

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA N.18/2008 R.F.

RELAZIONE DI STIMA

Cosenza 29/07/2024

C.T.U.

Ing. *****

Sommario.

1-	Premessa	3
2-	Sopralluogo e indagini	4
3-	Indagini presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza	5
4-	Identificazione dei beni e acquisizione documenti	8
5-	Descrizione degli immobili	9
6-	Conformità e calcolo dei costi tecnici di sanatoria	15
7-	Criterio di formazione dei lotti	19
8-	Valore degli immobili	23
	8.1 – Il metodo di stima adottato per la valutazione	23
	8.2 – La superficie commerciale	24
	8.3 – Il valore medio di zona del lotto	27
	8.4 – La stima degli immobili	28
9-	Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti	33
10-	Sintesi dei lotti	35

Si allegano alla presente relazione:

1. Allegato A: verbali di sopralluogo;
2. Allegato B: documentazione catastale;
3. Allegato C: documentazione rilasciata dagli Uffici Tecnici;
4. Allegato D: rilievi planimetrici;
5. Allegato E: documentazione fotografica;
6. Allegato F: documentazione ipocatastale;
7. Allegato G: estratto dei borsini immobiliari.

1. Premessa.

Con provvedimento del Giudice Delegato, il curatore per la procedura indicata in oggetto, la numero 18/2008R.F., ha nominato il Sottoscritto in qualità di “tecnico stimatore” per compiere la valutazione di alcuni immobili ricadenti nella massa dei beni della società fallita, la “***** S.R.L.”, ubicati nei comuni di Dipignano (CS), Scalea (CS) e Sellia Marina (CZ).

In base a tale provvedimento, il curatore fallimentare conferiva al Sottoscritto formalmente incarico per la stima degli immobili sotto indicati:

1. Terreno con sovrastante fabbricato elevato per tre piani fuori terra (piano terra porticato, piano primo adibito ad uffici, piano secondo mansardato adibito ad uffici) ricadente in comune di Dipignano, località Molino Irto, identificato catastalmente al Foglio 2, p.lla 275 (oggi p.lla 411);
2. Fabbricato ricadente in comune di Scalea (CS), contrada Musorici, consistenti in:
 - Fabbricato per esigenze commerciali, identificato catastalmente al Foglio 12, p.lla 96, sub.1 (corte) e 2 – Capannone cat. D/8;
3. Fabbricati ricadenti in comune di Sellia Marina (CZ), contrada Chiaro, consistenti in:
 - Abitazione di tipo economico adibita ad Uffici, identificata catastalmente al Foglio 18, p.lla 6, sub.1 – cat. A/3, consistenza 4,5 vani (catastalmente riportato anche come bene comune e non censibile);
 - Magazzino – deposito a piano terra, identificato catastalmente al Foglio 18, p.lla 6, sub.2 – cat. F/3 (in corso di costruzione);
 - Magazzino e locali di deposito, identificato catastalmente al Foglio 18, p.lla 6, sub.3 – cat. C/2, consistenza 274 mq;
 - Magazzino e locali di deposito, identificato catastalmente al Foglio 18, p.lla 6, sub.4 – cat. C/2, consistenza 191 mq;
 - Magazzino – deposito a piano terra, identificato catastalmente al Foglio 18, p.lla 6, sub.5 – cat. F/3 (in corso di costruzione);
 - Magazzino commerciale (negozi e botteghe), identificato catastalmente al Foglio 18, p.lla 6, sub.6 – cat. C/1, consistenza 122 mq;

- Abitazione a piano primo, identificata catastalmente al Foglio 18, p.lla 6, sub.7 – cat. F/3 (in corso di costruzione);
- Abitazione a piano primo, identificata catastalmente al Foglio 18, p.lla 6, sub.8 – cat. A/3, consistenza 4,5 vani;
- Fabbricato, identificato catastalmente al Foglio 18, p.lla 6, sub.10 – cat. F/3 (catastalmente riportato anche come bene comune e non censibile);
- Fabbricato, identificato catastalmente al Foglio 18, p.lla 6, sub.11 – cat. F/3 (in corso di costruzione);

2. Sopralluogo e indagini.

Con i sopralluoghi effettuati alla presenza del curatore della procedura di fallimento, il Dott. *****, avvenuti in data 19/04/2023 a partire dalle ore 14:30 (beni in comune di Dipignano), in data 04/04/2024 a partire dalle ore 10:00 (beni in comune di Sellia Marina), in data 10/04/2024 a partire dalle ore 10:00 ed in data 29/07/2024 a partire dalle ore 11:00 (beni in comune di Scalea), il Sottoscritto ha provveduto a visionare lo stato attuale di tutti gli immobili oggetto della procedura di fallimento, annotando le qualità costruttive degli stessi, compiendo adeguati e dettagliati rilievi planimetrici, allegati alla presente sotto la *lettera D)*, e redigendo accurata relazione fotografica, allegata alla presente sotto la *lettera E)*, per meglio documentare l'elaborato peritale.

Una volta completate le operazioni di sopralluogo, il Sottoscritto ha proseguito le attività di indagine presso gli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli Uffici Tecnici dei comuni di Dipignano (CS), Scalea (CS), Sellia Marina (CZ), della Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per rispondere a quanto richiesto.

3. Indagini presso l'Agenzia del Territorio.

Per quanto riguarda i beni oggetto della procedura di fallimento, le indagini condotte si sono svolte negli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari e negli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza e di Catanzaro, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria. Dalle ricerche effettuate si è riscontrato, relativamente agli immobili oggetto della procedura, quanto segue:

- a) ISCRIZIONE del 25/11/1999 - Registro Particolare 4422 Registro Generale 24460; Pubblico ufficiale *****Repertorio 116419 del 19/10/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO; sui seguenti beni oggetto della presente stima:
 - Capannone industriale cat. D/8 e relativa corte, sito in comune di Scalea (CS) ed identificato al Foglio 12, p.lla 96, sub. 1 e 2;
- b) ISCRIZIONE del 15/07/2000 - Registro Particolare 2202 Registro Generale 14329; Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 46730 del 14/07/2000: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di *****, (capitale 3.300.000.000 Lire, su un totale di 6.600.000.000 Lire); sui seguenti beni oggetto della presente stima:
 - Terreno con soprastante fabbricato sito in comune di Dipignano (CS), identificato al Foglio 2, p.lla 411 (ex 275);
- c) ISCRIZIONE del 21/07/2000 - Registro Particolare 1947 Registro Generale 15763; Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 46730 del 14/07/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; con successiva "Annotazione n. 2528" del 10/08/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE); sui seguenti immobili oggetto della presente stima:
 - Fabbricati siti in comune di Sellia Marina, identificati al Foglio 18, p.lla 6, sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11;
- d) ISCRIZIONE del 29/12/2006 - Registro Particolare 4805 Registro Generale 25189; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2651/2006 del 27/12/2006; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO a favore di ***** (capitale 400.000,00 Euro); sui seguenti immobili oggetto della presente stima:

- Fabbricati siti in comune di Sellia Marina, identificati al Foglio 18, p.lla 6, sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11;

e) ISCRIZIONE del 04/07/2007 - Registro Particolare 6463 Registro Generale 25724; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2979/2007 del 31/05/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] SPA (capitale 67.500,00 Euro); sui seguenti immobili oggetto della presente stima:

- Terreno con soprastante fabbricato sito in comune di Dipignano (CS), identificato al Foglio 2, p.lla 411 (ex 275);
- Capannone industriale cat. D/8 e relativa corte, sito in comune di Scalea (CS) ed identificato al Foglio 12, p.lla 96, sub. 1 e 2;

f) ISCRIZIONE del 18/07/2007 - Registro Particolare 2866 Registro Generale 13190; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2979/2007 del 31/05/2007; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] SPA (capitale 67.500,00 Euro); sui seguenti immobili oggetto della presente stima:

- Fabbricati siti in comune di Sellia Marina, identificati al Foglio 18, p.lla 6, sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11;

g) ISCRIZIONE del 02/11/2007 - Registro Particolare 9327 Registro Generale 38583; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 4359/2007 del 24/09/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di ***** (capitale 250.000,00 Euro); sui seguenti immobili oggetto della presente stima:

- Terreno con soprastante fabbricato sito in comune di Dipignano (CS), identificato al Foglio 2, p.lla 411 (ex 275);
- Capannone industriale cat. D/8 e relativa corte, sito in comune di Scalea (CS) ed identificato al Foglio 12, p.lla 96, sub. 1 e 2;

h) ISCRIZIONE del 15/11/2007 - Registro Particolare 3898 Registro Generale 20715; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 4359 del 24/09/2007; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di ***** (capitale 250.000,00 Euro); sui seguenti immobili oggetto della presente stima:

- Fabbricati siti in comune di Sellia Marina, identificati al Foglio 18, p.lla 6, sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11;
- i) ISCRIZIONE del 04/04/2008 - Registro Particolare 1748 Registro Generale 10495; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 31111 del 09/07/2007; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di ***** (capitale 86.000,00 Euro); sui seguenti immobili oggetto della presente stima:
 - Terreno con soprastante fabbricato sito in comune di Dipignano (CS), identificato al Foglio 2, p.lla 411 (ex 275);
- j) TRASCRIZIONE del 03/06/2008 - Registro Particolare 12680 Registro Generale 18010 Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1225/2008 del 17/04/2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di *****PER LE IMPRESE SPA; sui seguenti immobili oggetto della presente stima:
 - Terreno con soprastante fabbricato sito in comune di Dipignano (CS), identificato al Foglio 2, p.lla 411 (ex 275);
- k) TRASCRIZIONE del 02/09/2008 - Registro Particolare 22363 Registro Generale 30270; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 480 del 02/08/2008; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di *****SPA; sui seguenti immobili oggetto della presente stima:
 - Terreno con soprastante fabbricato sito in comune di Dipignano (CS), identificato al Foglio 2, p.lla 411 (ex 275);
 - Capannone industriale cat. D/8 e relativa corte, sito in comune di Scalea (CS) ed identificato al Foglio 12, p.lla 96, sub. 1 e 2;
- l) **TRASCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 4899 Registro Generale 7186; Atto giudiziario del TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 5609 del 16/07/2008; SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO ESEGUITA D'UFFICIO a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ***** SRL;**
- m) ISCRIZIONE del 08/07/2020 - Registro Particolare 1366 Registro Generale 13117; Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 46730 del 14/07/2000; IPOTECA IN RINNOVAZIONE

derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; sui seguenti immobili oggetto della presente stima:

- Terreno con soprastante fabbricato sito in comune di Dipignano (CS), identificato al Foglio 2, p.lla 411 (ex 275);

Tutto quanto appena indicato è riportato nelle Visure Ipocatastali allegate alla presente relazione sotto la *lettera F)*.

4. Identificazione dei beni e acquisizione documenti.

Con domande presentate presso gli Uffici Tecnici dei comuni di Dipignano (CS), Scalea (CS) e Sellia Marina (CZ), si sono richiesti i seguenti documenti:

- Permesso a Costruire;
- Certificati di Agibilità-Abitabilità;
- Progetto depositato nell'ultima Conc. Edilizia;
- Eventuali D.I.A.- S.C.I.A. o condoni depositati;
- Certificazioni attestanti eventuali servitù pubbliche, diritti demaniali, usi civici, vincoli artistici, storici, paesaggistici o alberghieri e/o qualsiasi altro tipo di vincolo limitante la fruibilità, destinazione o uso;

oltre che qualsiasi altra documentazione riguardante tutti gli immobili oggetto di procedura ed in possesso degli archivi di detti uffici;

Tutta la documentazione ottenuta si allega alla presente sotto la *lettera C)*.

Con le richieste presentate presso gli Uffici del N.C.E.U. si sono ottenute le Visure catastali e le Planimetrie allegate alla presente relazione sotto la *lettera B)*. Con tali documentazioni, unitamente ai rilievi planimetrici redatti dal Sottoscritto, allegati alla presente sotto la *lettera D)*, si è provveduto alla verifica, dove possibile, della corretta identificazione catastale nonché alla verifica della regolarità edilizia. Tutta la documentazione rilasciata dagli uffici tecnici e territoriali è allegata alla presente sotto le *lettere B) e C)*. La descrizione di tutti gli immobili, le conformità catastali, le identificazioni catastali e territoriali ed i relativi confini sono riportati, più dettagliatamente, nei seguenti paragrafi descrittivi.

5. Descrizione degli immobili.

Gli immobili oggetto della presente procedura consistono in più unità immobiliari appartenenti alla massa fallimentare della società ***** S.r.l.; tali unità risultano sparse su tre comuni ricadenti nelle provincie di Cosenza e Catanzaro. Gli immobili risultano identificati catastalmente per come di seguito riportato:

Provincia di Cosenza – comune di Dipignano:

Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
2	411 (ex 275)		PT+P1+P2	Ente Urbano: Terreno con soprastante fabbricato di tre piani fuori terra (porticato, piano primo e piano secondo mansardato)	-	1422 mq	-

Provincia di Cosenza – comune di Scalea:

Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
12	96	1		Corte			
12	96	2	PT+P1	Capannone industriale+Uffici+Aree Coperte	D/8		17.026,55 €

Provincia di Catanzaro – comune di Sellia Marina:

Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
18	6	8	P1	Appartamento	A/3	4,5 vani - 118 mq	185,92 €
18	6	7	P2	Appartamento (in corso di costruzione)	F/3		
18	6	6	PT	Magazzino Commerciale	C/1	122 mq	856,90 €
18	6	5	PT	Magazzino (in corso di costruzione)	F/3		
18	6	4	PT	Magazzino Cella	C/2	191 mq	187,42 €
18	6	3	PT	Magazzino Cella	C/2	294 mq	288,49 €
18	6	2	PT	Magazzino (in corso di costruzione)	F/3		
18	6	1	PT+P1	Abitazione Custode e locale scantinato	A/3	4,5 vani	185,92 €
18	6	10		Magazzino e locale scantinato (sottostante sub.1)	F/3		
18	6	11		Cabina elettrica (erroneamente riportata come F/3)	F/3		

Tutti gli immobili risultano in ditta alla società “***** S.R.L.sede in DIPIGNANO (CS)” (già in precedenza “***** S.N.C.”).

Si descrivono di seguito tutti gli immobili sopra indicati.

Immobili siti in comune di Dipignano (CS), via Irto, identificati catastalmente per come di seguito riportato:

Foglio	P.Illa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
2	411 (ex 275)		PT+P1+P2	Ente Urbano: Terreno con soprastante fabbricato di tre piani fuori terra (porticato, piano primo e piano secondo mansardato)	-	1422 mq	-

L'immobile risulta edificato all'interno di un complesso costituito da più fabbricati, complesso una volta sede della società ***** S.R.L., sito a circa 3,9 km dal centro della città di Cosenza, ben collegato, ricadente in una zona con connotazione produttiva/commerciale ed abitativa, su un'area di circa 1.200 mq; esso consiste in un fabbricato con struttura portante in C.A. che si eleva per tre piani fuori terra e confina a sud ed a est con la strada comunale, a nord con i mappali 977 e 231, ad ovest con i mappali 641 e 662. La sua struttura, per come si evince dall'ampio rilievo fotografico redatto dal Sottoscritto ed allegato alla presente sotto *la lettera E)*, foto da n.1 a n.34, nonché dal rilievo planimetrico allegato alla presente sotto *la lettera D)*, presenta al piano terra un ampio porticato esteso circa 230mq, al piano primo un'ampia zona adibita ad uffici, suddivisa su cinque stanze, due bagni, zona di ingresso e servizi, per complessivi 230mq, con accesso principale posto sulla strada adiacente il lato sud ed ingresso secondario posto sul lato est, sulla terrazza laterale estesa circa 50mq, ed un ampio secondo piano mansardato (con altezze variabili tra 1,50m e 3,00m), esteso per circa 150mq (90mq praticabili) suddivisi tra due ampie zone adibite ad uffici e spazi operativi, un bagno e ripostigli/sottotetto (zone sottotetto poco praticabili). Il secondo piano risulta collegato internamente col piano sottostante tramite una scala interna di pregevole fattura. Esternamente, sul lato sud, è presente una ampia recinzione in ferro che separa il corpo di fabbrica dalla strada adiacente che, inoltre, delimita la parte "terrazzata" adiacente il fabbricato posta sul lato est. Qui si trovano un cancelletto pedonale ed un cancello più ampio di tipo carrabile, entrambi in ferro. Sul lato ovest è invece presente una scala, anch'essa in ferro, che collega il piano terra porticato con il piano primo superiore. Al piano terra sono presenti inoltre dei locali adibiti a "cabina elettrica" asserventi sia il fabbricato oggetto di stima, sia altri limitrofi, in uso al gestore dell'energia elettrica. In prossimità del lato ovest della corte sottostante è inoltre presente un serbatoio in ferro in stato di

abbandono (cisterna). Il tetto presenta una struttura a “doppia falda” rivestita in lamiera, gli intonaci esterni sono di tipo civile di colore chiaro in discreto stato, mentre internamente, al momento del sopralluogo, tutto l’immobile è risultato in stato di abbandono: sono risultati assenti gli infissi esterni ed interni, mentre non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti idrico, elettrico e fognario. È risultato inoltre assente l’impianto di riscaldamento e parzialmente deteriorati i rivestimenti dei bagni e del pavimento, tutti realizzati con comuni piastrelle ceramiche. Tutti gli ambienti sono risultati, al momento del sopralluogo, abbandonati, sporchi e ricoperti di rifiuti.

Immobili siti in comune di Scalea (CS), via Lavinium, identificati catastalmente per come di seguito riportato:

Foglio	P.Illa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
12	96	1		Corte			
12	96	2	PT+P1	Capannone industriale+Uffici+Aree Coperte	D/8		17.026,55 €

L’immobile è un capannone industriale/produttivo una volta utilizzato come deposito della società ***** S.R.L., sito a circa 3,2 km dal centro dell’agglomerato urbano più popolato; esso risulta ben collegato ai principali snodi viari, ricadente in una zona periferica dell’area abitativa del comune. L’area su cui sorge occupa complessivamente circa 2.480mq e confina ad est con il mappale 270, a sud con i mappali 267, 601, 911, 914, 917, a nord con il mappale 513, ad ovest con il mappale 199; Il capannone industriale risulta costituito da un corpo di fabbrica costruito a cavallo degli anni 1980 e 1981, e da un corpo di fabbrica a due campate in C.A.P. (cemento armato precompresso) di tipo prefabbricato. Al di sotto di questa struttura in C.A.P., realizzata nel 1986, sono state realizzati tre depositi/celle frigorifere in ferro che, un tempo, servivano come depositi per prodotti surgelati. Tutta l’area risulta delimitata da una recinzione in blocchi cementizi e ferro, con ingresso posto sul lato est. L’accesso avviene tramite un pesante cancello in ferro; da qui si può accedere all’ampia area di corte che asserva sia il fabbricato preesistente, posto sul lato est dell’area, sia il prefabbricato costruito in secondo tempo, posto sul lato ovest. Il fabbricato preesistente, realizzato con una struttura portante in C.A., delimitazioni in laterizio, tetto in lamiera,

infissi in legno, pavimentazioni interne in cemento industriale (locali deposito) e in piastrelle ceramiche (zona uffici), con intonaci esterni ed interni in comune tipo civile, presenta un'area adibita a deposito di circa 240mq con altezza massima di 4,00m, un magazzino di circa 16mq, una zona uffici e ricovero custode, in parte sfalsata su due livelli, con una estensione complessiva di circa 95mq. La struttura prefabbricata realizzata in cemento armato precompresso, è stata realizzata in modo adiacente a quella preesistente e risulta estesa complessivamente circa 930mq, suddivisa su due campate di pilastri longitudinali. Di fatto, mancando le delimitazioni esterne, costituisce un'ampia zona porticata dove, al di sotto, sono stati ricavati tre ampi depositi realizzati in lamiera (celle frigorifere) con estensione complessiva di circa 480mq. Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano non occupati, con gli impianti idrico, elettrico non funzionanti, privi di impianti di riscaldamento/raffreddamento, nella condizione rappresentata nell'elaborato fotografico (foto da n. 35 a n. 61).

Immobili siti in comune di Sellia Marina (CZ), località chiara, identificati catastalmente per come di seguito riportato:

Foglio	P.Illa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
18	6	8	P1	Appartamento	A/3	4,5 vani - 118 mq	185,92 €
18	6	7	P2	Appartamento (in corso di costruzione)	F/3		
18	6	6	PT	Magazzino Commerciale	C/1	122 mq	856,90 €
18	6	5	PT	Magazzino (in corso di costruzione)	F/3		
18	6	4	PT	Magazzino Cella	C/2	191 mq	187,42 €
18	6	3	PT	Magazzino Cella	C/2	294 mq	288,49 €
18	6	2	PT	Magazzino (in corso di costruzione)	F/3		
18	6	1	PT+P1	Abitazione Custode e locale scantinato	A/3	4,5 vani	185,92 €
18	6	10		Magazzino e locale scantinato (sottostante sub.1)	F/3		
18	6	11		Cabina elettrica (erroneamente riportata come F/3)	F/3		

Tutti gli immobili ricadenti nella massa sono asserviti da una ampia corte comune estesa circa 7.300mq, delimitata da recinzione e cancello di accesso carrabile in ferro. Essi distano circa 1,5km dal centro urbano più vicino e hanno una connotazione tipica concorde a quelli della zona. Tutti gli immobili, per come documentato dall'elaborato fotografico allegato alla presente (foto da n. 62 a n. 116), sono risultati, al momento del sopralluogo, liberi, in completo disuso, con impianto elettrico ed idrico non funzionanti e

senza impianto di riscaldamento/raffreddamento e con rifiuti nel proprio interno. Il fabbricato che ospita gli immobili è costituito da due o più corpi di fabbrica adiacenti che costituiscono un blocco unico di forma regolare esteso da ovest verso est; tutti i corpi di fabbrica presentano una struttura portante in cemento armato e divisioni in laterizio (appartamenti e magazzini commerciali) e/o blocchi cementizi (aree depositi). Il primo corpo di fabbrica ospita due magazzini al piano terra e due appartamenti al piano primo, presenta un tetto con struttura a padiglione in lamiera, ed intonaci esterni ed interni di tipo civile. Gli appartamenti risultano contraddistinti dai subalterni n.7 (appartamento ovest) e n.8 (appartamento est), mentre i magazzini dai subalterni n.5 (magazzino ovest) e n.6 (magazzino commerciale lato est). L'appartamento contraddistinto con il sub. n.8 risulta composto da corridoio, due camere da letto, cucina, soggiorno e bagno, con una estensione complessiva di circa 134,10mq (120,50mq appartamento e 13,60 balconi), mentre l'appartamento sul lato ovest contraddistinto dal sub.7 presenta un corridoio, due camere da letto, cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio, con una estensione complessiva di circa 141,60mq (128,00mq appartamento e 13,60 balconi). Entrambi presentano intonaci interni di tipo civile molto rovinati, pavimenti in piastrelle ceramiche, bagni da ricostruire, risultano privi di infissi interni ed esterni, dotati di impianti idrico ed elettrico non funzionanti, privi di riscaldamento. Ad essi si accede tramite un portoncino esterno in alluminio che immette su una scala realizzata con marmi di tipo comune. Il magazzino a piano terra posto sul lato est, sottostante le predette unità abitative, catastalmente di tipo commerciale C/1, presenta una superficie complessiva di circa 133,50mq, intonaci interni di tipo civile, delimitazioni interne di tipo amovibile, un bagno. Il magazzino posto sul lato ovest, esteso circa 112mq, presenta assenze di finitura (intonaci), infissi esterni divelti e, un tempo, era sede dei macchinari atti a raffrescare le adiacenti celle frigorifere. Entrambi non presentano impianto idrico ed elettrico funzionanti. In adiacenza a tale primo blocco, si trova un ulteriore corpo di fabbrica realizzato con struttura in C.A. e copertura realizzata con capriate di ferro e rivestimento in lamiera. Le tamponature perimetrali, realizzate con blocchi cementizi, delimitano tre depositi identificati con i subalterni n.4, n.3 e n.2 (da ovest verso est). I primi due ospitavano due celle frigorifere realizzate in

ferro, sottostanti la suddetta struttura di copertura, e venivano un tempo utilizzate come depositi frigoriferi, il terzo consiste in un comune deposito di tipo ordinario senza chiusure esterne. I primi due presentano una estensione lorda rispettivamente di 198mq e 310mq, con Hmax pari a 3,90m, mentre il terzo presenta una estensione di circa 355mq lordi ed una Hmax di circa 6,90m. Tutti e tre presentano pavimentazione di tipo industriale ed impianti elettrici non funzionanti.

In adiacenza al corpo di fabbrica longitudinale, si trova un piccolo corpo avanzato esteso su tre livelli (scantinato, piano terra e primo piano) utilizzato un tempo come “zona uffici”. Tale corpo di fabbrica è contraddistinto dai subalterni n.10 (deposito a piano terra con altezza ridotta e scantinato a piano interrato) e n.1 (piano terra e primo piano ad altezza ridotta). All'interno si trovano, a piano terra (esteso circa 51,00mq), tre camere ed un bagno, oltre che un ampio vano con una altezza ridotta al secondo piano (esteso circa 51,00mq), oltre che il suddetto scantinato ed il garage ad altezza ridotta adiacente al piano terra (estensione complessiva circa 45,00mq). Quest'ultimo immobile presenta finiture interne di tipo civile, infissi esterni in alluminio, porte in legno di scarsa fattura, piastrelle ceramiche di tipo ordinario, scala interna rivestita in marmo, impianto idrico ed elettrico non funzionante, assenza di impianto di riscaldamento/raffrescamento.

6. Conformità e calcolo dei costi tecnici di sanatoria

Per come si evince dalla documentazione rilasciata dagli Uffici Tecnici dei rispettivi comuni di ricadenza, allegata alla presente sotto la *lettera C)*, e da tutta la documentazione catastale allegata alla presente sotto la *lettera B)*, gli immobili presentano le difformità urbanistiche e catastali riportate dettagliatamente di seguito.

Immobili siti in comune di Dipignano (CS), via Irto, identificati catastalmente per come di seguito riportato:

Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
2	411 (ex 275)		PT+P1+P2	Ente Urbano: Terreno con soprastante fabbricato di tre piani fuori terra (porticato, piano primo e piano secondo mansardato)	-	1422 mq	-

Dall'indagine svolta presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Dipignano (CS), non è stato possibile rinvenire, per come certificato dallo stesso nella documentazione allegata alla presente sotto la *lettera C)*, nessun elaborato progettuale. L'ufficio tecnico del comune quindi, allo stato attuale, non può certificare eventuali abusi esistenti sul fabbricato. Inoltre risultano assenti presso le banche dati del catasto le planimetrie catastali del fabbricato, nonostante sia presente il "cassone" nell'estratto di mappa; eseguendo le visure catastali nella sezione "terreni", emerge che il mappale 411 è di fatto "ente urbano" ma, eseguendo la visura al "catasto fabbricati", ad oggi esso risulta inesistente. Da ciò si evince una anomalia catastale che deve essere sanata. In merito alla conformità edilizia si può asserire che, mancando i riscontri progettuali presso l'Ufficio Tecnico comunale (vedi certificazione allegata sotto la *lettera C)*, esso sia sanabile secondo il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, (nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria) o, nel peggiore dei casi (non potendo indicare analiticamente la tipologia degli abusi per via della mancanza degli elaborati progettuali presso gli archivi comunali), sanabili in virtù della legge n. 326 del 2003, che ha anch'essa disposto sulla possibilità di sanare gli abusi edilizi realizzati per gli immobili acquistati all'asta nell'art. 32, comma 25, e/o in caso di immobili eseguiti prevalentemente in conformità alle norme urbanistico-edilizie, che presentano pur tuttavia abusi non sanabili e che non è possibile demolire senza incidere sulla stabilità del fabbricato, con l'applicazione dell'art. 34, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001 il quale prevede che per gli abusi relativi ad immobili adibiti ad usi residenziali viene erogata una sanzione pari al

doppio del costo di produzione dell'abuso (costo determinato in base alla l. n. 392/1978) e per quelli relativi ad altri usi viene erogata una sanzione pari al doppio del valore venale (determinato a cura dell'Agenzia del territorio).

Nel nostro caso si prevede la redazione delle seguenti pratiche edilizie e catastali necessarie a regolarizzare gli immobili (da decurtare dal valore degli immobili):

- Collaudo statico;
- Realizzazione di Permesso Di Costruzione in sanatoria;
- Spese per rettifiche catastali ed accatastamenti;
- realizzazione di Segnalazione certificata di agibilità;

con i seguenti conseguenti costi indicativi:

COSTI PER SANATORIE EDILIZIE E CATASTALI	
PROVE TECNICHE E COLLAUDO STATICO	7.500,00 €
COSTI PER P.D.C E/O PRATICA EDILIZIA	2.500,00 €
SPESE VARIAZIONE CATASTALE/ACCATASTAMENTI/RETTIFICHE	1.200,00 €
S.C.A. SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'	1.850,00 €
TOTALE	13.050,00 €

Immobili siti in comune di Scalea (CS), via Lavinium, identificati catastalmente per come di seguito riportato:

Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
12	96	1		Corte			
12	96	2	PT+P1	Capannone industriale+Uffici+Aree Coperte	D/8		17.026,55 €

Dall'indagine svolta presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Scalea (CS), si è ottenuta tutta la documentazione progettuale allegata alla presente sotto la *lettera C)*. Dall'indagine svolta presso gli archivi catastali, è si è ottenuta tutta la documentazione allegata alla presente sotto la *lettera B)*. Il capannone, per come già descritto, risulta costituito da due corpi di fabbrica: un primo costruito in epoca risalente al 1981 che, per come riscontrabile dall'atto di acquisto allegato alla presente, risulta sanato ai sensi di "domanda di concessione edilizia in sanatoria" presentata ai sensi della legge n.47 del 28/2/1985, protocollata ai n.n.5859 e n. progressivo 0448120312, rilasciata in data 26/05/1986 dal comune di Scalea, ed una seconda parte edificata su concessione edilizia n.728 del 27/06/1986, pratica edilizia 2292, conclusasi con

“permesso di agibilità” del 21/12/1990 e successivo “permesso di agibilità” del 19/07/1995.

Catastalmente, all’interno del fabbricato, risultano alcune anomalie dovute a diversa distribuzione interna. I costi per compiere le dovute rettifiche, risultano essere i seguenti:

COSTI PER SANATORIE EDILIZIE E CATASTALI	
PRATICA EDILIZIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA	1.200,00 €
SPESE VARIAZIONE CATASTALE/ACCATASTAMENTI/RETTIFICHE (D.O.C.F.A.)	600,00 €
TOTALE	1.800,00 €

Immobili siti in comune di Sellia Marina (CZ), località chiara, identificati catastalmente per come di seguito riportato:

Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
18	6	8	P1	Appartamento	A/3	4,5 vani - 118 mq	185,92 €
18	6	7	P2	Appartamento (in corso di costruzione)	F/3		
18	6	6	PT	Magazzino Commerciale	C/1	122 mq	856,90 €
18	6	5	PT	Magazzino (in corso di costruzione)	F/3		
18	6	4	PT	Magazzino Cella	C/2	191 mq	187,42 €
18	6	3	PT	Magazzino Cella	C/2	294 mq	288,49 €
18	6	2	PT	Magazzino (in corso di costruzione)	F/3		
18	6	1	PT+P1	Abitazione Custode e locale scantinato	A/3	4,5 vani	185,92 €
18	6	10		Magazzino e locale scantinato (sottostante sub.1)	F/3		
18	6	11		Cabina elettrica (erroneamente riportata come F/3)	F/3		

Dall’indagine svolta presso gli archivi dell’ufficio tecnico del comune di Sellia Marina (CZ), non è stato possibile rinvenire, per come certificato dallo stesso nella documentazione allegata alla presente sotto la *lettera C)*, nessun elaborato progettuale. L’ufficio tecnico del comune quindi, allo stato attuale, non può certificare eventuali abusi esistenti sul fabbricato. Vale pertanto quanto già asserito per gli immobili siti in comune di Dipignano. In merito alla conformità catastale, non tutte le “planimetrie catastali” risultano presenti presso le banche dati del catasto; dall’indagine condotta sono emerse presenti le planimetrie dei soli subalterni n.4, n.3, n.6 e n.8, oltre che l’elaborato planimetrico. Inoltre l’appartamento posto sul lato ovest identificato con il sub. n.7, il sottostante magazzino identificato al sub. n.2, l’ultimo deposito ad ovest identificato con il sub n.2, risultano catastalmente “in corso di costruzione” (cat. F/3). Inoltre si segnala che il sub. n.11 è di fatto, per come riportato

nell'elaborato planimetrico, la cabina elettrica ed una anomalia catastale riguardante i subalterni n.1 e n.10 che, di fatto, sono i locali uffici (diffusi sul piano terra ed il primo piano del corpo aggiunto) ed il sottostante locale scantinato, comunicante con internamente con il sub.1 e con l'adiacente garage ad altezza ridotta (anche esso identificato al sub. n.10) ma che, catastalmente, vengono riportati come "bene comune e non censibile".

I costi tecnici riguardanti le sanatorie edilizie e catastali, per tutto quanto esposto nei soprastanti paragrafi, risultano essere i seguenti:

Immobili adibiti ad abitazione:

COSTI PER SANATORIE EDILIZIE E CATASTALI	
PROVE TECNICHE E COLLAUDO STATICO (quota per immobile)	2.500,00 €
COSTI PER P.D.C E/O PRATICA EDILIZIA	1.500,00 €
SPESE VARIAZIONE CATASTALE/ACCATASTAMENTI/RETTIFICHE	600,00 €
S.C.A. SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'	1.500,00 €
TOTALE	6.100,00 €

Immobili adibiti a magazzino/deposito:

COSTI PER SANATORIE EDILIZIE E CATASTALI	
PROVE TECNICHE E COLLAUDO STATICO (quota per immobile)	2.500,00 €
COSTI PER P.D.C E/O PRATICA EDILIZIA CON EMISSIONE DI S.C.A.	1.500,00 €
SPESE VARIAZIONE CATASTALE/ACCATASTAMENTI/RETTIFICHE	600,00 €
TOTALE	4.600,00 €

Su tutti gli immobili non sono risultati presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Sul bene non esistono inoltre diritti demaniali o usi civici.

7. Criteri di formazione dei lotti.

Per i beni in oggetto della presente procedura fallimentare si è provveduto alla formazione di un unico lotto, per come di seguito indicato:

LOTTO UNO

Terreno di circa 1.200mq con entrostante fabbricato elevato per tre piani fuori terra (piano terra porticato, piano primo uso uffici, piano secondo mansardato uso uffici), di circa 230mq lordi per livello, in Comune di Dipignano (CS), Via Irto, in pessimo stato di manutenzione, ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
2	411 (ex 275)		PT+P1+P2	Ente Urbano: Terreno con soprastante fabbricato di tre piani fuori terra (porticato, piano primo e piano secondo mansardato)	-	1422 mq	-

LOTTO DUE

Capannone con categoria D/8 edificato su terreno di circa 2.480mq, suddiviso su area coperta di circa 900mq (con sottostanti depositi/celle frigorifere di complessivi 480mq), locali deposito e magazzini per circa 240mq lordi, e zona uffici per circa 95mq lordi, in Comune di Scalea (CS), Via Lavinium, in cattivo stato di manutenzione, ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
12	96	1		Corte			
12	96	2	PT+P1	Capannone industriale+Uffici+Aree Coperte	D/8		17.026,55 €

LOTTO TRE

Appartamento con categoria A/3, consistenza 4,5 vani, rendita 185,92€, composto da corridoio, due camere da letto, cucina, soggiorno e bagno, con una estensione complessiva di circa 134,10mq (120,50mq appartamento e 13,60 balconi), in pessimo stato di manutenzione, con accesso da scale in comune con sbocco su corte comune ed indivisa, in Comune di Sellia Marina (CZ), località Chiara, ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
18	6	8	P1	Appartamento	A/3	4,5 vani - 118 mq	185,92 €

LOTTO QUATTRO

Appartamento con categoria F/3 (catastalmente in corso di costruzione), composto da un corridoio, due camere da letto, cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio, con una estensione complessiva di circa 141,60mq (128,00mq appartamento e 13,60 balconi), in pessimo stato di manutenzione, con accesso da scale in comune con sbocco su corte comune ed indivisa, in Comune di Sellia Marina (CZ), località Chiara, ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
18	6	7	P2	Appartamento (in corso di costruzione)	F/3		

LOTTO CINQUE

Magazzino commerciale con categoria C/1, con superficie complessiva lorda di circa 133,50mq, ed accesso su corte comune ed indivisa, in pessimo stato di manutenzione, in Comune di Sellia Marina (CZ), località Chiara, ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
18	6	6	PT	Magazzino Commerciale	C/1	122 mq	856,90 €

LOTTO SEI

Magazzino/Deposito con categoria F/3 (in corso di costruzione), con superficie complessiva lorda di circa 112mq, ed accesso su corte comune ed indivisa, in pessimo stato di manutenzione, in Comune di Sellia Marina (CZ), località Chiara, ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
18	6	5	PT	Magazzino (in corso di costruzione)	F/3		

LOTTO SETTE

Magazzino/Deposito con categoria C/2, con superficie complessiva lorda di circa 198mq, ed accesso su corte comune ed indivisa, in pessimo stato di manutenzione, in Comune di Sellia Marina (CZ), località Chiara, ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
18	6	4	PT	Magazzino/Cella Frigorifera	C/2	191 mq	187,42 €

LOTTO OTTO

Magazzino/Deposito con categoria C/2, con superficie complessiva lorda di circa 310mq, ed accesso su corte comune ed indivisa, in pessimo stato di manutenzione, in Comune di Sellia Marina (CZ), località Chiara, ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
18	6	3	PT	Magazzino/Cella Frigorifera	C/2	294 mq	288,49 €

LOTTO NOVE

Magazzino/Deposito con categoria F/3 (in corso di costruzione), con superficie complessiva lorda di circa 355mq, ed accesso su corte comune ed indivisa, in pessimo stato di manutenzione, in Comune di Sellia Marina (CZ), località Chiara, ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
18	6	2	PT	Magazzino (in corso di costruzione)	F/3		

LOTTO DIECI

Abitazione utilizzata come ufficio (da rettificare dati catastali, attualmente riportata, unitamente al sub.10, come “bene comune e non censibile”), estesa su tre livelli (piano terra di circa 51mq lordi, piano primo con altezza ridotta di circa 51mq lordi, garage adiacente con altezza ridotta di circa 16mq lordi, scantinato sottostante di circa 30mq, ed accesso su corte comune ed indivisa, in pessimo stato di manutenzione, in Comune di Sellia Marina (CZ), località Chiara, ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
18	6	1	PT+P1	Abitazione Custode e locale scantinato	A/3	4,5 vani	185,92 €
18	6	10		Magazzino e locale scantinato (sottostante sub.1)	F/3		

8. Valore degli immobili.

8.1. Il metodo di stima adottato per la valutazione.

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

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

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

Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti “prezzi noti” di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. Il valore medio unitario espresso in € per m² di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa

indagine svolta sul posto ed avallata anche dalla consultazione dei “borsini immobiliari” dell’agenzia del territorio.

9. *La superficie commerciale.*

La **consistenza** di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale** espressa in metri quadrati. La **superficie commerciale** viene determinata moltiplicando le **superfici reali**, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l’immobile, con opportuni **coefficienti correttivi**. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua consistenza commerciale. Per i **lotti in esame**, abbiamo:

Superficie commerciale lotto 1:

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m ²)
Uffici piano primo	230,00	1,00	230,00
Uffici piano secondo	115,00	1,00	115,00
Balconi e terrazze	50,00	0,10	5,00
Depositi, ripostigli e sottot. n.p.	115,00	0,50	57,50
TOTALE			458,50

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m ²)
Porticato	230,00	1,00	230,00
TOTALE			230,00

Superficie commerciale lotto 2:

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m ²)
Capannone	280,00	1,00	280,00
Uffici/Custode	70,00	1,00	70,00
Uffici/Custode	25,00	1,00	25,00
TOTALE			495,00

Destinazione	Superficie (m²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m²)
Porticato e/o Depositi coperti	930,00	1,00	930,00
TOTALE			930,00

Superficie commerciale lotto 3:

Destinazione	Superficie (m²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m²)
Abitazione	120,50	1,00	120,50
Balconi	13,60	0,25	3,40
TOTALE			123,90

Superficie commerciale lotto 4:

Destinazione	Superficie (m²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m²)
Abitazione	128,00	1,00	128,00
Balconi	13,60	0,25	3,40
TOTALE			131,40

Superficie commerciale lotto 5:

Destinazione	Superficie (m²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m²)
Magazzino Commerciale	133,50	1,00	133,50
TOTALE			133,50

Superficie commerciale lotto 6:

Destinazione	Superficie (m²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m²)
Magazzino	112,00	1,00	112,00
TOTALE			112,00

Superficie commerciale lotto 7:

Destinazione	Superficie (m²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m²)
Magazzino	198,00	1,00	198,00
TOTALE			198,00

Superficie commerciale lotto 8:

Destinazione	Superficie (m²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m²)
Magazzino	310,00	1,00	310,00
TOTALE			310,00

Superficie commerciale lotto 9:

Destinazione	Superficie (m²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m²)
Magazzino	355,00	1,00	355,00
TOTALE			355,00

Superficie commerciale lotto 10:

Destinazione	Superficie (m²)	Coefficiente correttivo	Superficie comm. equivalente (m²)
Abitazione piano T.	51,00	1,00	51,00
Abitazione p. 2 ad H ridotta	51,00	0,50	25,50
Garage comunicante ad H ridotta	16,00	0,50	8,00
Scantinato comunicante	29,00	0,50	14,50
TOTALE			99,00

10. Il valore medio di zona del lotto.

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

Per quanto riguarda i valori medi unitari riscontrati sulle zone di ricadenza degli immobili oggetto della presente perizia, per immobili con caratteristiche simili a quelli in valutazione, si sono riscontrati i seguenti valori:

Comune di Dipignano (CS):

Valore medio unitario per Uffici: **€/m² 741,50;**

(max 880,00; min. 603,00);

Valore m.u. per Parcheggi/porticato: **€/m² 302,50;**

(max 355,00; min. 250,00);

Comune di Scalea (CS):

Valore m.u. per Capannoni: **€/m² 315,00;**

(max 420,00; min. 210,00);

Valore m.u. per Parcheggi/porticato: **€/m² 292,50;**

(max 338,00; min. 247,00);

Comune di Sellia Marina (CZ):

Valore m.u. per Abitazioni: **€/m² 650,50;**

(max 681,00; min. 620,00);

Valore m.u. per Capannoni e Magazzini: **€/m² 344,50;**

(max 421,00; min. 268,00);

11. *La stima dei lotti*

Moltiplicando questo valore per la *superficie commerciale* degli immobili si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio della città o quartiere considerato per immobili simili; esso non è il ***più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto***. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'immobile esaminato. Pertanto il valore medio unitario sarà moltiplicato per tre macro-coefficienti di seguito indicati con δ , Δ , Ω , che adattino la reale situazione dell'immobile alle condizioni di mercato oggettive. Tali coefficienti correttivi esprimeranno le correzioni dovute alla zona, quindi al posizionamento dell'area o quartiere commerciale rispetto la Città, alla vetustà dell'edificio, alla conservazione dello stesso. In caso di immobili a destinazione commerciale, come i capannoni, i parametri sono quindi fissati non più in base alla fruizione, come per le case, ma in base alla funzione e, quindi, in base alle capacità della zona di far aumentare la produttività o commerciabilità grazie ad una organizzazione urbanistica tale da potenziare quest'ultima. Volendo fare un esempio possiamo pensare ai collegamenti con le grandi arterie e, quindi, agli snodi principali viari presenti in zona, alla vicinanza dal cuore della città e quindi delle attività degli uffici. In definitiva avremo quindi:

– δ è il coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali. In caso di civili abitazioni, rappresenta quindi la distanza dal centro, dalle scuole, quindi dal contesto urbanistico in cui si ci riferisce. In caso di immobili con destinazione commerciale o produttiva (capannoni industriali), è invece rivolto a caratteristiche relative al bacino di utenza delle stesse attività, alle classi di utenza, alle classi tipologiche alle attività, alla capacità funzionale. In tutti i casi, moltiplicando tra loro i singoli coefficienti correttivi (δ_1 , δ_2 , δ_3 , ecc. ecc) si otterrà alla fine il coefficiente cercato δ ;

– Δ è il coefficiente che esprime la conservazione del fabbricato che ospita l'immobile e il relativo contesto urbanistico. In caso di civili abitazioni, è

referito all'edificio che contiene l'appartamento, mentre in caso di immobili commerciali o produttive, indica lo stato di vetustà, conservazione, finitura ed impiantistica del fabbricato contenente l'attività, il negozio o magazzino, la funzionalità dello stesso e la relativa dotazione urbanistica, i canoni estetici dell'intorno del sito, i canoni sociali e commerciali dello stesso ecc ecc.;

– Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell'immobile vero e proprio. Ne analizza quindi le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e di conservazione (solo per gli immobili ad uso abitativo ed uffici).

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella seguente **tabella**:

Lotto uno

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto – zona uffici</i>		
δ	Δ	Ω
0,950	0,900	0,755
ProduttoriaII		0,645
<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto – zona porticata</i>		
δ	Δ	Ω
0,950	1,000	1,000
ProduttoriaII		0,950

Lotto due

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto – zona capannone</i>		
δ	Δ	Ω
1,000	1,000	0,810
ProduttoriaII		0,810
<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto – zona porticata</i>		
δ	Δ	Ω
1,000	1,000	0,810
ProduttoriaII		0,810

Lotto tre

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto – appartamento</i>		
δ	Δ	Ω
0,950	0,980	0,770
ProduttoriaII		0,717

Lotto quattro

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto – Magazzino</i>		
δ	Δ	Ω
1,000	0,980	0,810
ProduttoriaII		0,794

Lotto cinque

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto – Magazzino</i>		
δ	Δ	Ω
1,000	0,980	0,810
ProduttoriaII		0,794

Lotto sei

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto – Magazzino</i>		
δ	Δ	Ω
1,000	0,980	0,810
ProduttoriaII		0,794

Lotto sette

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto – Magazzino</i>		
δ	Δ	Ω
1,000	0,882	0,810
ProduttoriaII		0,714

Lotto otto

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto – Magazzino</i>		
δ	Δ	Ω
1,000	0,882	0,810
ProduttoriaII		0,714

Lotto nove

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto – Magazzino</i>		
δ	Δ	Ω
1,000	0,882	0,770
ProduttoriaII		0,679

Lotto dieci

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto – abitazione/uffici/scantinato</i>		
δ	Δ	Ω
0,950	0,839	0,770
ProduttoriaII		0,614

I prezzi di base calcolati per gli immobili oggetto della presente perizia, sono così determinati:

Lotto uno

Destinazione	Valore medio unitario €/m2	Coefficienti correttivi (Produttoria)	Valore medio unitario corretto €/m2	superficie commerciale m2	Valore di mercato €
Uffici	€ 741,50	0,645	€ 478,40	458,50	€ 219.347,86
Parcheggi/portico	€ 302,50	0,950	€ 287,38	230,00	€ 66.096,25
				PREZZO BASE	€ 285.444,11

Lotto due

Destinazione	Valore medio unitario €/m2	Coefficienti correttivi (Produttoria)	Valore medio unitario corretto €/m2	superficie commerciale m2	Valore di mercato €
Capannoni	€ 315,00	0,810	€ 255,15	495,00	€ 126.299,25
Parcheggi/portico	€ 292,50	0,810	€ 236,93	930,00	€ 220.340,25
				PREZZO BASE	€ 346.639,50

Lotto tre

Destinazione	Valore medio unitario €/m2	Coefficienti correttivi (Produttoria)	Valore medio unitario corretto €/m2	superficie commerciale m2	Valore di mercato €
Abitazione	€ 650,50	0,717	€ 466,32	123,90	€ 57.777,54
				PREZZO BASE	€ 57.777,54

Lotto quattro

Destinazione	Valore medio unitario €/m2	Coefficienti correttivi (Produttoria)	Valore medio unitario corretto €/m2	superficie commerciale m2	Valore di mercato €
Abitazione	€ 650,50	0,717	€ 466,32	131,40	€ 61.274,97
				PREZZO BASE	€ 61.274,97

Lotto cinque

Destinazione	Valore medio unitario €/m2	Coefficienti correttivi (Produttoria)	Valore medio unitario corretto €/m2	superficie commerciale m2	Valore di mercato €
Magazzino	€ 344,50	0,794	€ 273,46	133,50	€ 36.507,46
				PREZZO BASE	€ 36.507,46

Lotto sei

Destinazione	Valore medio unitario €/m2	Coefficienti correttivi (Produttoria)	Valore medio unitario corretto €/m2	superficie commerciale m2	Valore di mercato €
Magazzino	€ 344,50	0,794	€ 273,46	112,00	€ 30.627,98
				PREZZO BASE	€ 30.627,98

Lotto sette

Destinazione	Valore medio unitario €/m2	Coefficienti correttivi (Produttoria)	Valore medio unitario corretto €/m2	superficie commerciale m2	Valore di mercato €
Magazzino	€ 344,50	0,714	€ 246,12	198,00	€ 48.731,30
				PREZZO BASE	€ 48.731,30

Lotto otto

Destinazione	Valore medio unitario €/m2	Coefficienti correttivi (Produttoria)	Valore medio unitario corretto €/m2	superficie commerciale m2	Valore di mercato €
Magazzino	€ 344,50	0,714	€ 246,12	310,00	€ 76.296,48
				PREZZO BASE	€ 76.296,48

Lotto nove

Destinazione	Valore medio unitario €/m2	Coefficienti correttivi (Produttoria)	Valore medio unitario corretto €/m2	superficie commerciale m2	Valore di mercato €
Magazzino	€ 344,50	0,679	€ 233,96	355,00	€ 83.057,12
				PREZZO BASE	€ 83.057,12

Lotto dieci

Destinazione	Valore medio unitario €/m2	Coefficienti correttivi (Produttoria)	Valore medio unitario corretto €/m2	superficie commerciale m2	Valore di mercato €
Abitazione	€ 650,50	0,614	€ 399,26	99,00	€ 39.526,76
				PREZZO BASE	€ 39.526,76

12. Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata e restando a vostra completa disposizione per ogni chiarimento, si riporta di seguito la determinazione del prezzo base, la descrizione del lotto con gli identificativi catastali, il prezzo di base con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica ed in conformità alle detrazioni previste per legge (il 15% sul valore determinato).

Si riportano quindi le seguenti decurtazioni partendo dal valore base di stima:

- 1 sottrazione del di tutti i costi da sostenere per eventuali sanatorie (edilizie e catastali);
- 2 sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo;

La tabella seguente riporta le modalità per la determinazione del **prezzo base** dei lotti:

Comune	Lotti	Valore di Base	Costi di sanatoria	Abbattimento del 15% sul valore	Prezzo di vendita arrotondato
Dipignano	1	285.444,11 €	13.050,00 €	42.816,62 €	229.577 €
Scalea	2	346.639,50 €	1.800,00 €	51.995,93 €	292.844 €
Sellia	3	57.777,54 €	6.100,00 €	8.666,63 €	43.011 €
	4	61.274,97 €	6.100,00 €	9.191,24 €	45.984 €
	5	36.507,46 €	4.600,00 €	5.476,12 €	26.431 €
	6	30.627,98 €	4.600,00 €	4.594,20 €	21.434 €
	7	48.731,30 €	4.600,00 €	7.309,70 €	36.822 €
	8	76.296,48 €	4.600,00 €	11.444,47 €	60.252 €
	9	83.057,12 €	4.600,00 €	12.458,57 €	65.999 €
	10	39.520,95 €	6.100,00 €	5.928,14 €	27.493 €

13. Sintesi dei lotti.

Lotto 1								
Descrizione:			Terreno di circa 1.200mq con entrostante fabbricato elevato per tre piani fuori terra (piano terra porticato, piano primo uso uffici, piano secondo mansardato uso uffici), di circa 230mq lordi per livello, in Comune di Dipignano (CS), Via Irto, in pessimo stato di manutenzione, con pratica edilizia ed accatastamento da completare.					
Descrizione qualitativa dello stato attuale			Pessime condizioni degli interni, senza infissi.					
Dati catastali:								
Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita	
2	411 (ex 275)		PT+P1+P2	Ente Urbano: Terreno con soprastante fabbricato di tre piani fuori terra (porticato, piano primo e piano secondo mansardato)	-	1422 mq	-	
Superfici lorde			230,00 m² porticato 230,00 m² lordi complessivi al piano primo adibito ad uffici 150,00 m² lordi complessivi al piano secondo mansardato (di cui circa 90,00 m²praticabili)					
Sup. Commerciale equivalente complessiva:			458,50 m² 230,00 m² porticato					
Natura e titolarità giuridica:			massa dei beni della curatela fallimentare “***** S.R.L.”					
Valore base stimato €			285.444,11 € (duecentottantacinquemilaquattrocentoquarantaquattro/11)					
Detrazioni per sanatorie €			13.050,00 € (tredicimilacinquanta/00)					
Detraz. per decurt. del 15% €			42.816,62 € (quarantaduemilaottocentosedici/62)					
PREZZO DI BASE DEL LOTTO ARROTONDATO €			229.577,00 € (duecentoventinovemilacinquecentosettantasette/00)					
NOTE:			Pratica edilizia e catastale da completare					

Lotto 2							
Descrizione:			Capannone con categoria D/8 edificato su terreno di circa 2.480mq, suddiviso su area coperta di circa 900mq (con sottostanti depositi/celle frigorifere di complessivi 480mq), locali deposito e magazzini per circa 240mq lordi, e zona uffici per circa 95mq lordi, in Comune di Scalea (CS), Via Lavinium, in cattivo stato di manutenzione.				
Descrizione qualitativa dello stato attuale			Cattive condizioni degli interni.				
Dati catastali:							
Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
12	96	1		Corte			
12	96	2	PT+P1	Capannone industriale+Uffici+Aree Coperte	D/8		17.026,55 €
Superfici lorde			95,00 m² lordi complessivi adibiti ad uffici e allog. custode 930,00 m² porticato e superfici coperte 240,00 m² lordi complessivi adibiti a deposito 16,00 m² lordi complessivi garage				
Sup. Commerciale equivalente complessiva:			495,00 m² capannone 930,00 m² porticato e superfici coperte				
Natura e titolarità giuridica:			massa dei beni della curatela fallimentare “***** S.R.L.”				
Valore base stimato €			346.639,50 € (trecentoquarantaseimilaseicentotrentanove/50)				
Detrazioni per sanatorie €			1.800,00 € (tredicimilacinquanta/00)				
Detraz. per decurt. del 15% €			51.995,93 € (cinquantunomilanovecentonovantacinque/93)				
PREZZO DI BASE DEL LOTTO ARROTONDATO €			292.844,00 € (duecentonovantaduemilaottocentoquarantaquattro/00)				
NOTE:							

Lotto 3								
Descrizione:				Appartamento della consistenza di 4,5 vani, rendita 185,92€, composto da corridoio, due camere da letto, cucina, soggiorno e bagno, con una estensione complessiva di circa 134,10mq (120,50mq appartamento e 13,60 balconi), in pessimo stato di manutenzione, con accesso da scale in comune con sbocco su corte comune ed indivisa, in Comune di Sellia Marina (CZ), località Chiara, con pratica edilizia ed accatastamento da completare.				
Descrizione qualitativa dello stato attuale				Pessime condizioni degli interni, senza infissi.				
Dati catastali:								
Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita	
18	6	8	P1	Appartamento	A/3	4,5 vani - 118 mq	185,92 €	
Superfici lorde				120,50 m² abitazione 13,60 m² balconi				
Sup. Commerciale equivalente complessiva:				123,90 m²				
Natura e titolarità giuridica:				massa dei beni della curatela fallimentare “***** S.R.L.”				
Valore base stimato €				57.777,54 € (cinquantasettemilasettecentosettantasette/50)				
Detrazioni per sanatorie €				6.100,00 € (seimilacenti/00)				
Detraz. per decurt. del 15% €				8.666,63 € (ottomilaseicentosessantasei/63)				
PREZZO DI BASE DEL LOTTO ARROTONDATO €				43.011,00 € (quarantatremilaundici/00)				
NOTE:				Pratica edilizia e catastale da completare				

Lotto 4								
Descrizione:				Appartamento con categoria F/3 (catastalmente in corso di costruzione), composto da un corridoio, due camere da letto, cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio, con una estensione complessiva di circa 141,60mq (128,00mq appartamento e 13,60 balconi), in pessimo stato di manutenzione, con accesso da scale in comune con sbocco su corte comune ed indivisa, in Comune di Sellia Marina (CZ), località Chiara, con pratica edilizia ed accatastamento da completare.				
Descrizione qualitativa dello stato attuale				Pessime condizioni degli interni, senza infissi.				
Dati catastali:								
Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita	
18	6	7	P2	Appartamento (in corso di costruzione)	F/3			
Superfici lorde				128,00 m² abitazione 13,60 m² balconi				
Sup. Commerciale equivalente complessiva:				141,60 m²				
Natura e titolarità giuridica:				massa dei beni della curatela fallimentare “***** S.R.L.”				
Valore base stimato €				61.274,97 € (sessantunomiladuecentosettantaquattro/97)				
Detrazioni per sanatorie €				6.100,00 € (seimilacento/00)				
Detraz. per decurt. del 15% €				9.191,24 € (novemilacentonovantuno/24)				
PREZZO DI BASE DEL LOTTO ARROTONDATO €				45.984,00 € (quarantacinquemilanovecentottantaquattro/00)				
NOTE:				Pratica edilizia e catastale da completare				

Lotto 5								
Descrizione:				Magazzino commerciale con categoria C/1, con superficie complessiva lorda di circa 133,50mq, ed accesso su corte comune ed indivisa, in pessimo stato di manutenzione, in Comune di Sellia Marina (CZ), località Chiara, con pratica edilizia ed accatastamento da completare.				
Descrizione qualitativa dello stato attuale				Pessime condizioni degli interni.				
Dati catastali:								
Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita	
18	6	6	PT	Magazzino Commerciale	C/1	122 mq	856,90 €	
Superfici lorde				133,50 m² magazzino				
Sup. Commerciale equivalente complessiva:				133,50 m²				
Natura e titolarità giuridica:				massa dei beni della curatela fallimentare “***** S.R.L.”				
Valore base stimato €				36.507,43 € (trentaseimilacinquecentosette/43)				
Detrazioni per sanatorie €				4.600,00 € (quattromilaseicento/00)				
Detraz. per decurt. del 15% €				5.476,12 € (cinquemilaquattrocentosettantasei/12)				
PREZZO DI BASE DEL LOTTO ARROTONDATO €				26.431,00 € (ventiseimilaquattrocentotrentuno/00)				
NOTE:				Pratica edilizia e catastale da completare				

Lotto 6							
Descrizione:				Magazzino/Deposito con categoria F/3 (in corso di costruzione), con superficie complessiva lorda di circa 112mq, ed accesso su corte comune ed indivisa, in pessimo stato di manutenzione, in Comune di Sellia Marina (CZ), località Chiara, con pratica edilizia ed accatastamento da completare.			
Descrizione qualitativa dello stato attuale				Pessime condizioni degli interni, senza infissi.			
Dati catastali:							
Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
18	6	6	PT	Magazzino Commerciale	C/1	122 mq	856,90 €
Superfici lorde				112,00 m² magazzino			
Sup. Commerciale equivalente complessiva:				112,00 m²			
Natura e titolarità giuridica:				massa dei beni della curatela fallimentare “***** S.R.L.”			
Valore base stimato €				30.627,98 € (trentamilaseicentoventisette/98)			
Detrazioni per sanatorie €				4.600,00 € (quattromilaseicento/00)			
Detraz. per decurt. del 15% €				4.594,20 € (quattromilacinquecentonovantaquattro/20)			
PREZZO DI BASE DEL LOTTO ARROTONDATO €				21.434,00 € (ventunomilaquattrocentotrentaquattro/00)			
NOTE:				Pratica edilizia e catastale da completare			

Lotto 7							
Descrizione:				Magazzino/Deposito con categoria C/2, con superficie complessiva lorda di circa 198mq, ed accesso su corte comune ed indivisa, in pessimo stato di manutenzione, in Comune di Sellia Marina (CZ), località Chiara, con pratica edilizia ed accatastamento da completare.			
Descrizione qualitativa dello stato attuale				Pessime condizioni degli interni, senza infissi.			
Dati catastali:							
Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
18	6	4	PT	Magazzino/Cella Frigorifera	C/2	191 mq	187,42 €
Superfici lorde				198,00 m² magazzino			
Sup. Commerciale equivalente complessiva:				198,00 m²			
Natura e titolarità giuridica:				massa dei beni della curatela fallimentare “***** S.R.L.”			
Valore base stimato €				48.731,30 € (quarantottomilasettecentotrentuno/30)			
Detrazioni per sanatorie €				4.600,00 € (quattromilaseicento/00)			
Detraz. per decurt. del 15% €				7.309,70 € (settemilatrecentyonove/70)			
PREZZO DI BASE DEL LOTTO ARROTONDATO €				36.822,00 € (trentaseimilaottocentoventidue/00)			
NOTE:				Pratica edilizia e catastale da completare			

Lotto 8							
Descrizione:				Magazzino/Deposito con categoria C/2, con superficie complessiva lorda di circa 310mq, ed accesso su corte comune ed indivisa, in pessimo stato di manutenzione, in Comune di Sellia Marina (CZ), località Chiara, con pratica edilizia ed accatastamento da completare.			
Descrizione qualitativa dello stato attuale				Pessime condizioni degli interni, senza infissi.			
Dati catastali:							
Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
18	6	3	PT	Magazzino/Cella Frigorifera	C/2	294 mq	288,49 €
Superfici lorde				310,00 m² magazzino			
Sup. Commerciale equivalente complessiva:				310,00 m²			
Natura e titolarità giuridica:				massa dei beni della curatela fallimentare “***** S.R.L.”			
Valore base stimato €				76.296,48 € (settantaseimiladuecentonovantasei/30)			
Detrazioni per sanatorie €				4.600,00 € (quattromilaseicento/00)			
Detraz. per decurt. del 15% €				11.444/47 € (undicimilaquattrocentoquarantaquattro/47)			
PREZZO DI BASE DEL LOTTO ARROTONDATO €				60.252,00 € (sessantamiladuecentocinquantadue/00)			
NOTE:				Pratica edilizia e catastale da completare			

Lotto 9							
Descrizione:				Magazzino/Deposito con categoria F/3 (in corso di costruzione), con superficie complessiva lorda di circa 355mq, ed accesso su corte comune ed indivisa, in pessimo stato di manutenzione, in Comune di Sellia Marina (CZ), località Chiara, con pratica edilizia ed accatastamento da completare.			
Descrizione qualitativa dello stato attuale				Pessime condizioni degli interni, senza infissi.			
Dati catastali:							
Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
18	6	2	PT	Magazzino (in corso di costruzione)	F/3		
Superfici lorde				355,00 m² magazzino			
Sup. Commerciale equivalente complessiva:				355,00 m²			
Natura e titolarità giuridica:				massa dei beni della curatela fallimentare “***** S.R.L.”			
Valore base stimato €				83.057,12 € (ottantatremilacinquantasette/12)			
Detrazioni per sanatorie €				4.600,00 € (quattromilaseicento/00)			
Detraz. per decurt. del 15% €				12.458,57 € (dodicimilaquattrocentocinquantotto/57)			
PREZZO DI BASE DEL LOTTO ARROTONDATO €				65.999,00 € (sessantacinquemilanovecentonovantanove/00)			
NOTE:				Pratica edilizia e catastale da completare			

Lotto 10							
Descrizione:				Abitazione utilizzata come ufficio (da rettificare dati catastali, attualmente riportata, unitamente al sub.10, come “bene comune e non censibile”), estesa su tre livelli (piano terra di circa 51mq lordi, piano primo con altezza ridotta di circa 51mq lordi, garage adiacente con altezza ridotta di circa 16mq lordi, scantinato sottostante di circa 30mq, ed accesso su corte comune ed indivisa, in pessimo stato di manutenzione, in Comune di Sellia Marina (CZ), località Chiara, con pratica edilizia ed accatastamento da completare.			
Descrizione qualitativa dello stato attuale				Pessime condizioni degli interni, senza infissi.			
Dati catastali:							
Foglio	P.IIa	Sub.	piano	Descrizione	Qualità Classe Categoria	Superficie Consistenza	Redd. Domin. Rendita
18	6	1	PT+P1	Abitazione Custode e locale scantinato	A/3	4,5 vani	185,92 €
18	6	10		Magazzino e locale scantinato (sottostante sub.1)	F/3		
Superfici lorde				51,00 m² abitazione/ufficio al piano terra 51,00 m² abitazione/ufficio con H ridotta al primo piano 16,00 m² magazzino con H ridotta 29,00 m² scantinato			
Sup. Commerciale equivalente complessiva:				99,00 m²			
Natura e titolarità giuridica:				massa dei beni della curatela fallimentare “***** S.R.L.”			
Valore base stimato €				39.520,95 € (trentanovemilacinquecentoventi/95)			
Detrazioni per sanatorie €				6.100,00 € (seimilacenti/00)			
Detraz. per decurt. del 15% €				5.928,14 € (cinquemilanovecentoventotto/14)			
PREZZO DI BASE DEL LOTTO ARROTONDATO €				27.493,00 € (ventisettemilaquattrocentonovantatre/00)			
NOTE:				Pratica edilizia e catastale da completare			

Il Tecnico

Ing. *****

Allegato A

TRIBUNALE DI COSENZA
PROCEDURA N.18/2008 R.F.

Verbale di Sopralluogo

Sellia Marina, li 04/04/2024

Il Sottoscritto Ing. [REDACTED] iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n.4240, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) per procedura n.18/2008R.F. del Tribunale di Cosenza, in data odierna ed a partire dalle ore 10:00 ha compiuto il sopralluogo sui beni siti in Comune di Sellia Marina, località Chiara, Identificati al Foglio 18, p.lla 6.

Al sopralluogo sono risultati presenti, oltre al Sottoscritto:

- 1) Il Dott. [REDACTED] curatore della procedura indicata in oggetto;

Alle ore 10:10 il Sottoscritto ha provveduto a compiere la visione di tutti gli immobili oggetto di procedura di fallimento e, nello specifico, ha provveduto a compiere un rilievo planimetrico dettagliato di tutti i subalterni, una ampia e dettagliata relazione fotografica di tutti gli ambienti. È da segnalare, in alcuni casi, la riscontrata difficoltà nell'accesso in quanto alcuni locali sono risultati chiusi da lucchetto in ferro e catena. Alla data odierna i beni sono risultati in cattivo stato, con chiusure delimitanti gli accessi forzate e/o assenti nella maggior parte dei casi, ed in parte occupati da persone non aventi titolo (assenti al momento del sopralluogo).

Dopo aver compiuto tutti i rilievi di rito, alle ore 11:30 ha dichiarato momentaneamente chiuse le operazioni di sopralluogo riservandosi, se necessario, di poterle riprendere successivamente.

Letto e sottoscritto dalle parti presenti:

Dott. [REDACTED]

Ing. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

TRIBUNALE DI COSENZA
PROCEDURA N.18/2008 R.F.

Verbale di Sopralluogo

Dipignano 19/04/2023

Il Sottoscritto Ing. [REDACTED] iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n.4240, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) per procedura n.18/2008R.F. del Tribunale di Cosenza, in data odierna ed a partire dalle ore 14:30 ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo sui beni siti in Comune di Dipignano, via Irto, Identificati al Foglio 2, p.lla 275.

Al sopralluogo sono risultati presenti, oltre al Sottoscritto:

- 1) Il Dott. [REDACTED] curatore della procedura indicata in oggetto;

Alle ore 14:40 il Sottoscritto ha provveduto a compiere la visione dei beni oggetto di procedura di fallimento e, nello specifico, ha provveduto a compiere un rilievo planimetrico dettagliato di tutti i piani, una ampia e dettagliata relazione fotografica di tutti gli ambienti. Alla data odierna i beni sono risultati disabitati, senza le imposte esterne ed in cattivo stato.

Dopo aver compiuto tutti i rilievi di rito, alle ore 17:00 ha dichiarato momentaneamente chiuse le operazioni di sopralluogo riservandosi, se necessario, di poterle riprendere successivamente.

Letto e sottoscritto dalle parti presenti:

Dott. [REDACTED]

Ing. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

TRIBUNALE DI COSENZA
PROCEDURA N.18/2008 R.F.

Verbale di Sopralluogo

Scalea, li 10/04/2024

Il Sottoscritto Ing. [REDACTED], iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n.4240, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) per procedura n.18/2008R.F. del Tribunale di Cosenza, in data odierna ed a partire dalle ore 10:00 ha compiuto il sopralluogo sui beni siti in Comune di Scalea, Via Lavinium, Identificati al Foglio 12, p.lla 96.

Al sopralluogo sono risultati presenti, oltre al Sottoscritto:

- 1) Il Dott. [REDACTED], curatore della procedura indicata in oggetto;

Alle ore 10:30 il Sottoscritto ha provveduto a compiere la visione di tutti gli immobili oggetto di procedura di fallimento e, nello specifico, ha provveduto a compiere un rilievo planimetrico dettagliato di tutti i subalterni, una ampia e dettagliata relazione fotografica di tutti gli ambienti. È da segnalare, in alcuni casi, la riscontrata difficoltà nell'accesso per via dell'elevata vegetazione.

Dopo aver compiuto tutti i rilievi di rito, alle ore 12:45 ha dichiarato momentaneamente chiuse le operazioni di sopralluogo riservandosi, se necessario, di poterle riprendere successivamente.

Letto e sottoscritto dalle parti presenti:

Dott. [REDACTED]

[REDACTED]

Ing. [REDACTED]

[REDACTED]

Verbale di Sopralluogo

Scalea, li 29/07/2024

In prosecuzione al precedente sopralluogo, a partire dalle ore 9:30, il Sottoscritto Ing. [REDACTED] iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n.4240, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) per procedura n.18/2008R.F. del Tribunale di Cosenza, ha ripreso le operazioni sui beni siti in Comune di Scalea, Via Lavinium, Identificati al Foglio 12, p.lla 96.

Al sopralluogo sono risultati presenti, oltre al Sottoscritto:

- 2) Il Dott. [REDACTED] curatore della procedura indicata in oggetto;

Durante il sopralluogo il Sottoscritto ha visionato le aree in cui non era consentito l'accesso in precedente sopralluogo per via della elevata vegetazione.

Alle ore 11:00, avendo concluso le operazioni di rilievo, ha dichiarato momentaneamente chiuse le operazioni di sopralluogo riservandosi, se necessario, di poterle riprendere successivamente.

Letto e sottoscritto dalle parti presenti:

Dott. [REDACTED]

Ing. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]