

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

-SEZIONE FALLIMENTI-

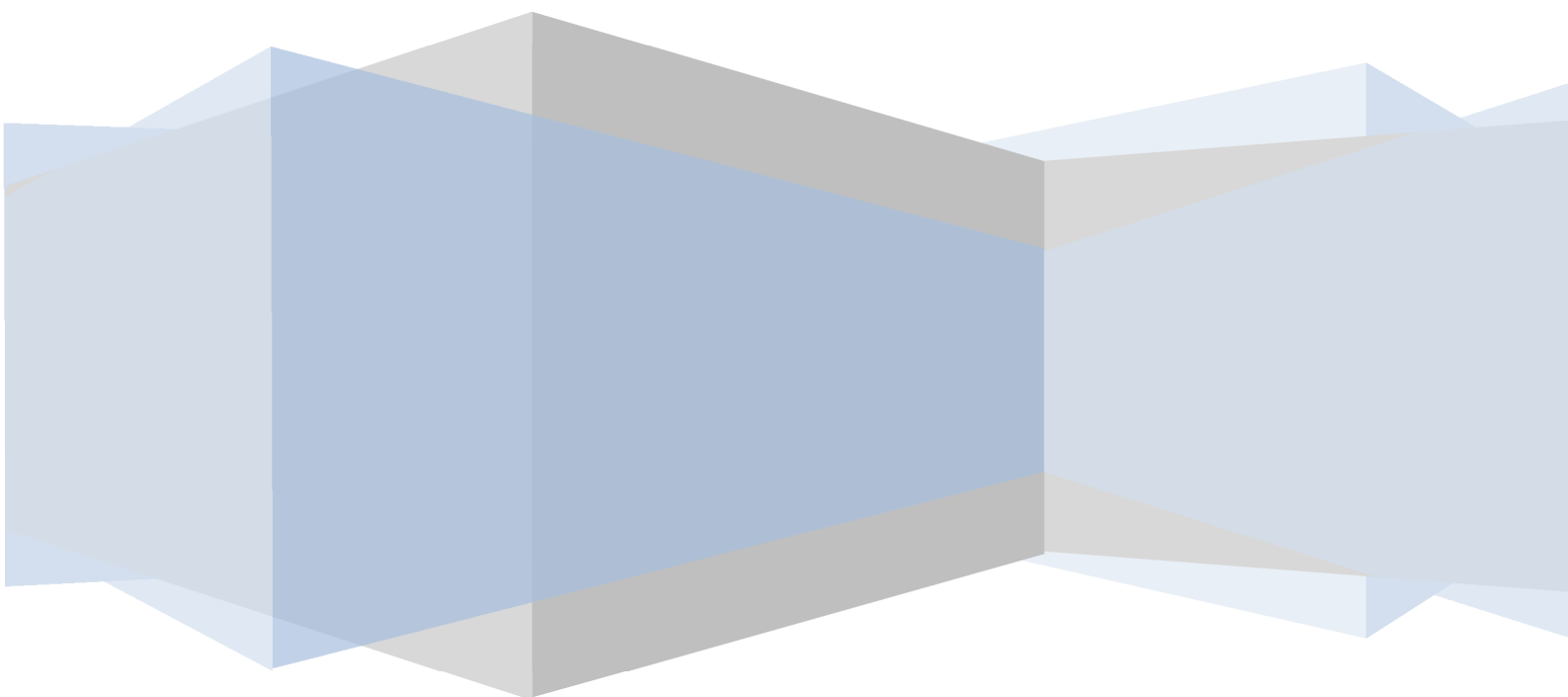
FALLIMENTO N° 01/2019

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

Giudice: Dott. Mario Miele

Relazione di Stima Immobiliare

Perito: Ing. Paolo De Fina



Sommario

Oggetto: Fallimento n° 01/2019 – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXX XXXXXXXX,	3
PREMESSA.....	3
➤ Quesiti:	3
INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI.....	4
RISPOSTE AI QUESITI.....	5
Quesito a)	5
<i>Identificazione dei beni immobili:</i>	5
<i>Conformità Urbanistica e Catastale:</i>	19
<i>Stima dei costi necessari al fine del ripristino delle conformità Urbanistica:</i>	32
<i>Aggiornamento della documentazione Catastale per il ripristino della Conformità:</i>	33
<i>Suddivisione dei Lotti:</i>	33
<i>Stima del Valore degli Immobili:</i>	34
Stima Unità Lotto 1: [Unità Immobiliare n°1 Appartamento sito in Serra San Bruno].....	40
Stima Unità Lotto 2: [Unità Immobiliare n°2 Appartamento sito in Serra San Bruno].....	43
Stima Unità Lotto 3: [Unità Immobiliare n°3 Casa indipendente sita in Fabrizia].....	46
Stima Unità Lotto 4: [Unità Immobiliare n°4 – 5- 6 Immobili siti in Fabrizia].....	48
Stima Unità Lotto 5: [Unità Immobiliare n°7-8-9-10-11-14-15-16-17 – Terreni siti in Fabrizia]	51
Stima Unità Lotto 6: [Unità Immobiliari n°12- 13].....	52
Stima Unità Lotto 7: [Unità Immobiliare n°18 sita nel Comune di Goito (MN)].....	55
Stima Unità Lotto 8: [Unità Immobiliare n°19 sita nel Comune di Goito (MN)].....	58
Tabella di sintesi dei valori di stima:.....	61
<i>Certificazioni impianti e Attestati di Prestazione Energetica:</i>	62
<i>Trascrizioni ed Iscrizioni sugli immobili:</i>	62
Tabella degli allegati.....	63



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Oggetto: **Fallimento n° 01/2019 – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXX XXXXXXXX,**

Giudice : Dott. **MARIO MIELE**

Perito Stimatore: Ingegnere **PAOLO DE FINA**, con studio tecnico in via Ipponio n° 55 - 89843 - Sant’Onofrio (VV), iscritto all’Ordine degli Ingegneri di Vibo Valentia settore Civile ed Ambientale, iscritto all’albo dei Consulenti Tecnici d’Ufficio del Tribunale di Vibo Valentia.

PREMESSA

In data 12/12/2021 il Curatore Fallimentare, Avv. Francesco Manduca, disponeva la nomina del sottoscritto, Ingegnere Paolo De Fina, quale Perito Stimatore nel Fallimento iscritto presso il Tribunale di Vibo Valentia al Numero 01/2019, della “XXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXX XXXXXXXX” (Allegato 01).

Si riportano di seguito i quesiti formulati:

➤ **Quesiti:**

- a) Stima e quotazione di tutti i beni immobili (esclusi quelli strumentali per l’esercizio dell’attività di Farmacia) siti in Comune di Serra San Bruno, Fabrizia, Goito (Mantova)



INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

Dato avvio alla fase preliminare di accertamento documentale, nonché dei fascicoli e dei relativi atti ad essi allegati, in accordo con il Curatore Fallimentare Avv. Francesco Manduca, ha provveduto a dare inizio ai sopralluoghi per l'espletamento delle operazioni peritali in data 24/02/2022 presso gli immobili appresi all'attivo fallimentare siti nel Comune di Fabrizia, le operazioni peritali proseguivano nelle date del 19/04/2022, del 01/05/2022 presso gli immobili siti nel Comune di Goito (MN), del 11/05/2022 e del 23/06/2022.

Il sottoscritto ha provveduto a dare inizio alle operazioni peritali effettuando i rilievi piano altimetrici. I verbali di sopralluogo vengono allegati alla presente. (Allegato 2)

Durante lo svolgimento dei sopralluoghi il sottoscritto ha preso visione dei luoghi oggetto della presente relazione, ha effettuato rilievi fotografici, ha eseguito rilievi piano-altimetrici degli immobili ed ha provveduto ad eseguire tutte le indagini necessarie all'accertamento dello stato dei luoghi acquisendo, per quanto possibile, la totalità delle notizie utili al corretto espletamento dell'incarico affidatogli.



RISPOSTE AI QUESITI

Quesito a)

“Stima e quotazione di tutti i beni immobili (esclusi quelli strumentali per l’esercizio dell’attività di Farmacia) siti in Comune di Serra San Bruno, Fabrizia, Goito (Mantova)”

Identificazione dei beni immobili:

I beni appresi al fallimento risultano essere i seguenti:

Unità Immobiliare 1): Appartamento sito nel Comune di Serra San Bruno

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
1)	5	573	1	A/3	2	8 vani	210	516,46
	indirizzo		Serra San Bruno, via Roma n°1, Piano T-1					
	Intestatari:		<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/14; XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXX XXXXXXXX – Proprietà 1/14; XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/14; XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/14; XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXX XXXXXXXX – Proprietà 10/14; 					

Confini:

L’unità immobiliare, confina a Nord-Est con la pubblica via denominata “via Roma” e con la particella 574 intestata a ditta estranea al procedimento; a Sud-Est con la particella 124 intestata a ditta estranea al procedimento; a Sud con la particella 857 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; a Sud-Ovest con la particella 856 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; a Nord-Ovest con la particella 856 e con la particella 576 intestate ad altre ditte estranee al procedimento.

Descrizione:

L’unità immobiliare, catastalmente identificata con il subalterno 1 della particella 573 destinata a civile abitazione si sviluppa su due livelli, e fa parte di un fabbricato a più elevazioni costruito in muratura portante di vecchissima edificazione (anteriore al 1940).

L’unità immobiliare è composta al piano terra da un magazzino deposito, due locali ripostiglio, un locale wc, una cucina abitabile ed un’ampia corte esclusiva; al piano primo è composta da due camere da letto, un locale wc, un piccolo disimpegno, una zona soggiorno/living dotato di balcone

ed un locale cucina. Le pavimentazioni interne ai locali sono costituite da piastrelle in gres porcellanato.

Le superfici verticali sono dotate di intonaco civile. I locali wc presenti nell'unità immobiliare sono rivestiti con materiale ceramico sia nelle superfici orizzontali che in quelle verticali. Le pavimentazioni, i rivestimenti e gli intonaci interni risultano essere in ottime condizioni. I serramenti esterni sono costituiti da infissi in materiale metallico e vetro camera.

Unità Immobiliare 2): Appartamento sito in Serra San Bruno

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
2)	5	573	2	A/3	2	2,5 vani	47	161,39
	indirizzo		Serra San Bruno, via Roma n°1, Piano 2					
	Intestatari:		<ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 1/14; • XXXXXXX XXXXXXXnata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXX XXXXXXX - Proprietà 1/14; • XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 1/14; • XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 1/14; • XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 10/14; 					
NOTE** L'Unità Immobiliare è unita di fatto con la U.I. foglio 5 Part. 124 sub. 4								

Confini:

L'unità immobiliare, confina a Nord-Est con lo spazio aereo aggettante sulla pubblica via denominata "via Roma"; a Sud-Est con il subalterno 4 della particella 124 con la quale l'unità immobiliare risulta fusa insieme; a Sud-Ovest con lo spazio aereo aggettante sulla corte del fabbricato; a Nord-Ovest con la particella 576 intestata ad altra ditta estranea al procedimento.

Descrizione:

L'unità immobiliare, occupa una porzione del piano secondo del complesso immobiliare, è composta da una due camere da letto un piccolo corridoio, un ampio terrazzo ed un locale wc. L'unità Immobiliare è risultata di fatto fusa con il subalterno 4 della particella 124.

L'unità immobiliare è risultata priva di accesso indipendente e può essere raggiunta esclusivamente attraversando il subalterno 4 della particella 124 con cui la stessa risulta fusa.

Le pavimentazioni interne ai locali sono costituite da piastrelle in gres porcellanato.

Le superfici verticali sono dotate di intonaco civile e tinteggiate a toni chiari.

Le pavimentazioni, i rivestimenti e gli intonaci interni risultano essere in buone condizioni.

I serramenti esterni sono costituiti da infissi in materiale metallico e vetro camera.



Unità Immobiliare 3): Appartamento sito nel Comune di Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
3)	2	300	--	A/6	3	2	--	35,12
	indirizzo		Fabrizia, via G. Mazzini n°20-22, Piano T-1					
	Intestatari:		<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nuda Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni 					

Confini:

L'unità immobiliare, confina a Nord-Est con la pubblica via denominata "via Mazzini"; a Sud-Est con la particella 301 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; a Sud-Ovest con un piccolo vicolo adibito ad uso pubblico; a Nord-Ovest con la particella 299 intestata ad altra ditta estranea al procedimento.

Descrizione:

L'unità immobiliare, di remotissima edificazione, si sviluppa su due livelli ed è risultata inaccessibile a causa del crollo del solaio di interpiano.

Il fabbricato è costituito da due livelli a muratura portante e solai in legno. La copertura è a tegole in laterizio di tipo a coppi e canali.

Dalle indagini che è stato possibile espletare dall'esterno del fabbricato l'U.I. risulta composta da un unico ambiente al piano terra ed al primo piano.

Le pavimentazioni, i rivestimenti e gli intonaci interni risultano essere in pessime condizioni e gravemente deteriorate in più punti.

I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno e vetro singolo.

Unità Immobiliare 4): Appartamento sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
4)	2	295 297	3	A/2	1	9 vani	264	343,96
	indirizzo		Fabrizia, Piazza Regina Margherita n°3, Piano T-1					
	Intestatari:		<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni; XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nuda Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni; 					

Confini:

L'unità immobiliare, confina a Nord-Est con un piccolo vicolo adibito ad uso pubblico; a Sud-Est con la pubblica via denominata "Piazza Regina Margherita"; a Sud-Ovest con la pubblica via denominata "Corso Vittorio Emanuele III"; a Nord-Ovest un piccolo vicolo adibito ad uso pubblico.

Descrizione:

L'unità immobiliare, è composta da quattro livelli, ed è destinata a civile abitazione. Al piano seminterrato è composta da due ambienti di altezza ridotta destinati a magazzino, al piano terra è composta da cinque ambienti di cui due destinati a magazzino deposito, al piano primo è composta da quattro ambienti, mentre all'ultimo livello è composta da un grande terrazzo praticabile. L'unità immobiliare è disimpegnata verticalmente da due scale interne ed una scala esterna che garantisce l'accesso al solo terrazzo.

Le pavimentazioni interne sono rivestite con piastrelle in materiale ceramico al piano terra, pavimentazione in battuto di cemento al piano seminterrato, mentre al piano primo le pavimentazioni sono composte da piastrelle in materiale ceramico per i locali wc ed il locale cucina mentre nella camere da letto e nella zona giorno le superfici orizzontali sono rivestite in parquet.

Le superfici verticali sono rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura murale di colore chiaro.

Alcune delle aperture esterne sono dotate di infissi in alluminio a taglio freddo e vetro camera mentre altre sono dotate di infissi in legno e vetri ordinari.

L'unità immobiliare risulta interessata in più punti da infiltrazioni di acqua, presumibilmente di origine meteorica, che hanno gravemente deteriorato sia le superfici verticali che quelle orizzontali.

Unità Immobiliare 5): Magazzino sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
5)	2	295	1	C/2	2	14 mq	14	16,63
		indirizzo Fabrizia, Piazza Regina Margherita n°2, Piano T						
		Intestatari:						
		<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nuda Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni 						

Confini:

L'unità immobiliare, confina Nord-Est con il subalterno 2 e con il subalterno 3 della stessa particella 295 intestata alla stessa ditta; a Sud-Ovest con la pubblica via denominata "Corso Vittorio Emanuele III"; a Sud-Est con il subalterno 2 della stessa particella 295 intestata alla stessa ditta; a Nord-Ovest con il subalterno 1 della stessa particella 295.

Descrizione:

L'unità immobiliare, posta al piano Terra, è composta da un unico ambiente fa parte di un più ampio complesso immobiliare identificato con la particella 295. L'unico ambiente è delimitato esternamente da infissi in alluminio a taglio. L'unità immobiliare è dotata di un accesso esterno indipendente posto sulla pubblica via. La stessa è risultata di fatto fusa con il subalterno 2 e con il subalterno 3 della stessa particella intestati alla stessa ditta.

Le pavimentazioni sono costituite da mattonelle in materiale ceramico in pessimo stato di conservazione.

Le superfici verticali sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura murale di colore chiaro con evidenti segni di degrado dovuto alle infiltrazioni di acqua da risalita capillare

Unità Immobiliare 6): Negozio sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro	
6)	2	295	2	C/1	3	16 mq	16	86,76	
		indirizzo		Fabrizia, Piazza Regina Margherita n°4, Piano T					
		Intestatari:		<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nuda Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni 					

Confini:

L'unità immobiliare, confina Nord-Est con il subalterno 3 della stessa particella 295 intestata alla stessa ditta; a Sud-Ovest con la pubblica via denominata "Corso Vittorio Emanuele III"; a Sud-Est con la particella 298 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; a Nord-Ovest con il subalterno 1 della stessa particella 295 intestata alla stessa ditta.

Descrizione:

L'unità immobiliare, posta al pino terra fa parte di un più ampio complesso immobiliare identificato con la particella 295. L'unico ambiente è delimitato esternamente da infissi in alluminio a taglio freddo dotati di ampie vetrate. L'unità immobiliare è dotata di un accesso esterno indipendente posto sulla pubblica via. La stessa è risultata di fatto fusa con il subalterno 1 e con il subalterno 3 della stessa particella intestati alla stessa ditta.

Le pavimentazioni sono costituite da mattonelle in materiale ceramico in pessimo stato.

I serramenti esterni sono costituiti da infissi in materiale metallico e vetro singolo.

Unità Immobiliare 7): Terreno sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
7)	14	276	---	Bosco Ceduo	4	1920	1920	Dominicale 0,69

	Agrario 0,59
Intestatari:	<ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni • XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nuda Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Confini:

Il terreno, confina a Nord con la particella 716, con la particella 718, con la particella 763, con la particella 762, con la particella 274 e con la particella 712 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; a Sud con la particella 327 e con la particella 277 intestate alla stessa ditta; ad Ovest con la particella 7178, con la particella 763, con la particella 762 con la particella 274 , con la particella 275 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; ad Est con la particella 277 e 327 intestate alla stessa ditta, e con la particella 278 intestata ad altra ditta estranea al procedimento.

Descrizione:

Il terreno a destinazione agricola, classificato come bosco ceduo, con una estensione pari a 2890 metri quadrati. Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fabrizia (Allegato 05).

Unità Immobiliare 8): Terreno sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
8)	14	277	---	Seminativo irriguo Arborato	2	2890	2890	Dominicale 14,93 Agrario 2,99
								Intestatari: <ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni • XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nuda Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Confini:

Il terreno confina a Nord con la particella 278, con la particella 281 e con la particella 282 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; a Sud con la particella 329 intestata ad altra ditta estranea al procedimento e con la particella 327 intestata alla stessa ditta; ad Ovest con la particella 276



intestata alla stessa ditta; ad Est con la particella 282, con la particella 281 e con la particella 278 intestata ad altre ditte estranee al procedimento.

Descrizione:

Terreno a destinazione agricola, classificato come seminativo irriguo arborato, con una estensione pari a 2890 metri quadrati. Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fabrizia (Allegato 05).

Unità Immobiliare 9): Terreno sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
9)	14	327	---	Pascolo	2	3720	3720	Dominicale 0,96 Agrario 0,58
Intestatari:			<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni 					

Confini:

Il terreno confina a Nord con la particella 277 e 276 intestate alla stessa ditta; a Sud con la particella 376 e con la particella 326 e con la particella 377 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; ad Ovest con la particella 277 e 276 intestate alla stessa ditta e con la particella 322, con la particella 315 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; ad Est con la particella 329, con la particella 376 e 326 intestate ad altre ditte estranee al procedimento.

Descrizione:

Terreno a destinazione agricola, catastalmente classificato come pascolo, con estensione pari a 3.720 metri quadrati. Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fabrizia (Allegato 05).

Unità Immobiliare 10): Terreno sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
10)	14	586	---	Pascolo cespugliato	U	4820	4820	Dominicale 1,24 Agrario 1,00

Intestatari:	<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni XXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
--------------	--

Confini:

Il terreno confina a Nord con la particella 548 intestata ad altra ditta estranea al procedimento e con la particella 692 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; a Sud con la particella 587 intestata alla stessa ditta e con la particella 585 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; ad Est con la particella 692 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; ad Ovest con la particella 585 intestata ad altra ditta estranea al procedimento;

Descrizione:

Terreno a destinazione agricola, catastalmente classificato come pascolo cespugliato, con estensione pari a 4.820 metri quadrati. Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fabrizia (Allegato 05).

Unità Immobiliare 11): Terreno sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
11)	14	587	---	Frutteto	1	6140	6140	Dominicale 12,68 Agrario 4,44
		Intestatari:	<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni XXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nuda Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni 					

Confini:

Il terreno confina a Nord con la particella 586 intestata alla stessa ditta, e con la particella 692 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; a Sud con la particella 588 e con la particella 617 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; ad Est con la particella 588 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; ad Ovest con la particella 585 intestata ad altra ditta estranea al procedimento;



Descrizione:

Terreno a destinazione agricola, catastalmente classificato come frutteto, con estensione pari a 6.140 metri quadrati. Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fabrizia (Allegato 05).

Unità Immobiliare 12): Magazzino sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
12)	2	217	2	C/2	1	35	47	34,34
	indirizzo			Fabrizia, Corso Vittorio Emanuele III n°183, Paino T				
	Intestatari:			<ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 2/6 in regime di separazione dei beni; • XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX – proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX – Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX – Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX – Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX – Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX – Proprietà da Verificare; 				

Confini:

L'unità immobiliare a Nord con altra unità immobiliare della stessa particella 217 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; a Sud con la pubblica via denominata "Corso Vittorio Emanuele III"; ad Ovest con altra unità immobiliare della stessa particella 217 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; ad Est con altra unità immobiliare della stessa particella 217 intestata ad altra ditta estranea al procedimento.

Descrizione:

L'abitazione posta al piano primo di un immobile di vecchissima edificazione è composto da tre camere due delle quali dotate di balcone. L'Unità immobiliare si presenta in pessimo stato di manutenzione e con i solai di interpiano in critiche condizioni statiche. Le aperture esterne sono dotate di infissi in legno in pessimo stato di manutenzione. Non sono stati rilevati impianti di alcun tipo.



Unità Immobiliare 13): Abitazione sita in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
13)	2	217	3	A/3	1	4 vani	93	115,69
	indirizzo			Fabrizia, Corso Vittorio Emanuele III n°181, Piano T				
	Intestatari:			<ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 2/6 in regime di separazione dei beni • XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX – proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX – Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX – Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX – Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX – Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX – Proprietà da Verificare; 				

Confini:

L'unità immobiliare a Nord con altra unità immobiliare della stessa particella 217 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; a Sud con lo spazio aereo aggettante sulla pubblica via denominata "Corso Vittorio Emanuele III"; ad Ovest con altra unità immobiliare della stessa particella 217 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; ad Est con lo spazio aereo aggettante sulla pubblica via denominata "vico Retto";

Descrizione:

L'abitazione posta al piano primo di un immobile di vecchissima edificazione è composto da tre camere due delle quali dotate di balcone. L'Unità immobiliare si presenta in pessimo stato di manutenzione e con i solai di interpiano in critiche condizioni statiche. Le aperture esterne sono dotate di infissi in legno in pessimo stato di manutenzione. Non sono stati rilevati impianti di alcun tipo.

Unità Immobiliare 14): Terreno sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
-----	--------	------------	-----	------	--------	-------------	------------------	-----------------



14)	14	562	---	Pascolo Arborato	U	5580	5580	Dominicale 12,07 Agrario 4,02
		Intestatari:	<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni XXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nuda Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni 					

Confini:

Il terreno confina a Nord con la particella 522, 556 e con la particella 841 intestate ad altra ditta estranea al procedimento; a Sud con la particella 572 intestata alla stessa ditta, con la particella 591 e con la particella 134 del foglio 15 intestate ad altra ditta estranea al procedimento; ad Ovest con la particella 556, con la particella 692, 753 e 755 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; ad Est con la particella 570 e 572 intestata alla stessa ditta, con la particella 563, con la particella 568 intestate ad altre ditte estranee al procedimento.

Descrizione:

Terreno a destinazione agricola, catastalmente classificato come pascolo arborato, con estensione pari a 5.580 metri quadrati. Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fabrizia (Allegato 05).

Unità Immobiliare 15): Fabbricato Rurale sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
15)	14	567	---	Fabbricato Diruto (ex Rurale)		48	48	---
		Intestatari:	<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 2/6 in regime di separazione dei beni XXXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; XXXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; XXXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; XXXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; 					



- XXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX XXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare;

Confini:

Il fabbricato rurale diruto confina a Nord con la particella 563 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; a Sud con la particella 571 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; ad Ovest con la particella 568 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; ad Est con la particella 571 intestata ad altra ditta estranea al procedimento.

Descrizione:

Fabbricato rurale diruto, con consistenza catastale pari a metri quadrati 48.

Unità Immobiliare 16): Fabbricato Rurale sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
16)	14	570	---	Fabbricato Rurale		110	110	
Intestatari:			<ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 2/6 in regime di separazione dei beni • XXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX XXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXX XXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX -Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX XXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX XXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; 					

Confini:

Il fabbricato rurale confina a Nord con la particella di terreno 562 intestata alla stessa ditta; a Sud con la particella 571 intestata ad altra ditta estranea al procedimento e con la particella 572 intestata alla stessa ditta; ad Ovest con la particella 562 intestata alla stessa ditta; ad Est con le particelle 569 e 571 intestate ad altre ditte estranee al procedimento.

Descrizione:

Fabbricato rurale in pessimo stato di conservazione, di superficie pari a circa 110 mq.



Unità Immobiliare 17): Terreno sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
17)	14	572	---	Seminativo irriguo Arborato	2	7870	7870	Dominicale 6,49 Agrario 1,95
Intestatarî:			<ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 2/6 in regime di separazione dei beni • XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; 					

Confini:

Il terreno confina a Nord con la particella 571 intestata ad altra ditta estranea al procedimento, con la particella 562 intestata alla stessa ditta; a Sud con la particella 134 e 138 del foglio 15 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; ad Ovest con la particella 562 intestata alla stessa ditta; ad Est con la particella 571 intestata a ditta terza estranea al procedimento.

Descrizione:

Terreno a destinazione agricola, catastalmente classificato come seminativo irriguo arborato, con estensione pari a 7.870 metri quadrati.

Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fabrizia (Allegato 05).

Unità Immobiliare 18): Villetta sita nel Comune di Goito (Mantova)

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
18)	42	292 578	--	A/7	6	16 vani		1.487,40
indirizzo		Goito (MN), strada Bardelletta n°45, Piano S-T-1						
Intestatarî:			<ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 1/4 ; 					

- XXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/4;
- XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXX XXXXXXX – Proprietà per 1/2;

Confini:

La corte esclusiva della villa identificata catastalmente con la particella 292 confina a Nord con la pubblica via denominata “via Bardelletta” e con le particelle 294 e 285 intestate a soggetti terzi estranei al procedimento; a Sud con la particella 579 intestata alla stessa ditta oggetto del procedimento, e con la particella 322 intestata a soggetti terzi estranei al procedimento; ad Est con la particella 294, 253 e 251 intestate a soggetti terzi estranei al procedimento, e con la pubblica via denominata “via Grazia Deledda”; ad Ovest con le particelle 9, 479, 480, 481 intestate a ditte terze estranee al procedimento, e con la particella 578 intestata alla stessa ditta.

I magazzini identificati con la particella 578, confinano a Nord con la particella 292 intestata alla stessa ditta; a Sud con la particella 292 intestata alla stessa ditta; a Est con la particella 292 intestata alla stessa ditta; ad Ovest con la particella 9 intestata ad a soggetti terzi estranei al procedimento.

Descrizione:

Villa unifamiliare si sviluppa su quattro livelli ed è composta da un piano seminterrato destinato ad autorimessa e magazzino, un piano terra destinato ad abitazione, un piano primo destinato ad abitazione, ed un piano sottotetto destinato a magazzino deposito. La villa è disimpegnata verticalmente da un vano scala interno.

La villa è circondata da un’ampia corte esclusiva in cui è presente un lago artificiale e due piccoli magazzini a servizio dello stesso identificati con la particella 578 che versano in un grave stato di degrado, e risultano privi di rifiniture.

Il piano seminterrato è composto da due autorimesse con accesso dalla corte esterna, un locale tecnico che ospita la caldaia alimentata a gasolio a servizio della villa, tre locali, un corridoio ed un porticato esterno posto sul lato sud.

Il piano terra è composto da un locale ingresso dove è posto il portone di ingresso principale che aggetta sul ampio porticato esterno, due locali wc, una cucina abitabile, due camere, uno spazioso disimpegno ed un ampio salone.

Il piano primo è composto da un locale ingresso ove è posta la porta di accesso al piano, tre camere di cui una dotata di balcone, due locali wc, ed un ampio salone dotato di balcone.

Il piano secondo (sottotetto) è composto da un unico ambiente privo di pavimentazione.

Unità Immobiliare 19): Magazzini sito nel Comune di Goito (Mantova)

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
19)	42	579 580		C/1	10	20	--	371,85
indirizzo				Goito (MN), strada Bardelletta n°45, Piano T				

Intestatari:	<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/4 ; XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4;
--------------	---

Confini:

I piccoli magazzini si trovano sulla linea di confine della particella 322 intestata a soggetti estranei al fallimento. Il piccolo magazzino identificato con la particella 579 confina a Nord con la particella 292 intestata alla stessa ditta; a Sud con la particella di terreno identificata con il numero 322 intestata a soggetti terzi al procedimento; ad Ovest con la particella 481 intestata a soggetti terzi estranei al procedimento; ad Est con la particella 322 intestata a soggetti terzi al procedimento. Il piccolo magazzino identificato con la particella 580 confina a Nord con la particella 322 intestata a soggetti terzi estranei al procedimento; a Sud con la particella 1034 intestata a soggetti terzi estranei al procedimento; ad Est con la particella 322 intestata a soggetti terzi estranei al procedimento; ad Ovest con la particella 482 intestata a soggetti terzi estranei al procedimento.

Descrizione:

Magazzini di piccole dimensioni allo stato tendenzialmente rustico, ricadenti sulla particella di terreno identificata catastalmente con il numero 322.

Sugli stessi si è rilevata una copertura in eternit.

Conformità Urbanistica e Catastale:

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrizia, di Serra San Bruno e di Goito (MN) le copie delle progettazioni originarie, nonché le copie di tutti i titoli edilizi ad effettuare lavori presentati dagli intestatari degli immobili. (Allegato 04)

Unità Immobiliare 1): Appartamento sito nel Comune di Serra San Bruno

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
1)	5	573	1	A/3	2	8 vani	210	516,46
	indirizzo		Serra San Bruno, via Roma n°1, Piano T-1					
	Intestatari:	<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/14; XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXX XXXXXXXX – Proprietà 1/14; XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/14; XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/14; XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXX XXXXXXXX – Proprietà 10/14; 						

Edificazione:

Dalle indagini espletate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serra San Bruno, è emerso che il complesso immobiliare è stato edificato in epoca molto remota per poi essere oggetto di adeguamento strutturale e sismico nell'anno 1989, anno in cui sono state realizzate l'attuale struttura portante in telai di calcestruzzo armato ed i solai in latero cemento, mantenendo le compagnature esterne di vecchia edificazione.

La ristrutturazione e l'adeguamento sismico del complesso immobiliare sono state autorizzate con Licenza Edilizia numero 29/87 del 30/06/1987, successivamente rinnovata in data 28/07/1988; Concessione Edilizia numero 15/89 del 10/05/1989; Concessione Edilizia (per variante in corso d'opera) numero 31/90 del 18/05/1990.

In merito alle unità immobiliari fin qui descritte, facenti parte del complesso immobiliare, non si è reperito in atti presso il Comune di Serra San Bruno nessun certificato di Agibilità o di Abitabilità.

Difformità rilevate:

A seguito del confronto effettuato tra lo stato dei luoghi, rilevato durante lo svolgimento dei sopralluoghi, le planimetrie catastali e gli elaborati progettuali reperiti in atti presso il Comune di Serra San Bruno, è emerso che l'unità immobiliare è conforme alle planimetrie catastali in atti, mentre per quanto riguarda la conformità Urbanistica è emerso che lo stato dei luoghi non coincide con quanto riportato nelle progettazioni urbanistiche in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serra San Bruno.

Nello specifico, al piano terra si è rilevata la presenza di tramezzature interne, non previste nella progettazione originaria, realizzate al fine di suddividere gli ambienti interni, e realizzazioni di aperture all'interno delle tramezzature interne al fine di connettere i diversi ambienti.

Per quanto riguarda il piano primo dell'unità immobiliare, rispetto alla progettazione originaria, sono state rilevate lievi difformità nella realizzazione di alcune tramezzature interne suddividenti i locali.

Ripristino delle conformità:

Al fine del ripristino della conformità urbanistica si renderà necessario provvedere alla presentazione, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serra San Bruno, di una pratica CILA in sanatoria.

I costi necessari al ripristino della conformità urbanistica verranno dettagliati nei paragrafi seguenti e detratti dal valore di stima.

Unità Immobiliare 2): Appartamento sito in Serra San Bruno

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
2)	5	573	2	A/3	2	2,5 vani	47	161,39
	indirizzo Serra San Bruno, via Roma n°1, Piano 2							
	Intestatari:		<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX XXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/14; XXXXXXXX XXXXXXXXnata a XXXXXXXX XXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXX XXXXXXXX – Proprietà 1/14; 					

- XXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/14;
- XXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/14;
- XXXXXXX XXXXXX XXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 10/14;

NOTE L'Unità Immobiliare è unita di fatto con la U.I. foglio 5 Part. 124 sub. 4**

Edificazione:

Dalle indagini espletate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serra San Bruno, è emerso che il complesso immobiliare è stato edificato in epoca molto remota per poi essere oggetto di adeguamento strutturale e sismico nell'anno 1989, anno in cui sono state realizzate l'attuale struttura portante in telai di calcestruzzo armato ed i solai in latero cemento, mantenendo le tompagnature esterne di vecchia edificazione.

La ristrutturazione e l'adeguamento sismico del complesso immobiliare sono state autorizzate con Licenza Edilizia numero 29/87 del 30/06/1987, successivamente rinnovata in data 28/07/1988, Concessione Edilizia numero 15/89 del 10/05/1989 e Concessione Edilizia (per variante in corso d'opera) numero 31/90 del 18/05/1990.

In merito alle unità immobiliari fin qui descritte, facenti parte del complesso immobiliare, non si è reperito in atti presso il Comune di Serra San Bruno nessun certificato di Agibilità o di Abitabilità.

Difformità rilevate:

A seguito del confronto effettuato tra lo stato dei luoghi, rilevato durante lo svolgimento dei sopralluoghi, le planimetrie catastali e gli elaborati progettuali reperiti in atti presso il Comune di Serra San Bruno, è emerso che l'unità immobiliare è conforme alle planimetrie catastali in atti, mentre per quanto riguarda la conformità Urbanistica è emerso che lo stato dei luoghi non coincide con quanto riportato nelle progettazioni urbanistiche in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serra San Bruno.

Nello specifico si è rilevata la presenza di tramezzature interne, non previste nella progettazione originaria, realizzate al fine di suddividere gli ambienti interni e realizzare un nuovo locale wc.

Ripristino delle conformità:

Al fine del ripristino della conformità urbanistica si renderà necessario provvedere alla presentazione, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serra San Bruno, di una pratica CILA in sanatoria.

I costi necessari al ripristino della conformità urbanistica verranno dettagliati nei paragrafi seguenti e detratti dal valore di stima.



Unità Immobiliare 3): Appartamento sito nel Comune di Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
3)	2	300	--	A/6	3	2	--	35,12
	indirizzo		Fabrizia, via G. Mazzini n°20-22, Piano T-1					
	Intestatari:		<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nuda Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni 					

Edificazione:

Dalle indagini espletate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrizia, è emerso che l'immobile è stato edificato in epoca remota (anteriormente al 1940).

In merito all'unità immobiliare non si è reperito in atti presso il Comune di Fabrizia nessun certificato di Agibilità o di Abitabilità.

Difficoltà rilevate:

A seguito del confronto effettuato tra lo stato dei luoghi, rilevato durante lo svolgimento dei sopralluoghi, le planimetrie catastali è emerso che per l'unità immobiliare non è presente nessuna planimetria catastale né alcun titolo edilizio essendo la stessa di remota edificazione.

L'unità immobiliare essendo in pessimo stato di conservazione non è risultata accessibile a causa del crollo del solaio del piano primo.

Ripristino delle conformità:

Al fine del ripristino della conformità catastale si renderà necessario provvedere redazione di idonea planimetria e successiva presentazione presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

Unità Immobiliare 4): Appartamento sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
4)	2	295 297	3	A/2	1	9 vani	264	343,96
	indirizzo		Fabrizia, Piazza Regina Margherita n°3, Piano T-1					
	Intestatari:		<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni; XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nuda Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni; 					

Edificazione:

Dalle indagini espletate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrizia, è emerso che l'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 1940.

In merito all'unità immobiliare non si è reperito in atti presso il Comune di Fabrizia nessun certificato di Agibilità o di Abitabilità, progettazione e/o pratica edilizia.

Difficoltà rilevate:

A seguito del confronto effettuato tra lo stato dei luoghi, rilevato durante lo svolgimento dei sopralluoghi e le planimetrie catastali in atti, è emerso che l'unità immobiliare non è conforme alle planimetrie catastali in atti, per tanto il sottoscritto provvederà all'aggiornamento della stessa.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta fusa con l'unità immobiliare identificata con il subalterno 1 e 2 della stessa particella 295, oltre alla particella 297.

Ripristino delle conformità:

Al fine del ripristino della conformità urbanistica si renderà necessario provvedere alla presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrizia di una pratica CILA in sanatoria.

I costi necessari al ripristino della conformità urbanistica verranno dettagliati nei paragrafi seguenti e detratti dal valore di stima.

Al fine del ripristino della conformità catastale si renderà necessario provvedere alla presentazione presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di una pratica di aggiornamento delle planimetrie.

Unità Immobiliare 5): Magazzino sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
5)	2	295	1	C/2	2	14 mq	14	16,63
		indirizzo Fabrizia, Piazza Regina Margherita n°2, Piano T						
		Intestatari:						
		<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nuda Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni 						

Edificazione:

Dalle indagini espletate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrizia, è emerso che l'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 1940.

In merito all'unità immobiliare non si è reperito in atti presso il Comune di Fabrizia nessun certificato di Agibilità o di Abitabilità, progettazione e/o pratica edilizia.

Difficoltà rilevate:

A seguito del confronto effettuato tra lo stato dei luoghi, rilevato durante lo svolgimento dei sopralluoghi e le planimetrie catastali in atti, è emerso che l'unità immobiliare non è conforme alle planimetrie catastali in atti, per tanto il sottoscritto provvederà all'aggiornamento della stessa.



Nello specifico l'unità immobiliare risulta fusa con l'unità immobiliare identificata con il subalterno 3 e 2 della stessa particella 295, oltre alla particella 297 già graffata alla particella 295 sub. 3.

Ripristino delle conformità:

Al fine del ripristino della conformità urbanistica si renderà necessario provvedere alla presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrizia di una pratica CILA in sanatoria.

I costi necessari al ripristino della conformità urbanistica verranno dettagliati nei paragrafi seguenti e detratti dal valore di stima.

Al fine del ripristino della conformità catastale si renderà necessario provvedere alla presentazione presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di una pratica di aggiornamento delle planimetrie.

Unità Immobiliare 6): Negozio sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
6)	2	295	2	C/1	3	16 mq	16	86,76
	indirizzo			Fabrizia, Piazza Regina Margherita n°4, Piano T				
	Intestatari:			<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nuda Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni 				

Edificazione:

Dalle indagini espletate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrizia, è emerso che l'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 1940.

In merito all'unità immobiliare non si è reperito in atti presso il Comune di Fabrizia nessun certificato di Agibilità o di Abitabilità, progettazione e/o pratica edilizia.

Difficoltà rilevate:

A seguito del confronto effettuato tra lo stato dei luoghi, rilevato durante lo svolgimento dei sopralluoghi e le planimetrie catastali in atti, è emerso che l'unità immobiliare non è conforme alle planimetrie catastali in atti, per tanto il sottoscritto provvederà all'aggiornamento della stessa.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta fusa con l'unità immobiliare identificata con il subalterno 3 e 1 della stessa particella 295, oltre alla particella 297 già graffata alla particella 295 sub. 3.

Ripristino delle conformità:

Al fine del ripristino della conformità urbanistica si renderà necessario provvedere alla presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrizia di una pratica CILA in sanatoria.

I costi necessari al ripristino della conformità urbanistica verranno dettagliati nei paragrafi seguenti e detratti dal valore di stima.



Al fine del ripristino della conformità catastale si renderà necessario provvedere alla presentazione presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di una pratica di aggiornamento delle planimetrie.

Unità Immobiliare 7): Terreno sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
7)	14	276	---	Bosco Ceduo	4	1920	1920	Dominicale 0,69 Agrario 0,59
Intestatari:			<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nuda Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni 					

Difformità rilevate:

Non sono state rilevate difformità.

Unità Immobiliare 8): Terreno sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
8)	14	277	---	Seminativo irriguo Arborato	2	2890	2890	Dominicale 14,93 Agrario 2,99
Intestatari:			<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nuda Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni 					

Difformità rilevate:

Non sono state rilevate difformità.

Unità Immobiliare 9): Terreno sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
-----	--------	------------	-----	------	--------	-------------	------------------	-----------------



9)	14	327	---	Pascolo	2	3720	3720	Dominicale 0,96 Agrario 0,58	
		Intestatari:		<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni XXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni 					

Difformità rilevate:

Non sono state rilevate difformità.

Unità Immobiliare 10): Terreno sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro	
10)	14	586	---	Pascolo cespugliato	U	4820	4820	Dominicale 1,24 Agrario 1,00	
		Intestatari:		<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni XXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni 					

Difformità rilevate:

Non sono state rilevate difformità.

Unità Immobiliare 11): Terreno sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro	
11)	14	587	---	Frutteto	1	6140	6140	Dominicale 12,68 Agrario 4,44	
		Intestatari:		<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni XXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nuda Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni 					



Difformità rilevate:

Non sono state rilevate difformità.

Unità Immobiliare 12): Magazzino sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
12)	2	217	2	C/2	1	35	47	34,34
indirizzo				Fabrizia, Corso Vittorio Emanuele III n°183, Paino T				
Intestatari:				<ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 2/6 in regime di separazione dei beni; • XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX XXXXXXXX – proprietà da Verificare; • XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX XXXXXXXX – Proprietà da Verificare; • XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX XXXXXXXX – Proprietà da Verificare; • XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX XXXXXXXX – Proprietà da Verificare; • XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX XXXXXXXX – Proprietà da Verificare; • XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX XXXXXXXX – Proprietà da Verificare; 				

Edificazione:

Dalle indagini espletate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrizia, è emerso che l'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 1940.

In merito all'unità immobiliare non si è reperito in atti presso il Comune di Fabrizia nessun certificato di Agibilità o di Abitabilità, progettazione e/o pratica edilizia.

Difformità rilevate:

A seguito del confronto effettuato tra lo stato dei luoghi, rilevato durante lo svolgimento dei sopralluoghi e le planimetrie catastali in atti, è emerso che l'unità immobiliare non è conforme alle planimetrie catastali in atti, per tanto il sottoscritto provvederà all'aggiornamento della stessa. Si segnala inoltre che l'unità immobiliare è di fatto fusa con il subalterno 3 della stessa particella.

Ripristino delle conformità:

Al fine del ripristino della conformità catastale si renderà necessario provvedere alla presentazione presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di una pratica di aggiornamento delle planimetrie.



Unità Immobiliare 13): Appartamento sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
13)	2	217	3	A/3	1	4 vani	93	115,69
	indirizzo			Fabrizia, Corso Vittorio Emanuele III n°181, Piano T				
	Intestatari:			<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 2/6 in regime di separazione dei beni XXXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX - proprietà da Verificare; XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX - Proprietà da Verificare; XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX - Proprietà da Verificare; XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX - Proprietà da Verificare; XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX - Proprietà da Verificare; XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX - Proprietà da Verificare; 				

Edificazione:

Dalle indagini espletate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrizia, è emerso che l'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 1940.

In merito all'unità immobiliare non si è reperito in atti presso il Comune di Fabrizia nessun certificato di Agibilità o di Abitabilità, progettazione e/o pratica edilizia.

Difformità rilevate:

A seguito del confronto effettuato tra lo stato dei luoghi, rilevato durante lo svolgimento dei sopralluoghi e le planimetrie catastali in atti, è emerso che l'unità immobiliare non è conforme alle planimetrie catastali in atti, per tanto il sottoscritto provvederà all'aggiornamento della stessa.

Si segnala inoltre che l'unità immobiliare è di fatto fusa con il subalterno 2 della stessa particella.

Ripristino delle conformità:

Al fine del ripristino della conformità catastale si renderà necessario provvedere alla presentazione presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di una pratica di aggiornamento delle planimetrie.

Unità Immobiliare 14): Terreno sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
14)	14	562	---	Pascolo Arborato	U	5580	5580	Dominicale 12,07



Agrario
4,02

- Intestatari:
- XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni
 - XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Nuda Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Difformità rilevate:

Non sono state rilevate difformità.

Unità Immobiliare 15): Fabbricato Rurale Diruto sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
15)	14	567	---	Fabbricato Diruto (ex Rurale)		48	48	---
Intestatari:			<ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 2/6 in regime di separazione dei beni • XXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; 					

Difformità rilevate:

Il fabbricato rurale risulta diruto.

Unità Immobiliare 16): Fabbricato Rurale sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
16)	14	570	---	Fabbricato Rurale		110	110	
Intestatari:			<ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 2/6 in regime di separazione dei beni 					

- XXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare;
- XXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare;
- XXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare;
- XXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare;
- XXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare;

Difformità rilevate:

Il fabbricato risulta parzialmente diruto.

Unità Immobiliare 17): Terreno sito in Fabrizia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
17)	14	572	---	Seminativo irriguo Arborato	2	7870	7870	Dominicale 6,49 Agrario 1,95
Intestatari:			<ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 2/6 in regime di separazione dei beni • XXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; • XXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà da Verificare; 					

Difformità rilevate:

Non sono state rilevate difformità.

Unità Immobiliare 18): Villetta sita nel Comune di Goito (Mantova)

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
18)	42	292 578	--	A/7	6	16 vani		1.487,40
		indirizzo Goito (MN), strada Bardelletta n°45, Piano S-T-1						

Intestatari:	<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/4 ; XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4; XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX XXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXX XXXXXXXX - Proprietà per 1/2;
--------------	--

Edificazione:

Dalle indagini espletate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Goito, è emerso che l'edificazione dell'immobile è iniziata in data 15/10/1970 con licenza edilizia n°59 del 12/10/1970, e terminata in data 24/03/1971, successiva Concessione Edilizia n°162 del 01/12/1982, cui è seguita la presentazione di una pratica di condono edilizio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Goito in data 30/09/1986 con prot. Num. 10599 e prat. Edilizia n°551 che allo stato non risulta ancora definita.

In merito all'unità immobiliare si è reperito in atti presso il Comune di Goito il certificato di Abitabilità n°581 del 30/03/1971 antecedente alla data del condono edilizio.

Difficoltà rilevate:

A seguito del confronto effettuato tra lo stato dei luoghi, rilevato durante lo svolgimento dei sopralluoghi e gli elaborati progettuali in atti, è emerso che l'unità immobiliare è conforme agli elaborati progettuali del condono edilizio.

Non risultano in atti presso l'Ufficio Provinciale della Agenzia delle Entrate di Mantova sezione Territorio le planimetrie catastali dell'unità immobiliare.

Ripristino delle conformità:

Il condono edilizio, alla data della presente, non risulta perfezionato in quanto carente di documentazione e per tanto non risulta rilasciato il provvedimento finale. Per tanto al fine del ripristino della conformità urbanistica andrà integrata la pratica di condono edilizio con gli elaborati richiesti ottenendo così la definizione della stessa ed il conseguente rilascio del titolo autorizzativo finale.

Al fine del ripristino della conformità catastale si renderà necessario provvedere alla presentazione presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di una pratica di aggiornamento delle planimetrie.

Unità Immobiliare 19): Magazzini sito nel Comune di Goito (Mantova)

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
19)	42	579 580		C/1	10	20		371,85
	indirizzo Goito (MN), strada Bardelletta n°45, Piano T							
	Intestatari:		<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/4 ; XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4; 					

Edificazione:

Dalle indagini espletate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Goito, è emerso che gli immobili sono stati edificati senza alcuna licenza edilizia ma sono stati oggetto di condono edilizio presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Goito in data 30/09/1986 con prot. Num. 10599 e prat. Edilizia n°551 che allo stato non risulta ancora definito.

In merito all'unità immobiliare non si è reperito in atti presso il Comune di Goito nessun certificato di Agibilità o di Abitabilità.

Difformità rilevate:

A seguito del confronto effettuato tra lo stato dei luoghi, rilevato durante lo svolgimento dei sopralluoghi e gli elaborati progettuali in atti, è emerso che le unità immobiliari sono conformi agli elaborati progettuali del condono edilizio.

Non risultano in atti presso l'Ufficio Provinciale della Agenzia delle Entrate di Mantova sezione Territorio le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

L'intestazione catastale pur riportando il codice fiscale validato in anagrafe tributaria riporta degli errori nel nominativo degli intestatari

Le unità immobiliari ricadono all'interno della particella di terreno, identificata al foglio 42 particella 322, di proprietà di terzi estranei al fallimento.

Ripristino delle conformità:

Il condono edilizio, alla data della presente, non risulta perfezionato in quanto carente di documentazione e per tanto non risulta rilasciato il provvedimento finale.

Per tanto al fine del ripristino della conformità urbanistica andrà integrata la pratica di condono edilizio con gli elaborati richiesti ottenendo così la definizione della stessa ed il conseguente rilascio del titolo autorizzativo finale.

Al fine del ripristino della conformità catastale si renderà necessario provvedere alla presentazione presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di una pratica di aggiornamento delle planimetrie.

Stima dei costi necessari al fine del ripristino delle conformità Urbanistica:**Unità Immobiliare 1):**

Al fine del ripristino della conformità urbanistica sarà necessario presentare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serra San Bruno, una CILA in sanatoria a cura dell'aggiudicatario dei beni.

Il costo stimato per la presentazione della pratica di CILA in sanatoria è di Euro 1.000,00 per sanzioni, Euro 100,00 per diritti di segreteria ed istruttoria e di Euro 1.500,00 per compensi professionali. Il totale complessivo è pari ad euro 2.600,00. Tali costi verranno detratti successivamente dal valore di stima.

Unità Immobiliare 2):

Al fine del ripristino della conformità urbanistica sarà necessario presentare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serra San Bruno, una CILA in sanatoria a cura dell'aggiudicatario dei beni.

Il costo stimato per la presentazione della pratica di CILA in sanatoria è di Euro 1.000,00 per sanzioni, Euro 100,00 per diritti di segreteria ed istruttoria e di Euro 1.500,00 per compensi professionali. Il



totale complessivo è pari ad euro 2.600,00. Tali costi verranno detratti successivamente dal valore di stima.

Unità Immobiliare 4, 5 e 6):

Al fine del ripristino delle conformità urbanistiche delle unità immobiliari identificate con i numeri 4, 5, e 6 sarà necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrizia una CILA in sanatoria a cura dell'aggiudicatario dei beni al fine di regolarizzare la fusione dei vari subalterni. Il costo stimato per la presentazione della pratica di CILA in sanatoria è di Euro 1.000,00 per sanzioni, Euro 100,00 per diritti di segreteria ed istruttoria e di Euro 1.500,00 per compensi professionali. Il totale complessivo è pari ad euro 2.600,00. Tali costi verranno detratti successivamente dal valore di stima.

Unità Immobiliare 18):

Al fine del ripristino della conformità urbanistica del bene immobile sarà necessario integrare la pratica di condono edilizio, reperita in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Goito, al fine di ottenere il provvedimento finale (permesso di costruire in sanatoria). Il costo stimato per l'integrazione della pratica di condono è pari a circa Euro 1.500,00 per compensi professionali. Tali costi verranno decurtati dal valore di stima dell'unità immobiliare.

Unità Immobiliare 19):

Al fine del ripristino della conformità urbanistica del bene immobile sarà necessario integrare la pratica di condono edilizio, reperita in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Goito, al fine di ottenere il provvedimento finale (permesso di costruire in sanatoria). Il costo stimato per l'integrazione della pratica di condono è pari a circa Euro 1.500,00 per compensi professionali. Tali costi verranno decurtati dal valore di stima dell'unità immobiliare.

Aggiornamento della documentazione Catastale per il ripristino della Conformità:

Il sottoscritto provvederà alla redazione delle pratiche di aggiornamento delle planimetrie catastali, necessarie al ripristino delle relative conformità catastali, previa esplicita autorizzazione da parte dell'Illustrissimo Giudice.

Suddivisione dei Lotti:

In considerazione della natura ed alla conformazione delle unità immobiliari apprese al fallimento, il sottoscritto ritiene che le stesse debbano essere poste in vendita secondo la seguente suddivisione:

Lotto	ID bene immobile	Riferimenti Catastali	Descrizione Beni	Quota di Proprietà
1	1	Serra S. Bruno (VV) F. 19 P.164 S. 1	Abitazione	11/14
2	2	Serra S. Bruno (VV) F. 19 P.164 S. 2	Abitazione	11/14
3	3	Fabrizia (VV) F. 2 P. 300	Casa indipendente	1/1



4	4	Fabrizia (VV) F.2 P.295/297 S.3	Appartamento + Magazzini	1/1
	5	Fabrizia (VV) F.2 P.295 S.1	Negozi	1/1
	6	Fabrizia (VV) F.2 P.295 S.2	Magazzino	1/1
5	7	Fabrizia (VV) F. 14 P. 276	Terreno	1/1
	8	Fabrizia (VV) F. 14 P. 277	Terreno	1/1
	9	Fabrizia (VV) F. 14 P. 327	Terreno	1/1
	10	Fabrizia (VV) F. 14 P. 586	Terreno	1/1
	11	Fabrizia (VV) F.14 P. 587	Terreno	1/1
	14	Fabrizia (VV) F. 14 P. 562	Terreno	2/6
	15	Fabrizia (VV) F. 14 P.567	Fabbr. Rurale Diruto	2/6
	16	Fabrizia (VV) F. 14 P. 570	Fabbr. Rurale	2/6
6	17	Fabrizia (VV) F. 14 P. 572	Terreno	2/6
	12	Fabrizia (VV) F. 2 P. 217 S. 2	Magazzino	2/6
7	13	Fabrizia (VV) F. 2 P. 217 S. 3	Abitazione	2/6
8	18	Goito (MN) F. 42 P. 292 + 578	Villa + Magazzini	1/4
	19	Goito (MN) F. 42 P. 579 + 580	Magazzini	1/2

Stima del Valore degli Immobili:

Procedure di calcolo del valore commerciale:

Alla luce del fatto che il valore commerciale attribuibile ad un bene immobile può assumere valori diversi in funzione del criterio utilizzato per la sua stima, la valutazione finale sarà data dalla media dei valori ottenuti attraverso i seguenti criteri di stima:

- 1) *Criterio di stima analitica a capitalizzazione del reddito;*
- 2) *Criterio di stima sintetica comparativa;*



1) Criterio di stima analitica a capitalizzazione del reddito.

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito, partendo dal presupposto che l'immobile sia locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa dell'equo canone e successivi patti in deroga.

Al fine del calcolo verrà utilizzata la seguente formula:

$$R = RL - (Q + \text{Servizi} + Tr + \text{Amm}/ne + Sf \text{ e } \text{Ines} + I2)$$

R= reddito normale medio annuo;

RL= reddito annuo lordo;

Q= quota reintegrazione, manutenzione ed assicurazione relative all'immobile;

Tr= tributi vari;

Amm/ne= spese relative all'amministrazione dell'immobile;

Sf e Ines= sfitto ed inesigibilità;

I2=interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate;

I valori utilizzati sono stati mediati sulla base dei valori pubblicati dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) e dall'analisi di mercato svolte nel territorio di Vibo Valentia, in considerazione delle condizioni e delle rifiniture dell'immobile.

2) Criterio di stima sintetica comparativa.

Il valore dell'immobile viene determinato comparando l'immobile oggetto di stima con altri immobili simili in vendita nella stessa zona. Vengono considerati i prezzi medi di mercato riferiti alla stessa zona ed ad edifici aventi caratteristiche costruttive, di posizione, e di esposizione assimilabili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il calcolo viene effettuato sulla base del valore al metro quadrato delle superfici lorde comprendenti muri perimetrali esterni e tramezzature interne, mentre le superfici dei balconi e dei terrazzi vengono considerati al 25% e quelle dei muri perimetrali comuni vengono considerati al 50%.

Calcolata la superficie commerciale, si calcolerà il coefficiente globale dato dai coefficienti di differenziazione computati in riferimento all'unità immobiliare oggetto di stima.

Da un'interrogazione della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'area in cui il bene in questione è situato, emerge che i dati sono relativi all'anno 2021 – Semestre 2. Occorre precisare che il "Valore di Mercato" riportato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N), ovvero Lorda (L), mentre il "Valore di Locazione" è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N), ovvero Lorda (L). Le tipologie rilevate per la zona sono: Abitazioni Civili, Abitazioni di tipo Economico, Box, Ville e Villini. Ai fini della stima si andrà ad elaborare opportunamente il valore massimo.



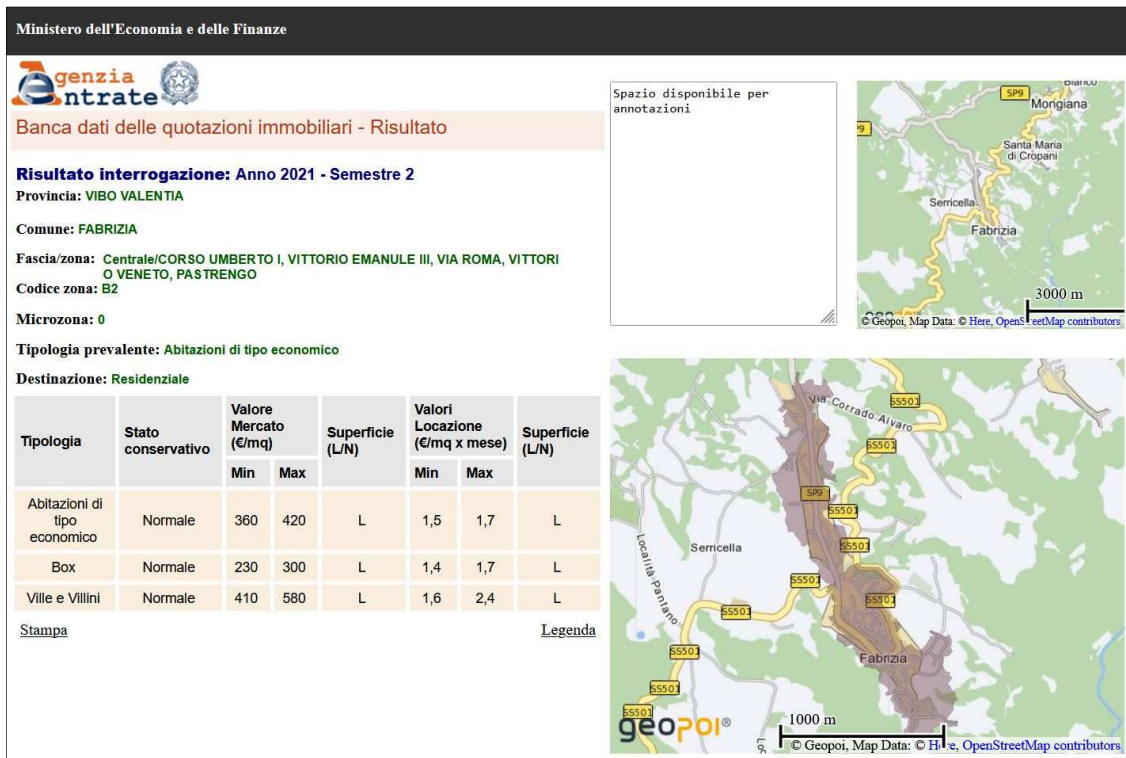


Figura 1. Estratto Tabelle OMI Comune di Fabrizia

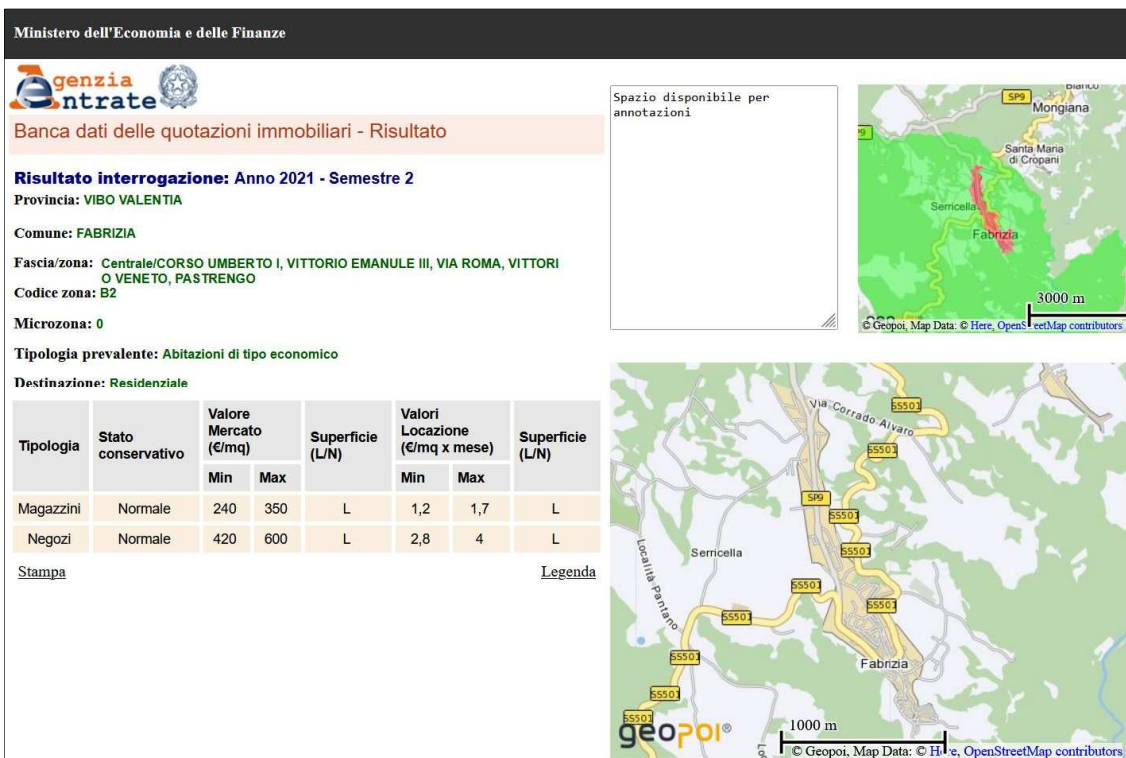


Figura 2. Estratto Tabelle OMI Comune di Fabrizia



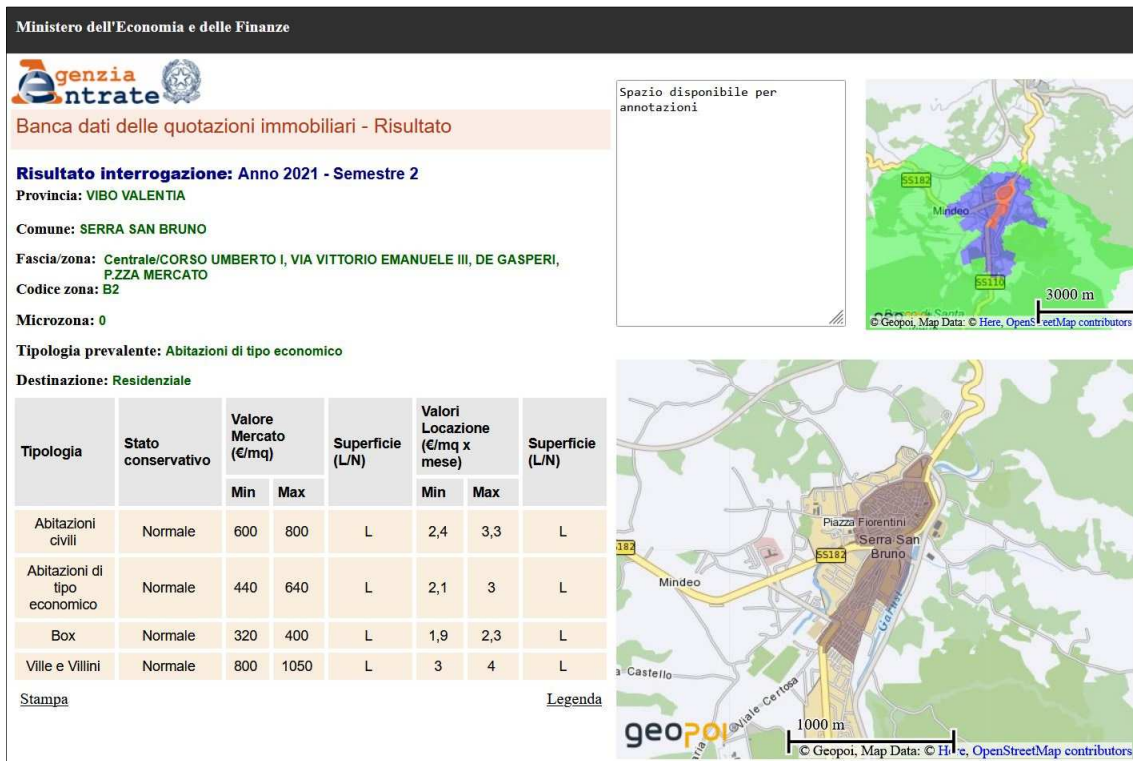


Figura 3. Estratto Tabelle OMI Comune di Serra San Bruno

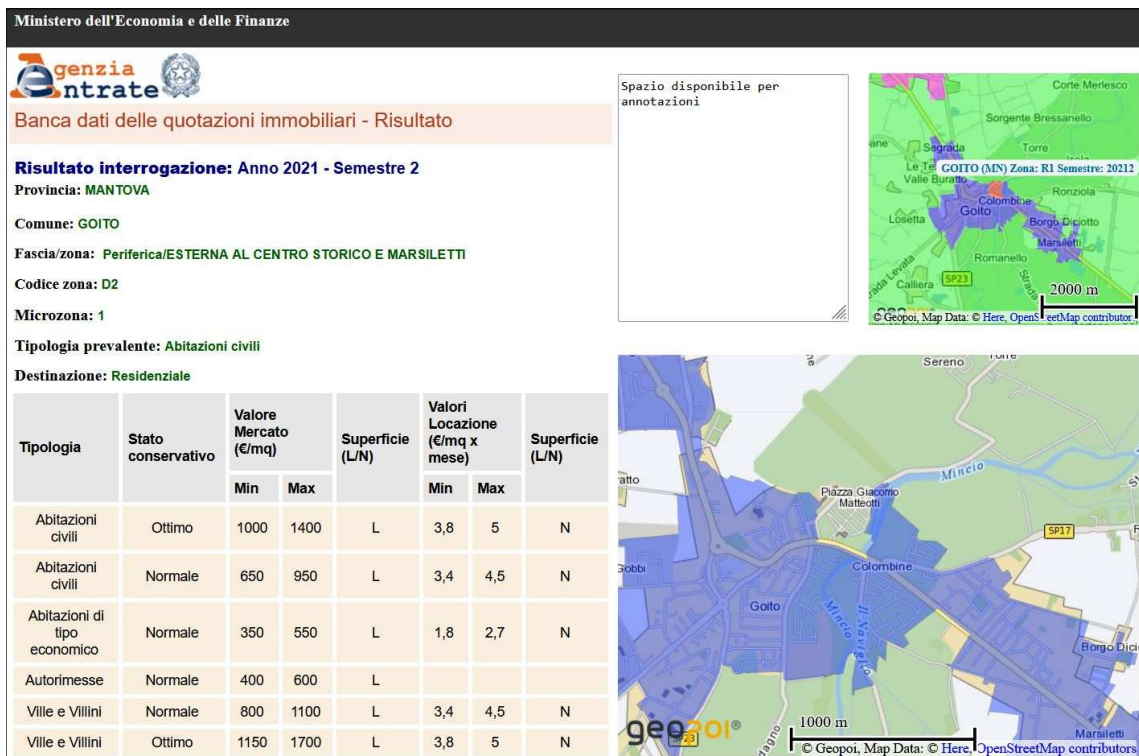
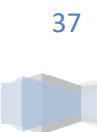


Figura 4. Estratto Tabelle OMI Comune di Goito

○ Coefficienti di differenziazione.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si



discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento. Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un “coefficiente globale unico”, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel nostro caso i singoli coefficienti da applicare saranno opportunamente scelti tra quelli riportati nell’elenco riportato di seguito:



0,90	Edificio plurifamiliare di oltre tre piani f.t	1,00	Porte e rifiniture interne: materiali di pregio
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.	0,98	Porte e rifiniture interne: materiali ordinari
1,00	Villino a schiera	0,96	Porte e rifiniture interne: materiali scadenti
1,02	Edificio pluriplano, monofamiliare		
1,05	Villa unifamiliare	0,60	Senza ascensore 5 piano f.t.
		0,70	Senza ascensore 4 piano f.t.
1,02	Posti auto superiori al numero di unità immobiliari	0,80	Senza ascensore 3 piano f.t.
1,00	Posti auto pari al numero di unità immobiliari	0,90	Senza ascensore 2 piano e 2 interrato
0,98	Posti auto pari a metà delle unità immobiliari	0,95	Senza ascensore piano rialzato e primo piano
0,95	Posti auto inferiori a metà delle unità immobiliari	1,00	Con ascensore o montacarichi
0,90	Non esiste parcheggio comune	1,00	Senza ascensore villa o villino (anche pluripiano)
		1,00	Senza ascensore seminterrato
0,98	Senza citofono		
1,00	Citofono apriporta	0,95	Privo di impianto di acqua calda
1,02	Video citofono	1,00	Con impianto di acqua calda autonomo
		1,05	Con impianto di acqua calda centrale
0,93	Privo di persiane, scuri o tapparelle		
0,95	Persiane o scuri in condizioni scadenti	0,96	Privo di riscaldamento
0,97	Persiane o scuri	1,00	Riscaldamento autonomo
0,99	Tapparelle in plastica o metallo	1,04	Riscaldamento centrale
1,00	Tapparelle avvolgibili in legno		
1,02	Tapparelle avvolgibili elettricamente	0,97	Privo di impianto di aria condizionata
		1,00	Aria condizionata autonoma parziale
0,90	Finestratura con vetri ordinari	1,03	Raffrescamento estivo centrale
1,00	Finestratura con vetrocamera	1,04	Aria condizionata autonoma totale
		1,05	Aria condizionata centrale
0,98	Pavimentazione prevalente: linoleum, gomma, moquette		
1,00	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili	0,80	Età oltre 40 anni
		0,82	Età da 21 a 40 anni
1,02	Pavimentazione prevalente alla genovese o veneziana	0,85	Età da 10 a 20 anni
		0,90	Età da 5 a 9 anni
1,04	Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre naturali	0,95	Età da 0 a 4 anni (diverso dal primo utilizzo)
		1,00	Età da 0 a 4 anni (primo utilizzo)
1,02	Porte e rifiniture interne: materiali di pregio (top gamma)		

Calcolo del valore commerciale delle U.I.:Stima Unità Lotto 1: [Unità Immobiliare n°1 Appartamento sito in Serra San Bruno]Stima Unità Immobiliare 1: [F.5 P.573 S.1 Appartamento sito in Serra S. Bruno]• criterio 1)▪ Calcolo del reddito lordo RL

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Abitazione	203,01	100%	203,01	€ 3,00	12	€ 7.308,36
corte	56,95	25%	14,24	€ 3,00	12	€ 512,55
balconi	3,03	25%	0,76	€ 0,00	12	€ 0,00
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 7.820,91

▪ Calcolo della detrazione al reddito lordo RL

$$(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2);$$

	RL	%	euro
Q	€ 7.820,91	12	€ 938,51
servizi	€ 7.820,91	8	€ 625,67
Tr	€ 7.820,91	11	€ 860,30
Amm/ne	€ 7.820,91	4	€ 312,84
Sf+Ines	€ 7.820,91	3	€ 234,63
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 104,02
	€ 2.971,95	3,50%	
		TOTALE DETRAZIONE	€ 3.075,96

$$R= RL-(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2);$$

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 7.820,91	€ 3.075,96	€ 4.744,95

▪ Calcolo capitalizzazione del reddito netto:

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fissa nella misura del 5,0 % (r).

$$Vm(\text{valore per capitalizzazione})= R/r;$$



Reddito (R)	r	Euro
€ 4.744,95	5,0%	€ 94.898,92
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 94.898,92

Ottenendo un valore pari a € 94.898,92

- critério 2)
 - **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Abitazione	203,01	100%	203,01
corte	56,95	25%	14,24
balconi	3,03	25%	0,76
Totale Superficie Commerciale			218,01

Nel contesto estimativo dovendo procedere all'identificazione di un valore unitario si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti:

COEFFICIENTI	
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
0,9	Non esiste parcheggio comune
1	Finestratura con vetrocamera
1	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
1	Con impianto di acqua calda autonomo
0,65	Età oltre i 55 anni
1	Riscaldamento autonomo
0,97	Privo di impianto di aria condizionata
1	Porte e rifiniture interne: materiali di pregio
1	Citofono apriporta
0,99	Tapparelle in plastica o metallo
0,95	Senza ascensore piano rialzato e primo piano
COEFF. GLOBALE	
0,507002389	

- **Coefficiente globale unico di differenziazione.**

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità. Il coefficiente globale unico risulta essere pari a: **0,507**



○ *Stima del valore dell'immobile.*

Il valore al metro quadro dell'immobile si ottiene, perciò, moltiplicando il valore massimo di €/mq (desunto, come abbiamo visto, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per il coefficiente globale di differenziazione precedentemente calcolato:

COEFF	PREZZO AL MQ	PREZZO VAR
0,5070	640	324,48

Valore al mq = Prezzo al Mq (OMI) X Coeff. Globale

A questo punto, moltiplicando il valore unitario per la metratura dell'immobile (consistenza), potremmo ottenere il valore dell'immobile stesso:

SUPERFICIE	PREZZO VAR	VALORE
218,01	324,48	€ 70.738,60

Calcolo del valore di mercato

Il calcolo del valore di mercato sarà ottenuto effettuando il calcolo della media dei valori ottenuti dai vari criteri di stima usando la seguente formula:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{\text{Valore Criterio 1} + \text{Valore Criterio 2}}{2}$$

	criterio 1	criterio 2	media
lotto	€ 94.898,92	€ 70.738,60	€ 82.818,76
		valore immobile	€ 82.818,76

Ne consegue che il valore si attesta ad € 82.818,76 da cui vanno detratti i costi necessari al ripristino della conformità Urbanistica stimati in euro 2.600,00, ottenendo così un valore di stima pari ad Euro 80.218,76.

Considerato che la quota di proprietà intestata alla ditta XXXXXXXXXXX XXXXXXX è pari a 11/14 dell'intero, il valore della quota di proprietà verrà calcolato secondo la formula:

$$\text{Valore Quota} = [\text{Valore immobile}] * [\text{Quota di Proprietà}]$$

Per tanto il valore della quota sarà pari a:

$$\text{VQ} = [80.218,76 \text{ €}] * 11/14 = 63.029,03 \text{ €}$$

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore dei beni componenti il Lotto è pari a **€ 63.000,00**.



Stima Unità Lotto 2: [Unità Immobiliare n°2 Appartamento sito in Serra San Bruno]**Stima Unità Immobiliare 2: [F.5 P.573 S.2 Appartamento sito in Serra S. Bruno]**• criterio 1)▪ **Calcolo del reddito lordo RL**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Abitazione	40,35	100%	40,35	€ 3,00	12	€ 1.452,60
terrazzo	19,18	25%	4,80	€ 3,00	12	€ 172,62
balconi	1,1	25%	0,28	€ 3,00	12	€ 9,90
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 1.635,12

▪ **Calcolo della detrazione al reddito lordo RL****(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2);**

	RL	%	euro
Q	€ 1.635,12	12	€ 196,21
servizi	€ 1.635,12	8	€ 130,81
Tr	€ 1.635,12	11	€ 179,86
Amm/ne	€ 1.635,12	4	€ 65,40
Sf+Ines	€ 1.635,12	3	€ 49,05
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 21,75
	€ 621,35	3,50%	
	TOTALE DETRAZIONE		€ 643,09

R= RL-(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2);

reddito lordo RL	detrazione	reddito netto R
€ 1.635,12	€ 643,09	€ 992,03

▪ **Calcolo capitalizzazione del reddito netto:**

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fissa nella misura del 5% (r).

Vm(valore per capitalizzazione)= R/r;

Reddito (R)	r	Euro
€ 992,03	5,0%	€ 19.840,55
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 19.840,55

Ottenendo un valore pari a € 19.840,55

- criterio 2)
 - **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Abitazione	40,35	100%	40,35
terrazzo	19,18	25%	4,80
balconi	1,1	25%	0,28
Totale superficie commerciale			45,42

Nel contesto estimativo dovendo procedere all'identificazione di un valore unitario si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti:

COEFFICIENTI	
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
0,9	Non esiste parcheggio comune
1	Finestratura con vetrocamera
1	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
1	Con impianto di acqua calda autonomo
0,65	Età oltre i 55 anni
1	Riscaldamento autonomo
0,97	Privo di impianto di aria condizionata
0,98	Porte e rifiniture interne: materiali ordinari
0,96	Senza citofono
0,99	Tapparelle in plastica o metallo
0,95	Senza ascensore piano rialzato e primo piano
COEFF. GLOBALE	
	0,476987847

- *Coefficiente globale unico di differenziazione.*

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità. Il coefficiente globale unico risulta essere pari a: **0,477**

- *Stima del valore dell'immobile.*

Il valore al metro quadro dell'immobile si ottiene, perciò, moltiplicando il valore massimo di €/mq (desunto, come abbiamo visto, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per il coefficiente globale di differenziazione precedentemente calcolato:



COEFF	PREZZO AL MQ	PREZZO VAR
0,477	€ 640,00	305,27

Valore al mq = Prezzo al Mq (OMI) X Coeff. Globale

A questo punto, moltiplicando il valore unitario per la metratura dell'immobile (consistenza), potremmo ottenere il valore dell'immobile stesso:

SUPERFICIE	PREZZO VAR	VALORE
45,42	305,27	€ 13.865,46

Calcolo del valore di mercato

Il calcolo del valore di mercato sarà ottenuto effettuando il calcolo della media dei valori ottenuti dai vari criteri di stima usando la seguente formula:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{\text{Valore Criterio 1} + \text{Valore Criterio 2}}{2}$$

	criterio 1	criterio 2	media
lotto	€ 19.840,55	€ 13.865,46	€ 16.853,01
		valore immobile	€ 16.853,01

Ne consegue che il valore si attesta ad € 16.853,01 da cui vanno detratti i costi necessari al ripristino della conformità Urbanistica stimati in euro 2.600,00, ottenendo così un valore di stima pari ad Euro 14.253,01.

Considerato che la quota di proprietà intestata alla ditta XXXXXXXXXXX XXXXXXX è pari a 11/14 dell'intero, il valore della quota di proprietà verrà calcolato secondo la formula:

$$\text{Valore Quota} = [\text{Valore immobile}] * [\text{Quota di Proprietà}]$$

Per tanto il valore della quota sarà pari a:

$$\text{VQ} = [14.253,01 \text{ €}] * 11/14 = 11.198,79 \text{ €}$$

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore dei beni componenti il Lotto è pari a € 12.000,00.



Stima Unità Lotto 3: [Unità Immobiliare n°3 Casa indipendente sita in Fabrizia]

- criterio 1)
 - **Calcolo del reddito lordo RL**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Abitazione	38,60	100%	38,60	€ 1,50	12	€ 694,80
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 694,80

- **Calcolo della detrazione al reddito lordo RL**

(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2);

	RL	%	euro
Q	€ 694,80	12	€ 83,38
servizi	€ 694,80	8	€ 55,58
Tr	€ 694,80	11	€ 76,43
Amm/ne	€ 694,80	4	€ 27,79
Sf+Ines	€ 694,80	3	€ 20,84
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 9,24
	€ 264,02	3,50%	
	TOTALE DETRAZIONE		€ 273,26

R= RL-(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2);

reddito lordo RL	detrazione	reddito netto R
€ 694,80	€ 273,26	€ 421,54

- **Calcolo capitalizzazione del reddito netto:**

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fissa nella misura del 5% (r).

Vm(valore per capitalizzazione)= R/r;

Reddito (R)	r	Euro
€ 421,54	5,0%	€ 8.430,70
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 8.430,70

Ottenendo un valore pari a € 8.430,70



- critério 2)
 - **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Abitazione	38,6	100%	38,60
Totale superficie commerciale			38,60

- ***Coefficiente globale unico di differenziazione.***

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità. Il coefficiente globale unico risulta essere pari a: **0,30**

- ***Stima del valore dell'immobile.***

Il valore al metro quadro dell'immobile si ottiene, perciò, moltiplicando il valore massimo di €/mq (desunto, come abbiamo visto, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per il coefficiente globale di differenziazione precedentemente calcolato:

COEFF	PREZZO AL MQ	PREZZO VAR
0,30	420	126,00

Valore al mq = Prezzo al Mq (OMI) X Coeff. Globale

A questo punto, moltiplicando il valore unitario per la metratura dell'immobile (consistenza), potremmo ottenere il valore dell'immobile stesso:

valore [/mq]	SUPERFICIE [mq]	VALORE
126,00	38,60	€ 4.863,60

Calcolo del valore di mercato

Il calcolo del valore di mercato sarà ottenuto effettuando il calcolo della media dei valori ottenuti dai vari criteri di stima usando la seguente formula:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{\text{Valore Criterio 1} + \text{Valore Criterio 2}}{2}$$

	critério 1	critério 2	media
lotto	€ 8.430,70	€ 4.863,60	€ 6.647,15
		valore immobile	€ 6.647,15

Ne consegue che il valore si attesta ad € 6.647,15.

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 6.500,00.

Stima Unità Lotto 4: [Unità Immobiliare n°4 – 5- 6 Immobili siti in Fabrizia]

- critério 1)

- **Calcolo del reddito lordo RL**

F.2.P.295.S,1,2,3	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
appartamento P.T.	165,43	100%	165,43	€ 1,70	12	€ 3.374,77
appartamento P.1	171,24	100%	171,24	€ 1,70	12	€ 3.493,30
magazzino P. S1	63,15	100%	63,15	€ 1,70	12	€ 1.288,26
terrazzo	157,24	25%	39,31	€ 1,70	12	€ 801,92
balconi+corte int.	16,03	25%	4,01	€ 1,70	12	€ 81,75
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 9.040,01

- **Calcolo della detrazione al reddito lordo RL**

(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2);

	RL	%	euro
Q	€ 9.040,01	12	€ 1.084,80
servizi	€ 9.040,01	8	€ 723,20
Tr	€ 9.040,01	11	€ 994,40
Amm/ne	€ 9.040,01	4	€ 361,60
Sf+Ines	€ 9.040,01	3	€ 271,20
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 120,23
	€ 3.435,20	3,50%	
	TOTALE DETRAZIONE		€ 3.555,43

R= RL-(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2);

reddito lordo RL	detrazione	reddito netto R
€ 9.040,01	€ 3.555,43	€ 5.484,57



▪ **Calcolo capitalizzazione del reddito netto:**

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fissa nella misura del 5% (r).

$$Vm(\text{valore per capitalizzazione})= R/r;$$

Reddito (R)	r	Euro
€ 5.484,57	5,0%	€ 109.691,42
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 109.691,42

Ottenendo un valore pari a € 109.691,42

• critério 2)

▪ **Calcolo della superficie adeguata**

F.2.P.295.S,1,2,3	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
appartamento P.T.	165,43	100%	165,43
appartamento P.1	171,24	100%	171,24
magazzino P. S1	63,15	100%	63,15
terrazzo	157,24	25%	39,31
balconi+corte int.	16,03	25%	4,01
Totale superficie commerciale			443,14

Nel contesto estimativo dovendo procedere all'identificazione di un valore unitario si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti:

COEFFICIENTI	
0,95	Edificio unifamiliare sino a tre piani f.t.
0,9	Non esiste parcheggio comune
0,9	Finestratura con vetri ordinari
1,04	Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre naturali
1	Con impianto di acqua calda autonomo
0,65	Età oltre i 55 anni
1	Riscaldamento autonomo
0,97	Privo di impianto di aria condizionata
0,98	Porte e rifiniture interne: materiali ordinari
0,98	Senza citofono
0,99	Tapparelle in plastica o metallo
0,95	Senza ascensore piano rialzato e primo piano
0,455761888	COEFF. GLOBALE



○ *Coefficiente globale unico di differenziazione.*

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità. Il coefficiente globale unico risulta essere pari a: **0,455**

○ *Stima del valore dell'immobile.*

Il valore al metro quadro dell'immobile si ottiene, perciò, moltiplicando il valore massimo di €/mq (desunto, come abbiamo visto, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per il coefficiente globale di differenziazione precedentemente calcolato:

COEFF	PREZZO AL MQ	PREZZO VAR
0,455761888	420	191,42

Valore al mq = Prezzo al Mq (OMI) X Coeff. Globale

A questo punto, moltiplicando il valore unitario per la metratura dell'immobile (consistenza), potremmo ottenere il valore dell'immobile stesso:

valore [/mq]	SUPERFICIE [mq]	VALORE
191,42	443,14	€ 84.825,38

Calcolo del valore di mercato

Il calcolo del valore di mercato sarà ottenuto effettuando il calcolo della media dei valori ottenuti dai vari criteri di stima usando la seguente formula:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{\text{Valore Criterio 1} + \text{Valore Criterio 2}}{2}$$

	criterio 1	criterio 2	media
Lotto 3	€ 109.691,42	€ 84.825,38	€ 97.258,40
		valore immobile	€ 97.258,40

Ne consegue che il valore si attesta ad € 97.258,40 da cui vanno detratti i costi necessari al ripristino della conformità Urbanistica stimati in euro 2.600,00, ottenendo così un valore di stima pari ad Euro 94.658,40.

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore dei beni componenti il Lotto è pari a **€ 95.000,00**.



Stima Unità Lotto 5: [Unità Immobiliare n°7-8-9-10-11-14-15-16-17 - Terreni siti in Fabrizia]

Al fine di procedere alla stima dei terreni appresi all'attivo fallimentare siti in agro nel Comune di Fabrizia, che ricadono in "Territorio Agricolo Forestale", lo scrivente ha provveduto ad effettuare la stima in base all'estensione dei terreni moltiplicata per il valore agricolo medio.

Le superfici dei terreni sono state moltiplicate per i valori agricoli medi della Provincia di Vibo Valentia, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate in data 20/02/2017 per l'annualità 2016 (ultimo anno pubblicato dall'Agenzia delle Entrate).

Ufficio del territorio di VIBO VALENTIA								
Valori Agricoli Medi della provincia								
Annualità 2016								
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale					Pubblicazione sul BUR			
n. del					n. del			
REGIONE AGRARIA N°: 1 MONTAGNE DI SERRA SAN BRUNO Comuni di: ARENA, BROGNATURO, FABRIZIA, MONGIANA, NARDODIPACE, SERRA SAN BRUNO, SIMBARIO, SPADOLA					REGIONE AGRARIA N°: 2 COLLINE OCCIDENTALI DEL MESIMA Comuni di: FILANDARI, FILOGASO, FRANCAICA, IONADI, LIMBADI, MAIERATO, MILETO, ROMBIOLO, SAN CALOGERO, SAN COSTANTINO CALABRO, SAN GREGORIO D'IPPONA, SANT'ONOFRIO, STEFANAONI, ZUNGRI			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO					52415,32	SI	SI	
BOSCO CEDUO	6733,43				5230,76			
BOSCO D'ALTO FUSTO	11783,51							
CANNETO					13942,70			
CASTAGNETO	5984,90							
FRUTTETO	10916,03				27096,48			
INCOLTO PRODUTTIVO	1284,97				1414,02			
NOCCIOLETO	34789,42							
ORTO IRRIGUO					22031,81			
PASCOLO	2499,23				2301,72			
PASCOLO ARBORATO	2959,34				3550,76			
PASCOLO CESPUGLIATO	1577,88				2038,00			
QUERCETO	4142,20				5918,68			

Figura 5. Tabella dei valori agricoli medi

Ufficio del territorio di VIBO VALENTIA								
Valori Agricoli Medi della provincia								
Annualità 2016								
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale					Pubblicazione sul BUR			
n. del					n. del			
REGIONE AGRARIA N°: 1 MONTAGNE DI SERRA SAN BRUNO Comuni di: ARENA, BROGNATURO, FABRIZIA, MONGIANA, NARDODIPACE, SERRA SAN BRUNO, SIMBARIO, SPADOLA					REGIONE AGRARIA N°: 2 COLLINE OCCIDENTALI DEL MESIMA Comuni di: FILANDARI, FILOGASO, FRANCAICA, IONADI, LIMBADI, MAIERATO, MILETO, ROMBIOLO, SAN CALOGERO, SAN COSTANTINO CALABRO, SAN GREGORIO D'IPPONA, SANT'ONOFRIO, STEFANAONI, ZUNGRI			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	5458,57				7761,42			
SEMINATIVO ARBORATO	8352,83				12496,14			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	8680,52				17689,87			
SEMINATIVO IRRIGUO	8680,52				16375,71			
ULIVETO	14336,61	SI	SI		22163,11			
VIGNETO	14534,12				20584,11			

Figura 6. Tabella dei valori agricoli medi

Si riporta di seguito un estratto dei dati rilevati con i relativi calcoli effettuati.

bene	Dati catastali			superficie		superficie		qualità	valore medio OMI		Valore	Proprietà	valore
	id	fg	pt	ha	are	ca	mq		Euro/Ettaro	Euro mq	bene immobile	quota	quota
7	14	276	00	19	20	1920		bosco ceduo	6116,21	0,611621	1174,31	1/1	€ 1.174,31
8	14	277	00	28	90	2890		sem. irr. Arb.	8680,52	0,868052	2508,67	1/1	€ 2.508,67
9	14	327	00	37	20	3720		pascolo	2499,23	0,249923	929,71	1	€ 929,71
10	14	586	00	48	20	4820		pasc. Cesp	1577,88	0,157788	760,54	1	€ 760,54
11	14	587	00	61	40	6140		cast frutto	5984,9	0,59849	3674,73	1	€ 3.674,73
14	14	562	01	55	80	15580		pasc arb.	6116,21	0,611621	9529,06	2/6	€ 3.176,35
15	14	567	00	00	48	48		fabbr diruto	-----	50,00	2400,00	2/6	€ 800,00
16	14	570	00	01	10	110		fabbr rurale	-----	50,00	5500,00	2/6	€ 1.833,33
17	14	572	00	78	70	7870		sem irr arb	8680,52	0,868052	6831,57	2/6	€ 2.277,19
												VALORE LOTTO	€ 17.134,84

Per tanto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore complessivo dei terreni appresi al fallimento, componenti il Lotto 4 risulta essere pari a € **17.500,00**.

Stima Unità Lotto 6: [Unità Immobiliari n°12- 13]

- critério 1)

- **Calcolo del reddito lordo RL**

Lotto 5	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
appartamento P.1	66,25	100%	66,25	€ 1,70	12	€ 1.351,50
magazzino P. T.	35,00	100%	35,00	€ 1,70	12	€ 714,00
balconi	3,30	25%	0,83	€ 1,70	12	€ 16,83
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 2.082,33

- **Calcolo della detrazione al reddito lordo RL**

(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2);

	RL	%	euro
Q	€ 2.082,33	12	€ 249,88
servizi	€ 2.082,33	8	€ 166,59
Tr	€ 2.082,33	11	€ 229,06
Amm/ne	€ 2.082,33	4	€ 83,29
Sf+Ines	€ 2.082,33	3	€ 62,47
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 27,69
	€ 791,29	3,50%	
	TOTALE DETRAZIONE		€ 818,98

$$R = RL - (Q + \text{Servizi} + Tr + \text{Amm}/ne + Sf \text{ e ines} + I2);$$

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 2.082,33	€ 818,98	€ 1.263,35

▪ **Calcolo capitalizzazione del reddito netto:**

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fissa nella misura del 5% (r).

$$Vm(\text{valore per capitalizzazione}) = R/r;$$

Reddito (R)	r	Euro
€ 1.263,35	5,0%	€ 25.266,99
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 25.266,99

Ottenendo un valore pari a € 25.266,99

• critério 2)

▪ **Calcolo della superficie commerciale.**

Lotto	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
appartamento P.1	66,25	100%	66,25
magazzino P. T.	35,00	100%	35,00
balconi	3,30	25%	0,83

Nel contesto estimativo dovendo procedere all'identificazione di un valore unitario si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti:

COEFFICIENTI	
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
0,9	Non esiste parcheggio comune
0,9	Finestratura con vetri ordinari
0,9	pavimentazione scadente
0,95	Privo di impianto di acqua calda
0,65	Età oltre i 55 anni
0,96	Privo di riscaldamento
0,97	Privo di impianto di aria condizionata
0,96	Porte e rifiniture interne: materiali scadenti
0,98	Senza citofono

0,93	Privo di persiane, scuri o tapparelle
0,95	Senza ascensore piano rialzato e primo piano
COEFF. GLOBALE	0,331005283

○ *Coefficiente globale unico di differenziazione.*

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità. Il coefficiente globale unico risulta essere pari a: **0,33**

○ *Stima del valore dell'immobile.*

Il valore al metro quadro dell'immobile si ottiene, perciò, moltiplicando il valore massimo di €/mq (desunto, come abbiamo visto, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per il coefficiente globale di differenziazione precedentemente calcolato:

COEFF	PREZZO AL MQ	PREZZO VAR
0,331005283	420	139,02

Valore al mq = Prezzo al Mq (OMI) X Coeff. Globale

A questo punto, moltiplicando il valore unitario per la metratura dell'immobile (consistenza), potremmo ottenere il valore dell'immobile stesso:

SUPERFICIE	PREZZO VAR	VALORE
102,08	139,02	€ 14.190,69

Calcolo del valore di mercato

Il calcolo del valore di mercato sarà ottenuto effettuando il calcolo della media dei valori ottenuti dai vari criteri di stima usando la seguente formula:

$$Valore\ di\ mercato = \frac{Valore\ Criterio\ 1 + Valore\ Criterio\ 2}{2}$$

	criterio 1	criterio 2	media
lotto	€ 25.266,99	€ 14.190,69	€ 19.728,84
		valore immobile	€ 19.728,84

Ne consegue che il valore si attesta ad € 19.728,84.



Considerato che la quota di proprietà intestata alla ditta XXXXXXXXXXX XXXXXXX è pari a 2/6 dell'intero, il valore della quota di proprietà verrà calcolato secondo la formula:

$$\text{Valore Quota} = [\text{Valore immobile}] * [\text{Quota di Proprietà}]$$

Per tanto il valore della quota sarà pari a:

$$VQ = [19.728,84 \text{ €}] * 2/6 = 6.576,28 \text{ €}$$

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore dei beni componenti il Lotto è pari a € 6.500,00.

Stima Unità Lotto 7: [Unità Immobiliare n°18 sita nel Comune di Goito (MN)]

- critério 1)

- **Calcolo del reddito lordo RL**

F.42 P. 292/578	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Villa	362,15	100%	362,15	€ 4,50	12	€ 19.556,10
Porticati	124,2	25%	31,05	€ 4,50	12	€ 1.676,70
Balconi e Terrazzi	68,86	25%	17,22	€ 4,50	12	€ 929,61
Corte Esclusiva	5596,4	25%	1399,10	€ 4,50	12	€ 75.551,40
Magazzini	508,59	100%	508,59	€ 4,50	12	€ 27.463,86
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 125.177,67

- **Calcolo della detrazione al reddito lordo RL**

$$(Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm}/\text{ne} + \text{Sf e ines} + \text{I2});$$

	RL	%	euro
Q	€ 125.177,67	12	€ 15.021,32
servizi	€ 125.177,67	8	€ 10.014,21
Tr	€ 125.177,67	11	€ 13.769,54
Amm/ne	€ 125.177,67	4	€ 5.007,11
Sf+Ines	€ 125.177,67	3	€ 3.755,33
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 1.664,86
	€ 47.567,51	3,50%	
		TOTALE DETRAZIONE	€ 49.232,38

$$R = \text{RL} - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm}/\text{ne} + \text{Sf e ines} + \text{I2});$$

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 125.177,67	€ 49.232,38	€ 75.945,29



▪ **Calcolo capitalizzazione del reddito netto:**

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fissa nella misura del 5% (r).

$$Vm(\text{valore per capitalizzazione})= R/r;$$

Reddito (R)	r	Euro
€ 75.945,29	5,0%	€ 1.518.905,85
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 1.518.905,85

Ottenendo un valore pari a € 25.266,99

• criterio 2)

▪ **Calcolo della superficie commerciale.**

F.42 P. 292/578	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Villa	362,15	100%	362,15
Porticati	124,2	25%	31,05
Balconi e Terrazzi	68,86	25%	17,22
Corte Esclusiva	5596,4	25%	1399,10
Magazzini	508,59	100%	508,59
Totale superficie Adeguata			2.318,11

Nel contesto estimativo dovendo procedere all'identificazione di un valore unitario si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti:

COEFFICIENTI	
1,05	Villa unifamiliare
1,02	Posti auto superiori al numero di unità immobiliari
0,9	Finestratura con vetri ordinari
1	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
1	Con impianto di acqua calda autonomo
0,75	Età da 41 a 55 anni
1	Riscaldamento autonomo
0,97	Privo di impianto di aria condizionata
1	Porte e rifiniture interne: materiali di pregio
1	Citofono apriporta

0,99	Tapparelle in plastica o metallo
1	Senza ascensore villa o villino (anche pluripiano)
COEFF. GLOBALE	0,694224878

○ *Coefficiente globale unico di differenziazione.*

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità. Il coefficiente globale unico risulta essere pari a: **0,694**

○ *Stima del valore dell'immobile.*

Il valore al metro quadro dell'immobile si ottiene, perciò, moltiplicando il valore massimo di €/mq (desunto, come abbiamo visto, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per il coefficiente globale di differenziazione precedentemente calcolato:

COEFF	PREZZO AL MQ	PREZZO VAR
0,694	€ 1.100,00	763,65

Valore al mq = Prezzo al Mq (OMI) X Coeff. Globale

A questo punto, moltiplicando il valore unitario per la metratura dell'immobile (consistenza), potremmo ottenere il valore dell'immobile stesso:

valore [/mq]	SUPERFICIE [mq]	VALORE
763,65	2318,11	€ 1.770.214,78

Calcolo del valore di mercato

Il calcolo del valore di mercato sarà ottenuto effettuando il calcolo della media dei valori ottenuti dai vari criteri di stima usando la seguente formula:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{\text{Valore Criterio 1} + \text{Valore Criterio 2}}{2}$$

	criterio 1	criterio 2	media
lotto	€ 1.518.905,85	€ 1.770.214,78	€ 1.644.560,31
		valore immobile	€ 1.644.560,31

Ne consegue che il valore si attesta ad € 1.644.560,31 da cui vanno detratti i costi necessari al ripristino della conformità Urbanistica stimati in euro 1.500,00, ottenendo così un valore di stima pari ad Euro 1.643.060,31.

Considerato che la quota di proprietà intestata alla ditta XXXXXXXXXXX XXXXXXX è pari a 1/4 dell'intero, il valore della quota di proprietà verrà calcolato secondo la formula:

$$\text{Valore Quota} = [\text{Valore immobile}] * [\text{Quota di Proprietà}]$$

Per tanto il valore della quota sarà pari a:

$$\text{VQ} = [1.644.560,31 \text{ €}] * 1/4 = 410.765,07\text{€}$$

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore dei beni componenti il Lotto è pari a **€ 410.000,00**.

Stima Unità Lotto 8: [Unità Immobiliare n°19 sita nel Comune di Goito (MN)]

- critério 1)

- **Calcolo del reddito lordo RL**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
magazzini	23,23	100%	23,23	€ 2,75	12	€ 766,59
porticato	8,55	25%	2,14	€ 2,75	12	€ 70,54
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 837,13

- **Calcolo della detrazione al reddito lordo RL**

$$(Q+\text{Servizi}+\text{Tr}+\text{Amm}/\text{ne}+\text{Sf e ines}+\text{I2});$$

	RL	%	euro
Q	€ 837,13	12	€ 100,46
servizi	€ 837,13	8	€ 66,97
Tr	€ 837,13	11	€ 92,08
Amm/ne	€ 837,13	4	€ 33,49
Sf+Ines	€ 837,13	3	€ 25,11
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 11,13
	€ 318,11	3,50%	
		TOTALE DETRAZIONE	€ 329,24

$$\text{R} = \text{RL} - (\text{Q} + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm}/\text{ne} + \text{Sf e ines} + \text{I2});$$

reddito lordo RL	detrazione	reddito netto R
€ 837,13	€ 329,24	€ 507,89



- **Calcolo capitalizzazione del reddito netto:**

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fissa nella misura del 5% (r).

$$Vm(\text{valore per capitalizzazione})= R/r;$$

Reddito (R)	r	Euro
€ 507,89	5,0%	€ 10.157,71
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 10.157,71

Ottenendo un valore pari a € 10.157,71

- critério 2)
 - **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
magazzini	23,23	100%	23,23
porticato	8,55	25%	2,14
Totale superficie commerciale			25,37

- *Coefficiente globale unico di differenziazione.*

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità. Nel contesto estimativo dovendo procedere all'identificazione di un valore unitario si è ritenuto utile applicare un coefficiente globale unico pari a 0,50

- *Stima del valore dell'immobile.*

Il valore al metro quadro dell'immobile si ottiene, perciò, moltiplicando il valore massimo di €/mq (desunto, come abbiamo visto, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per il coefficiente globale di differenziazione precedentemente calcolato:

COEFF	PREZZO AL MQ	PREZZO VAR
0,500	€ 550,00	275,00

$$\text{Valore al mq} = \text{Prezzo al Mq (OMI)} \times \text{Coeff. Globale}$$

A questo punto, moltiplicando il valore unitario per la metratura dell'immobile (consistenza), potremmo ottenere il valore dell'immobile stesso:



Superficie [mq]	Valore [€/mq]	Valore [€]
25,37	275,00	€ 6.976,06

Calcolo del valore di mercato

Il calcolo del valore di mercato sarà ottenuto effettuando il calcolo della media dei valori ottenuti dai vari criteri di stima usando la seguente formula:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{\text{Valore Criterio 1} + \text{Valore Criterio 2}}{2}$$

	criterio 1	criterio 2	media
lotto	€ 10.157,71	€ 6.976,06	€ 8.566,88
		valore immobile	€ 8.566,88

Ne consegue che il valore si attesta ad € 8.566,88 da cui vanno detratti i costi necessari al ripristino della conformità Urbanistica stimati in euro 1.500,00, ottenendo così un valore di stima pari ad Euro 7.066,88.

Considerato che la quota di proprietà intestata alla ditta XXXXXXXXXXX XXXXXXXX è pari a 1/2 dell'intero, il valore della quota di proprietà verrà calcolato secondo la formula:

$$\text{Valore Quota} = [\text{Valore immobile}] * [\text{Quota di Proprietà}]$$

Per tanto il valore della quota sarà pari a:

$$\text{VQ} = [7.066,88 \text{ €}] * 1/2 = 3.566,44\text{€}$$

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore dei beni componenti il Lotto è pari a **€ 3.500,00**.



Tabella di sintesi dei valori di stima:

Lotto	ID	Riferimenti Catastali	Descrizione e Beni	Valore di stima	Quota di Proprietà	Valore quota di Proprietà	Valore del Lotto
1	1	Serra S. Bruno (VV) F. 19 P.164 S. 1	Abitazione	80.218,76 €	11/14	63.000,00 €	63.000,00 €
2	2	Serra S. Bruno (VV) F. 19 P.164 S. 2	Abitazione	14.253,01 €	11/14	12.000,00 €	12.000,00 €
3	3	Fabrizia (VV) F. 2 P. 300	Casa indipendente	6.500,00 €	1/1	6.500,00 €	6.500,00 €
4	4	Fabrizia (VV) F.2 P.295/297 S.3	Appartamento + Magazzini	95.000,00 €	1/1	95.000,00 €	95.000,00 €
	5	Fabrizia (VV) F.2 P.295 S.1	Negozi		1/1		
	6	Fabrizia (VV) F.2 P.295 S.2	Magazzino		1/1		
5	7	Fabrizia (VV) F. 14 P. 276	Terreno	1.174,31 €	1/1	1.174,31 €	17.500,00 €
	8	Fabrizia (VV) F. 14 P. 277	Terreno	2.508,67 €	1/1	2.508,67 €	
	9	Fabrizia (VV) F. 14 P. 327	Terreno	929,71 €	1/1	929,71 €	
	10	Fabrizia (VV) F. 14 P. 586	Terreno	760,54 €	1/1	760,54 €	
	11	Fabrizia (VV) F.14 P. 587	Terreno	3.674,73 €	1/1	3.674,73 €	
	14	Fabrizia (VV) F. 14 P. 562	Terreno	9.529,06 €	2/6	3.176,35 €	
	15	Fabrizia (VV) F. 14 P.567	Fabbr. Rurale Diruto	2.400,00 €	2/6	800,00 €	
	16	Fabrizia (VV) F. 14 P. 570	Fabbr. Rurale	5.500,00 €	2/6	1.833,33 €	
17	Fabrizia (VV) F. 14 P. 572	Terreno	6.831,57 €	2/6	2.277,19 €		
6	12	Fabrizia (VV) F. 2 P. 217 S. 2	Magazzino	19.728,84 €	2/6	6.500,00 €	6.500,00 €
	13	Fabrizia (VV) F. 2 P. 217 S. 3	Abitazione		2/6		
7	18	Goito (MN) F. 42 P. 292 + 578	Villa + Magazzini	1.643.060,31 €	1/4	410.000,00 €	410.000,00 €
8	19	Goito (MN) F. 42 P. 579 + 580	Magazzini	€ 7.066,88	1/2	3.500,00 €	3.500,00 €
Totale Valore Complessivo dei Beni						614.000,00 €	



Certificazioni impianti e Attestati di Prestazione Energetica:

Sugli immobili oggetto del presente elaborato Peritale non sono stati reperiti Attestati di Prestazione Energetica (APE), Certificati di Prestazione Energetica (CPE), o Attestati di Qualificazione Energetica (AQE).

Il sottoscritto provvederà alla redazione degli Attestati di Prestazione Energetica delle unità immobiliari previa autorizzazione dell'illustrissimo Giudice.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti per nessuna delle unità immobiliari.

Va evidenziato che a seguito del sopralluogo tecnico si è potuto verificare che gli impianti elettrici esistenti sono di tipo sottotraccia, con linee elettriche separate e quadro elettrico.

Trascrizioni ed Iscrizioni sugli immobili:

Sulla base dei riscontri ottenuti dalla documentazione in atti alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Vibo Valentia, nonché sulla base di quanto depositato in atti, le formalità gravanti sulle unità immobiliari risultano essere:

- **Verbale di Pignoramento Immobili:** atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Vibo Valentia, del 09/07/2010 rep. 921, trascritto a Vibo Valentia il 16/07/2010 al Registro Particolare numero 3265 ed al Registro Generale al numero 4285, a favore di XXXXXXX XXXXXXX con sede in Vibo Valentia, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili siti in Fabrizia catastalmente identificati al foglio 1 particella 675, particella 685 subalterno 1101, foglio 2 particella 300, particella 295 sub. 1-2-3, particella 297, particella 217 sub. 2-3.
 - Il costo per la cancellazione del pignoramento immobili (restrizione di beni) è pari ad Euro 294,00 circa, oltre compenso professionale.
- **Ipoteca Legale:** Ruolo (Art. 77 del DPR n°602 del 1973) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia – Territorio, servizio di pubblicità Immobiliare in data 04/11/2009 ai nn. 6646 del Registro Generale e 1361 del Registro Particolare, atto amministrativo XXXXXXXXXXXXXXXX sede di Cosenza (CS) n°7226/139 di repertorio del 22/10/2009, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX di Cosenza (CS), c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX (domicilio ipotecario eletto: Viale Kennedy – Condominio Villa Paola – Vibo Valentia), grava per la quota di 1/1 della nuda proprietà sugli immobili siti nel Comune di Fabrizia censiti al Catasto Fabbricati fg.02 mapp. 295 sub. 3 contro XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXX XXXXXXX, importo totale € 98.488,18, importo capitale € 49.244,09.
 - Il costo per la cancellazione dell'ipoteca legale è pari ad Euro 200,00 nella misura minima o il 0.50% (del valore dell'iscrizione) + 59.00 (bollo) + 35.00 (tassa ipotecaria)= 294.00 totale; nel caso di ipoteca legale, se il valore dell'iscrizione è molto alto, il calcolo dei costi di cancellazione si effettua sul prezzo di aggiudicazione dell'immobile all'asta.

Si rimanda all'allegato 07 per la documentazione completa.





Tanto il sottoscritto Perito doveva al fine dell'espletamento dell'incarico affidatogli, nel ringraziarla per la fiducia accordata, rimane a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Vibo Valentia, lì 25/06/2022

Il Perito Stimatore

(Dott. Ing. Paolo De Fina)

-Documento Firmato Digitalmente-

Tabella degli allegati

- Allegato 01: Nomina Perito;
- Allegato 02: Verbali di sopralluogo;
- Allegato 03: Planimetrie degli Immobili;
- Allegato 04: Richiesta Atti ai Comuni;
- Allegato 05: Risposta Comune di Fabrizia;
- Allegato 06: Documentazione fotografica;
- Allegato 07: Ispezioni Ipotecarie e documentazione catastale aggiornata;

