

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA [REDACTED]

FALLIMENTO N° 4/2020 R.F

[REDACTED]
CURATORE: AVV. [REDACTED]

RELAZIONE LOTTI N.4-5-6-7-8

- Lotto n. 4 Immobile cat. C/2 sito in Mezzojuso C.d.a Feotto – Fg 7 Part.366
- Lotto n. 5 Immobile cat. D/10 sito in Mezzojuso C.d Feotto – Fg 7 Part.372
- Lotto n. 6 Immobile cat. D/10 sito in Mezzojuso C.d Feotto – Fg 7 Part.375
- Lotto n. 7 Immobile cat. D/10 sito in Mezzojuso C.d Feotto – Fg 7 Part.379
- Lotto n. 8 Terreni siti in Mezzojuso Fg 7 Part.160371, 373, 378

CTU: Dott. Ing. Dario Megna

1 - PREMESSE	3
2 - IDENTIFICAZIONE DEL PERIMETRO DI VALUTAZIONE.....	3
2.1 - RISULTANZE IPOCATASTALI	4
2.2 - DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI	5
3 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	69
4 - ALLEGATI	95

RELAZIONE CTU

Relazione redatta dall'Ing. Dario Megna in ambito del Fallimento R.F. n.4/2020 – [REDACTED] – Curatore Avv. [REDACTED]

1 - PREMESSE

Con richiesta del Curatore, veniva demandato al presente di procedere alla stima del complesso immobiliare di proprietà della società fallita, nonché alla valutazione del compendio mobiliare riconducibile alla medesima impresa, nonché a delegare le attribuzioni relative alle attività di inventario e conseguenziali al predetto consulente tecnico, da eseguirsi con la partecipazione del cliente come prescritto dall'art. 87 L.F".

2 – IDENTIFICAZIONE DEL PERIMETRO DI VALUTAZIONE

Da quanto si evince dalla documentazione consegnata al Curatore, e dalle verifiche catastali e ipocatastali, gli immobili all'attivo del Fallimento e oggetto della presente relazione sono siti nel Comune di Mezzojuso e precisamente nella zona rurale del predetto comune in Contrada Feotto.

Gli immobili distinti in più lotti di vendita sono identificati all'Agenzia delle Entrate come segue:

- Lotto n. 4 - Immobile cat. C/2 sito in Mezzojuso di Feotto – Fg 7 Part.366(ex 140), classe 5, consistenza mq 47, superficie totale mq 56 rendita € 43,69
- Lotto n. 5 - Immobile cat. D/10 sito in Mezzojuso di Feotto – Fg 7 Part.372(ex 44), rendita € 3.340

- Lotto n. 6 - Immobile cat. D/10 sito in Mezzojuso Feotto – Fg 7 Part.375(ex 140), rendita € 3.340
- Lotto n. 7 - Immobile cat. D/10 sito in Mezzojuso Feotto – Fg 7 Part.379(ex 140), rendita € 2.685,02
- Lotto n. 8 - Terreni siti in Mezzojuso Fg 7 Part.16 (ha 1 are 21 ca 80), 371(ha 4 are 13 ca 10), 373(AA ha 2 are 14 ca 14-AB ha 1 area 700), 378(ha 1 are 15 ca 51)

2.1 – RISULTANZE IPOCATASTALI

Con certificato ipocatastale acquisito al fascicolo della procedura fallimentare, si rileva quanto segue, riportando integralmente le risultanze ipocatastali.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono distinti al catasto fabbricati in Mezzojuso (PA) al foglio 7, particelle 366 (ex 140) - 375 (ex 157) - 379 (ex 159) e i terreni foglio 7 particelle 160 - 373 (ex 140) - 377 (ex 159)- foglio 7, particelle 372 (ex particella 44 ai terreni) e al catasto terreni foglio 7 particelle 371 (ex particella 44)

Da quanto risulta dalla relazione notarile, gli immobili sono pervenuti alla società fallita in forza dell'atto di compravendita del 08 giugno 2009, ai rogiti Notaio [REDACTED] di Palermo repertorio n. 21529/01 trascritto in data 12 giugno 2009 ai nn. 49200/34579.

Dal medesimo titolo di proprietà si evince che si acquistava in ordine alla prima vendita: "terreno agricolo, con ivi insistente vetusto e rudimento fabbricato rurale, sito in Mezzojuso, Contrada Feotto, esteso catastralmente ettari sette, are ottantanove e centiare sessantatre (Ha.07.89.63), e per quanto effetti si trova; confinante con trazzera, terreno di cui alla seconda vendita, proprietà Costanza, e strada provinciale; riportato in catasto al foglio 7, particelle:

- 140, di Ha 04.32.22, sem.2, R.D.Euro 200,90, R.A. Euro 44,64;
- 115, di Ha 00.48.55, sem.3, R.D.Euro 15,04, R.A. Euro 3,76 - 159, sem.3, di Ha 01.29.45, R.D. Euro 40,11, R.A. Euro 10,03;
- 160, sem 3, di Ha 01.21.80, R.D.Euro 37,74, R.A. Euro 9,44;
- 11, sem 3, di Ha 00.57.05, R.D.Euro 17,68, R.A. Euro 4,42;
- 128, Fabbricato Rurale, di Ha 00.00.56".

In ordine alla seconda vendita la società fallita acquistava: "terreno, sito in comune di Mezzojuso, Contrada Feotto, esteso catastalmente in quattro, are ventitre e centiare cinquantacinque (Ha. 04.23.55), e per ogni effetti si trova; confinante con stradella, terreno di cui alla prima vendita proprietà Costanza Domenico; riportato in catasto al foglio 7, particella 44, sem 2, di Ha 04.23.55, R.D. Euro 196,87, R.A. Euro 43,75.

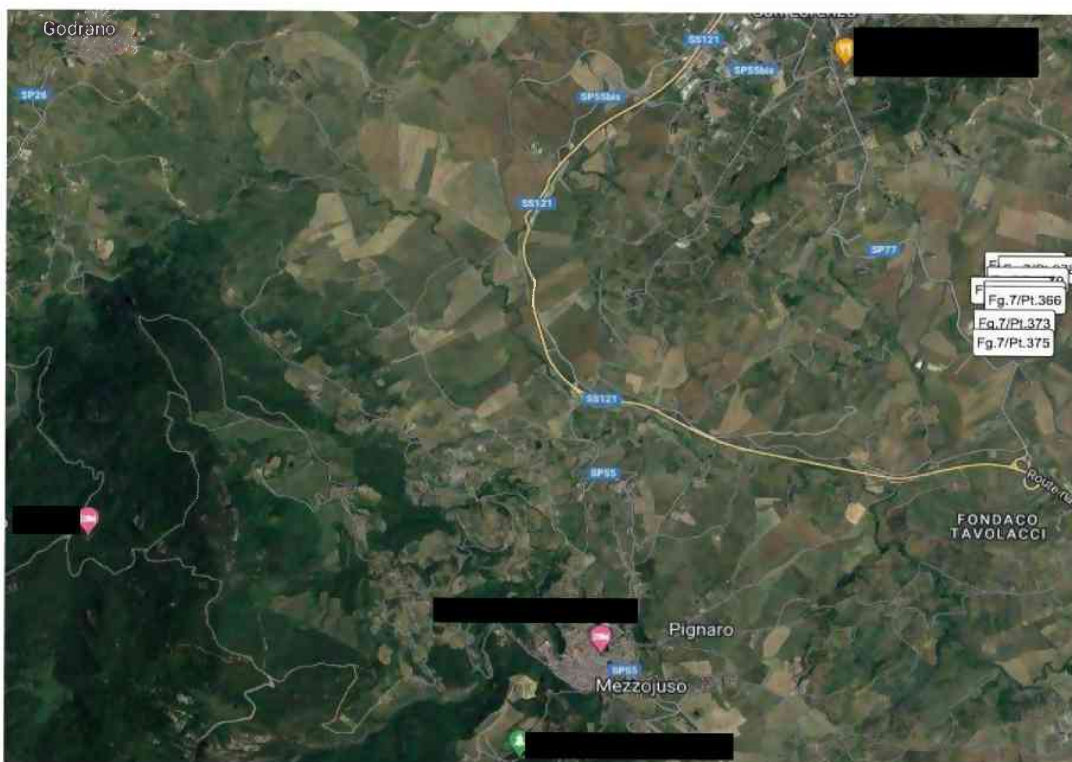
Dal medesimo titolo e dal certificato di destinazione urbanistica si rileva che i terreni a suo tempo acquistati ricadevano in zona di destinazione agricola.

2.2 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

SITUAZIONE URBANISTICA - CATASTALE - AUTORIZZATIVA

Di seguito si procederà a descrivere gli immobili oggetto della relazione secondo quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi e secondo la documentazione acquisita presso la sede aziendale e dallo scrivente.

Gli immobili oggetto della presente relazione, sono nel territorio di Mezzojuso e sono limitrofi alla strada statale 121 (Palermo-Agnone) e adiacenti alla S.P77 con accesso dalla medesima strada provinciale.







- L'immobile distinto al foglio 7 part.366 cat. C/2 (categoria magazzini) la quanto si evince dalla relazione notarile deriva dalla planimetria n. 140 ovvero dalla particella 128 al catasto terreni. Dall'atto di compravendita si rileva che la particella 128 era originariamente un fabbricato rurale costruito in data antecedente al 01/09/1967. L'immobile all'atto del sopralluogo si presentava in discrete condizioni di conservazione, interamente definito in ogni sua parte. L'immobile era adibito a magazzino e in fase di ristrutturazione come si può evincere dalle foto allegate. Il corpo di fabbrica possedeva una piccola porzione pertinenziale ricadente nella medesima particella. Dai rilievi eseguiti dallo scrivente preme segnalare che lo stato di fatto del magazzino risulta difforme dalla planimetria catastale recante n. prot Pa0263385 del 04/11/2018. Le difformità rilevate riguardano la creazione di un piccolo vano interno adibito a wc e la creazione di due aperture (finestre) su prospetto. Si allega per maggiore chiarezza l'elaborato fotografico dei luoghi.













- L'immobile distinto al foglio 7 part.372 cat. D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) da quanto si evince dalla relazione notarile deriva dalla particella 44 al catasto di cui Dall'atto di compravendita, si rileva che la particella 44 era originariamente porzione di terreno di ha 4.23.55 di tipo seminativo. L'immobile censito al catasto fabbricati al foglio 7 part. 372 è composto da una corte esterna ad uso esclusivo, interamente asfaltata, da una zona adibita a deposito attrezzature, da una sala lavoro, da una sala produzione/vendita, da un vano ufficio, da un vano spogliatoio e da un wc con anti wc e da una zona con celle frigo.

La planimetria è regolarmente depositata all'Agenda delle Entrate e riporta n. prot. PA0157213 del 24/07/2017.

Dalla documentazione acquisita dallo scrivente, risulta che il fabbricato è stato costruito in forza di una concessione edilizia n.14 del 14/02/2013 e n.13 del 30/09/2014.

La concessione edilizia n.13 del 30/09/2014 prevede la costruzione di un impianto per la lavorazione degli ortaggi, di n.6 serre a tunnel in terra battuta.

L'immobile risulta definito in ogni sua parte, con presenza di finiture e impianti di nuova realizzazione

Agli atti dello scrivente non risulta un certificato di agibilità delle strutture. Tuttavia è stata rinvenuta una pratica SCA del 23/08/2008.

Si allega per maggiore chiarezza l'elaborato fotografico dei luoghi.

























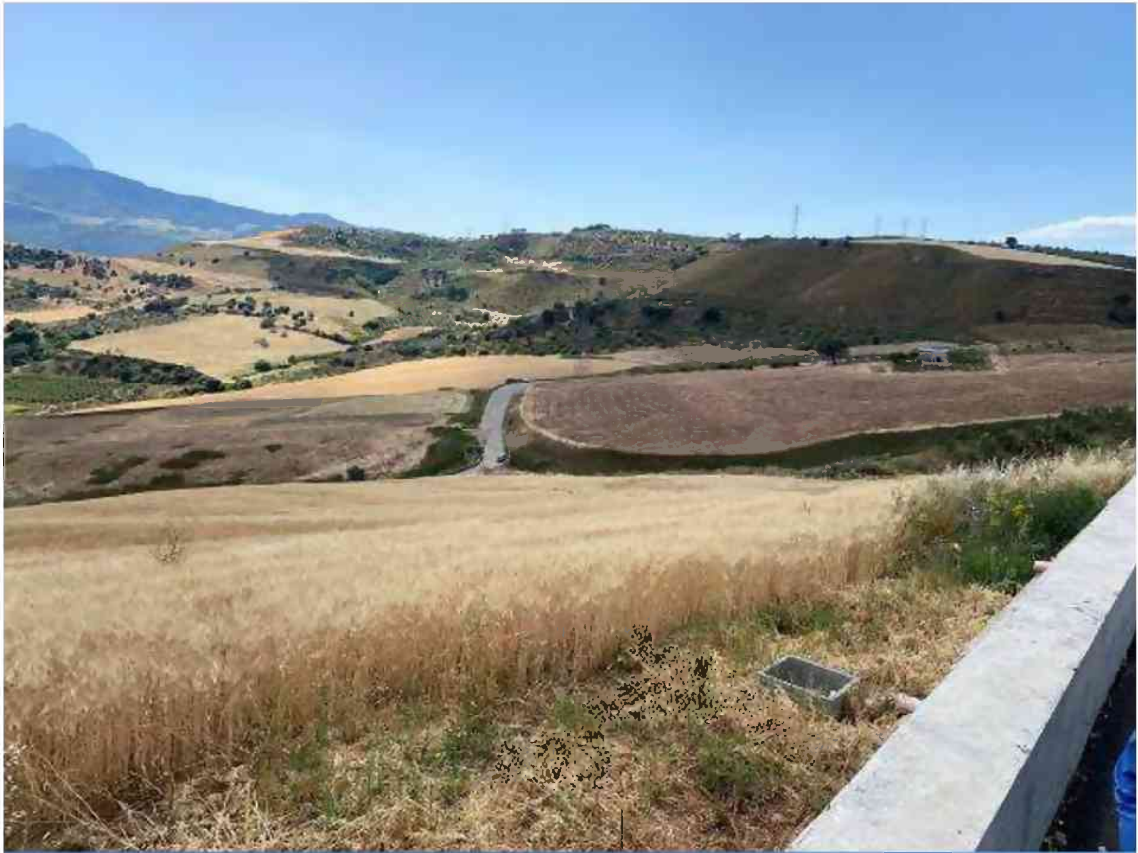
















- L'immobile distinto al foglio 7 part.375 cat. D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) da quanto si evince dalla relazione notarile deriva dalla particella 140 al catasto. Dall'atto di compravendita, si rileva che la particella 140 era originariamente porzione di terreno di ha 4.32.22 di tipo seminativo. L'immobile censito al catasto fabbricati al foglio 7 part. 375 è composto da una corte esterna ad uso esclusivo asfaltata, da una zona adibita all'installazione di n. 4 serre composta da struttura mista in c.a e tensostrutture e da un capannone adibito a deposito e zona wc deposito attrezzature, da una sala lavorazione con presenza delle frigo, da una sala produzione/vendita, da un vano adibito ad ufficio, un vano spogliatoio e da un wc con anti wc .

La planimetria è regolarmente depositata all'Agende Entrate e riporta n. prot. PA015721 del 24/07/2017.

Dalla documentazione acquisita dallo scrivente, si rileva che il fabbricato è stato costruito in forza di una concessione edilizia n.14 del 14/02/2013 e n.14 del 30/09/2014.

La concessione edilizia n.14 del 14/02/2013 prevede la realizzazione di un impianto per la produzione di carpoforesi e di n.4 serre. Va rilevato che lo stralcio catastale allegato alle coreografie di progetto è conforme rispetto allo stato di fatto.

L'immobile adibito a zona produzione e le serre risultano definite in ogni parte, con presenza di finiture e impianti di nuova realizzazione.

Agli atti dello scrivente non risulta un certificato di agibilità delle strutture. Lo scrivente tuttavia ha acquisito una SCA del 06/09/2017 prot.10900.

Si allega per maggiore chiarezza l'elaborato fotografico dei luoghi

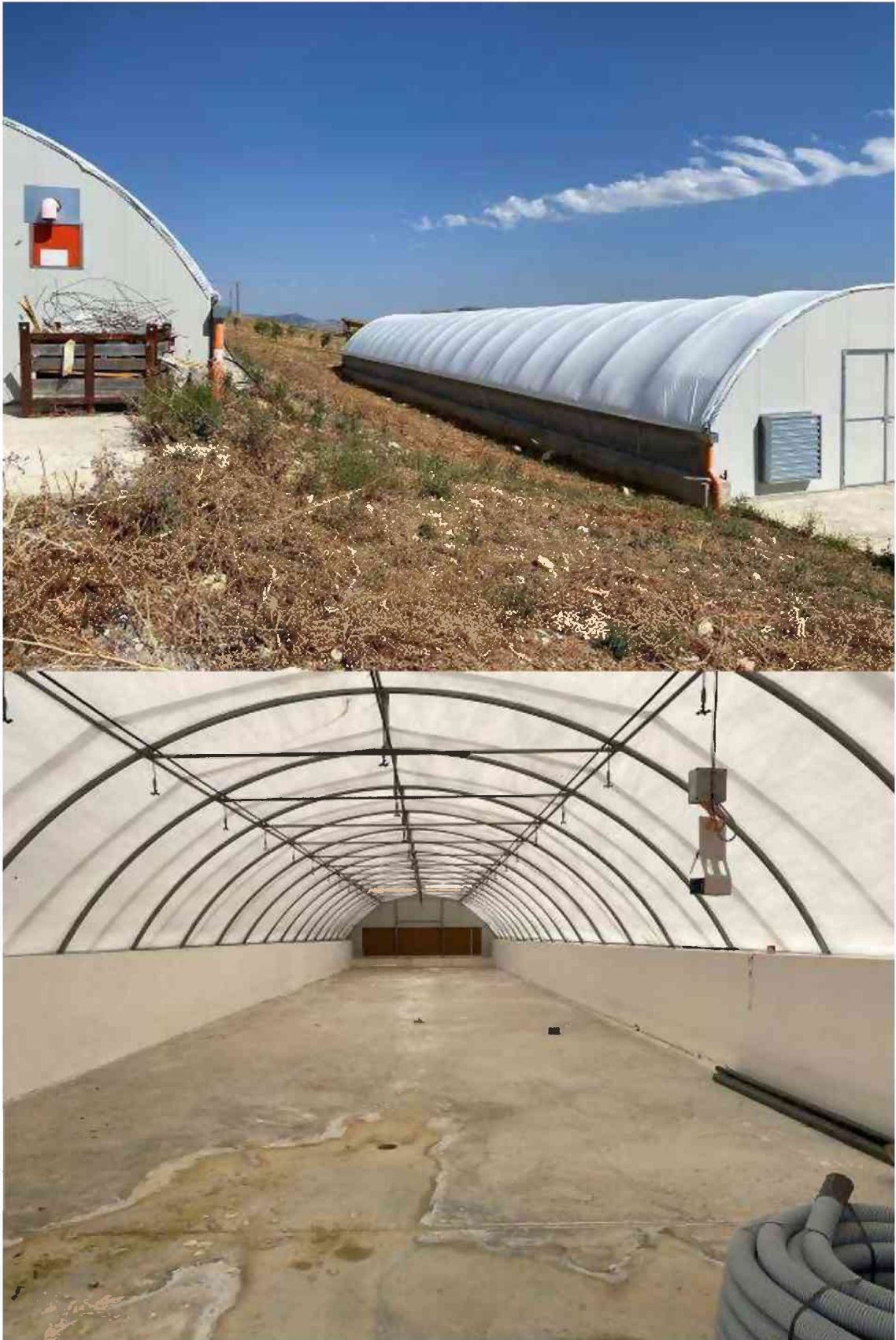


























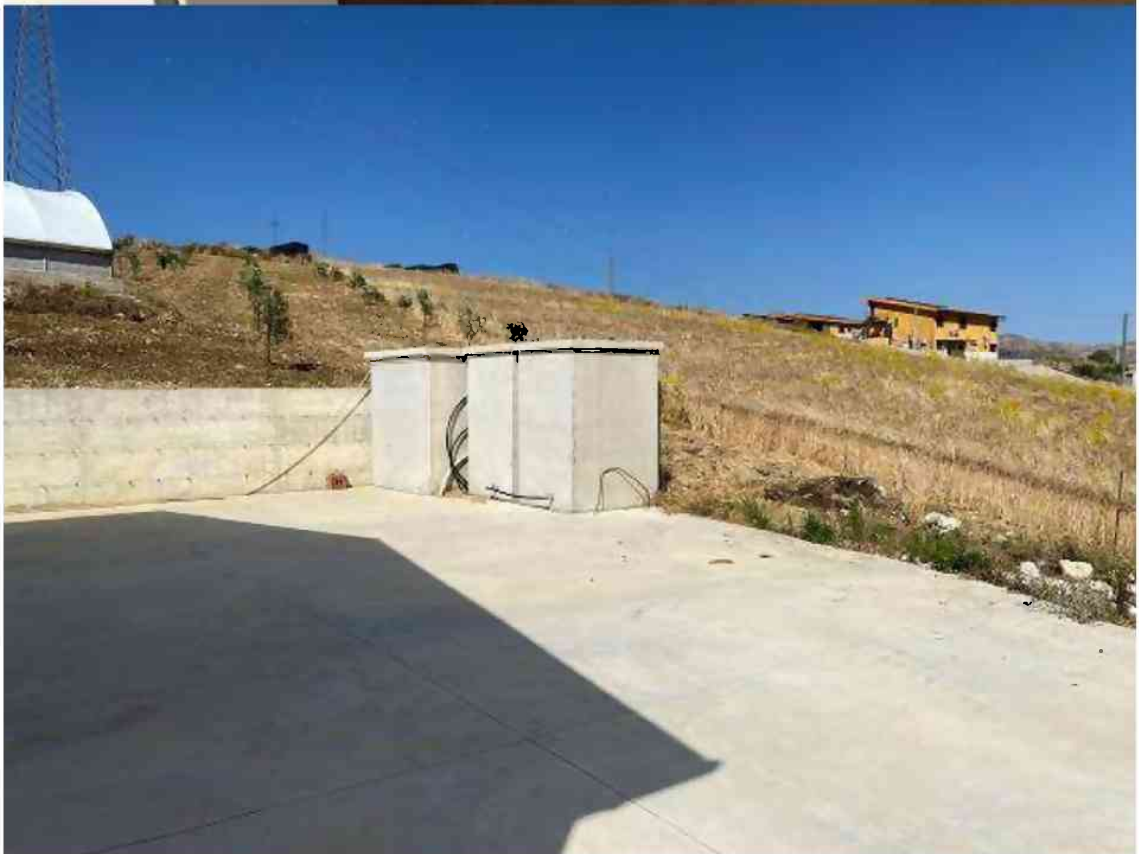














- L'immobile distinto al foglio 7 part.379 cat. D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) da quanto si evince dalla relazione notarile deriva dalla particella 159 al catasto. Dall'atto di compravendita, si rileva che la particella 159 era originariamente porzione di terreno di ha 01.29.45 di tipo seminativo. L'immobile censito al catasto fabbricati al foglio 7 part. 379 è composto da un'area esterna ad uso esclusivo, adibita all'installazione di n. 2 serre con tensostrutture e da un piccolo pezzo di terreno con presenza di un vaso artificiale.

La planimetria è regolarmente depositata all'Agenzia delle Entrate e riporta n. prot. PA0097694 del 18/05/2018.

Dalla documentazione acquisita dallo scrivente si rileva che le serre sono state costruite in forza di una concessione edilizia n. 130/09/2014.

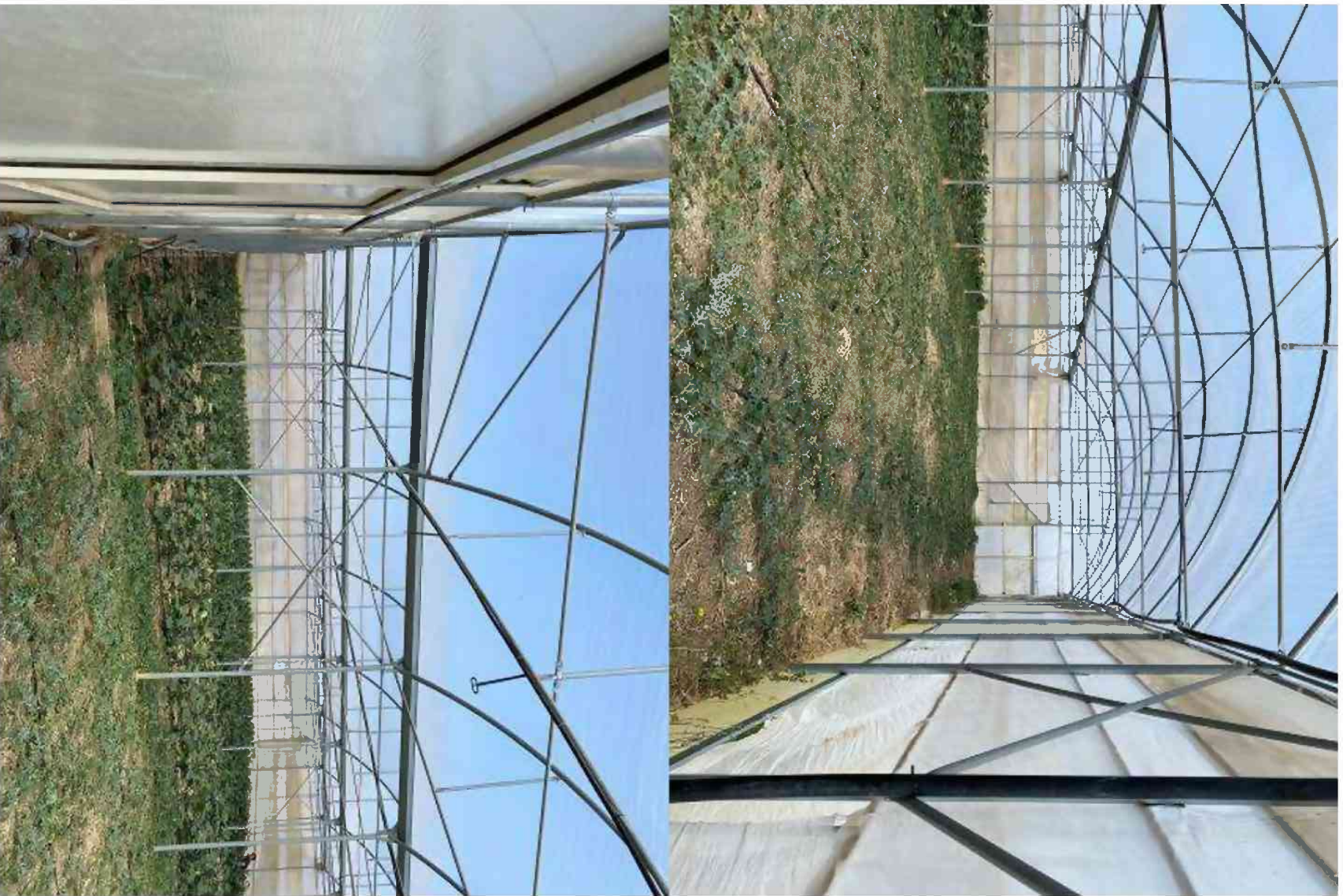
Le serre risultano definite in ogni parte. Anche il vaso artificiale risulta definito.

Va precisato che dagli atti in possesso dello scrivente le strutture risultano difformi dalla concessione edilizia che prevedeva la costruzione delle serre e del lago artificiale sulle particelle 44 e 11. Inoltre le serre in progetto prevedevano la costruzione di n.6 serre mentre come si può rilevare dall'aerofotogrammetrie aeree allegare precedentemente si rileva la costituzione di 8 serre (moduli).

Agli atti dello scrivente non risulta un certificato di agibilità delle strutture. Lo scrivente tuttavia ha acquisito una SCA del 06/09/2017 prot.10900.

Si allega per maggiore chiarezza l'elaborato fotografico dei luoghi

















- I terreni sono distinti a foglio 7 part.160-371-373-378 di tipologia prettamente seminativo. Tali terreni sono ubicati nella contrada di Eotto e sono adiacenti gli impianti di produzione precedentemente descritti all'atto di compravendita, si rileva che la particella 160 era originariamente censita con il medesimo identificativo, la particella 371 era identificata con la particella 44, la particella 373 era identificata con la particella 140, la particella 378 era identificata con la particella 159.

Gli immobili ricadono in zona E1 verde agricolo



Inoltre da quanto si rileva dagli atti acquisiti e descrittivi, e con particolare riferimento all'atto del 15/03/2013 rep.25597 rat.11352 ai rogiti Notaio [REDACTED] [REDACTED], registrato in Palermo il 18/03/2013 al n. 2006, veniva specificato che " la società [REDACTED] è proprietaria di quanto segue: * terreno agricolo, sito in Mezzojuso, contrada Feotto, esteso catastalmente in quattro, are trentadue e centiare ventidue (Ha.04.32.22), confinante con proprietà della stessa Società, strada provinciale, stradella interpodereale e proprietà Costanza; riportato in catasto al foglio 7, particella 140, di Ha 04.32.22, semina 2^, R.D.Euro 200,90, R.A.Euro 44,64; che in forza di contratto di affitto del 10 novembre 2011, per scrittura privata registrata all'Agenzia delle Entrate Palermo 2 - Sportello di Misilmeri in data 17 novembre 2011 al n. 9620/\$3, suddetto terreno è stato ceduto in affitto al signor [REDACTED] che in data 15 giugno 2012 il signor [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di affittuario, ha presentato al Comune di Mezzojuso domanda assunta al prot. n. 5816/879, tendente a chiedere il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di un impianto per la lavorazione dei carpori e di numero quattro serre da sorgere in Mezzojuso, contrada Feotto, nell'area individuata in catasto dalla particella sopra descritta, di proprietà della società [REDACTED], e data in affitto allo stesso signor [REDACTED] - che l'Ufficio Tecnico del Comune di Mezzojuso ha espresso parere favorevole su tale istanza, come da lettera prot. n. 1784 del 19 febbraio 2013, subordinando fra l'altro il rilascio della richiesta concessione alla condizione che venisse costituito a favore del Comune stesso dalla società [REDACTED] proprietaria, e dal signor [REDACTED] quale affittuario, vincolo sia di edificabilità che a parcheggio, ai sensi delle vigenti normative edilizie ed urbanistiche.

Ciò premesso, da formare unico contesto con quanto premesso, la società [REDACTED]

██████ quale proprietaria, ed il signor ██████ quale affittuario, costituiscono a favore del Comune di Mezzojuso, ~~per~~ per i propri successori ed aventi causa:

1 - Vincolo di inedificabilità assoluta e perpetua sull'area di metri quadrati 13.615 (tredicimilaseicentoquindici) ricadente sulla più ampia area identificata dalla particella 140 del foglio 7.

Più precisamente l'area vincolata è perimetrata con lettere A-B-C-D nella planimetria che si allega sotto lettera "A" al ~~per~~ atto per formarne parte integrante e sostanziale.

2 - Vincolo permanente di destinazione a parcheggio, ~~già~~ ai sensi dell'art. 18 della L.N. 6.8.1967 n. 765, dell'art. 31 della L.R. 26.5.1973 21, e dell'art. 2 della L.N. 24.3.1989 n. 122, e comunque di tutte le vigenti ~~posizioni~~ disposizioni edilizie ed urbanistiche nazionali e regionali, sull'area ricadente nella più ampia area identificata dalla particella 140 del foglio 7, per una superficie ~~vincolata~~ di metri quadrati 1362,50 (milletrecentosessantadue virgola cinquanta).

Più precisamente l'area vincolata è perimetrata con lettere C-F-G-H e quadrettata nella planimetria sopra allegata sotto lettera "A".
Detto vincolo comporta la destinazione definitiva, irrevocabile e perpetua ~~al~~ parcheggio dell'area vincolata, il divieto di destinarla ad altro uso, ed ogni altro ~~vincolo~~ divieto conseguente per legge a tale vincolo. Ogni patto o contratto mirante a derogare ai sopra costituiti vincoli sarà sanzionato di ~~rità~~ nullità assoluta.

3 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La valutazione immobiliare è un'attività che ha come obiettivo la determinazione dell'elemento patrimoniale degli immobili.

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale delle unità immobiliari oggetto della consulenza, si è provveduto ad adottare le seguenti metodologie estimative in funzione della tipologia di beni trattati:

1) Immobili Cat.D/10

- Metodologia secondo il costo di costruzione deprezzato
- Metodologia sintetica comparativa

2) Immobili con destinazione magazzino

- Metodologia sintetica comparativa
- Metodologia per capitalizzazione del reddito

3) Terreni

- Metodologia sintetica comparativa

VALUTAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Tale metodologia estimativa è stata adottata in quanto il mercato di riferimento delle unità immobiliari simili è molto ristretto e comunque circoscritto al mercato delle aree e delle strutture a destinazione particolare comune. Risulta pertanto chiaro che il mercato di riferimento è caratterizzato da un ristretto numero di beni non

facilmente ricercabili e quindi paragonabili tra di loro

Pertanto il valore delle strutture è dato da:

Valore = Valore dell'area + Costo di costruzione deprezzato

Ovvero:

Valore = Valore area + Costo di riproduzione x coefficiente di deprezzamento

Il Valore dell'area si determina considerando terreni di natura similare secondo metodo sintetico comparativo.

Il costo di ricostruzione deprezzato si può calcolare con procedimento sintetico comparativo confrontando costi di costruzione di immobili simili della medesima tipologia o con procedimento analitico, tramite stima analitica secondo computo metrico estimativo

Il deprezzamento si stima scomponendo l'immobile in sue parti e raggruppandole in classi di deprezzamento omogenee, influenzate dal deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e obsolescenza estetica. Il deprezzamento quindi può essere calcolato in base all'età e allo stato di conservazione, adottando i coefficienti di vetustà stabiliti dalla legge 392/78, e analiticamente attraverso l'applicazione della formula:

$$D = (n/Eu * 100 + 20) / 140 - 2,86,$$

dove n rappresenta l'età in rapporto alla sua utile Eu.

Pertanto $K = 1 - D$

In ordine al costo di costruzione delle opere edili degli impianti, appare opportuno precisare che dalla documentazione fornita dalla società non si sono rilevate indicazioni del costo di costruzione delle strutture degli impianti.

Per procedere alla stima si è proceduto a rilevare macrocategorie di opere realizzate al fine di confrontarli con quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Lo scrivente ha proceduto ad effettuare una stima delle opere per macrotipologie secondo i comuni prezziari regionali ovvero secondo i dati tecnici del settore (Prezziario della Regione Sicilia- Prezziari per tipologie [redacted] [redacted] etc

Coefficienti di differenziazione

In relazione alla destinazione d'uso, alle caratteristiche degli immobili si prenderanno in considerazione coefficienti di differenziazione legati alle caratteristiche qualitative dell'immobile, alle caratteristiche della zona, all'eventuale situazione edilizia e urbanistica e all'epoca costruttiva.

VALUTAZIONE SINTETICO COMPARATIVA

In merito al metodo sintetico comparativo si è potuto quindi ad effettuare indagini di mercato che consentissero di rilevare il valore commerciale degli immobili di tipologia simile

Il procedimento sintetico per la valorizzazione degli immobili implica che $V = P_u \times S_c \times C_q$

Preliminarmente alla stima, si è proceduto quindi ad effettuare indagini di mercato che consentissero di rilevare il valore più probabile di mercato.

In ordine alle strutture è stata effettuata un'analisi dei parametri di mercato secondo transazioni in corso rilevate in beni di natura immobiliare dislocate prevalentemente sul territorio regionale, ovvero sulle province ove sono presenti immobili (Province di Palermo-Agrigento) Sono stati consultati i portali pubblici delle aste e i siti di interesse immobiliare .

¹ Aste Giudiziarie-Immobiliare.it

In ordine agli immobili con destinazione magazzino, sono presi i seguenti parametri:

- i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) rilevati dall'Agenzia delle Entrate
- i parametri provenienti da altri fonti del settore tecnico-estimative (Borsino Immobiliare)
- i valori immobiliari dichiarati (Agenzia delle Entrate-Valori attuali-Pubblici registri) e i valori da indagini dirette

In ordine ai terreni, si sono presi i seguenti parametri:

- i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) rilevati dall'Agenzia delle Entrate
- i parametri provenienti da altri fonti del settore tecnico-estimative (INEA)
- i valori immobiliari dichiarati (Agenzia delle Entrate-Valori attuali-Pubblici registri) e i valori da indagini dirette

Nel calcolo delle superfici commerciali, si applicano opportuni coefficienti di differenziazione per le superfici e destinazioni secondo anche il DPR 138/98 e la Norma UNI 10750 e secondo i comuni manuali tecnici.

Nella determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterne vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri di divisione nella misura del 50 per cento.

Coefficienti di differenziazione

In relazione alla destinazione d'uso, alle caratteristiche dei locali si prenderanno in considerazione coefficienti di differenziazione alle caratteristiche qualitative, all'epoca costruttiva e alla regolarità urbanistica ed edilizia.

VALUTAZIONE IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale valutazione viene effettuata in relazione al reddito effettivo o potenziale dell'immobile, determinando il valore dal rapporto tra il presumibile reddito lordo diviso il tasso di capitalizzazione lorda.

$$V = R / I$$

Fonti di Riferimento

- Parametri OMI storici (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Agenzia del Territorio/Agenzia delle Entrate (Valori Attuali)
- Parametri Borsino Immobiliare in caso di tipologia mancante
- Parametri diretti

Pertanto, in considerazione delle metodologie precedentemente descritte, si procederà di seguito alla stima delle unità immobiliari oggetto della consulenza.

LOTTO N.4

Immobile distinto al foglio 7 part.366 cat. C/2 (categoria magazzini)

Coefficienti Qualitativi per i fabbricati

- 0,80 Edifici di età costruttiva oltre gli anni 40 discreto stato di conservazione
- 0,97 immobile privo di certificato di agibilità
- 0,93 immobili che necessitano di opere di messa a norma

Coefficienti Quantitativi per i fabbricati

- 1 Superficie per il livello di piano

VALUTAZIONE IN BASE AL PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO:

Il valore (V) dell'immobile, in tal caso, è dato dalla seguente espressione

$$V_1 = V_u \times S_c \times C_q$$

Schemi parametri rilevati

VALORI IMMOBILI Zona Rurale		
VALORI OMI R2- Zona espressi in €/mq		
PARAMETRI €/MQ	MIN	MAX
MAGAZZINI	125	200
VALORI Borsino Immobiliare espressi in €/mq		
MAGAZZINI	137	
VALORI Parametri diretti - Immobili dichiarati Agenzia delle Entrate (n.0 transazioni raggio di mt 1000)		
€/MQ MAGAZZINI	-	

Pertanto:

in considerazione dello stato di fatto dei beni in oggetto, si prenderanno in considerazione i valori medi ricavando un valore unitario pari a €/mq 153.5 per la tipologia magazzino .

Pertanto il valore complessivo considerando i moltiplicativi e i coefficienti totale per le caratteristiche qualitative e quantitative degli immobili.

$$V1_{\text{magazzino}} = Vu \times Sc \times Cc = \text{€} / \text{mq} 150 \times \text{mq} 56 \times 0,72 = \text{€} 6.048$$

VALUTAZIONE IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale valutazione viene effettuata in relazione al reddito effettivo o potenziale dell'immobile, determinando il valore dal rapporto tra il presumibile reddito lordo diviso il tasso di capitalizzazione lorda.

$$V2 = R/i$$

Quindi considerando un tasso di capitalizzazione lorda del reddito per tale tipologia di immobili pari al 7,50%, un valore stimato come segue:

VALORI IMMOBILI Zona Rurale		
VALORI OMI R2- Zona espressi in €/mq mese		
PARAMETRI €/MQ mese	MIN	MAX
MAGAZZINI	0.8	1

VALORI Borsino Immobiliare espressi in €/mq mese	
MAGAZZINI	0.63
VALORI Parametri diretti	
€/MQ mese MAGAZZINI	-

Prendendo come riferimento i parametri medi e applicando i medesimi coefficienti di differenziazione si otterrà un valore stimato pari

V1magazzino = € 8.000

Valutazione finale dell'immobile:

Pertanto il valore finale dell'immobile, determinato dalla media dei risultati ricavati precedentemente secondo le metodologie estimative, sarà pari a :

$$V_f \text{ magazzino} = € 7.024$$

Tuttavia come rappresentato l'immobile risulta privo del certificato di agibilità, che non è altresì menzionato nell'atto di provenienza e inoltre come rappresentato l'immobile risulta difforme rispetto alla planimetria in atti. Per l'ottenimento del certificato di agibilità e per l'eventuale sanatoria delle difformità e per l'attività di allineamento catastale secondo la normativa vigente lo scrivente ha ulteriormente previsto un eventuale abbattimento del valore stimato pari ad un coefficiente di correzione pari a 0.80.

Risulta chiaro che qualsiasi spesa dovrà essere imputata definitivamente all'atto della pratica edilizia presentata presso gli uffici competenti.

E' opportuno evidenziare che l'eventuale diniego della pratica di sanatoria per gli abusi sopra menzionati comporterà la rimessa istintiva delle opere, riportando l'immobile allo stato originario in linea con la planimetria di progetto depositata presso il Comune di Mezzojuso ovvero presso l'Agenda delle Entrate.

VALORE FINALE

In conclusione il Valore Finale dell'immobile, è stato quindi determinato in relazione anche alle condizioni qualitative e manutentive tenendo conto anche della regolarità edilizia e urbanistica. Pertanto al valore di stima è stato influenzato:

- dalle condizioni manutentive del fabbricato
- dalle le spese per l'eventuale regolarizzazione delle opere difformi e l'ottenimento dell'agibilità/abitabilità complessiva del fabbricato (calcolato forfettariamente) o per l'eventuale spese per rimessa in pristino dei luoghi allo stato originale e per la successiva opera per l'ottenimento dell'agibilità/abitabilità complessiva del fabbricato

Pertanto il Valore finale, in cifra tonda, sarà pari a

LOTTO 4 Vf= 6.400

LOTTO N.5

Immobile distinto al foglio 7 part.372 cat. D/10

(Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole)

Il valore dell'immobile è dato dal:

Valore immobile = Valore dell'area + Costo di costruzione deprezzato

Ovvero:

Valore immobile = Valore area + Costo di riproduzione x coefficiente di deprezzamento

Il Valore dell'area si determina considerando terreni di natura simile secondo metodo sintetico comparativo.

In merito al valore dell'area, va precisato che l'area in cui sorge la struttura produttiva è area ricadente in zona E1.

Per gli immobili, costituiti da diverse tipologie di opere, verranno desunti i costi dalle informazioni reperite nel corso dei sopralluoghi e dagli elaborati prodotti dalla Società Fallita.

Il deprezzamento si stima scomponendo l'immobile in sue parti e raggruppandole in classi di deprezzamento omogenee, influenzate dal deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e obsolescenza estetica. Il deprezzamento quindi può essere calcolato in base all'età e allo stato di conservazione, adottando i coefficienti di vetustà stabiliti dalla legge 392/78, e analiticamente attraverso l'applicazione della formula

$D = (n/Eu * 100 + 20) / 140 - 2,86$, dove n rappresenta l'età in rapporto alla vita utile Eu.

Pertanto $K = 1 - D$

In merito al deprezzamento, considerando una vita media delle strutture pari ad

anni 50, delle finiture pari a anni 30 degli impianti pari a anni 25, si otterrà il relativo coefficiente percentuale di deprezzamento

- $D_{strutture} = 7.45 \%$
- $D_{finiture} = 15 \%$
- $D_{impianti} = 20 \%$

Determinato il deprezzamento, per tipologia di lavoro, si procederà di seguito al calcolo dell'incidenza percentuale per categoria macrotipologie di opere:

- Strutture = 50%
- Impianti = 25%
- Finiture = 25%

Pertanto in considerazione del deprezzamento globale dell'incidenza delle macrocategoria si otterrà il deprezzamento complessivo

- $D_{strutture} = 7.45\% \times 50 \%$
- $D_{finiture} = 15 \% \times 25\%$
- $D_{impianti} = 20 \% \times 25\%$

$D = 12.5\%$

Pertanto il deprezzamento medio K sarà pari al 12,5%.

Lo scrivente ha proceduto dunque a rilevare separatamente le macrotipologie di opere per la determinazione del costo di costruzione secondo i comuni prezziari regionali ovvero secondo fonti tecniche del settore (Prezziario della Regione Sicilia - Prezziari per tipologie Edilizie del [redacted] - Prezziari di immobili di tipologia speciale [redacted]).

In ordine al valore dell'area si è proceduto alla stima secondo la metodologie della stima delle aree agricole.

Il valore del costo di costruzione è stato stimato considerando la tipologia di

immobili oggetto di analisi e, successivamente, ~~osati~~ presi come riferimento i comuni prezzari regionali e prezzari per la stima degli immobili a destinazione speciale². L'importo del costo di costruzione "a nuovo" è ~~st~~stimato in 504 €/mq.

Per il valore dell'area verrà preso come riferimento

- Valore OMI €/mq 0,83 / Valore INEA €/mq 0,96/Valore diretti³ €/mq 4.22
- Superficie area: mq 1022

Pertanto:

Varea = € 2.047

Dunque si riportano di seguito le superfici commerciali dei volumi interessati:

- Foglio 7 Part.372 mq 312.5

Valore struttura immobile a destinazione speciale:

V1 = Valore area (V) + Costo di riproduzione x (coefficienti di deprezzamento)

$$€2.047 + (€/mq 504 * mq 312 * 0,875) = € 139.639$$

Al valore complessivo dell'area e delle costruzioni si sono applicati ulteriori coefficienti qualitativi:

- 0,96 immobili che necessitano di oneri di messa in opera per la definizione della pratica di agibilità
- 1,03 immobili sopra ordinari rispetto a immobili simili con presenza di impianti tecnologici

³ n..2 annunci nel comune di Mezzojuso (€ 60000/2000-€ 30.000/mq 8700)

⁴ Vedi Manuale Tamborrino Sole 24 ore ed.2009 e ed.2012 Sole 24 ore

Pertanto V1 sarà pari a:

V1:138.075

VALUTAZIONE IN BASE AL PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO:

Il valore (V) dell'immobile, in tal caso, è dato dalla seguente espressione

$$V_1 = V_u \times S_c \times C_q$$

Per la tipologia di bene tale valutazione non è applicabile in quanto non sono stati riscontrati parametri di mercato unitari di beni simili (laboratori-capannoni)

VALUTAZIONE IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale valutazione viene effettuata in relazione al reddito effettivo o potenziale dell'immobile, determinando il valore dal rapporto tra il presumibile reddito lordo diviso il tasso di capitalizzazione lorda.

$$V_2 = R/i$$

Per la tipologia di bene tale valutazione non è applicabile in quanto non sono stati riscontrati parametri di mercato unitari di beni simili (laboratori-capannoni)

Valutazione finale dell'immobile:

In conclusione il Valore Finale dell'immobile, è stato quindi determinato in relazione anche alle condizioni qualitative e manutentive tenendo conto anche della regolarità edilizia e urbanistica. Pertanto al valore di stima è stato influenzato:

- dalle condizioni manutentive del fabbricato
- dalle spese per l'eventuale regolarizzazione e perfezionamento

dell'agibilità/abitabilità complessiva del fabbricato (calcolato forfettariamente). Lo scrivente ha ulteriormente visto un eventuale abbattimento del valore di stima pari ad un coefficiente di correzione pari a 0.90

Pertanto il valore finale dell'immobile, determinato dalla media dei risultati ricavati precedentemente secondo le metodologie estimative e l'applicazione dei relativi coefficienti di differenziazione, sarà pari:

LOTTO 5 Vf (Foglio 7 Part.372) = € 138.075

LOTTO N.6

Immobile distinto al foglio 7 part.375 cat. D/10

(Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole)

Il valore dell'immobile è dato dal:

Valore immobile = Valore dell'area + Costo di costruzione deprezzato

Ovvero:

Valore immobile = Valore area + Costo di riproduzione x coefficiente di deprezzamento

Il Valore dell'area si determina considerando terreni di natura simile secondo metodo sintetico comparativo.

In merito al valore dell'area, va precisato che l'area in cui sorge la struttura produttiva è area ricadente in zona E1

Per gli immobili, costituiti da diverse tipologie di opere, verranno desunti i costi dalle informazioni reperite nel corso dei sopralluoghi e dagli elaborati prodotti dalla

Società Fallita.

Il deprezzamento si stima scomponendo l'immobile in due parti e raggruppandole in classi di deprezzamento omogenee, influenzate dal deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e obsolescenza esterne. Il deprezzamento quindi può essere calcolato in base all'età e allo stato di conservazione, adottando i coefficienti di vetustà stabiliti dalla legge 392/78, e analiticamente attraverso l'applicazione della formula

$D = (n/Eu \cdot 100 + 20) / 140 - 2,86$, dove n rappresenta l'età in rapporto alla vita utile Eu.

Pertanto $K = 1 - D$

In merito al deprezzamento, considerando una vita media delle strutture pari ad anni 50, delle finiture pari a anni 30 degli impianti pari a anni 25, si otterrà il relativo coefficiente percentuale di deprezzamento

- $D_{strutture} = 7.45 \%$
- $D_{finiture} = 15 \%$
- $D_{impianti} = 20 \%$

Determinato il deprezzamento, per tipologia di lavoro, si procederà di seguito al calcolo dell'incidenza percentuale per categorie e sottotipologie di opere:

- Strutture = 50%
- Impianti = 25%
- Finiture = 25%

Pertanto in considerazione del deprezzamento globale dell'incidenza delle macrocategoria si otterrà il deprezzamento complessivo

- $D_{strutture} = 7.45\% \times 50 \%$
- $D_{finiture} = 15 \% \times 25\%$
- $D_{impianti} = 20 \% \times 25\%$

D = 12.5%

Pertanto il deprezzamento medio K sarà pari al 17,

Lo scrivente ha proceduto dunque a rilevare sistematicamente le macrotipologie di opere per la determinazione del costo di costruzione secondo i comuni prezziari regionali ovvero secondo fonti tecniche del settore (Prezziario della Regione Sicilia - Prezziari per tipologie Edilizie del [redacted] - Prezziari di immobili di tipologia speciale [redacted]).

In ordine al valore dell'area si è proceduto allora secondo la metodologie della stima delle aree agricole.

Il valore del costo di costruzione è stato stimato considerando la tipologia di immobili oggetto di analisi e, successivamente, sono stati presi come riferimento i comuni prezziari regionali e prezziari per la stima degli immobili a destinazione speciale. L'importo del costo di costruzione "a nuovo" del capanno/struttura produttiva è stato stimato in 504 €/mq, mentre il costo per le strutture/impianti delle serre è stato stimato in €/mq 80.

Per il valore dell'area verrà preso come riferimento

- Valore OMI €/mq 0,83 / Valore INEA €/mq 0,96/Valore diretti⁶ €/mq 4.22

- Superficie area: mq 4764

Pertanto:

Varea = € 9.528

Dunque si riportano di seguito le superfici commerciali dei volumi interessati:

[redacted]
Agenzia Entrate Macerata-Prontuario Agenzia Entrate

⁶ N.2 annunci nel comune di Mezzojuso (€ 60000/mq 0,02€ 30.000/mq 8700)

Foglio 7 Part.375:

- Stabilimento produttivo mq 200
- Serre: mq(complessivi):1.500

Valore struttura immobile a destinazione speciale:

$V_1 = \text{Valore area (V)} + \text{Costo di riproduzione} \times (\text{coefficienti di deprezzamento})$

$$€9.528 + (€/\text{mq } 504 * \text{mq } 200 * 0,875 + € 80 * 1500 * 0,875) = € 202.728$$

Al valore complessivo dell'area e delle costruzioni sono applicati ulteriori coefficienti qualitativi⁷:

- 0,81 immobili che necessitano di opere di regolazione/messa a norma
- 1,03 immobili sopra ordinari rispetto a immobili normali

Coefficiente cq complessivo : 0,83

Pertanto V1 sarà pari a:

$$V_1:169.136$$

VALUTAZIONE IN BASE AL PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO:

Il valore (V) dell'immobile, in tal caso, è dato dalla seguente espressione

$$V_1 = V_u \times S_c \times C_q$$

Per la tipologia di bene tale valutazione non è applicabile in quanto non sono stati riscontrati parametri di mercato unitari di beni simili (laboratori-capannoni)

VALUTAZIONE IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

⁷ Vedi Manuale Tamborrino Sole 24 ore ed.2009 e edita Paglia ed 2012 Sole 24 ore

Tale valutazione viene effettuata in relazione al reddito effettivo o potenziale dell'immobile, determinando il valore dal rapporto tra il presumibile reddito lordo diviso il tasso di capitalizzazione lorda.

$$V=R/i$$

Per la tipologia di bene tale valutazione non è applicabile in quanto non sono stati riscontrati parametri di mercato unitari di beni simili (laboratori-capannoni)

Valutazione finale dell'immobile:

Inoltre come rappresentato l'immobile risulta difforme rispetto alla planimetria in atti. Per la regolarizzazione delle difformità e per attività di allineamento secondo la normativa vigente lo scrivente ha ulteriormente visto un eventuale abbattimento del valore di stima pari ad un coefficiente di correzione pari a 0.81.

Risulta chiaro che qualsiasi spesa dovrà essere imputata definitivamente all'atto della pratica edilizia presentata presso gli uffici competenti.

E' opportuno evidenziare che l'eventuale diniego della pratica di regolarizzazione per le difformità sopra menzionate comporterà l'assenza in pristino delle opere, riportando l'immobile allo stato originario in linea con la planimetria di progetto depositata presso il Comune di Mezzojuso.

VALORE FINALE

In conclusione il Valore Finale dell'immobile, è stato quindi determinato in relazione anche alle condizioni qualitative e manutentive tenendo conto anche della

regolarità edilizia e urbanistica. Pertanto il ~~valore~~ di stima è stato influenzato:

- dalle condizioni manutentive del fabbricato
- dalle spese per l'eventuale regolarizzazione ~~del~~ delle difformi (calcolato forfettariamente) o per l'eventuale spese per ~~la~~ messa in pristino dei luoghi allo stato originale e per la definizione ~~la~~ della pratica dell'agibilità/abitabilità complessiva del complesso immobiliare

Pertanto il valore finale dell'immobile, determinato dalla media dei risultati ricavati precedentemente secondo le metodologie ~~estimatorie~~ di stima, sarà pari a :

LOTTO 6 Vf (Foglio 7 Part.375) = € 169.136

LOTTO N.7

Immobile distinto al foglio 7 part.379 cat. D/10

(Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole)

Il valore dell'immobile è dato dal:

Valore immobile = Valore dell'area + Costo di ~~costruzione~~ costruzione deprezzato

Ovvero:

Valore immobile = Valore area + Costo di riproduzione ~~costruzione~~ x coefficiente di deprezzamento

Il Valore dell'area si determina considerando ~~terreni~~ terreni di natura simile secondo metodo sintetico comparativo.

In merito al valore dell'area, va precisato che ~~area~~ l'area in cui sorge la struttura produttiva è area ricadente in zona E1

Per gli immobili, costituiti da diverse tipologie ~~di~~ opere, verranno desunti i costi dalle

informazioni reperite nel corso dei sopralluoghi e degli elaborati prodotti dalla Società Fallita.

Il deprezzamento si stima scomponendo l'immobile in sue parti e raggruppandole in classi di deprezzamento omogenee, influenzate dal deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e obsolescenza estetica. Il deprezzamento quindi può essere calcolato in base all'età e allo stato di conservazione, adottando i coefficienti di vetustà stabiliti dalla legge 392/78, e analiticamente attraverso l'applicazione della formula

$D = (n/Eu \cdot 100 + 20) / 140 - 2,86$, dove n rappresenta l'età in rapporto alla vita utile Eu.

Pertanto $K = 1 - D$

In merito al deprezzamento, considerando una vita media delle strutture pari ad anni 50, delle finiture pari a anni 30 degli impianti pari a anni 25, si otterrà il relativo coefficiente percentuale di deprezzamento

- $D_{strutture} = 7.45 \%$
- $D_{finiture} = 15 \%$
- $D_{impianti} = 20 \%$

Determinato il deprezzamento, per tipologia di lavoro, si procederà di seguito al calcolo dell'incidenza percentuale per categorie e macrotipologie di opere:

- Strutture = 50%
- Impianti = 25%
- Finiture = 25%

Pertanto in considerazione del deprezzamento globale dell'incidenza delle macrocategoria si otterrà il deprezzamento complessivo

- $D_{strutture} = 7.45\% \times 50 \%$
- $D_{finiture} = 15 \% \times 25\%$

- $D_{\text{impianti}} = 20 \% \times 25\%$

$D = 12.5\%$

Pertanto il deprezzamento medio K sarà pari al 12,5%.

Lo scrivente ha proceduto dunque a rilevare sistematicamente le macrotipologie di opere per la determinazione del costo di costruzione secondo i comuni prezziari regionali ovvero secondo fonti tecniche del settore (Prezziario della Regione Sicilia - Prezziari per tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano - Prezziari di immobili di tipologia speciale Ordine degli Ingegneri Grosseto).

In ordine al valore dell'area si è proceduto alla stima secondo la metodologie delle aree agricole.

Il valore del costo di costruzione è stato stimato considerando la tipologia di immobili oggetto di analisi e, successivamente, sono stati presi come riferimento i comuni prezziari regionali e prezziari per la stima degli immobili a destinazione speciale. L'importo del costo di costruzione "a nuovo" delle strutture/impianti delle serre è stato stimato in €/mq 50.

Per il valore dell'area verrà preso come riferimento

- Valore OMI €/mq 0,83 / Valore INEA €/mq 0,96/Valore diretti⁹ €/mq 4.22

- Superficie area: mq 12.320

Pertanto:

$V_{\text{area}} = € 24.640$

Dunque si riportano di seguito le superfici commensurate dei volumi interessati:



Costo costruzione cat D/10 Agenzia Entrate Macerata Patente Agenzia Entrate-

⁹ N.2 annunci nel comune di Mezzojuso (€ 60000/mq 2002€ 30.000/mq 8700)

Foglio 7 Part.379:

- Serre: mq(complessivi):1.683
- Superficie stimata invaso: mq 1760

Valore struttura immobile a destinazione speciale:

$V_1 = \text{Valore area (V)} + \text{Costo di riproduzione} \times (\text{coefficienti di deprezzamento})$

$$€24.466 + (€ 50 \times 1683 \times 0,875 + € 94 \times 1760 \times 0,875) = € 247$$

Al valore complessivo dell'area e delle costruzioni sono applicati ulteriori coefficienti qualitativi¹⁰:

- 0,81 immobili che necessitano di opere di regolazione/messa a norma

Coefficiente cq complessivo : 0,81

Pertanto V1 sarà pari a:

$$V_1:196.714$$

VALUTAZIONE IN BASE AL PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO:

Il valore (V) dell'immobile, in tal caso, è dato dalla seguente espressione

$$V_1 = V_u \times S_c \times C_q$$

Per la tipologia di bene tale valutazione non è applicabile in quanto non sono stati riscontrati parametri di mercato unitari di beni simili (laboratori-capannoni)

VALUTAZIONE IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

¹⁰ Vedi Manuale Tamborrino Sole 24 ore ed.2009 e edita da Sole 24 ore ed 2012 Sole 24 ore

Tale valutazione viene effettuata in relazione al reddito effettivo o potenziale dell'immobile, determinando il valore dal rapporto tra il presumibile reddito lordo diviso il tasso di capitalizzazione lorda.

$$V2=R/i$$

Per la tipologia di bene tale valutazione non è applicabile in quanto non sono stati riscontrati parametri di mercato unitari di beni simili (laboratori-capannoni)

Valutazione finale dell'immobile:

Inoltre come rappresentato l'immobile risulta difforme rispetto alla planimetria in atti. Per la regolarizzazione delle difformità e per attività di allineamento secondo la normativa vigente lo scrivente ha ulteriormente visto un eventuale abbattimento del valore di stima pari ad un coefficiente di correzione pari a 0.81.

Risulta chiaro che qualsiasi spesa dovrà essere imputata definitivamente all'atto della pratica edilizia presentata presso gli uffici competenti.

E' opportuno evidenziare che l'eventuale diniego della pratica di regolarizzazione per le difformità sopra menzionate comporterà l'arresto in pristino delle opere, riportando l'immobile allo stato originario in linea con la planimetria di progetto depositata presso il Comune di Mezzojuso.

Pertanto il valore finale dell'immobile, determinato dalla media dei risultati ricavati precedentemente secondo le metodologie estimative, sarà pari a :

LOTTO 7 Vf (Foglio 7 Part.379) = € 196.714

LOTTO N.8

Terreni distinti al foglio 7 part.160-371-373-378

Fonti di Riferimento

- Parametri mercato fondiario Istituto Nazionale di Economia Agraria e altre pubblicazioni (Valori Agricoli Medi OMI)
- Parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Agenzia del Territorio/Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli medi

Coefficienti Qualitativi per i Terreni:

- 1 Terreni di Forma Normale
- 0,95 Tipologia non pianeggiante
- 0,95 Ubicazione normale

Coefficiente Totale per le caratteristiche Qualitative CQ: 0,90

Valutazione in base al procedimento monoparametrico

Il valore (V) dell'immobile, in tal caso, è dato dalla seguente espressione

$$V_1 = P_u \times S_c \times C_q$$

Superficie Commerciale Totale Terreno: mq 103.555 (superficie catastale)

Lo scrivente ha rilevato:

Valore OMI €/mq 0,83 / Valore INEA €/mq 0,96/Valori diretti¹¹ €/mq 4.22

Pertanto:

Il corretto valore sarà pari a €/mq 2

Il valore complessivo considerando i mq complessivi il coefficiente totale per le

¹¹ N.2 annunci nel comune di Mezzojuso (€ 60000/mq 30.000/mq 8700)

caratteristiche Qualitative dell'immobile CQ: 0,90 sarà pari a:

$V_f: \text{€}/\text{mq} \times 2 \times \text{mq} 103.555 \times 0,90 \rightarrow \text{€} 186.399$

Effettuate le precedenti valutazioni, si riportaseguito la tabella riepilogativa dei lotti stimati, con evidenza degli identificativi e del valore di mercato

LOTTO	COMUNE	IDENTIFICATIVO CATASTALE		CATEGORIA	VALORE
4	Mezzojuso	Foglio 7	Part.366	C/2	€ 6.400,00
5	Mezzojuso	Foglio 7	Part.372	D/10	€ 138.075,00
6	Mezzojuso	Foglio 7	Part.375	D/10	€ 169.136,00
7	Mezzojuso	Foglio 7	Part.379	D/10	€ 196.714,00
8	Mezzojuso	Foglio 7	Part.160-371-373-378	Terreno Agricolo	€ 186.399,00

Nel ritenere di avere risposto ai quesiti posti l'Illustrissimo Giudice e dal Curatore, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo-Termini Imerese,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



4 - ALLEGATI

1. Documentazione Ipocatastale - Titoli di proprietà
2. Documentazione Catastale-Documentazione Urbanistica