

*Tiziano Sebastiani*

*Geometra*

# **TRIBUNALE DI L'AQUILA**

**Oggetto: Fallimento n. 16/2021**

**Giudice Fallimentare: Dr. Niccolò GUASCONI**

**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA**

**Curatore Fallimentare: Dr.ssa Avv. Valentina DI PROSPERO**

**RELAZIONE DEL TECNICO INCARICATO**

*L'Aquila, 23 Agosto 2022*

**Il Tecnico Incaricato**

**Geom. Tiziano Sebastiani**

# **TRIBUNALE DI L'AQUILA**

**Oggetto: Fallimento n. 16/2021 -**

**Curatore fallimentare: Dott.ssa Avv. Valentina DI PROSPERO**

## **RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

In esecuzione dell'incarico affidatomi dalla *Dott.ssa Avv. Valentina DI PROSPERO*, in qualità di *Curatore del Fallimento* (RG n. 16/2021), di “*redigere una relazione estimativa dei predetti beni, la quale, oltre al valore attribuito a ciascun bene, dovrà altresì indicare in relazione ai beni immobili, ai sensi dell’art. 173-bis, disp. att. c.p.c.:*”

- 1. l’identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2. una sommaria descrizione dello stesso;*
- 3. lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione della sentenza di fallimento;*
- 4. l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5. l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili*

*all'acquirente;*

6. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
7. *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, c. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'art. 46, c. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
8. *la verifica che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene dell'impresa fallita sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
9. *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di*

*manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di perizia*

*Quanto ai beni mobili, Le chiedo di redigere un elenco dei beni esistenti, previo esame ed ispezione delle parti meccaniche, elettriche ed elettroniche, riportando per ogni impianto, macchinario ed attrezzatura, almeno le seguenti informazioni:*

- *breve descrizione delle caratteristiche tecnico-funzionali;*
- *indicazione dello stato d'uso e di manutenzione, rapportato alla vita utile ed alla vita residua;*
- *conformità alle vigenti normative in termini di sicurezza.”,*

il sottoscritto geom. Tiziano Sebastiani, tecnico incaricato, espone il risultato delle operazioni svolte.

#### **A) – INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILI**

**I beni immobili** oggetto della presente, come da inventario trasmesso dalla Curatrice Fallimentare, sono così catastalmente censiti:

**AI N.C.E.U.** del Comune censuario di L'Aquila sez. Urbana 005 – (Bagno)

*intestati a:*

diritti proprietà 1000/1000

- Fig. 14 part.lla 857 sub. 8 graffata con sub. 9 – cat. A/2 – piano primo –

via dell'Aquila s.n.c. - fraz. Bagno Grande

- Fg. 14 part.lla 857 sub. 7 – cat. C/2 – piano terzo – via dell'Aquila s.n.c. –
- Fg. 14 part.lla 2613 sub. 1 – cat. C/3 – piano S1 – T – via delle Fontanelle

**AI N.C.T.** del Comune censuario di L'Aquila sez. censuaria C – (Bagno)

*intestati a:*

- diritti proprietà 1000/1000

- Fg. 14 part.lla 856 di mq 185 – seminativo classe 3
- Fg. 14 part.lla 1786 di mq 660 – seminativo classe 3
- Fg. 14 part.lla 1889 di mq 85 – seminativo classe 3
- Fg. 14 part.lla 2779 di mq 154 – seminativo classe 3
- Fg. 14 part.lla 861 di mq 335 – seminativo arborato classe 3
- Fg. 14 part.lla 862 di mq 278 – vigneto classe 3
- Fg. 8 part.lla 76 di mq 1.555 – seminativo irriguo classe 3
- Fg. 8 part.lla 331 di mq 670 – seminativo irriguo classe 3
- Fg. 13 part.lla 236 di mq 1.385 – seminativo irriguo arb. classe U
- Fg. 14 part.lla 124 di mq 481 – seminativo arborato classe 3
- Fg. 14 part.lla 852 di mq 367 – seminativo classe 3
- Fg. 14 part.lla 860 di mq 1.092 – seminativo classe 4
- Fg. 14 part.lla 2638 di mq 110 – seminativo classe 4

*intestati a:*

Comune di Bagno – diritto del concedente 1/1

– Oneri livellario

- Fg. 17 part.IIa 176 di mq 332 – seminativo classe 4
- Fg. 17 part.IIa 178 di mq 1.482 – seminativo classe 4

*intestati a:*

? – diritti proprietà ½

! – diritti proprietà 1/2

- Fg. 14 part.IIa 853 di mq 177 – seminativo classe 3
- Fg. 14 part.IIa 2024 di mq 42 – seminativo classe 3

**Per quanto riferibile ai beni mobili** oggetto della presente, gli stessi sono stati analiticamente riportati nel verbale d’inventario trasmesso al sottoscritto dalla Curatrice fallimentare nonchè, per una migliore individuazione, *ai rilievi fotografici allegati al verbale d’inventario ed a quelli effettuati in occasione del sopralluogo degli stessi ( vedi all.to 1 - 16).*

**B) – DESCRIZIONE BENI IMMOBILI**

**B.1) - EDIFICI**

Le porzioni di edifici oggetto di valutazione sono ubicati in loc. Bagno Grande - L’Aquila. Sono raggiungibili, per quanto riferibile alla particella 857 dalla Via per L’Aquila (s.p. 35 Bis), mentre per quanto riferibile alla particella n. 2613 dalla via denominata Via delle Fontanelle, bretella che si dirama sempre da via Dell’Aquila ( vedi all.to 9).

*Da un punto di vista catastale ( vedi all.to 5) l'edificio identificato con:*

*il mappale n. 857 confina:*

- Lato nord con le part.lle 1786 – 1889
- Lato sud con l'edificio e corte identificato con il mappale n. 1927
- Lato ovest con corte comune – sub. 10 part.lla 857
- Lato est – corte – con particella 2024 e corte particella 1927

*il mappale n. 2613 confina:*

- Lato nord con la part.lla n. 1786
- Lato sud con part.lla n. 861
- Lato ovest con strada
- Lato est con corte comune – sub. 10 part.lla 857

***B.1.a – Porzione immobiliare a destinazione residenziale – sez urbana 005 - fg.***

***14 part.lla 857 sub. 8 graffata con sub. 9***

Trattasi di un'unità abitativa al piano primo di un edificio con accesso dalla corte comune raggiungibile da via dell'Aquila con annessa cantina a livello del piano, raggiungibili attraverso un terrazzo di collegamento e corte pertinenziale (sub 9) di fatto inglobata nella superficie del terrazzo (vedi all.to 8 - planimetria + elaborato planimetrico).

**L'edificio** nel quale è ubicata l'unità è un immobile completamente finito, composto complessivamente da 4 unità immobiliari, privo di ascensore, con vano scala condominiale e corte esterna al piano terra comune ad altre unità **(sub. 10).**

Inoltre è comune a tutte le unità immobiliari comprese nell'immobile anche la corte, posta ad altro livello ed ubicata posteriormente alla cantina; corte comune identificata sempre con il sub. 10 che si estende fino alla particella n. 2613 (vedi all.to 8 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni)

Detta corte, sistemata a terrazzamenti, di fatto è utilizzata come terreno agricolo e fa corpo unico, senza soluzione di continuità, con i limitrofi terreni, (vedi all.to 11).

L'appartamento (sub. 8) si presenta composto da ingresso/soggiorno, cucina/tinello, due bagni, due camere da letto (di cui una con uno dei due bagni) uno studio, un disimpegno, un balcone, un terrazzo ed una cantina.

L'appartamento si presenta finito in ogni sua parte.

La cantina, al contrario, autonoma rispetto all'appartamento dal quale è raggiungibile attraverso il terrazzo di collegamento esterno, è composta da due vani, un primo principale, più grande, ed un secondo più piccolo. Gli stessi vani sono collegati da un vano porta interno; il tutto è risultato rifinito solo esternamente mentre internamente è privo di finiture (in corso di costruzione).

L'unità in esame ha la seguente superficie netta (da rilievo – vedi all.to 12):

***Appartamento Piano primo: mq 203,45***

*di cui : mq 87,65 Residenziale*

*mq 71,47 Balcone, terrazzo compreso corte sub. 9*

*mq 44,33. cantina a livello*

***B.1.b – Porzione immobiliare con destinazione a locale di sgombero – sez urbana 005 - fg. 14 part.lla 857 sub. 7***

Trattasi di tre locali ubicati al piano terzo, sottotetto, del medesimo edificio innanzi descritto.

Il piano, raggiungibile dal vano scala condominiale, è risultato ancora in corso di costruzione. Gli stessi locali infatti, sono privi di qualsiasi finitura.

L'unità in esame ha la seguente superficie netta **(da rilievo – vedi all.to 12):**

***Locali Piano terzo: mq 94,17***

***B.1.c – Porzione immobiliare con destinazione artigianale – sez urbana 005 - fg. 14 part.lla 2613 sub. 1 – cat. C/3 – piano S1 – T – via delle Fontanelle***

Trattasi di un edificio autonomo composto da due piani che catastalmente sono indicati come piano seminterrato e piano terra.

Lo stesso edificio ha destinazione artigianale, ma di fatto è utilizzato come ricovero di animali e/o deposito in senso lato.

I piano che compongono l'edificio sono autonomamente accessibili e non sono internamente collegati. Tutto l'immobile si presenta privo di finiture e risulta essere allo stato grezzo ( vedi all.to 11)

L'unità in esame ha la seguente superficie netta **(da superficie assentita – permesso a sanatoria n. 19056 del 16.12.2016 – vedi all.to 13):**

***Locali artigianali: mq 147,00***

*Di cui:*

**Locale Piano seminterrato : mq 65,00**

**Locale Piano terra : mq 65,00**

*Balcone: mq 17,00*

## **B.2 – Terreni**

Per l'individuazione analitica di ogni singolo terreno si rimanda alle allegate mappe catastali ( vedi all.to 5) nonché all'allegato n. 10 sovrapposizione visiva mappa catastale – Google

*Da un punto di vista catastale (vedi all.to 5) i terreni confinano con:*

*Fg. 14 part.lla 856 di mq 185*

- Lato nord con la part.lla 852
- Lato sud con la part.lla 1786
- Lato ovest con strada
- Lato est con la part.lla 1786

*Fg. 14 part.lla 1786 di mq 660*

- Lato nord con la part.lla 852
- Lato sud con corte comune – sub. 10 part.lla 857
- Lato ovest con strada e part.lla 856
- Lato est con le part.lle 1889 e 2025

*Fg. 14 part.lla 1889 di mq 85*

- Lato nord con la part.lla 1786
- Lato sud con corte ed edificio part.lla 857

- Lato ovest con part.lla 1786
- Lato est con le part.lle 2024 e 2025

*Fg. 14 part.lla 2779 di mq 154*

- Lato nord con la part.lla 2778
- Lato sud con la part.lla 852
- Lato ovest con strada
- Lato est con la part.lla 1786

*Fg. 14 part.lla 861 di mq 335*

- Lato nord con corte comune – sub. 10 part.lla 857
- Lato sud con la part.lla 862
- Lato ovest con strada
- Lato est con corte edificio part.lla 1927

*Fg. 14 part.lla 862 di mq 278*

- Lato nord con part.lla 861
- Lato sud con la part.lla 1685
- Lato ovest con strada
- Lato est con corte edificio part.lla 1927

*Fg. 14 part.lla 124 di mq 481*

- Lato nord con strada
- Lato sud con strada
- Lato ovest con corte edificio part.lla 2046

- Lato est con part.lla 125

Fg. 14 part.lla 852 di mq 367

- Lato nord con part.lla 2779
- Lato sud con part.lle 856 e 1786
- Lato ovest con strada
- Lato est con part.lla 1786

Fg. 14 part.lla 860 di mq 1.092

- Lato nord con part.lle 855 e 1834
- Lato sud con part.lle 278 e 1594
- Lato ovest con part.lla 859
- Lato est con strada

Fg. 14 part.lla 2638 di mq 110

- Lato nord con strada
- Lato sud con part.lle 876 e 2637
- Lato ovest con fossato
- Lato est con part.lla 2637

Fg. 14 part.lla 853 di mq 177

- Lato nord con part.lla 851
- Lato sud con part.lla 2023
- Lato ovest part.lla 2022
- Lato est con strada

Fg. 14 part.lla 2024 di mq 42

- Lato nord con part.lla 2025
- Lato sud con corte part.lla 1927
- Lato ovest part.lla 1889 – corte part.lla 857
- Lato est con part.lla 2022

Fg. 8 part.lla 76 di mq 1.555

- Lato nord con part.lla 662
- Lato sud con part.lla 496 - 490
- Lato ovest con part.lla 73
- Lato est con part.lla 681

Fg. 8 part.lla 331 di mq 670

- Lato nord con part.lla 329
- Lato sud con part.lla 107
- Lato ovest con part.lla 515
- Lato est con part.lla 108-498-499

Fg. 13 part.lla 236 di mq 1.385

- Lato nord con part.lla 815
- Lato sud con part.lla 1054
- Lato ovest con part.lla 287-289-315
- Lato est - limite di foglio

Fg. 17 part.lla 176 di mq 332

- Lato nord con part.lla 175
- Lato sud con part.lla 177
- Lato ovest con part.lla 196
- Lato est con part.lla 173

Fg. 17 part.lla 178 di mq 1.482

- Lato nord con part.lla 174-192
- Lato sud con part.lla 179
- Lato ovest con part.lla 191-190-189-188
- Lato est con fosso

**C) – STATO DI POSSESSO**

Con riferimento a quanto richiesto nei quesiti posti e cioè di indicare “*lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione della sentenza di fallimento*” si evidenzia che, per quanto riferibile agli edifici gli stessi sono nel possesso del soggetto fallito, per quanto riferibile ai terreni non è stato possibile accertare se gli stessi sono utilizzati da terzi.

**D) – FORMALITA’ E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE**

Con riferimento a quanto richiesto nei quesiti posti e cioè di verificare “*esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene,*

*che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”*

Dalle visure ipotecarie esperite relative al soggetto fallito (vedi all.to 3) si può asserire che :

- *Non risultano* trascritti vincoli o oneri, anche di natura condominiale, contro il soggetto fallito;
- *Non risultano* trascritti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria contro il soggetto fallito;
- *Non risultano* trascritti vincoli storici e/o architettonici contro il soggetto fallito
- **Risulta trascritta** transazione e reciproco riconoscimento di confini e di servitù – scrittura privata con sottoscrizione autentica per Notaio Francesco Benedetti rep. 53881 del 22/01/2000 – trascritta al n. 1904/2000 di R.P. e n. 1905/2000 di R.P. .

#### ***E) – FORMALITA' E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI***

Con riferimento a quanto richiesto nei quesiti posti e cioè di verificare *“l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

dalle visure ipotecarie esperite sul nominativo del soggetto fallito risulta:

- **Trascrizione di pignoramento** derivante da verbale di pignoramento

immobili del 21.06.2019 rep. 636 Ufficiale Giudiziario Tribunale di L'Aquila – trascritto il 16.07.2019 al n. 8931 di R.P.

Importo pignoramento: € 32.189,54 - oltre interessi e spese

A Favore di:

Contro: Soggetto fallito

Su: immobili al N.C.E.U. di L'Aquila sez. urbana 5 (Bagno)

Fg 14 part.lla 857 sub. 7

Fg 14 part.lla 857 sub. 8

Fg 14 part.lla 2613 sub. 1

#### ***F) – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA***

Con riferimento a quanto richiesto nei quesiti posti e cioè *“la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;”* si evidenzia che relativamente a:

- *Edificio censito al N.C.E.U Fg. 14 sez. 005 part.lla 2613 sub. 1* – cat. C/3, lo stesso è stato interessato da procedimento di sanatoria conclusasi con il rilascio di *permesso a sanatoria n. 19056 del 16.12.2016 – vedi all.to 13.*

*Richiedente:*

*Permesso rilasciato a :*

- Le porzioni immobiliari censite al N.C.E.U. Fg. 14 sez. 005 part.lla 857 sub. 8 graffata con sub. 9 – cat. A/2 – piano primo – via dell’Aquila s.n.c. e Fg. 14 sez. 005 part.lla 857 sub. 7 – cat. C/2 – piano terzo, tutte comprese in un unico edificio, sono state oggetto di domanda di condono edilizio prot. n. 13354 del 26.03.1986, avente per oggetto le difformità rispetto all’originaria licenza edilizia n. 2755/1171 del 30.06.1973.

Risulta rilasciata concessione edilizia a sanatoria n. 4117 del 13 Marzo 2002 ( vedi all.to 13).

Richiedente: [REDACTED]

Permesso rilasciato a : [REDACTED]

#### **F.1) – CONFORMITA’ EDILIZIA E CATASTALE**

##### **a) - Edificio censito al N.C.E.U Fg. 14 sez. 005 part.lla 2613 sub. 1 – cat C/3**

###### **Conformità edilizia:**

L’immobile in esame è essenzialmente conforme alla planimetria allegata al permesso in sanatoria ottenuto.

L’utilizzo dello stesso, al contrario, non è conforme in quanto con il richiamato permesso in sanatoria veniva assentita la destinazione dell’immobile ad uso artigianale; **di fatto** è utilizzato come ricovero di animali da cortile e/o magazzino

###### **Conformità catastale:**

L’immobile in esame è essenzialmente conforme alla planimetria catastale depositata presso l’Agenzia delle Entrate (vedi all.to 8).

Anche in questo caso la destinazione esposta nelle planimetrie, artigianale, non corrisponde con l'effettivo utilizzo del bene (ricovero di animali da cortile e/o magazzino).

**b) – Unità immobiliare censita al N.C.E.U Fg. 14 sez. 005 part.IIa 857 sub. 8  
graffata con sub. 9 cat. A/2**

**Conformità edilizia:**

L'unità in esame è essenzialmente conforme alla planimetria allegata al permesso in sanatoria ottenuto tranne che per il collegamento interno tra i due vani cantina e la trasformazione dell'accesso al vano cantina più piccolo in finestra.

L'utilizzo dell'unità è conforme con il permesso in sanatoria rilasciato.

**Conformità catastale:**

L'unità in esame è essenzialmente conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (vedi all.to 8) ad esclusione del collegamento interno tra i due vani cantina e la trasformazione dell'accesso al vano cantina più piccolo in finestra.

L'utilizzo della stessa unità è conforme a quanto esposto in planimetria catastale evidenziando che per le cantine l'utilizzazione non può essere accertata in quanto all'oggi sono in corso di costruzione.

**c) – Unità immobiliare censita al N.C.E.U Fg. 14 sez. 005 part.IIa 857 sub. 7**

**Conformità edilizia:**

L'unità in esame è essenzialmente conforme alla planimetria allegata al permesso

in sanatoria ottenuto tranne che per la mancanza di una tramezzatura interna.

L'utilizzo dell'unità, allo stato, non è accertabile in quanto la stessa è in corso di costruzione.

### **Conformità catastale:**

L'unità in esame è essenzialmente conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (vedi all.to 8) tranne che per la mancanza di una tramezzatura interna.

L'utilizzo dell'unità, allo stato, non è accertabile in quanto la stessa è in corso di costruzione.

### ***F.2) – DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI***

Per la destinazione urbanistica dei terreni compresi nella procedura fallimentare in oggetto si rimanda all'allegato certificato ( vedi all.to 6-7) ed al calcolo di stima (vedi all.to 12)

### ***G) – VERIFICA TITOLI DI PROPRIETA'***

Con riferimento a quanto richiesto nei quesiti posti e cioè “ *la verifica che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene dell'impresa fallita sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*”.

Dalle visure ipotecarie esperite è risultato che:

I seguenti terreni distinti al N.C.T. del Comune censuario di Bagno – sez. C

- Fg. 14 part.IIa 856 di mq 185 – seminativo classe 3

- Fg. 14 part.lla 1786 di mq 660 – seminativo classe 3
- Fg. 14 part.lla 1889 di mq 85 – seminativo classe 3
- Fg. 14 part.lla 853 di mq 177 – seminativo classe 3
- Fg. 14 part.lla 2024 di mq 42 – seminativo classe 3

sono pervenuti al soggetto fallito, ***in diritto di piena proprietà pari all'intero*** da

a seguito di:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Ciancarelli – atto del 19.12.1989 rep. 62923 – trascritto il 9 Gennaio 1990 al n. 634 di R.P. – vedi all.to 3.

Detta titolarità *non corrisponde* con l'intestazione catastale (vedi precedente punto A). I terreni fg. 14 part.lla 853 e 2024 sono intestati catastalmente per 1/2 al soggetto fallito e per 1/2 a

Non risultano atti trascritti contro il soggetto fallito di cessione di diritti di proprietà sui predetti due terreni.

Gli stessi *risultano compresi anche nella successione di* deceduto il 29.05.2006, denuncia n. 6/422 del 16.05.2007 devoluta per testamento pubblicato il 21.04.2007, reg. il 26.04.2007 al n. 1477, trascritta l'11.08.2007 al n. 12852 di R.P. (vedi all.ti 3-4) e con la quale sono stati attribuiti a i diritti di proprietà pari ad ½.

Nel testamento lo stesso testatore *dichiara il possesso del bene*

I seguenti terreni distinti al N.C.T. del Comune censuario di Bagno – sez. C

- Fg. 14 part.lla 861 di mq 335 – seminativo arborato classe 3
- Fg. 14 part.lla 862 di mq 278 – vigneto classe 3

Sono pervenuti al soggetto fallito, ***in diritto di piena proprietà pari all'intero*** da

a seguito di:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Ciancarelli – atto del 26.08.1994 rep. 79147 – trascritto il 22 Settembre 1994 al n. 11104 di R.P. – vedi all.to 3.

I seguenti beni:

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune censuario di Bagno – sez. 005

- Fg. 14 part.lla 857 sub. 8
- Fg. 14 part.lla 857 sub. 9
- Fg. 14 part.lla 857 sub. 7
- Fg. 14 part.lla 2613 – attualmente part.lla 2613 sub. 1

Terreni distinti al N.C.T. del Comune censuario di Bagno – sez. C

- Fg. 14 part.lla 860 di mq 1.092 – seminativo classe 4
- Fg. 14 part.lla 852 di mq 367 – seminativo classe 3
- Fg. 14 part.lla 124 di mq 481 – seminativo arborato classe 3
- Fg. 14 part.lla 2621 - attualmente : part.lla 2779 di mq 154
- Fg. 14 part.lla 2638 di mq 110 – seminativo classe 4
- Fg. 13 part.lla 236 di mq 1.385 – seminativo irriguo arb. classe U
- Fg. 8 part.lla 76 di mq 1.555 – seminativo irriguo classe 3

- Fg. 8 part.IIa 331 di mq 670 – seminativo irriguo classe 3

sono pervenuti al soggetto fallito, ***per il diritto di piena proprietà pari all'intero***, per successione di [redacted], denuncia n. 6/422 del 16.05.2007 devoluta per testamento pubblicato il 21.04.2007 reg. il 26.04.2007 al n. 1477, trascritta l'11.08.2007 al n. 12852 di R.P. (vedi all.to 3)

**Si evidenzia** che nell'indicata denuncia di successione viene pubblicizzato al quadro D che i beni di cui ai punti 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-20-23-24-25-26 e 27 **sono per possesso dichiarato non con sentenza.**

Acquisita presso i competenti uffici copia sia della denuncia di successione sia del testamento (vedi all.to 4) si è accertato che nel medesimo testamento il Testatore dichiara: “ .. *rivendico il possesso ultraventennale indisturbato di tutti i terreni lasciati ai miei figli, a meno di quelli al fg. 7 di Bagno particelle 304, 307, da me acquistati con rogito notarile*”

Terreni distinti al N.C.T. del Comune censuario di Bagno – sez. C

- Fg. 17 part.IIa 176 di mq 332 – seminativo classe 4
- Fg. 17 part.IIa 178 di mq 1.482 – seminativo classe 4

sono pervenuti al soggetto fallito, **per il diritto dell'enfiteuta pari all'intero:**

- per successione di [redacted], denuncia n. 6/422 del 16.05.2007 devoluta per testamento pubblicato il 21.04.2007 reg. il 26.04.2007 al n. 1477, trascritta l'11.08.2007 al n. 12852 di R.P. – per dichiarazione di possesso ultraventennale del Testatore, come innanzi

già evidenziato.

Infine, va sottolineato che nell'indicata denuncia di successione vengono riportati e devoluti per testamento, sempre con dichiarazione di possesso ultraventennale del Testatore, anche i seguenti terreni : Fg. 14 part.IIIa 853 e Fg. 14 part.IIIa 2024; terreni che, al contrario, erano, come già innanzi riportato, di proprietà esclusiva del soggetto fallito

**Infine si sottolinea che non risulta trascritta l'accettazione d'eredità a favore del soggetto fallito.**

#### **H) – SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Con riferimento a quanto richiesto nei quesiti posti e cioè “*l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di perizia*” si evidenzia che:

- Per quanto riferibile agli immobili oggetto della presente, non vi è condominio;
- Dalle visure ipotecarie eseguite a nome del soggetto fallito non risultano trascrizioni di domande giudiziali

#### **I) – STIMA DEI BENI IMMOBILI**

##### **I.1) – CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE**

Nella determinazione del valore di un certo bene concorrono molti fattori, sia essi oggettivi che soggettivi. Nella stima in oggetto verranno volutamente tralasciate tutte quelle considerazioni di carattere soggettivo che un imprenditore, per le proprie esigenze, mette in atto. Al contrario verranno considerate solo quelle puramente oggettive, il tutto ovviamente, senza trascurare i normali parametri estimativi.

Per cui le porzioni immobiliari di edificio verranno valutate in riferimento ai seguenti parametri:

- Valore medio di mercato per immobili aventi caratteristiche simili alle porzioni immobiliari oggetto di stima
- Destinazione d'uso delle singole unità immobiliari
- Stato di finitura
- Vetustà
- Caratteristiche della zona con presenza delle urbanizzazioni sia primarie che secondarie.
- Ubicazione degli edifici nelle quali le stesse porzioni sono comprese, raggiungibili attraverso la viabilità ordinaria esistente in loco;
- Vicinanza alla città di L'Aquila che può essere definita non ottimale; immobili ubicati in una frazione loc. Bagno Grande, che dista circa 10 km dalla città di L'Aquila.
- Difficoltà di raggiungimento con mezzi pubblici: edifici ubicati in zona

periferica rispetto anche all'abitato di Bagno Grande

Per i terreni:

- Valore medio di mercato per terreni aventi caratteristiche similari
- Destinazione urbanistica
- Ubicazione e possibilità di accesso diretto dalla via pubblica

### ***I.2) - VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI***

Al fine di individuare il più probabile valore medio di mercato, si procederà, per le porzioni immobiliari, ad effettuare tre diversi tipi di stima e, a conclusione, mediane i risultati.

Si evidenzia che, come noto, per eseguire una valutazione comparativa con atti di compravendita si devono reperire una molteplicità di atti in quanto un unico atto di compravendita non può essere considerato come riferimento medio del valore di mercato. Per cui non avendo reperiti idonei atti di compravendita, si procederà alla valutazione di quanto qui interessa in relazione ai seguenti criteri valutativi:

- un primo metodo, considerando il costo totale massimo d'intervento per l'edilizia residenziale pubblica per le nuove costruzioni
- un secondo metodo, considerando i valori di stima indicati dall'Osservatorio Immobiliare (Agenzia delle Entrate)
- un terzo metodo, effettuando una capitalizzazione di reddito in base a contratti di locazione.

Dette tre metodologie ovviamente, vanno correlate tra di loro in quanto:

- la prima, che permette di considerare l'incidenza del costo dell'edificio, non tiene conto dell'ubicazione in quanto il "costo" è sempre uguale a prescindere dalla zona di ubicazione;
- la seconda metodologia prende a riferimento i valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, valori che, come noto sono solo un punto di riferimento e non possono essere utilizzati in termini assoluti.
- la terza, al contrario, permette di determinare il valore dell'edificio in funzione del reddito che l'immobile è in grado di produrre. Come è logico dedurre tale metodologia è fortemente condizionata dall'ubicazione. Infatti appare evidente che la redditività è data dalle possibilità di sfruttare per fini economici l'immobile stesso. Per cui la zona di ubicazione condiziona in maniera determinante tale parametro in quanto appare evidente che più la zona è appetibile più la redditività del manufatto è elevata in quanto un imprenditore economico è disposto a sostenere i costi d'esercizio (tra cui l'onere per la locazione) proporzionalmente agli utili ottenibili.

Quindi effettuando la media tra dette metodologie si ottiene il più probabile valore di mercato del manufatto oggetto di stima in quanto si è messo in relazione sia il costo di realizzazione, sia l'influenza che la zona di ubicazione esercita sull'immobile stesso (redditività), sia i valori di riferimento dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

***I.2.a) – PRIMO METODO – DETERMINAZIONE DEL VALORE IN BASE AL COSTO DI COSTRUZIONE.***

Tale metodo di stima si basa sul principio del costo del manufatto realizzato.

Per le unità a destinazione residenziale si è preso a riferimento, tenendo conto della tipologia e delle finiture rilevate (ove presenti), il costo totale intervento massimo applicabile per nuova costruzione (CNT) di edifici per edilizia pubblica residenziale che risulta essere ***pari ad € 1.690/mq di superficie complessiva*** (rif. B.U.R.A. ordinario 62/2010).

Per l'unità a destinazione artigianale, stante le diversità costruttive ordinarie tra residenziale ed artigianale, verrà forfettariamente applicata una riduzione del 30% del costo di costruzione innanzi indicato. Pertanto sarà considerato un ***costo di costruzione pari ad € 1.183/mq di superficie complessiva.***

***I.2.b) – SECONDO METODO – VALORE O.M.I.***

Per quanto concerne il punto in oggetto, va preliminarmente precisato che i valori OMI sono espressi in €/mq lordo, mentre le dimensioni rilevate sono dimensioni mq nette.

Per l'Agenzia delle Entrate *“La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni,*

*che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva. A tal fine si seguono le indicazioni in materia definite dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio.”*

Per cui, per rapportare il valore OMI indicato alla superficie netta, lo stesso va aumentato del 24,26% (conteggio eseguito per l'unità abitativa ma estensibile a tutte le unità – stessa struttura in muratura - percentuale data dal rapporto tra sup. lorda esposta in visura catastale e la superficie netta rilevata – escluse aree scoperte)

### **Residenziale:**

Valore OMI di riferimento: secondo semestre 2021 – ultimo valore reperibile

Abitazioni di tipo economico (vedi all.to 14)

minimo € 490,00/mq ; massimo € 710,00/mq : medio € 600,00/ mq lordo

valore medio al mq/netto: € 600,00 + 24.26% = . . . . . € 745,56 mq/netto

### **Artigianale:**

Valore OMI di riferimento: secondo semestre 2021 – ultimo valore reperibile

Laboratori artigianali (vedi all.to 14)

minimo € 440,00/mq ; massimo € 570,00/mq : medio € 505,00/ mq lordo

valore medio al mq/netto: € 505,00 + 24,26% = . . . . . € 627,51 mq/netto

***I.2.c) – TERZO METODO – DETERMINAZIONE DEL VALORE IN  
RELAZIONE AL REDDITO CHE L'EDIFICIO E' IN GRADO DI  
PRODURRE***

Per l'applicazione di tale metodologia occorre a monte un reddito certo da porre a base delle capitalizzazioni. La determinazione del reddito può essere fatta in relazione a contratti di locazione regolarmente registrati.

Non essendo stato possibile reperire contratti di locazione, per i fini che qui interessano, si farà riferimento ai valori reperibili dalle pubblicazioni OMI (vedi all.to 14).

**Per cui si ottengono, per capitalizzazione, i seguenti valori unitari € /mq:**

**Residenziale**

Tipologia: *Abitazioni di tipo economico*

- valore locativo OMI : secondo semestre 2021 – ultimo valore reperibile

minimo € 1,8/mq ; massimo € 2,6/mq : medio € 2,20/mq mese

*Canone locativo annuo: 2,20 x 12 = € 26,40 mq/anno*

Si evidenzia che anche i valori locativi espressi dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti alla superficie lorda. Per cui, per omogeneità di valori, dovrà essere applicata la stessa percentuale di adeguamento innanzi espressa, ottenendo:

- valore unitario mq/netto annuo pari a:

$$€ 26,40 + 24,26\% = \underline{€ 32,80 /mq annuo} (€ 2,73 mq/ mese)$$

- Valore per capitalizzazione:

$R_n$  = canone dei fitti annui (reddito annuo netto)

$R$  = Saggio di capitalizzazione determinato in considerazione che nella scelta del tasso o saggio di capitalizzazione si deve tener presente la “sicurezza” dell’investimento. Per quelli “a basso rischio” quali sono i residenziali, normalmente si applica, con riferimento alla classificazione del centro urbano (centro urbano di limitate dimensioni) nel quale l’immobile è ubicato, un tasso tra il 3,50% ed il 5%, quindi medio pari al 4,25% (**tasso O.M.I. 4,40%**

- rapporto tra il valore O.M.I. medio di mercato ed il canone O.M.I. medio annuo di locazione).

Applicando i canonici criteri per la riduzione e/o aumento del predetto tasso di capitalizzazione (vedi all.to 15) si ottiene un tasso di capitalizzazione da applicare pari al 4,15%

- $V = \text{valore mq edificio: } R_n / r$

**Reddito lordo annuo/mq:** € 32,80

Spese medie annue stimate: 30% del reddito lordo

**Reddito annuo netto mq:** € 32,80 - 30% = € 22,96

**Valore mq immobile:** reddito netto /  $R = € 22,96 / 0,0415 = \dots \dots \dots € 553,25$

Artigianale

Tipologia: *Laboratori artigianali*

- valore locativo OMI : secondo semestre 2021 – ultimo valore reperibile  
minimo € 2,4/mq ; massimo € 3,5/mq : medio € 2,95/mq mese

*Canone locativo annuo: 2,95 x 12 = € 35,40 mq/anno*

Si evidenzia che anche i valori locativi espressi dall’Agenzia delle Entrate sono riferiti alla superficie lorda. Per cui verrà applicata la stessa percentuale di adeguamento innanzi espressa, ottenendo:

- valore unitario mq/netto annuo pari a:

$$€ 35,40 + 24,26\% = \underline{\underline{€ 43,99 \text{ mq annuo}}} \text{ (€ 3,66 mq/ mese)}$$

- Valore per capitalizzazione:

$R_n$  = canone dei fitti annui (reddito annuo netto)

R = Saggio di capitalizzazione determinato in considerazione che nella scelta del tasso o saggio di capitalizzazione si deve tener presente la “sicurezza” dell’investimento. Per investimenti “a medio rischio” quali sono quelli artigianali si adopera, di norma, con riferimento alla classificazione del centro urbano (centro urbano di limitate dimensioni) nel quale l’immobile è ubicato, un tasso alto intorno al 7-8 % (*tasso O.M.I. 7,00%* - rapporto tra il valore O.M.I. medio di mercato ed il canone O.M.I. medio annuo di locazione).

Applicando i canonici criteri per la riduzione e/o aumento del predetto tasso di capitalizzazione (vedi all.to 15) *si ottiene un tasso di capitalizzazione da applicare pari al 7,80%*

-  $V = \text{valore mq edificio: } Rn / r$

**Reddito lordo annuo/mq:** € 43,99

Spese medie annue stimate: 30% del reddito lordo

**Reddito annuo netto mq:** € 43,99 - 30% = € 30,79

**Valore mq immobile:** reddito netto / R = € 30,79 / 0,0780 = . . . . . € 394,74

**I.2.d) – VALORE MEDIO UNITARIO**

Pertanto, alla luce delle valutazioni innanzi fatte, si possono indicare i seguenti **valori medi al mq** per le unità immobiliari oggetto della presente, risultato pari alla media tra i valori innanzi determinati e cioè:

**Valore mq netto per unità a destinazione residenziale**

€ 1.690,00/mq - primo metodo

€ 754,56/mq - secondo metodo

€ 553,25/mq – terzo metodo

Per cui si ottiene: € (1690,00+754,56+553,25) / 3 = € 999,27/ mq netto

Il valore unitario determinato, tenuto conto la data di edificazione, (lavori eseguiti nel 1975 – vedi concessione edilizia in sanatoria) va adeguato allo stato di vetustà.

Detto parametro comporta l'applicazione di un coefficiente di degrado che è pari all'1% annuo per i primi 15 anni dopo il sesto, dello 0,50% per gli ulteriori trent'anni, il tutto dall'anno di costruzione o di ristrutturazione. Il coefficiente di vetustà applicato alla fine del 50° anno (5+15 + 30 = 0,70) permane inalterato per

gli ulteriori anni.

Per cui, alla luce di quanto detto (anno di costruzione 1975), va applicato, per l'indicato parametro, un coefficiente di degrado pari a:

- Dal 1975 al 1995 = 15% ( 1% annuo dal 6° anno)
- Dal 1996 al 2022 = 0,5 x 26 = 13% (0,50% annuo per i successivi 30 anni)

**Coefficiente complessivo da applicare: 28%**

Valore unitario di stima da applicare: € 999,27 -28% = € 719,47 mq netto

***In cifra tonda ..... € 720.00 mq netto***

**Valore mq netto per unità a destinazione artigianale**

€ 1.183,00/mq - primo metodo

€ 627,51/mq - secondo metodo

€ 394,74/mq – terzo metodo

Per cui si ottiene: € (1.183,00 + 627,51 + 394,74) / 3 = **€ 735,08/mq netto**

Il valore unitario determinato, tenuto conto la data di edificazione, (lavori eseguiti nel 1985 – vedi concessione edilizia in sanatoria) **va adeguato allo stato di vetustà.**

Detto parametro comporta l'applicazione di un coefficiente di degrado che è pari all'1% annuo per i primi 15 anni dopo il sesto, dello 0,50% per gli ulteriori trent'anni, il tutto dall'anno di costruzione o di ristrutturazione. Il coefficiente di vetustà applicato alla fine del 50° anno (5+15 + 30 = 0,70) permane inalterato per gli ulteriori anni.

Per cui, alla luce di quanto detto (anno di costruzione 1985), va applicato, per l'indicato parametro, un coefficiente di degrado pari a:

- Dal 1985 al 2005 = 15% ( 1% annuo dal 6° anno)
- Dal 2006 al 2022 = 0,5 x 16 = 8% (0,50% annuo per i successivi 30 anni)

**Coefficiente complessivo da applicare: 23%**

Valore unitario di stima da applicare: € 735,08 -23% = € 566,01 mq netto

**In cifra tonda ..... € 565,00 mq netto**

### ***I.2.e) – VALORE IMMOBILI – CALCOLO DI STIMA***

Nella determinazione del valore delle singole unità immobiliari si è determinata la superficie convenzionale applicando idonei coefficienti di ragguaglio. ***Per il calcolo delle superfici vedi allegato n. 12.***

#### **N.C.E.U. SEZ. 005 - fg. 14 part.IIa 857 SUB. 8 -9 - Abitazione ed accessori**

Totale superficie netta calpestabile: mq 203,45

Totale superficie convenzionale : ..... mq 103,11

Valore di stima: mq 103,11 x € 735,08 = ...€ 75.794,10

**In cifra tonda ..... € 76.000,00**

**(diconsi € settantaseimila//00) oltre imposte se dovute**

#### **N.C.E.U. SEZ. 005 - fg. 14 part.IIa 857 SUB. 7 - Locali di sgombero – in corso**

*di costruzione*

Totale superficie netta calpestabile: mq 94,17

Totale superficie convenzionale : ..... mq 20,46

*Valore di stima: mq 20,46 x € 735,08 = ...€ 15.039,74*

**In cifra tonda ..... € 15.000,00**

**(diconsi € quindicimila//00) oltre imposte se dovute**

**N.C.E.U. SEZ. 005 - fg. 14 part.IIa 2613 SUB. 1 - Locali artigianali – in corso di costruzione**

Totale superficie netta calpestabile: mq 147,00

Totale superficie convenzionale : ..... mq 67,45

*Valore di stima: mq 67,45 x € 565,00 = ...€ 38.106,43*

**In cifra tonda ..... € 38.000,00**

**(diconsi € trentottomila//00)- oltre imposte se dovute**

**I.3) - TERRENI – come innanzi identificati**

**I.3.a) – CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE**

Per quanto concerne il punto in esame si evidenzia che verranno adottati i parametri ed i criteri estimativi innanzi esposti il tutto precisando che i terreni di cui trattassi vanno valutati, tenendo conto della finalità estimativa della presente relazione, in funzione del valore minimo realizzabile. Detto valore unitario è stato indicato per ogni singolo terreno ottenendo il valore di stima, il tutto come analiticamente riportato nell'allegato 17.

Per i terreni con caratteristiche edificatorie (art. 51, 48 e 30 bis delle N.T.A.) si è tenuto presente oltre alla destinazione d'uso, il lotto minimo d'intervento e, ove possibile, è stato considerato l'accorpamento in un unico lotto di vendita dei

terreni così come indicato nell'allegato 17 - tabella di stima.

Per la valutazione si è preso quale valore di base di partenza il valore minimo ai fini IMU, ove pubblicato, adeguandolo alle caratteristiche morfologiche dei singoli terreni.

Per i fondi che non raggiungono il lotto minimo d'intervento e che non possono essere "conferiti" in un unico lotto di vendita si è adeguato opportunamente il suddetto valore di stima.

Per i terreni con caratteristiche edificatorie art. 30 bis N.T.A., si sono tenuti presenti i puntuali obblighi che il medesimo art.lo pone per un eventuale sfruttamento per fini edificatori dell'area (vedi all.to 7).

Valore complessivo terreni pari **ad € 73.808,06** – ***per il calcolo dettagliato vedi all.to 12)*** oltre imposte se dovute.

*( diconsi € settantatremilaottocentootto//06) oltre imposte se dovute*

#### ***L) – VALUTAZIONE BENI MOBILI***

Per quanto concerne l'individuazione dei singoli beni oggetto di valutazione si è fatto riferimento al verbale d'inventario trasmesso dalla Curatrice Fallimentare nonchè, per una migliore individuazione, ai rilievi fotografici effettuati sia in sede di sopralluogo sia trasmessi dalla Curatrice Fallimentare ( vedi all.to 16).

Per quanto concerne i criteri valutativi adottati per i beni in oggetto si evidenzia che il valore indicato è ***stato espresso tenendo conto della vetustà dei medesimi***

*beni, dello stato di usura e della loro obsolescenza, nonché del fatto che non è stato possibile accertarne il reale funzionamento, ove dichiarato dal fallito e dei costi per la rimozione e trasporto.*

Dalla valutazione eseguita riportata analiticamente nell'allegato 17 è risultato che l'ammontare del valore dei beni mobili è pari ad € 13.020,00 (diconsi € tredicimilaventi//00.) oltre imposte se dovute.

### **M) – RIEPILOGO VALORI**

#### **1) Beni immobili**

- <u>Unità immobiliare</u> – fg. 14 part.IIa 857 sub. 8 - 9 .....	€ 76.000,00
- <u>Unità immobiliare</u> – fg. 14 part.IIa 857 sub. 7 .....	€ 15.000,00
- <u>Unità immobiliare</u> – fg. 14 part.IIa 2613 sub. 1 .....	€ 38.000,00
- <u>Terreni:</u> .....	€ 73.808,06
<b>Sommano</b> .....	<b>€ 202.808,06</b>

#### **2) Beni mobili**

Come da verbali d'inventario del 4 Maggio 2022. .... € 13.020,00

Totale complessivo: ..... € 215.828,06

(diconsi € duecentoquindicimilaottocentoventotto//06), oltre imposte se dovute

#### **Si allega:**

- 1) – Copia verbale inventario del 4 Maggio 2022
- 2) - Visure catastali
- 3) – Visure ipotecarie

- 4) – *Copia denuncia di successione n. 6/422 del 16.05.2007 e testamento pubblicato il 21.04.2007 reg. il 26.04.2007 al n. 1477*
- 5) - *Mappe catastali*
- 6) – *Certificato di destinazione urbanistica – superfici terreni nelle singole zone – percentuali da S.I.T.*
- 7) – *N.T.A. Comune di L'Aquila*
- 8) - *Planimetrie catastali edifici, elaborato planimetrico ed elenco subalterni*
- 9) – *Vista aerea da Google*
- 10) – *Sovrapposizione a vista mappa catastale – vista aerea*
- 11) – *Foto stato dei luoghi - edifici*
- 12) - *Calcolo superfici e stima beni immobili*
- 13) – *Estratto copia concessioni edilizie in sanatoria*
- 14) - *Valori O.M.I.*
- 15) - *Determinazione tassi di capitalizzazione*
- 16) - *Foto beni mobili*
- 17) – *Tabella stima beni mobili*
- 18) – *Verbale operazioni peritali*

*Il Tecnico incaricato*

*Geom. Tiziano Sebastiani*