e Raccolta n. 21460), trascritto in data 13.06.2005 R.P. 8367 - R.G. 14691. (cfr. Allegato 6).

Con riferimento alla continuità ventennale, si evidenzia che i terreni originari degli immobili che ci occupano sono pervenuti al venditore Xxxxxxx Xxxxxxx in virtù di atto di compravendita per Notaio Gianluca Perrella del 30.09.2004 Rep. n° 66476, acquistati dalla sig.ra Xxxxx Xxxxxxx, la quale, a sua volta, ne era divenuta proprietaria in virtù di atto di compravendita per Notario Fiore Melacrinis Napoleone del 11.06.1998 Rep. 117656. All'epoca di quest'ultimo atto, detti immobili erano identificati al N.C.T. del Comune di Pianopoli con le p.lle 658 e 713 del foglio 5.

**Quesito n° 5** - *(Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà precisando se la divisione appaia tecnicamente ottenibile stimando altresì sommariamente i costi tecnici di divisione; con specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.)*

Le unità immobiliari censite nel Comune di Pianopoli al foglio 5, p.lla 905 e 1017, sono di proprietà, piena ed esclusiva, della società fallita Xxxxx xxx ragion per cui non è necessario

procedere ad alcuna divisione.

**Quesito n° 6** – (Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile (iscrizioni, trascrizioni, domande giudiziali, sequestri, privilegi, servitù, ecc., ove sugli immobili siano stati trascritti sequestri o ipoteche giudiziali, individuarne la causa), compresi quelli di natura condominiale e di carattere storico-artistico. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione; le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso.)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Catanzaro ed allegate alla presente relazione, è stato accertato quanto di seguito riportato:

**VISURE IPOTECARIE PER SOGGETTO (dal 1979)**

A nome della società fallita, Xxxxx xxx, risultano le seguenti formalità (cfr. Allegato 2):

***ISCRIZIONE - R.P. n° 5808 R.G. n° 23121 del 26/10/2005***

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 125491/21714 del 25/10/2005

a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL LAMETINO SocCoop a R.L.**

contro **XXXXX XXX**

*riferita all'unità immobiliare censite al NCT del Comune di Pianopoli al foglio 5, p.lla 905 e 907.*

***ISCRIZIONE – R.P. n° 234 R.G. n° 1803 del 05/02/2010***

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 639/30 del 27/01/2010

a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A.**

contro **XXXXX XXX**

*riferita all'unità immobiliare censite al NCEU del Comune di Pianopoli al foglio 5, p.lla 1017.*

***ISCRIZIONE – R.P. n° 1225 R.G. n° 13754 del 25/11/2014***

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 768/3014 del 20/11/2014

a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A.**

contro **XXXXX XXX**

*riferita all'unità immobiliare censite al NCEU del Comune di Pianopoli al foglio 5, p.lla 1017 e 905.*

***ISCRIZIONE – R.P. n° 221 R.G. n° 1810 del 13/02/2017***

**IPOTECA conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo avviso di addebito esecutivo**  
**Pubblico ufficiale EQUITALIA Servizi di Riscossione Spa Rep. 1520/3017 del 06/02/2017**  
**a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA**  
**contro XXXXX XXX**

riferita all'unità immobiliare censite al NCEU del Comune di Pianopoli al foglio 5, p.lla 1017 e 905.

**TRASCRIZIONE – R.P. n° 722 R.G. n° 823 del 17/01/2018**

**ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**  
**Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 16/2017 del 26/10/2017**  
**a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI XXXXX XXX**  
**contro XXXXX XXX IN LIQUIDAZIONE**

**TRASCRIZIONE – R.P. n° 1486 R.G. n° 1882 del 12/02/2019**

**ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**  
**Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 16/2017 del 26/10/2017**  
**a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI XXXXX XXX**  
**contro XXXXX XXX IN LIQUIDAZIONE**

riferita all'unità immobiliare censite al NCEU del Comune di Pianopoli al foglio 5, p.lla 1017 e 905.

A nome del sig. Xxxxxx Xxxxxx e della sig.ra Xxxxxx Xxxxx (proprietari del bene dal 1998 al 2005) non risultano formalità cancellabili.

### **VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE (dal 1990)**

Sull'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Pianopoli, al foglio 5, p.lla 1017, risultano le seguenti formalità (cfr. Allegato 2):

**ISCRIZIONE – R.P. n° 234 R.G. n° 1803 del 05/02/2010**

**IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602**  
**Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 639/30 del 27/01/2010**  
**a favore di EQUITALIA ETR S.P.A.**  
**contro XXXXX XXX**

**ISCRIZIONE – R.P. n° 1225 R.G. n° 13754 del 25/11/2014**

**IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)**  
**Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 768/3014 del 20/11/2014**  
**a favore di EQUITALIA ETR S.P.A.**  
**contro XXXXX XXX**

**ISCRIZIONE – R.P. n° 221 R.G. n° 1810 del 13/02/2017**

**IPOTECA conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo**

Pubblico ufficiale EQUITALIA Servizi di Riscossione Spa Rep. 1520/3017 del 06/02/2017  
a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA**  
contro **XXXXX XXX**

**TRASCRIZIONE – R.P. n° 1486 R.G. n° 1882 del 12/02/2019**

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 16/2017 del 26/10/2017  
a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI XXXXX XXX**  
contro **XXXXX XXX IN LIQUIDAZIONE**

Sull'unità immobiliare censita al N.C.T. del Comune di Pianopoli, al foglio 5, p.lla 905, risultano le seguenti formalità (cfr. Allegato 2):

**ISCRIZIONE - R.P. n° 5808 R.G. n° 23121 del 26/10/2005**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 125491/21714 del 25/10/2005

a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL LAMETINO SocCoop a R.L.**  
contro **XXXXX XXX**

**ISCRIZIONE – R.P. n° 1225 R.G. n° 13754 del 25/11/2014**

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 768/3014 del 20/11/2014

a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A.**

contro **XXXXX XXX**

**ISCRIZIONE – R.P. n° 221 R.G. n° 1810 del 13/02/2017**

IPOTECA conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Pubblico ufficiale EQUITALIA Servizi di Riscossione Spa Rep. 1520/3017 del 06/02/2017

a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA**

contro **XXXXX XXX**

**TRASCRIZIONE – R.P. n° 1486 R.G. n° 1882 del 12/02/2019**

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 16/2017 del 26/10/2017

a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI XXXXX XXX**

contro **XXXXX XXX IN LIQUIDAZIONE**

Sull'unità immobiliare censita al N.C.T. del Comune di Pianopoli, al foglio 5, p.lla 907 (originaria della p.lla 1017), risultano le seguenti formalità (cfr. Allegato 2):

**ISCRIZIONE - R.P. n° 5808 R.G. n° 23121 del 26/10/2005**

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo;  
Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 125491/21714 del 25/10/2005  
a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL LAMETINO SocCoop a R.L.**  
contro **XXXXXX XXX**

Sulle unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di Pianopoli, al foglio 5, p.lla 658 e p.lla 713 (originarie delle p.lle 905 e 907), non risultano formalità cancellabili (cfr. Allegato 2).

**Quesito n° 7** – *(Riferisca sulla regolarità amministrativa del fabbricato, gli estremi della concessione edilizia, la conformità dell'immobile al progetto approvato nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, se vi siano pratiche di sanatoria in corso ed eventuali oneri in sospeso, quantifichi poi le eventuali spese di sanatoria e di condono edilizio; per le costruzioni soggette al relativo obbligo, specifichi la sussistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.)*

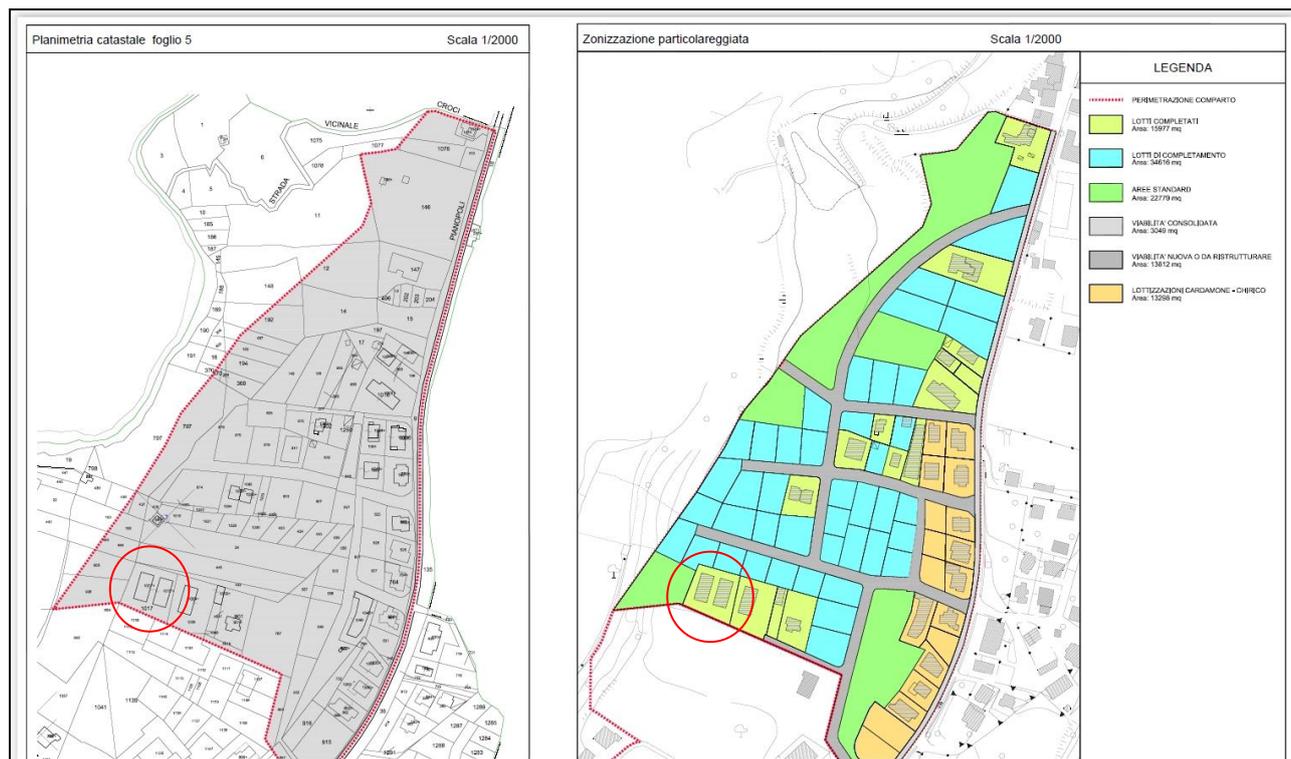
Per rispondere al presente quesito, sono state effettuate articolate indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianopoli al fine di accertare l'agibilità, le concessioni edilizie, i condoni, ecc. dei beni oggetto di perizia.

### **Lotto1**

In base al P.S.C. vigente nel Comune di Pianopoli, gli immobili costituenti il lotto 1 ricadono all'interno del Comparto edificatorio C10.

In particolare la p.lla 1017 ricade nell'area ZTC (zone totalmente completate) del predetto comparto e cioè aree interessate da fabbricati di vecchia costruzione e da fabbricati di recente costruzione realizzati a seguito di Permesso di Costruire in zona "B" del previgente P.R.G.

In dette zone è sempre possibile eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ricostruzione mantenendo la stessa sagoma e ubicazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle distanze e norme di "Piano".



**Stralcio zonizzazione particolareggiata Comparto C10**

Dalle indagini effettuate, si è, poi, appurato che per il compendio oggetto di stima è stato rilasciato **Permesso a Costruire n. 17/05** del 30/05/2005 alla società XXXXXXXXXXXX xxx per “*la costruzione di una struttura edilizia da destinare a Factory Electronics*”.

In data 29.07.2005, il Permesso a Costruire è stato volturato alla XXXXX xxx per la parte relativa ai capannoni “A” e “B” (ovverosia per i capannoni che ci occupano).

Successivamente, con D.I.A. del 3.04.2006 prot. n. 3339, è stata denunciata la variazione della distribuzione interna del capannone, l’adeguamento dei servizi igienici e dell’impiantistica e la realizzazione della recinzione esterna dello stabilimento.

In data 30.08.2006 prot. n. 6821 è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Successivamente, con D.I.A. del 9.12.2010 prot. n. 9391, sono stati denunciati i lavori di realizzazione del cappotto esterno dei capannoni.

Il sopralluogo effettuato ha permesso di verificare che, sia rispetto allo stato di progetto rappresentato nella D.I.A. del 2006, sia rispetto alle planimetrie catastali, esistono delle difformità consistenti nella modifica di alcuni tramezzi interni, realizzati comunque in cartongesso. Da un’attenta analisi dei predetti elaborati progettuali, inoltre, si evince l’assenza del piccolo sottotetto non praticabile attualmente presente.

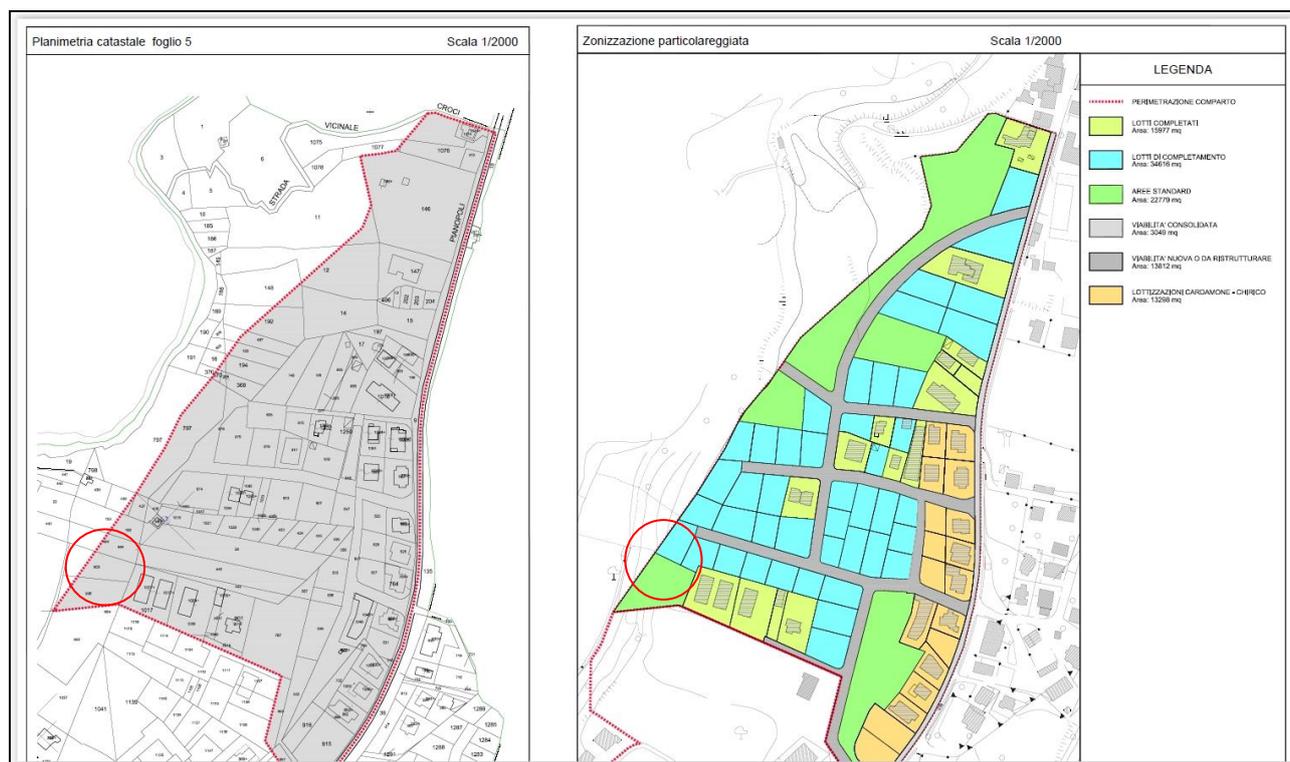
Le modifiche riscontrate possono essere considerate “*interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del*

decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985)” previsti dall’art. 37 del D.P.R. n. 380/2001. Gli stessi sono sanabili con una sanzione pecuniaria non inferiore a 516,00 euro.

Per una completa regolarizzazione degli immobili costituenti il lotto 1 occorrerà effettuare la pratica di sanatoria urbanistica per le modifiche interne e per il sottotetto, nonché aggiornare la planimetria catastale del capannone con l’attuale distribuzione dei vani, il tutto con costi e spese tecniche ammontanti complessivamente a circa € 2.000,00, da porre in detrazione dalla stima finale del bene. Si evidenzia, infine, che non è presente l’attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006.

## **Lotto2**

In base al P.S.C. vigente nel Comune di Pianopoli, l’immobile costituente il lotto 2 ricade per il 9,31% nella “zona di completamento” del Comparto C10 cioè area destinata a nuova edificazione con Indice di utilizzazione fondiari (Iuf) = 0,437 mq/mq, per il 54,37% nella “zona standard” cioè area destinata a standard urbanistici, per 31,37% in zona agricola E1 - aree caratterizzate da una produzione agricola tipica specializzata e per il 4,95% nella zona agricola E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva.



**Stralcio zonizzazione particolareggiata Comparto C10**

**Quesito n° 8** – (Dica dello stato di possesso dell’immobile; con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, in caso di contratto di locazione

*registrato con data antecedente al fallimento e, quindi, opponibile alla procedura, è indispensabile che la stima contenga indicazione motivate sul giusto canone di locazione, analizzando il canone pattuito dal fallito – locatore e dal locatario, in base ai parametri di mercato. Ove il contratto sia opponibile all’aggiudicatario ed alla procedura, dovrà tenersi conto in sede di stima dello svantaggio derivante dalla non immediata disponibilità del cespite venduto, svantaggio che per l’aggiudicatario è solo parzialmente compensato dalla percezione del canone locativo. In ogni caso al fine della messa a reddito dell’immobile indichi il giusto canone di locazione dello stesso. Riferisca inoltre dell’esistenza di eventuali diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù ecc.) che delimitano la piena fruibilità del cespite.)*

Il compendio si presenta privo di attività e non occupato da alcuno.

Al fine di determinare il più probabile valore di locazione si analizzeranno i valori medi derivanti dalle quotazioni OMI fornite dall’Agenzia del Territorio per la zona di ubicazione dell’immobile per destinazione produttiva.

Nella tabella seguente vengono riportati i valori medi unitari relativi al II semestre 2018 (derivati dall’OMI) dei canoni di locazione dell’Agenzia del Territorio.

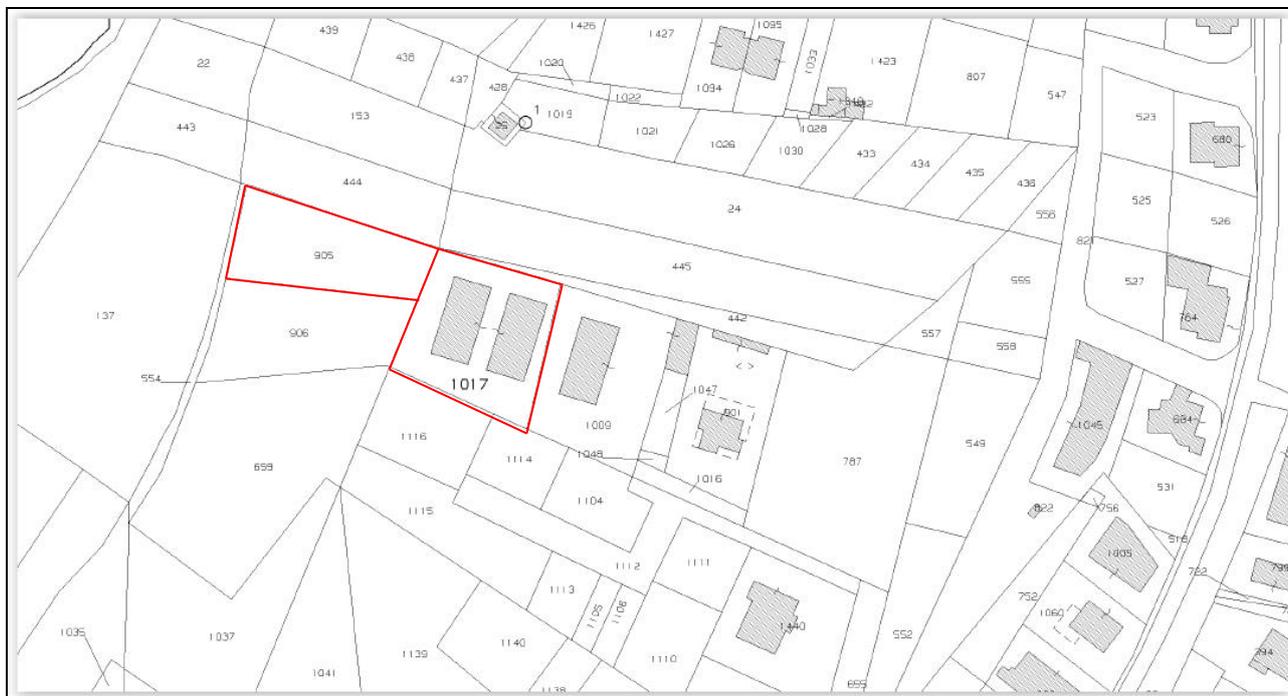
#### **PIANOPOLI**

<b>DESTINAZIONE: Produttiva</b>	<b>Valore Mercato (€/mq)</b>		<b>Val. Locazione (€/mq mese)</b>	
<b>Stato conservativo Normale</b>				
<b>Fascia/zona: centro urbano</b>	<b>Min (€/mq)</b>	<b>Max (€/mq)</b>	<b>Min (€/mq)</b>	<b>Max (€/mq)</b>
<b>Tipologia: Capannoni tipici</b>	<b>350,00</b>	<b>400,00</b>	<b>2,0</b>	<b>2,3</b>

In virtù di tali dati, i valori della locazione dei capannoni tipici per mq/mese oscillano intorno ai 2,00 €. Tale importo può essere abbattuto di un 15% per tener conto dei vincoli scaturenti dalla procedura fallimentare. Alla luce di ciò, considerando una superficie commerciale di circa 726 mq, lo scrivente ritiene che il più probabile canone di locazione di un bene analogo a quello oggetto di stima, sia di circa 1.250 €/mese corrispondente a 15.000,00 €/anno.

Per quanto riguarda l’esistenza di diritti reali, si ribadisce quanto già detto in risposta al quesito 1, ovvero che esiste una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della p.lla 906 (di proprietà della XXXXXXXXXXX xxx) a carico della p.lla 1017 (area di sedime dei capannoni che ci occupano), su quest’ultima da esercitare limitatamente alla striscia di terreno che rappresenta la naturale prosecuzione della strada privata identificata con la p.lla 1016, per giungere ai capannoni che ci occupano (censiti con la p.lla 1017) ed al terreno censito con la p.lla 905 sempre di proprietà della XXXXX xxx. Di contro, esiste una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della p.lla 905 e

p.lla 1017 che grava sulla p.lla 1016 e 1009 (di proprietà XXXXXXXXX xxx), su quest'ultima da esercitare limitatamente alla striscia di terreno che rappresenta la naturale prosecuzione della strada privata identificata con la p.lla 1016.



**Estratto di mappa area interessata**

**Quesito n° 9** – *(Verifichi se i beni acquisiti siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene acquisito all'attivo sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.)*

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Quesito n° 10** – *(Indichi eventuali spese che interessino l'immobile condominiali scadute ed insolute alla data della perizia; eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, di prossima attuazione; altre spese, anomalie o cause in corso che interessino l'immobile.)*

Non risultano spese condominiali.

Per quanto riguarda la presenza di eventuali giudizi pendenti nei confronti della società fallita, si precisa che, in seguito alle istanze depositate presso la Cancelleria del Lavoro, la Cancelleria Volontaria Giurisdizione e la Cancelleria Civile del Tribunale di Lamezia Terme, si è appreso che

non esistono cause in corso, come risulta dalle certificazioni rilasciate ed allegate alla presente perizia (cfr. Allegato 7).

**Quesito n° 11** – *(Quantifichi gli eventuali costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.)*

Come già detto in risposta al quesito n. 6, sui beni sottoposti a pignoramento, risultano iscritte n° 1 ipoteca volontaria, n° 3 ipoteche legali e n° 2 trascrizioni relative alla medesima sentenza dichiarativa di fallimento (nella prima manca l'indicazione degli immobili).

Per quanto riguarda la cancellazione delle antescritte formalità, presso la Conservatoria dei RR II, si è appurato che la cancellazione dell'ipoteca volontaria sconta un'imposta di € 35,00, mentre la cancellazione dell'ipoteca giudiziale sconta un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% sull'importo del totale dell'iscrizione ipotecaria, e in più occorrono € 59,00 di tassa di bollo ed € 35,00 di tassa ipotecaria (con imposta minima di € 168,00).

La cancellazione delle trascrizioni sconta, invece, un'imposta fissa di € 294,00 per ciascuna trascrizione.

Nel caso che ci occupa, la situazione è la seguente:

1. Ipoteca volontaria		<i>R.P. n° 23121 R.G. n° 5808 del 26.10.2005</i>
2. Ipoteca Giudiziale	<b>Tot. € 96.791,22</b>	<i>R.P. n° 1980 R.G. n° 14740 del 06.09.2010</i>
3. Ipoteca Giudiziale	<b>Tot. € 1.538.827,32</b>	<i>R.P. n° 1225 R.G. n° 13754 del 25.01.2014</i>
4. Ipoteca Giudiziale	<b>Tot. € 2.214.045,74</b>	<i>R.P. n° 221 R.G. n° 1810 del 13.02.2017</i>
5. Sentenza di fallimento		<i>R.P. n° 722 R.G. n° 823 del 17.01.2018</i>
6. Sentenza di fallimento		<i>R.P. n° 1486 R.G. n° 1882 del 12.02.2019</i>

La cancellazione delle formalità gravanti sui beni oggetto della presente perizia ammonterebbe, dunque, ad € 35,00 + [(0,0050 x 96.791,22) + 35,00 € + 59,00] + [(0,0050 x 1.538.827,32) + 35,00 € + 59,00] + [(0,0050 x 2.214.045,74) + 35,00 € + 59,00] + 294,00 + 294,00 = € 35,00 + € 577,96 € 7.788,13 € 11.164,22 + 294,00 + 294,00 = € **20.155,00** circa, oltre ai compensi dell'eventuale soggetto incaricato ad eseguire le cancellazioni/annotazioni.

Trattasi, comunque, di somme soggette a controllo e verifica da parte della stessa Conservatoria.

**Quesito n° 12** – *(Indichi il regime patrimoniale del fallito, di stato civile coniugato, mediante*

*produzione dell'estratto dell'atto di matrimonio ed indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.)*

Trattasi di società fallita e non di persona fisica.

**Quesito n° 13** – *(Determini il valore corrente di mercato attribuibile al bene o ai beni, al lordo e al netto dei costi di sanatoria e di bonifica di cui al punto 7., procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, con specificazione del criterio o dei criteri di stima e delle fonti di informazione utilizzate, con contestuale valutazione dell'opportunità di provvedere alla vendita in lotti al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.)*

### **Stima lotto 1**

Per la stima del bene oggetto di relazione si è utilizzato il **metodo dei costi deprezzati** (Cost Approach) e si precisa che è stata una scelta obbligata atteso che dall'indagine di mercato, eseguita sulla piattaforma Sister, si è riscontrata l'assenza di compravendite e di rendite di fabbricati produttivi che, invece, sono elementi necessari per l'applicazione dei metodi MCA e della capitalizzazione.

Il *Cost Approach* è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

L'impiego del *Cost Approach* è suggerito nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi.

Si tratta in sostanza di immobili e impianti che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati.

Il *Cost Approach* si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito ed al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Questo principio *“stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato.”*

(International Valuation Standards)

In effetti l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;
- la stima del deprezzamento.

Nel procedimento a costo di ricostruzione deprezzato, per terreno edificato si intende il suolo occupato dal sovrastante edificio ed il suo valore è stimato per differenza tra il valore del terreno edificabile ed i costi di trasformazione derivanti dalla demolizione.

Il valore del terreno edificato può essere stimato in vari procedimenti. Quello utilizzato è quello di ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto di complementarità economica (incidenza dell'area).

$$V_i = \frac{V_a}{ia (\%)}$$

Con:

$V_i$  valore di costo dell'intervento;

$V_a$  valore di costo dell'area;

$ia\%$  incidenza valore costo area/valore costo intervento;

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

1- Costi tecnici di costruzione

a) diretti

Costo di costruzione opere edilizie edificio;

Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte;

b) indiretti

Oneri di urbanizzazione;

Oneri professionali;

Costi allacciamento servizi;

Spese generali;

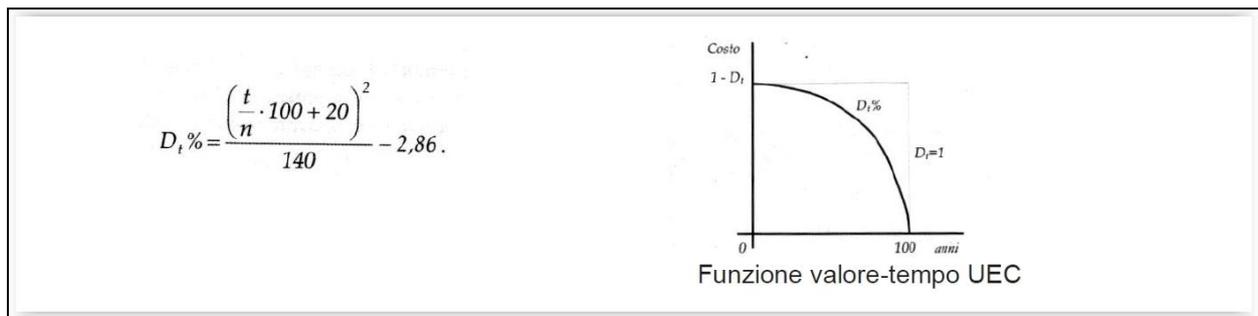
Spese commercializzazione;

c) oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti;

d) utile del promotore sul proprio capitale di rischio.

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, occorre calcolare la perdita di valore per deprezzamento.

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale  $D\%$ , in modo che all'inizio per  $t=0$  (con  $t$  = vetustà del compendio) il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per  $t=n$  (con  $n$ = vita utile del compendio) il deprezzamento percentuale è del 100%



Analizzando i beni in questione, considerando una vita utile ( $n$ ) delle strutture pari a 70 anni, una vita utile ( $n$ ) delle finiture pari a 35 anni, una vita utile ( $n$ ) degli impianti pari a 25 anni, una vetustà ( $t$ ) dell'intero complesso pari a 13 anni e tenendo conto dei costi di costruzione, dell'incidenza dell'area il cui coefficiente di complementarità è stato considerato pari a 15%, delle spese tecniche, degli oneri comunali, dell'utile del costruttore e delle condizioni attuali degli immobili, il valore del lotto 1 viene calcolato come mostrato nelle seguenti tabelle.

<b>SPESE</b>				
<b>costo costruzione</b>	<b>STRUTTURA</b>	superficie	costo mq	totale costi
	capannone	600	400,00 €	240 000,00 €
	piazzale	1180	40,00 €	47 200,00 €
	recinzione	130	150,00 €	19 500,00 €
	<b>totale cc</b>			
<b>spese tecniche</b>	percentuale su c.c.	10%		
	progetto	25%	€ 7 667,50	
	impianti	15%	€ 4 600,50	
	strutture	15%	€ 4 600,50	
	sicurezza	7%	€ 2 146,90	
	d.l.	32%	€ 9 814,40	
	accatastamento	3%	€ 920,10	
	conform.+abitabilità	3%	€ 920,10	
<b>TOTALE St</b>				<b>€ 30 670,00</b>
<b>oneri comunali</b>	urbanizz. Primaria	3,0%	€ 9 201,00	€ 9 201,00
	urbanizz. Secondaria	3,0%	€ 9 201,00	€ 9 201,00
	costo costruzione			
	<b>TOTALE Oc</b>			
<b>SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (Ct)</b>				<b>355 772,00 €</b>

<b>VALORE AREA</b>		
<b>costo acquisto area</b>	rapporto complementarietà	15%
	costi totali costruzione	355 772,00 €
	valore area	53 365,80 €

<b>UTILE PROMO TORE</b>			
<b>% sui costi sostenuti</b>	costo costruzione	12%	36 804,00 €
	spese tecniche	12%	3 680,40 €
	oneri concessionari	12%	2 208,24 €
	valore area	12%	6 403,90 €
	<b>TOTALE Up</b>		

<b>VALORE A NUOVO</b>			<b>458 234,34 €</b>
-----------------------	--	--	---------------------

<b>DEPREZZAMENTO</b>							
deprezzamento	tipo	tipologia	incidenza	Vita Utile (n)	Vetustà (t)		
	deterioramento		costruzione	70%	70	13	24 913,17 €
			finiture	15%	35	13	14 065,70 €
			impianti	15%	25	13	23 485,82 €
<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>						<b>62 464,69 €</b>	

<b>VALORE ATTUALE</b>	
valore a nuovo	458 234,34 €
deprezzamento	62 464,69 €
<b>VALORE DI COSTO DEPREZZATO</b>	
	<b>395 769,65 €</b>

Il valore innanzi calcolato va poi, decurtato dell'importo di € 2.000,00 per le spese tecniche e le sanzioni per le difformità riscontrate di cui si è detto in risposta al quesito n° 7, nonché di un 3% per tener conto degli oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti ed ancora di un ulteriore 5% per i costi (quantificati forfettariamente) di sdoppiamento dell'impianto elettrico che attualmente fa capo al locale quadri del capannone limitrofo di proprietà di un'altra società.

Il valore del lotto 1 è, quindi, pari a:

$$V_{\text{lotto1}} = (395.769,65 \text{ €} \times 0,97 \times 0,95) - 2.000,00 \text{ €} = 362.701,73 \text{ €} \approx 363.000,00 \text{ €}.$$

### **Stima lotto 2**

Il fondo appartenente al lotto 2, ricade per il 9,31% nella "zona di completamento" del Comparto C10 cioè area destinata a nuova edificazione con Indice di utilizzazione fondiari (Iuf) = 0,437 mq/mq, per il 54,37% nella "zona standard" cioè area destinata a standard urbanistici, per 31,37% in zona agricola E1 - aree caratterizzate da una produzione agricola tipica specializzata e per il 4,95% nella zona agricola E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva.

Normalmente, nel nostro ordinamento giuridico, le destinazioni ammesse all'interno delle zone "standard" risultano essere: asili, scuole, costruzioni di interesse comune, culturale, sociale, costruzioni per il gioco, attrezzature sportive, parcheggi, ecc. Quindi si può considerare l'edificabilità, sia pur particolare, di tutti i fondi destinati a standard.

In pratica, direttamente il comune, mediante espropriazione del fondo, o i soggetti privati interessati, mediante convenzione, possono intervenire sul fondo in oggetto realizzando una o più opere a carattere pubblico o di generale interesse.

Dalla letteratura, è possibile spingersi a determinare il valore delle aree standard come pari al 30%

del valore di mercato delle aree edificabili.

Per la zona sono stati reperiti i seguenti annunci immobiliari:

### **PIANOPOLI – Terreni edificabili**

1. terreno edificabile di 500 mq in viale Berlinguer ad un prezzo di € 35.000;
2. terreno edificabile di 850 mq in viale Berlinguer ad un prezzo di € 76.500;
3. terreno edificabile di 600 mq in via vittime di Nassiriya ad un prezzo di € 70.000;
4. terreno edificabile di 642 mq ad un prezzo di € 80.000;

per un valore medio a metro quadrato di circa 100,00 €/mq.

### **PIANOPOLI – Terreni agricoli**

1. terreno agricolo di 10.000 mq ad un prezzo di € 49.000;
2. terreno agricolo di 10.220 mq ad un prezzo di € 55.000;
3. terreno agricolo di 27.000 mq ad un prezzo di € 117.000.

per un valore medio a metro quadrato di circa 4,70 €/mq.

Alla luce di quanto sinora esplicito, la porzione di terreno edificabile può essere valutata pari a 100 €/mq.

La porzione di terreno ricadente in area “standard” può essere valutata intorno ai 33,00 €/mq. Detto importo va poi decurtato di un 40% per tener conto dell’andamento declive del terreno.

Il valore congruo a metro quadrato della porzione di terreno ricadente in zona “standard” può essere stimato pari a 20,00 €/mq.

Per quanto riguarda l’esigua porzione a destinazione agricola un valore congruo può essere stimato in 4,50 €/mq.

Data la superficie del lotto 2 pari a 1500 mq, la valutazione dello stesso può essere così determinata:

- $1.500 \text{ mq} \times 0,093 = 139,50 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = 13.950,00 \text{ €};$
- $1.500 \text{ mq} \times 0,544 = 816,00 \text{ mq} \times 20 \text{ €/mq} = 16.320,00 \text{ €};$
- $1.500 \text{ mq} \times 0,363 = 544,50 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = 2.450,00 \text{ €};$

Il valore totale dell’immobile oggetto di stima è, dunque, pari a:

$$V_{\text{lotto2}} = (13.950,00 + 16.320,00 + 2.450,00) = 32.720,00 \text{ €} \approx 32.700,00 \text{ €}.$$

**Quesito n° 14** – (Provveda all'integrazione della trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento sugli immobili acquisiti all'attivo della procedura fallimentare risultando allo stato trascritta sul solo soggetto.)

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento della società Xxxxx xxx in liquidazione che è stata, per l'appunto, trascritta in data 12.02.2019 R.P. 1486 – R.G. 1882.

**Quesito n° 15** – (Rediga uno schema riassuntivo della perizia ovvero un prospetto riassuntivo e descrittivo dei beni da utilizzare per la vendita.)

### **DESCRIZIONE FINALE LOTTO 1**

Piena proprietà di porzione di compendio produttivo costituito da due capannoni ad una sola elevazione fuori terra, destinati a laboratori, aventi superficie lorda di circa 300 mq ciascuno, con piazzale pertinenziale di circa 1.200 mq.

**COMUNE DI UBICAZIONE:** Comune di Pianopoli, località Vianova, Viale E. Berlinguer.

**DATI CATASTALI:**

N.C.E.U. di Pianopoli, Foglio 5, p.lla 1007, Piano T, categ. D/7; Rendita € 10.018,00;

**ESTENSIONE:** Sup. Comm. raggugliata (allegato C al DPR n. 138/1998): 726,00 mq;

**CONFINI:** l'intero lotto confina a Nord con p.lla 442, a Sud con p.lla 1116 e 1114, ad Est con p.lla 1009, ad Ovest con p.lle 905 e 906.

**PROPRIETARIO:** l'unità immobiliare costituente il lotto 1 è di proprietà, piena ed esclusiva, della Xxxxx xxx in quanto realizzata su terreno pervenuto all'anzidetta società in forza di atto compravendita del 08.06.2005 a rogito del Notaio Francesco Notaro (Repertorio n. 122652 e Raccolta n. 21460), trascritto in data 13.06.2005 R.P. 8367 - R.G. 14691.

### **FORMALITA'**

**ISCRIZIONE**

**R.P. n° 5808 R.G. n° 23121 del 26/10/2005**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo;  
Pubblico ufficiale Notaro Francesco Repertorio 125491/21714 del 25/10/2005  
a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL LAMETINO**  
contro **XXXXXX XXX**

**ISCRIZIONE**

**R.P. n° 234 R.G. n° 1803 del 05/02/2010**

IPOTECA LEGALE derivante da a norma art.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Rep. 639/30 del 27/01/2010

a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A.**  
contro **XXXXX XXX**

**ISCRIZIONE** **R.P. n° 1225 R.G. n° 13754 del 25/11/2014**  
IPOTECA LEGALE derivante da ruolo (art. 77 DEL D.P.R. N. 602 del 1973)  
Pubblico ufficiale Equitalia Sud S.P.A. Repertorio 768/3014 del 20/11/2014  
a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A.**  
contro **XXXXX XXX**

**ISCRIZIONE** **R.P. n° 221 R.G. n° 1810 del 13/02/2017**  
IPOTECA conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo avviso di  
addebito esecutivo  
Pubblico ufficiale EQUITALIA Servizi di Riscossione Spa Rep. 1520/3017  
del 06/02/2017  
a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA**  
contro **XXXXX XXX**

**TRASCRIZIONE** **R.P. n° 722 R.G. n° 823 del 17/01/2018**  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 16/2017 del 26/10/2017  
a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RAMEC**  
contro **XXXXX XXX IN LIQUIDAZIONE**

**TRASCRIZIONE** **R.P. n° 1486 R.G. n° 1882 del 12/02/2019**  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Pubblico ufficiale Tribunale di Lamezia Terme Rep. 16/2017 del 26/10/2017  
a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RAMEC**  
contro **XXXXX XXX IN LIQUIDAZIONE**

**STATO DI OCCUPAZIONE:** libero;

**SERVITU':** esiste una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della p.lla 906 (di proprietà della Xxxxxxxxxxxx xxx) a carico della p.lla 1017 (area di sedime dei capannoni che ci occupano), su quest'ultima da esercitare limitatamente alla striscia di terreno che rappresenta la naturale prosecuzione della strada privata identificata con la p.lla 1016, per giungere ai capannoni che ci occupano (censiti con la p.lla 1017) ed al terreno censito con la p.lla 905 sempre di proprietà della Xxxxxxxx xxx. Di contro, esiste una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della p.lla 905 e p.lla 1017 che grava sulla p.lla 1016 e 1009 (di proprietà Xxxxxxxxxxxx xxx), su quest'ultima da esercitare limitatamente alla striscia di terreno che rappresenta la naturale prosecuzione della strada privata identificata con la p.lla 1016.

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** Per il compendio oggetto di stima è stata rilasciata da parte del Comune di Pianopoli, Permesso a Costruire n. 17/05 del 30/05/2005 per "la costruzione di una struttura edilizia da destinare a Factory Electronics". Successivamente, con D.I.A. del 3.04.2006 prot. 3339 è stata denunciata la variazione della distribuzione interna dei due capannoni, l'adeguamento dei servizi igienici e dell'impiantistica e la realizzazione della recinzione esterna dello stabilimento. In data 30.08.2006 prot. 6821 è stato rilasciato il certificato di

agibilità. Esistono difformità sanabili il cui costo è stato posto in detrazione al valore del bene.

**VALORE STIMATO: 363.000,00 €.** (dicasi euro trecentosessantatremila/00).

## **DESCRIZIONE FINALE LOTTO 2**

Piena proprietà di appezzamento di terreno ricadente nel Comparto edificatorio C10 del P.S.C. di Pianopoli ed avente in parte destinazione edificabile per circa il 9,31%, in parte destinazione "standard" per circa l'54,37% ed in parte destinazione agricola per il restante 36,32%.

Il terreno appare in parte terrazzato per poi avere andamento declive in direzione del torrente a valle.

**COMUNE DI UBICAZIONE:** Comune di Pianopoli, località Vianova.

### **DATI CATASTALI:**

N.C.T. di Pianopoli, Foglio 5, p.lla 905 – seminativo arbor, classe 2, superficie 1.500,00 mq;

**ESTENSIONE:** Superficie catastale 1.500 mq;

**CONFINI:** l'intero lotto confina a Nord con p.lla 444, a Sud con p.lla 906, ad Est con p.lla 1017, ad Ovest con p.lla 554.

**PROPRIETARIO:** l'unità immobiliare costituente il lotto 2 è di proprietà, piena ed esclusiva, della società Xxxxxx xxx ad essa pervenuta in forza di atto compravendita del 08.06.2005 a rogito del Notaio Francesco Notaro (Repertorio n. 122652 e Raccolta n. 21457), trascritto in data 13.06.2005 R.P. 8367 - R.G. 14691.

### **FORMALITA'**

**ISCRIZIONE** *R.P. n° 5808 R.G. n° 23121 del 26/10/2005*  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo;  
Pubblico ufficiale Notaro Francesco Repertorio 125491/21714 del 25/10/2005  
a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL LAMETINO**  
contro **XXXXXX XXX**

**ISCRIZIONE** *R.P. n° 1225 R.G. n° 13754 del 25/11/2014*  
IPOTECA LEGALE derivante da ruolo (art. 77 DEL D.P.R. N. 602 del 1973)  
Pubblico ufficiale Equitalia Sud S.P.A. Repertorio 768/3014 del 20/11/2014  
a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A.**  
contro **XXXXXX XXX**

**ISCRIZIONE** *R.P. n° 221 R.G. n° 1810 del 13/02/2017*  
IPOTECA conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo avviso di addebito esecutivo  
Pubblico ufficiale EQUITALIA Servizi di Riscossione Spa Rep. 1520/3017 del 06/02/2017

a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA**  
contro **XXXXX XXX**

**TRASCRIZIONE** *R.P. n° 722 R.G. n° 823 del 17/01/2018*  
**ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 16/2017 del 26/10/2017  
a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RAMEC**  
contro **XXXXX XXX IN LIQUIDAZIONE**

**STATO DI OCCUPAZIONE:** libero;

**SERVITU':** esiste una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della p.lla 906 (di proprietà della Xxxxxxxxxxxx xxx) a carico della p.lla 1017 (area di sedime dei capannoni che ci occupano), su quest'ultima da esercitare limitatamente alla striscia di terreno che rappresenta la naturale prosecuzione della strada privata identificata con la p.lla 1016, per giungere ai capannoni che ci occupano (censiti con la p.lla 1017) ed al terreno censito con la p.lla 905 sempre di proprietà della Xxxxxx xxx. Di contro, esiste una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della p.lla 905 e p.lla 1017 che grava sulla p.lla 1016 e 1009 (di proprietà Xxxxxxxxxxxx xxx), su quest'ultima da esercitare limitatamente alla striscia di terreno che rappresenta la naturale prosecuzione della strada privata identificata con la p.lla 1016.

**VALORE STIMATO: 32.700,00 €.** (dicasi euro trentaduemilasettecento/00).

**Quesito n° 16** – *(Produce documentazione fotografica anche in formato digitale dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione anche degli interni.)*



**Lotto\_1 – esterno stabilimento**



**Lotto\_1 – esterno stabilimento**



**Lotto\_1 – esterno stabilimento**



**Lotto\_1 – esterno stabilimento**



**Lotto\_1 – esterno stabilimento**



**Lotto\_1 – esterno stabilimento**



**Lotto\_1 – esterno stabilimento**



**Lotto\_1 – esterno stabilimento**



**Lotto\_1 – esterno stabilimento**



**Lotto\_1 – esterno stabilimento**



**Lotto\_1 – esterno stabilimento**



**Lotto\_1 – esterno stabilimento**



**Lotto\_1 – esterno stabilimento**



**Lotto\_1 – esterno stabilimento**



**Lotto\_1 – esterno stabilimento**



**Lotto\_1 – esterno stabilimento**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “A”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “A”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “A”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “A”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “A”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “A”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “A”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “A”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “A”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “A”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “A”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “A”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “A”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “A”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “B”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “B”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “B”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “B”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “B”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “B”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “B”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “B”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “B”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “B”**



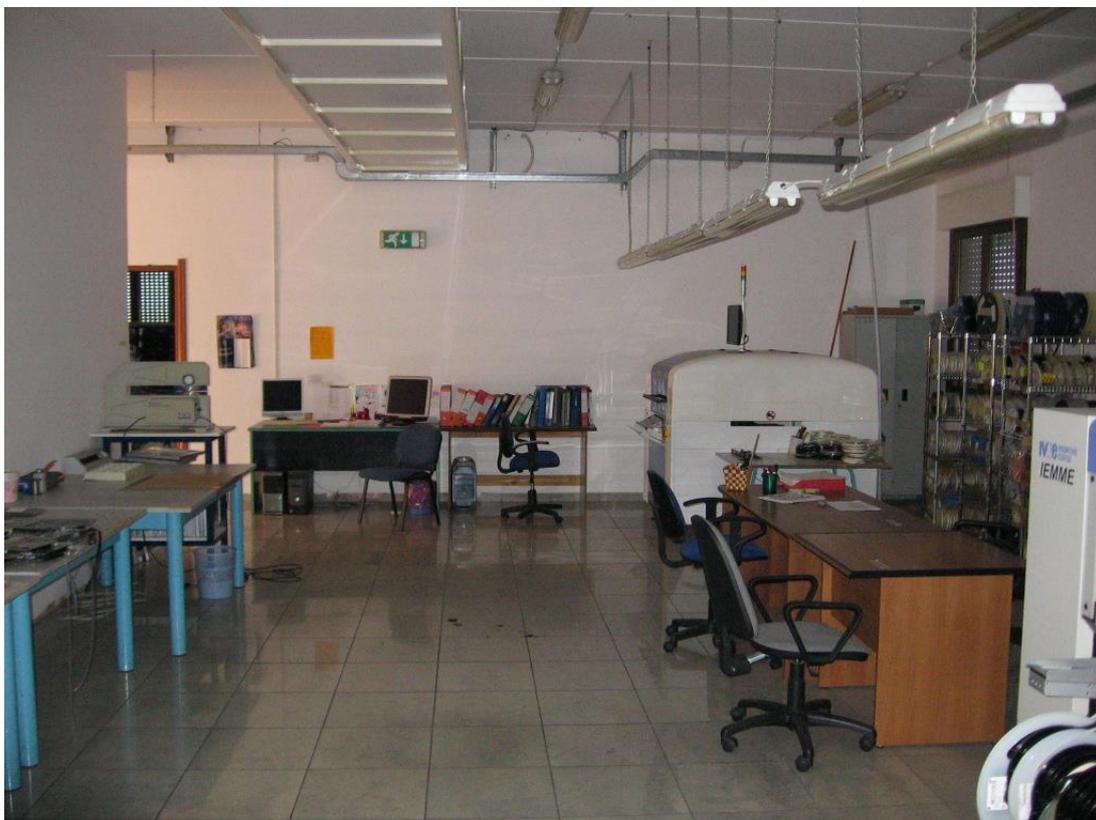
**Lotto\_1 – interno stabilimento “B”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “B”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “B”**



**Lotto\_1 – interno stabilimento “B”**



**Lotto\_2 – accesso al terreno**



**Lotto\_2**



**Lotto\_2**



**Lotto\_2**



**Lotto\_2**



**Lotto\_2**

**Quesito n° 17** – *(Corredi la relazione da presentare anche in formato word e pdf e su supporto informatico di planimetrie con evidenziate le porzioni oggetto di stima, certificati catastali di classamento, documentazione attestante la regolarità amministrativa delle costruzioni, eventuali copie di contratti di locazione e dichiarazione dell'occupante, eventuali regolamenti condominiali, copia titolo di proprietà, estratto atto di matrimonio, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, documentazione fotografica, ecc.)*

La relazione è corredata di n. 9 allegati, il tutto presentato anche in formato digitale su apposito CD.

Lo scrivente rassegna la presente relazione peritale ad evasione dell'incarico ricevuto e resta, comunque, a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito.

Lamezia Terme, 22.02.2019

Il perito  
*Ing. Paolo Arcieri*

## **Allegati**

- All. n. 01 – Visure catastali;
- All. n. 02 - Visure Conservatoria RR.II.;
- All. n. 03 – Planimetrie catastali;
- All. n. 04 – Rilievi dell'esperto;
- All. n. 05 – Titoli edilizio-urbanistici;
- All. n. 06 – Atto di proprietà;
- All. n. 07 – Certificati cancellerie;
- All. n. 08 - Mercato immobiliare;
- All. n. 09 – Prospetto riepilogativo lotti.