

ALLEGATO 5

- ❖ Fascicolo dei Lotti (Lotto 2 – Lotto 3 – Lotto 4);
- ❖ Documentazione Fotografica dei Lotti;
- ❖ Planimetria degli immobili;
- ❖ Attestazione Trasmissione copia perizia.



LOTTO 2

FASCICOLO della Relazione di Stima

Immobili ricadenti nell'a. u. di ROSSANO

Foglio 25 – Particella 604 – Sub. 43-44-45: Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito);

i tre immobili, seppur individuati con tre subalterni distinti, nella realtà risultano comunicanti fra di loro, per questo motivo si è deciso di unirli in un solo lotto (Lotto 2); sono posizionati al Piano Seminterrato; il tutto costituisce un locale deposito, ubicato nel Comune di Corigliano Rossano, in provincia di Cosenza, in via Baltia (a. u. Rossano). Si accede ai locali deposito direttamente da via pubblica. I confini dell'immobile risultano essere i seguenti:

Lato NORD: muro di contenimento in aderenza alla S.S. 106 bis.

Lato OVEST: altre particelle destinate a box auto.

Lato EST: corte del fabbricato destinato a parcheggi e spazi di manovra.

Lato SUD: altre particelle destinate ad attività di palestra.

INFERIORMENTE. Area di sedime.

SUPERIORMENTE. Con particella 604, sub. 48 e 49 (anch'esse oggetto di pignoramento).

Gli immobili, all'atto della compravendita, sono stati trasferiti con ogni accessorio, accessione, pertinenza e servitù.

- Il bene è ubicato in zona periferica della città, alla c/da Frasso-Amarelli (a. u. Rossano). Pur essendo un'area periferica, la stessa risulta ben collegata per ciò che riguarda la viabilità ed inoltre è ottimamente collegata con l'arteria principale della fascia jonica cosentina, la S.S. 106 bis. Numerosi sono i fabbricati vicini destinati a civile abitazione, nonché le attività di vario tipo presenti.
- Alla data dell'inizio delle operazioni peritali (sopralluogo del 21.10.2021), gli immobili risultavano in possesso del debitore.
- Per ciò che attiene vincoli ed oneri giuridici, il sottoscritto è in grado di riferire che:

Vincoli a carico dell'acquirente:

Non sono in corso domande giudiziali, non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, non esistono altre limitazioni d'uso.



Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Dall'elenco degli omonimi e dall'elenco sintetico delle formalità sono presenti:

1. Iscrizione contro del 17/02/2004, Registro Particolare 525 – Registro Generale 4918. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento. Pubblico Ufficiale Borromeo Antonio – Repertorio 54056/17968 del 12/02/2004. (**presente in atti**)
2. Trascrizione contro del 11/01/2021, Registro Particolare 341 – Registro Generale 423. Verbale di pignoramento immobili. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Castrovillari - Repertorio 1688 del 04/12/2020. (**presente in atti**)

Si rimanda all'ALLEGATO 6 per ciò che riguarda Iscrizioni, Trascrizioni e Pignoramenti.

Altre informazioni per l'acquirente:

Il sub. 45 fa parte di un condominio costituito denominato "Palazzo San Nilo/B" C.F. 9701600782. Per i sub. 43 e 44 invece non esiste un condominio costituito.

In particolare gli oneri condominiali insoluti per il sub. 45, che riguardano il biennio 2020/2021, ammontano **ad €124,00**. In allegato rendiconto delle spese condominiali.

L'immobile, in cui sono presenti i subalterni oggetto di pignoramento, è stato realizzato su terreno acquistato con atto di compravendita rogato dal Notaio Pietro PISANO il 14/09/1984 repertorio numero 25483, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 02/10/1984 ai numeri 24793/95436 di formalità. Gli immobili venivano acquistati dalla F.lli ██████████ srl (debitore) con atto di compravendita rogato dal Notaio Antonio BORROMEO il 12/09/2002 repertorio numero 50241, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 03/10/2002 ai numeri 22540/17694 di formalità.

- L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n°71/2000 del 23/11/2000, in seguito è stata presentata una DIA in sanatoria prot. n°20716 del 08/09/2006; titoli urbanistici presentati e rilasciati dall'ufficio tecnico dell'ex Comune di Rossano (CS). Infine è stata rilasciata autorizzazione di agibilità n°108/2006 in data 13/12/2006 e successiva autorizzazione di agibilità n°108/2006 bis in data 16/01/2007.
- Da un confronto tra i titoli presentati e lo stato di fatto sono emerse delle difformità. In particolare:
 - i. Presenza di locale igienico (WC) nel subalterno 44;

tali difformità sono riportate nelle planimetrie allegate ed evidenziate in blu.

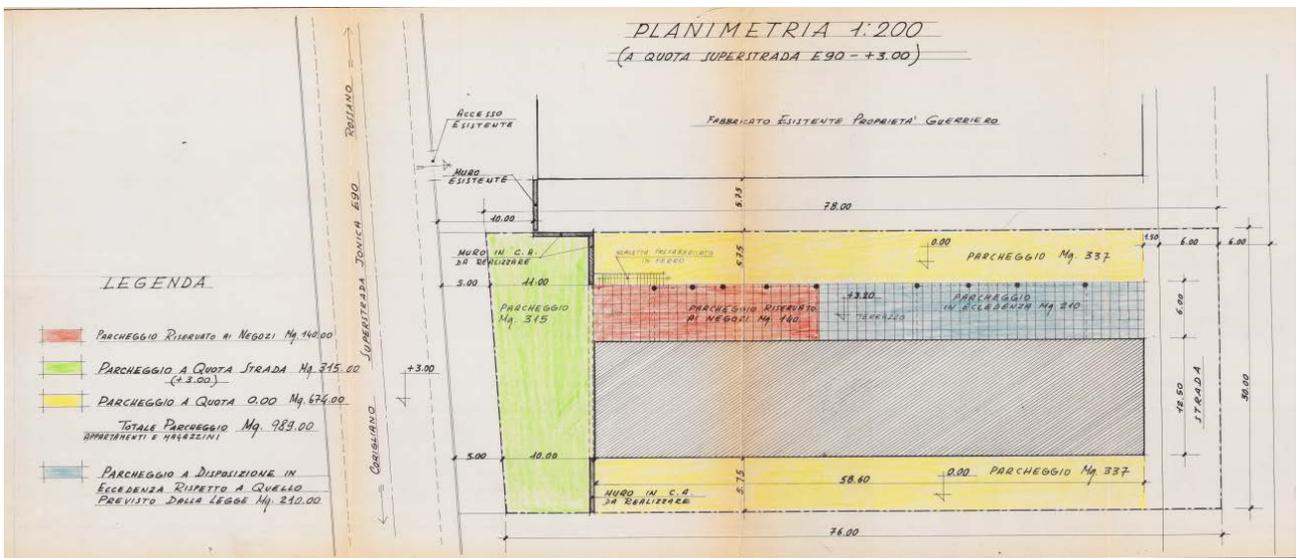


Le difformità presenti possono essere sanate con una CILA in sanatoria avente i seguenti costi:

- Diritti di Segreteria per CILA in Sanatoria..... €1.000,00
- Presentazione del Progetto della CILA.....€1.500,00
- Accatastamento DOCFA €750,00
- SCA (Segnalazione Certificata Agibilità).....€500,00

Quindi la cifra da sostenere è la seguente: **€3.750,00;**

È bene specificare che l'interno dei magazzini attualmente è utilizzato come deposito di materiale edizio, infatti come evidenziato dalle foto allegate sono presenti, mobili, porte, pavimenti, rivestimenti, ecc.. Così pure la corte del fabbricato, in aderenza con la corte del fabbricato adiacente, risulta utilizzata come deposito per materiale di consumo edizio (caloriferi, ponteggi, pozzetti in cemento, boiler, ecc.); sono presenti anche dispositivi ed attrezzature agricole. In realtà, come evidenziato dalla Tav.2 a corredo della C.E. n°71/2000 di cui si riporta uno stralcio, la corte del fabbricato, su cui affacciano i tre subalterni pignorati, dovrebbe essere utilizzata a mò di parcheggio e spazi di manovra e quindi distinta dalla corte del fabbricato adiacente.



- DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOCALI DEPOSITO:

Trattasi di beni immobili destinati a locali deposito. L'altezza interna utile è di 315 cm. Come più volte detto, i tre subalterni (43, 44 e 45) essendo contigui tra di loro e non divisi fisicamente da murature vengono considerati come un lotto unico; nella tabella seguente sono riportati le superfici nette per ciascun locale:



Locale	Superficie netta [mq]
- Locale deposito (sub. 43)	80,95
- Locale deposito (sub. 44)	356,49
- Bagno	7,00
- Locale deposito (sub. 45)	182,57
TOTALE	627,01 mq

Il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale è 0,75. La superficie commerciale è di 470,26 mq.

I locali deposito presentano una scarsa esposizione, sono esposti su un solo lato, EST. Da un punto di vista della manutenzione, risulta essere in mediocri condizioni.

Le caratteristiche strutturali del fabbricato, risultano essere le seguenti: travi di fondazioni rovesce continue in cemento armato, struttura in elevazione realizzata con intelaiatura in cemento armato, solai del tipo a travetti e pignatte con soletta collaborante; la tompagnatura in muratura, risulta intonacata sia internamente che esternamente e solo all'esterno tinteggiata. È presente, all'esterno, un marcapiano realizzato con un rivestimento dell'altezza di circa 240 cm.

L'interno dei locali deposito si presenta in mediocri condizioni. Gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio e vetro con grata di protezione esterna in ferro; le porte di accesso ai magazzini sono in ferro di tipo scorrevole. Gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato di tipo economico (la porta del wc). I tramezzi sono stati realizzati con foratini in laterizio da 10 cm di spessore, opportunamente intonacati fino allo strato liscio (il locale wc). La pavimentazione in tutti i locali è realizzata con pavimento di tipo industriale. I plafoni risultano intonacati. I magazzini sono dotati di un unico impianto elettrico a norma. È presente un impianto idrico che fornisce l'utenza del bagno.

L'elaborato grafico, redatto a seguito del sopralluogo, chiarisce lo stato di fatto dei magazzini, ALLEGATO 5.

- Non sono presenti dotazioni condominiali, quali posti auto o giardino condominiale.
- La stima.

La determinazione del **più probabile valore di mercato P** di un bene è un'operazione complessa che deve tenere in considerazione principalmente alcuni fattori quali la regolarità urbanistica, le condizioni della zona in cui l'immobile è ubicato, le condizioni di manutenzione sia esterne che



interne, oltre che la qualità delle rifiniture adottate. Per conseguire tale valutazione il sottoscritto ha utilizzato il cosiddetto “**criterio sintetico comparativo**”.

Nei sottoparagrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il **più probabile valore di mercato P** degli immobili oggetto della presente stima.

Il metodo di stima adottato.

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

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

La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell’immobile.

L’abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Il **più probabile valore di mercato** dell’immobile in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell’applicazione del cosiddetto “**criterio sintetico comparativo**”.

Il procedimento di stima utilizzato, comunemente noto anche come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti “prezzi noti” di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€m^2 , €vanno , €m^3), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l’inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie.

Il valore medio unitario, U, espresso in € per m^2 di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto, attraverso indagini presso agenzie immobiliari, ed avallata anche dalla consultazione dei “borsini immobiliari” (fonte OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, www.agenziaterritorio.it dati relativi al secondo semestre 2020).



La superficie commerciale.

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale** S_c espressa in metri quadrati.

La **superficie commerciale** S_c viene determinata moltiplicando le **superfici reali**, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni coefficienti correttivi. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua **consistenza commerciale**.

Il valore medio di zona.

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

Stima dell'immobile.

Il sottoscritto, condotte le opportune indagini in loco e sulla base dell'interrogazione specifica dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), che stabilisce per il semestre di valutazione (2° semestre 2020) i seguenti valori (Min e Max) per la zona D1 – fascia periferica/c.da MATASSA, l.tà MOMENA, FRASSO, l.tà PETRA, S.ANGELO, S.IRENE, AMARELLI per immobili aventi destinazione residenziale con tipologia prevalente abitazioni di tipo economico e con uno stato conservativo normale:

	Valore di Mercato [€/m ²]	
	Min	Max
Box	340,00	485,00

Si assume il seguente **valore medio unitario** U : per i locali deposito **485,00 €/m²**.

Moltiplicando il **valore medio unitario** U per la **superficie commerciale** S_c è stato ottenuto il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio del quartiere considerato; esso non è il più probabile valore di mercato dell'immobile P in oggetto. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'abitazione esaminata, nonché dell'intero fabbricato e della zona in cui lo stesso è ubicato.



Pertanto il **valore medio unitario U** sarà moltiplicato per **tre macrocoefficienti** di seguito indicati con δ , Δ e Ω il cui significato viene sinteticamente descritto di seguito:

- i. δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;
- ii. Δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;
- iii. Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio ed in particolare gli aspetti funzionali, le varianti estetiche, le varianti posizionali, le varianti dimensionali, le varianti di conservazione.

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella tabella A:

Macrocoefficienti correttivi locali deposito		
δ	Δ	Ω
1,00	1,125	0,408
Produttoria $\Pi = \delta \times \Delta \times \Omega$		0,459

Tabella A: macrocoefficienti correttivi applicati per l'unità immobiliare

il valore δ , scaturisce dalla seguente produttoria:

$$\delta_1 = 1,00 \text{ (**Posizione** - periferica);}$$

$$\delta_2 = 1,00 \text{ (**Caratteri ambientali** - buoni);}$$

il valore Δ , scaturisce dalla seguente produttoria:

$$\Delta_1 = 1,25 \text{ (**Tipologia** - fabbricato civile);}$$

$$\Delta_2 = 0,90 \text{ (**Vetustà dell'immobile** - tra 6 e 20 anni dalla realizzazione);}$$



il valore Ω , scaturisce dalla seguente produttoria:

$\Omega_1 = 0,60$ (**Panoramicità/Orientamento** – scadente);

$\Omega_2 = 0,80$ (**Caratteri Tecnologici** - mediocri);

$\Omega_3 = 1,00$ (**Stato di conservazione** - normale);

$\Omega_4 = 0,85$ (**Variante posizionale di piano** - assenza ascensore);

la produttoria Π dei tre coefficienti è, per l'appartamento, pari a: $\Pi = 0,459$

La superficie commerciale è stata calcolata come di seguito schematicamente riportata nella seguente tabella C.

Superficie commerciale			
Tipologia	Superficie netta [m ²]	Coeff. Destinazione d'uso	Superficie commerciale [m ²]
Locale Deposito	627,01	0,75	470,26

Tabella C: calcolo della superficie commerciale

Pertanto la superficie commerciale dei locali deposito (sub. 43, 44 e 45) è pari a 470,26 m².

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia tecnica e di stima è calcolato come sinteticamente riportato nelle tabelle seguenti:

il più Probabile Prezzo di mercato P dei locali deposito			
Valore Medio Unitario U (€m ²)	Superficie Commerciale S _c [m ²]	Produttoria Π	Valore [€m ²]
485,00	470,26	0,459	€104.686,93
Più probabile valore di mercato			€104.686,93

Tabella D: calcolo del più probabile prezzo di mercato

In definitiva in cifra tonda la stima dei tre subalterni (locali deposito) è pari ad **€104.690,00**.





Foto 1: Interno sub. 43



Foto 2: Interno sub. 43





Foto 3: Interno sub. 44



Foto 4: Interno sub. 44





Foto 5: Interno sub. 45



Foto 6: Interno sub. 45





Foto 7: Esterno sub. 43, 44 e 45 (porte di accesso)

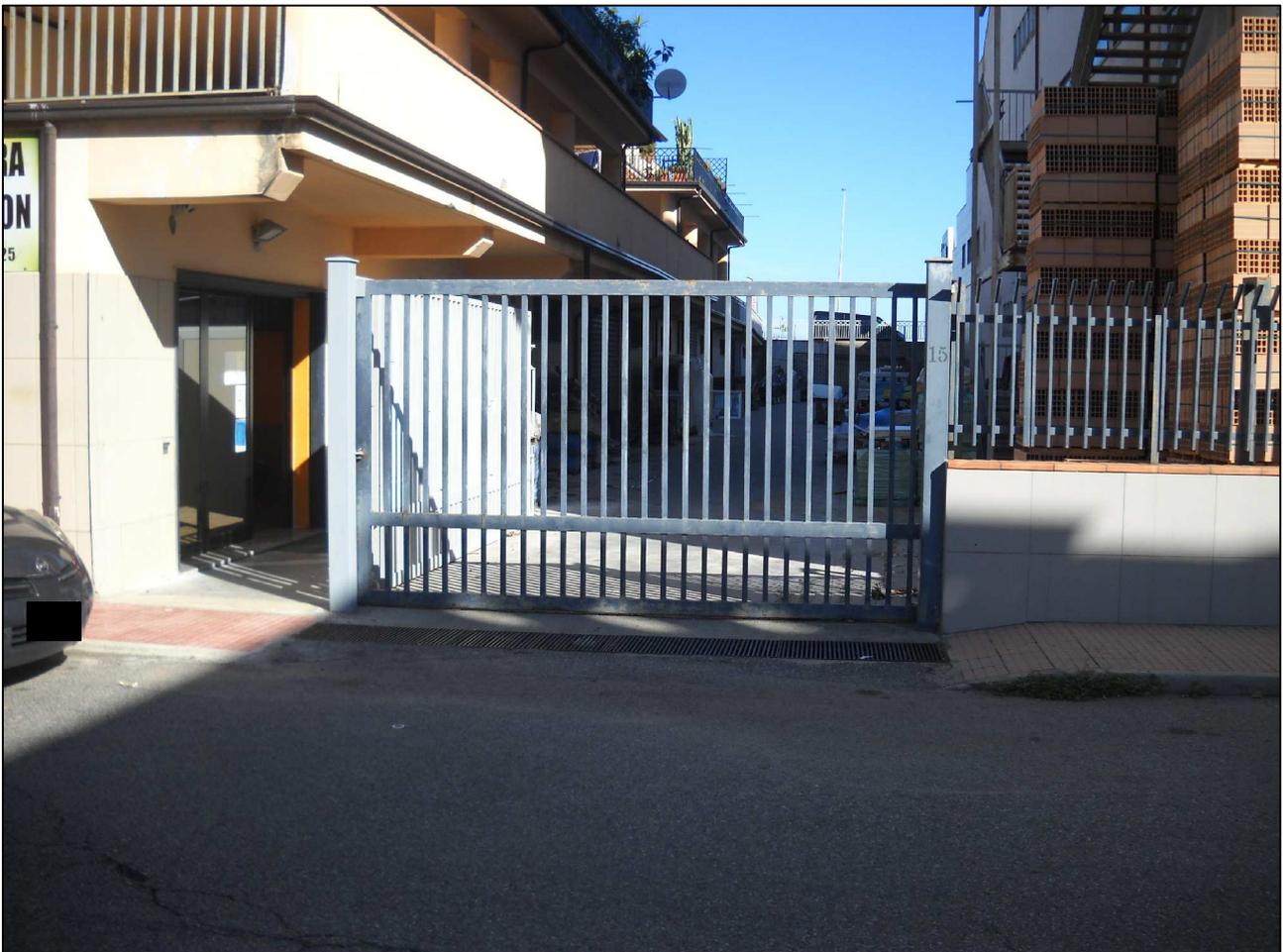


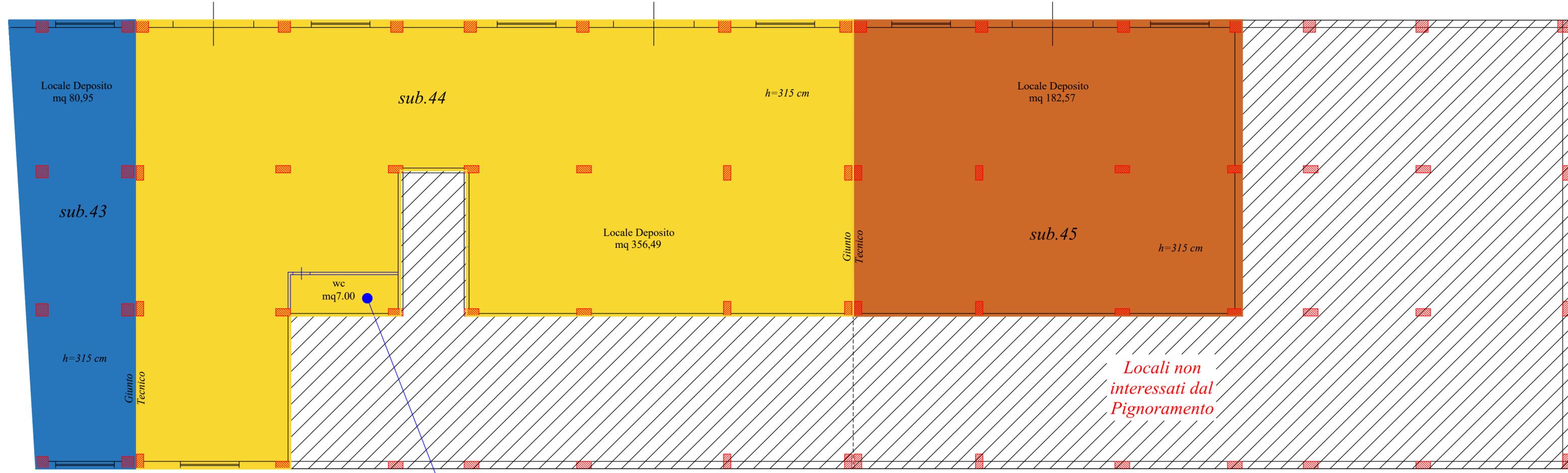
Foto 8: Accesso da via Baltia alla corte del fabbricato



Pianta Locali Deposito
Scala 1:100

Comune di Corigliano Rossano (CS)
via Baltia, snc (a. u. Rossano)
Pianta Piano Seminterrato
Foglio 25, P.lla 604, sub.43-44-45

Piano Seminterrato



via Baltia

LOTTO 2

In blu opere difformi alle planimetrie depositate.



Il C.T.U.
Ing. Giorgio Amato

LOTTO 3

FASCICOLO della Relazione di Stima

Immobili ricadenti nell'a. u. di ROSSANO

Foglio 25 – Particella 604 – Sub. 49-50: Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito); i due immobili, seppur individuati con due subalterni distinti, nella realtà risultano comunicanti fra di loro, per questo motivo si è deciso di unirli in un solo lotto (Lotto 3); sono posizionati al Piano Terra; il tutto costituisce un magazzino, ubicato nel Comune di Corigliano Rossano, in provincia di Cosenza, in via S.S. 106 bis (a. u. Rossano). Si accede ai magazzini direttamente da via pubblica. I confini dell'immobile risultano essere i seguenti:

Lato NORD: con particella 604, sub. 48 (anch'essa oggetto di pignoramento).

Lato OVEST: spazio d'isolamento.

Lato EST: area destinata a parcheggi e spazi di manovra.

Lato SUD: spazio d'isolamento.

INFERIORMENTE. Con particella 604, sub. 45 (anch'essa oggetto di pignoramento), ed altri subalterni non interessati dal pignoramento.

SUPERIORMENTE. con altri subalterni non interessati dal pignoramento.

Gli immobili, all'atto della compravendita, sono stati trasferiti con ogni accessorio, accessione, pertinenza e servitù.

- Il bene è ubicato in zona periferica della città, alla c/da Frasso-Amarelli (a. u. Rossano). Pur essendo un'area periferica, la stessa risulta ben collegata per ciò che riguarda la viabilità ed inoltre è ottimamente collegata con l'arteria principale della fascia jonica cosentina, la S.S. 106 bis. Numerosi sono i fabbricati vicini destinati a civile abitazione, nonché le attività di vario tipo presenti.
- Alla data dell'inizio delle operazioni peritali (sopralluogo del 21.10.2021), gli immobili risultavano in possesso di un comodatario in forza di un contratto di comodato ad uso gratuito (ALLEGATO 7).
- Per ciò che attiene vincoli ed oneri giuridici, il sottoscritto è in grado di riferire che:

Vincoli a carico dell'acquirente:

Non sono in corso domande giudiziali, non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, non esistono altre limitazioni d'uso.



Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Dall'elenco degli omonimi e dall'elenco sintetico delle formalità sono presenti:

1. Iscrizione contro del 17/02/2004, Registro Particolare 525 – Registro Generale 4918. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento. Pubblico Ufficiale Borromeo Antonio – Repertorio 54056/17968 del 12/02/2004. (**presente in atti**)
2. Trascrizione contro del 11/01/2021, Registro Particolare 341 – Registro Generale 423. Verbale di pignoramento immobili. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Castrovillari - Repertorio 1688 del 04/12/2020. (**presente in atti**)

Si rimanda all'ALLEGATO 6 per ciò che riguarda Iscrizioni, Trascrizioni e Pignoramenti.

Altre informazioni per l'acquirente:

I sub. 49 e 50 fanno parte di un condominio costituito denominato "Palazzo San Nilo/B" C.F. 9701600782.

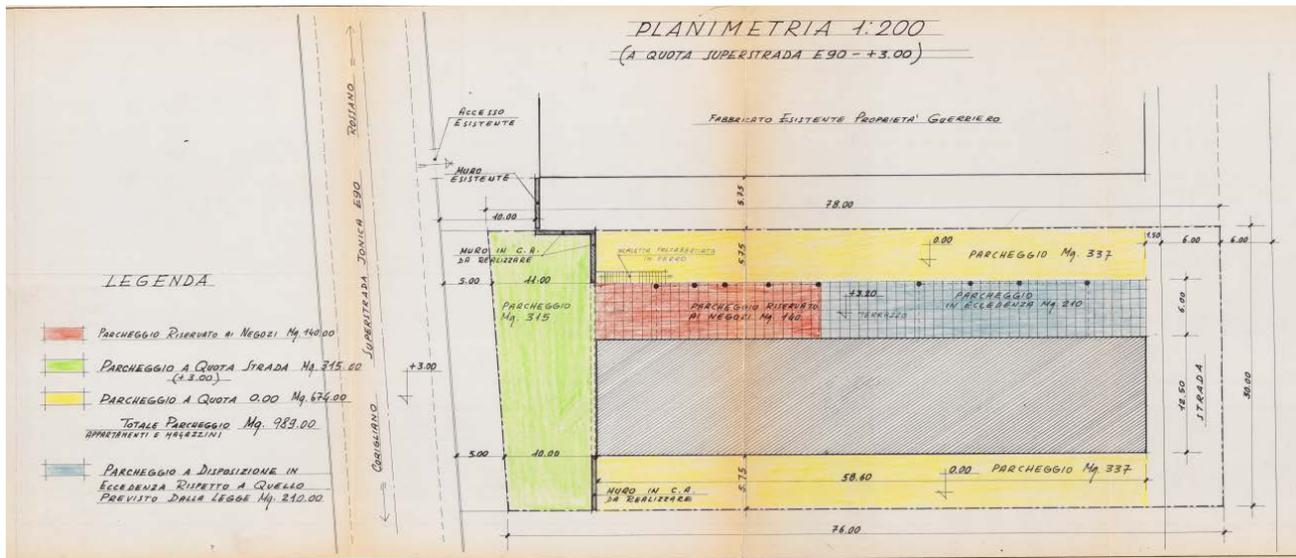
In particolare gli oneri condominiali insoluti per i sub. 49 e 50, che riguardano il biennio 2020/2021, ammontano ad **€248,00**. In allegato rendiconto delle spese condominiali.

L'immobile, in cui sono presenti i subalterni oggetto di pignoramento, è stato realizzato su terreno acquistato con atto di compravendita rogato dal Notaio Pietro PISANO il 14/09/1984 repertorio numero 25483, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 02/10/1984 ai numeri 24793/95436 di formalità. Gli immobili venivano acquistati dalla F.lli ██████████ srl (debitore) con atto di compravendita rogato dal Notaio Antonio BORROMEO il 12/09/2002 repertorio numero 50241, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 03/10/2002 ai numeri 22540/17694 di formalità.

- L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n°71/2000 del 23/11/2000, in seguito è stata presentata una DIA in sanatoria prot. n°20716 del 08/09/2006; titoli urbanistici presentati e rilasciati dall'ufficio tecnico dell'ex Comune di Rossano (CS). Infine è stata rilasciata autorizzazione di agibilità n°108/2006 in data 13/12/2006 e successiva autorizzazione di agibilità n°108/2006 bis in data 16/01/2007.

Si riporta, anche qui, lo stralcio della Tav.2 a corredo della C.E. n°71/2000, attraverso il quale si intuisce l'accesso ai magazzini, oggetto di pignoramento, direttamente dalla S.S. 106 bis.





- DESCRIZIONE ANALITICA DEI MAGAZZINI:

Trattasi di beni immobili destinati a locali magazzino. L'altezza interna utile è di 340 cm. Come già detto, i due subalterni (49 e 50) essendo contigui tra di loro e non divisi fisicamente da murature vengono considerati come un lotto unico; nella tabella seguente sono riportati le superfici nette per ciascun locale:

Locale	Superficie netta [mq]
- Magazzino (sub. 49)	175,42
- Magazzino (sub. 50)	132,85
- Bagno	2,96
- Bagno	2,96
- Bagno	3,35
- Sgabuzzino	4,28
TOTALE	321,82 mq

Il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale è 0,75. La superficie commerciale è di 241,37 mq.

I magazzini presentano una buona esposizione, sono esposti su tre lati, EST, SUD ed OVEST. Da un punto di vista della manutenzione, risultano essere in buone condizioni.

Le caratteristiche strutturali del fabbricato, risultano essere le seguenti: travi di fondazioni rovesce continue in cemento armato, struttura in elevazione realizzata con intelaiatura in cemento armato, solai del tipo a travetti e pignatte con soletta collaborante; la tompagnatura in muratura, risulta intonacata sia internamente che esternamente e tinteggiata.



L'interno dei magazzini si presentano in buone condizioni. Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in alluminio e vetro; le porte di accesso ai magazzini sono in ferro di tipo avvolgibili ad azionamento elettrico. Gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato di tipo economico (le porte dei bagni). I tramezzi sono stati realizzati con foratini in laterizio da 10 cm di spessore, opportunamente intonacati fino allo strato liscio e tinteggiati (i locali wc). La pavimentazione in tutti i locali è realizzata con pavimento in gres porcellanato. I plafoni risultano intonacati e tinteggiati. I magazzini sono dotati di un unico impianto elettrico a norma. È presente un impianto idrico che fornisce l'utenza dei bagni.

L'elaborato grafico, redatto a seguito del sopralluogo, chiarisce lo stato di fatto dei magazzini, ALLEGATO 5.

- Non sono presenti dotazioni condominiali, quali posti auto o giardino condominiale.
- La stima.

La determinazione del **più probabile valore di mercato P** di un bene è un'operazione complessa che deve tenere in considerazione principalmente alcuni fattori quali la regolarità urbanistica, le condizioni della zona in cui l'immobile è ubicato, le condizioni di manutenzione sia esterne che interne, oltre che la qualità delle rifiniture adottate. Per conseguire tale valutazione il sottoscritto ha utilizzato il cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**".

Nei sottoparagrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il **più probabile valore di mercato P** degli immobili oggetto della presente stima.

Il metodo di stima adottato.

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

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

La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile.



L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Il **più probabile valore di mercato** dell'immobile in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**".

Il procedimento di stima utilizzato, comunemente noto anche come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie.

Il valore medio unitario, U, espresso in € per m² di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto, attraverso indagini presso agenzie immobiliari, ed avallata anche dalla consultazione dei "borsini immobiliari" (fonte OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, www.agenziaterritorio.it dati relativi al secondo semestre 2020).

La superficie commerciale.

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale S_c** espressa in metri quadrati.

La **superficie commerciale S_c** viene determinata moltiplicando le **superfici reali**, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni coefficienti correttivi. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua **consistenza commerciale**.

Il valore medio di zona.

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



Stima dell'immobile.

Il sottoscritto, condotte le opportune indagini in loco e sulla base dell'interrogazione specifica dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), che stabilisce per il semestre di valutazione (2° semestre 2020) i seguenti valori (Min e Max) per la zona D1 – fascia periferica/c.da MATASSA, l.ta MOMENA, FRASSO, l.ta PETRA, S.ANGELO, S.IRENE, AMARELLI per immobili aventi destinazione residenziale con tipologia prevalente abitazioni di tipo economico e con uno stato conservativo normale:

	Valore di Mercato [€m ²]	
	Min	Max
Box	340,00	485,00

Si assume il seguente **valore medio unitario U**: per i locali deposito **485,00 €m²**.

Moltiplicando il **valore medio unitario U** per la **superficie commerciale S_c** è stato ottenuto il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio del quartiere considerato; esso non è il più probabile valore di mercato dell'immobile P in oggetto. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'abitazione esaminata, nonché dell'intero fabbricato e della zona in cui lo stesso è ubicato. Pertanto il **valore medio unitario U** sarà moltiplicato per **tre macrocoefficienti** di seguito indicati con **δ**, **Δ** e **Ω** il cui significato viene sinteticamente descritto di seguito:

- i. **δ** è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;
- ii. **Δ** è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;
- iii. **Ω** è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio ed in particolare gli aspetti funzionali, le varianti estetiche, le varianti posizionali, le varianti dimensionali, le varianti di conservazione.

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella tabella A:



Macrocoefficienti correttivi locali deposito		
δ	Δ	Ω
1,00	1,125	0,6885
Produttoria $\Pi = \delta \times \Delta \times \Omega$		0,775

Tabella A: macrocoefficienti correttivi applicati per l'unità immobiliare

il valore δ , scaturisce dalla seguente produttoria:

$\delta_1 = 1,00$ (**Posizione** - periferica);

$\delta_2 = 1,00$ (**Caratteri ambientali** - buoni);

il valore Δ , scaturisce dalla seguente produttoria:

$\Delta_1 = 1,25$ (**Tipologia** – fabbricato civile);

$\Delta_2 = 0,90$ (**Vetustà dell'immobile** – tra 6 e 20 anni dalla realizzazione);

il valore Ω , scaturisce dalla seguente produttoria:

$\Omega_1 = 0,90$ (**Panoramicità/Orientamento** – media);

$\Omega_2 = 0,90$ (**Caratteri Tecnologici** - buoni);

$\Omega_3 = 1,00$ (**Stato di conservazione** - normale);

$\Omega_4 = 0,85$ (**Variante posizionale di piano** - assenza ascensore);

la produttoria Π dei tre coefficienti è, per l'appartamento, pari a: $\Pi = 0,775$

La superficie commerciale è stata calcolata come di seguito schematicamente riportata nella seguente tabella C.



Superficie commerciale			
Tipologia	Superficie netta [m ²]	Coeff. Destinazione d'uso	Superficie commerciale [m ²]
Locale Magazzino	321,82	0,75	241,37

Tabella C: calcolo della superficie commerciale

Pertanto la superficie commerciale dei magazzini (sub. 49 e 50) è pari a 241,37 m².

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia tecnica e di stima è calcolato come sinteticamente riportato nella tabella seguente:

il più Probabile Prezzo di mercato P dei locali magazzino			
Valore Medio Unitario U (€m ²)	Superficie Commerciale S _c [m ²]	Produttoria Π	Valore [€m ²]
485,00	241,37	0,775	€90.724,95
Più probabile valore di mercato			€90.724,95

Tabella D: calcolo del più probabile prezzo di mercato

In definitiva in cifra tonda la stima dei due subalterni (locali magazzino) è pari ad **€90.725,00**.





Foto 1: Interno sub. 50



Foto 2: Interno sub. 50





Foto 3: Interno sub. 50



Foto 4: Interno sub. 50





Foto 5: Interno sub. 49



Foto 6: Interno sub. 49





Foto 7: Interno sub. 49



Foto 8: Interno sub. 49





Foto 9: Esterno sub. 50 (porta di accesso)



Foto 10: Esterno sub. 49 (porta di scasso)

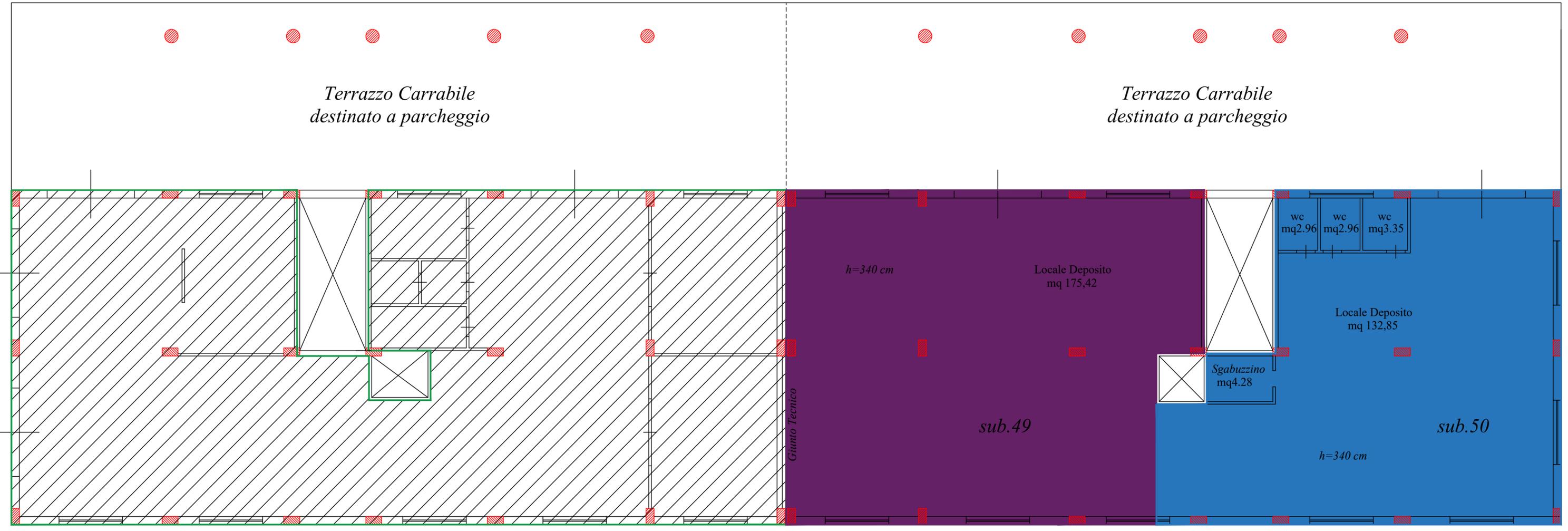


Pianta Locali Deposito
Scala 1:100

Comune di Corigliano Rossano (CS)
via S.S.106bis (a. u. Rossano)
Pianta Piano Seminterrato
Foglio 25, P.Ila 604, sub.49-50

Piano Terra

S.S. 106bis



LOTTO 3



Il C.T.U.
Ing. Giorgio Amato

LOTTO 4

FASCICOLO della Relazione di Stima

Immobili ricadenti nell'a. u. di ROSSANO

Foglio 25 – Particella 604 – Sub. 48: Categoria C/1 (negozi e magazzini commerciali);
l'immobile, essendo individuato con un unico subalterno, viene considerato come un solo lotto (Lotto 4); è posizionato al Piano Terra; il tutto costituisce un magazzino commerciale, ubicato nel Comune di Corigliano Rossano, in provincia di Cosenza, in via S.S. 106 bis (a. u. Rossano). Si accede al magazzino direttamente da via pubblica. I confini dell'immobile risultano essere i seguenti:

Lato NORD: con spazio d'isolamento;

Lato OVEST: con spazio d'isolamento.

Lato EST: area destinata a parcheggi e spazi di manovra.

Lato SUD: con particella 604, sub. 49 (anch'essa oggetto di pignoramento).

INFERIORMENTE. Con particella 604, sub. 44 (anch'essa oggetto di pignoramento), ed altri subalterni non interessati dal pignoramento.

SUPERIORMENTE. con altri subalterni non interessati dal pignoramento.

Gli immobili, all'atto della compravendita, sono stati trasferiti con ogni accessorio, accessione, pertinenza e servitù.

- Il bene è ubicato in zona periferica della città, alla c/da Frasso-Amarelli (a. u. Rossano). Pur essendo un'area periferica, la stessa risulta ben collegata per ciò che riguarda la viabilità ed inoltre è ottimamente collegata con l'arteria principale della fascia jonica cosentina, la S.S. 106 bis. Numerosi sono i fabbricati vicini destinati a civile abitazione, nonché le attività di vario tipo presenti.
- Alla data dell'inizio delle operazioni peritali (sopralluogo del 21.10.2021), l'immobile risultava in possesso di un locatario in forza di un contratto di locazione (ALLEGATO 7).
- Per ciò che attiene vincoli ed oneri giuridici, il sottoscritto è in grado di riferire che:

Vincoli a carico dell'acquirente:

Non sono in corso domande giudiziali, non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, non esistono altre limitazioni d'uso.



Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Dall'elenco degli omonimi e dall'elenco sintetico delle formalità sono presenti:

1. Iscrizione contro del 17/02/2004, Registro Particolare 525 – Registro Generale 4918. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento. Pubblico Ufficiale Borromeo Antonio – Repertorio 54056/17968 del 12/02/2004. (**presente in atti**)
2. Trascrizione contro del 11/01/2021, Registro Particolare 341 – Registro Generale 423. Verbale di pignoramento immobili. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Castrovillari - Repertorio 1688 del 04/12/2020. (**presente in atti**)

Si rimanda all'ALLEGATO 6 per ciò che riguarda Iscrizioni, Trascrizioni e Pignoramenti.

Altre informazioni per l'acquirente:

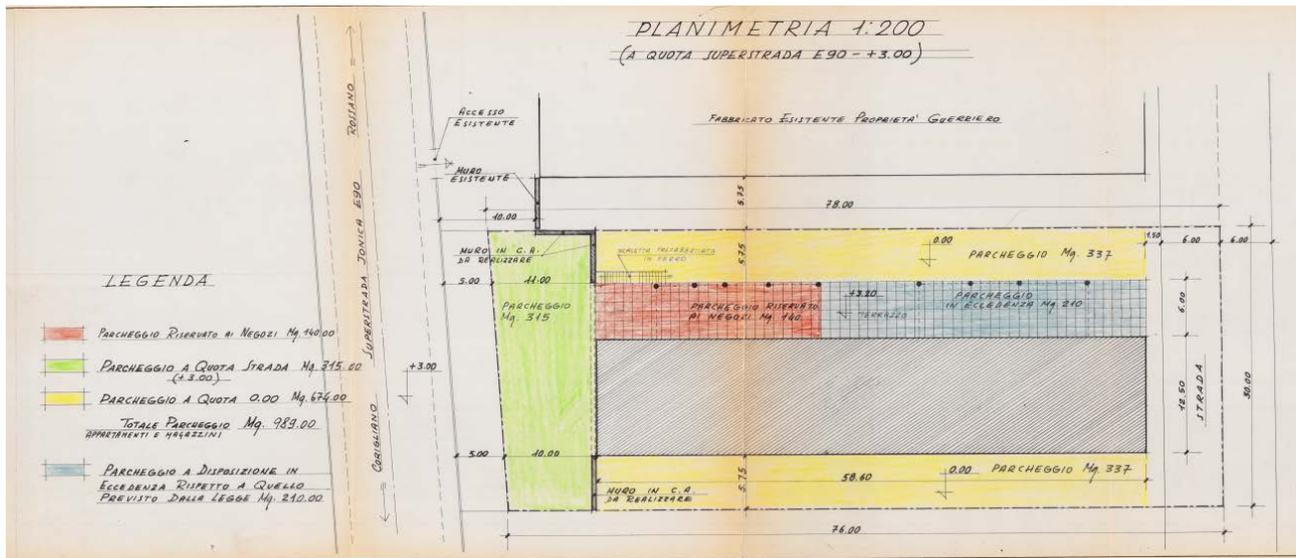
Non esiste un condominio costituito, per tale motivo non è possibile relazionare su spese condominiali, spese scadute o spese straordinarie.

L'immobile, in cui è presente il subalterno oggetto di pignoramento, è stato realizzato su terreno acquistato con atto di compravendita rogato dal Notaio Pietro PISANO il 14/09/1984 repertorio numero 25483, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 02/10/1984 ai numeri 24793/95436 di formalità. Gli immobili venivano acquistati dalla F.lli ██████████ srl (debitore) con atto di compravendita rogato dal Notaio Antonio BORROMEO il 12/09/2002 repertorio numero 50241, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 03/10/2002 ai numeri 22540/17694 di formalità.

- L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n°71/2000 del 23/11/2000, in seguito è stata presentata una DIA in sanatoria prot. n°20716 del 08/09/2006; titoli urbanistici presentati e rilasciati dall'ufficio tecnico dell'ex Comune di Rossano (CS). Infine è stata rilasciata autorizzazione di agibilità n°108/2006 in data 13/12/2006 e successiva autorizzazione di agibilità n°108/2006 bis in data 16/01/2007.

Si riporta, anche qui, lo stralcio della Tav.2 a corredo della C.E. n°71/2000, attraverso il quale si intuisce l'accesso al magazzino commerciale, oggetto di pignoramento, direttamente dalla S.S. 106 bis.





- DESCRIZIONE ANALITICA DEI MAGAZZINI COMMERCIALI:

Trattasi di bene immobile destinato a magazzino commerciale. L'altezza interna utile è di 340 cm. Come già detto, il subalterno (48) essendo chiaramente ben individuato viene considerato come un lotto unico; nella tabella seguente sono riportati le superfici nette per ciascun locale:

Locale	Superficie netta [mq]
- Magazzino (sub. 48)	239,82
- Ufficio	27,60
- Ufficio	28,60
- Bagno disabili	8,15
- Bagno	2,92
- Antibagno	2,79
- Ripostiglio	5,62
TOTALE	315,50 mq

Il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale è 1,45. La superficie commerciale è di 457,48 mq.

Il magazzino commerciale presenta una buona esposizione, è esposto su tre lati, EST, NORD ed OVEST. Da un punto di vista della manutenzione, risulta essere in buone condizioni.

Le caratteristiche strutturali del fabbricato, risultano essere le seguenti: travi di fondazioni rovesce continue in cemento armato, struttura in elevazione realizzata con intelaiatura in cemento armato, solai del tipo a travetti e pignatte con soletta collaborante; la tompagnatura in muratura, risulta intonacata sia internamente che esternamente e tinteggiata.



L'interno del magazzino commerciale si presenta in buone condizioni. Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in alluminio e vetro; le porte di accesso al magazzino sono in ferro di tipo avvolgibile ad azionamento elettrico. Gli infissi interni sono realizzati con porte in legno (le porte dei bagni) e con porte in alluminio e vetro (le porte degli uffici). I tramezzi sono stati realizzati con foratini in laterizio da 10 cm di spessore, opportunamente intonacati fino allo strato liscio e tinteggiati (i locali wc). La pavimentazione in tutti i locali è realizzata con pavimento in gres porcellanato, i rivestimenti dei servizi igienici sono realizzati con mattonelle in gres porcellanato fino ad un'altezza di 200 cm. I plafoni risultano intonacati e tinteggiati. Il magazzino commerciale è dotato di un impianto elettrico a norma. È presente un impianto idrico che fornisce l'utenza dei bagni.

L'elaborato grafico, redatto a seguito del sopralluogo, chiarisce lo stato di fatto del magazzino commerciale, ALLEGATO 5.

- Dalla planimetria sopra riportata, in cui sono evidenziate le aree destinate a parcheggio, si deduce la presenza di un'area di 140 mq riservata ai negozi.

- La stima.

La determinazione del **più probabile valore di mercato P** di un bene è un'operazione complessa che deve tenere in considerazione principalmente alcuni fattori quali la regolarità urbanistica, le condizioni della zona in cui l'immobile è ubicato, le condizioni di manutenzione sia esterne che interne, oltre che la qualità delle rifiniture adottate. Per conseguire tale valutazione il sottoscritto ha utilizzato il cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**".

Nei sottoparagrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il **più probabile valore di mercato P** degli immobili oggetto della presente stima.

Il metodo di stima adottato.

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

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



La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile.

L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Il **più probabile valore di mercato** dell'immobile in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**".

Il procedimento di stima utilizzato, comunemente noto anche come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€m^2 , €vano , €m^3), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie.

Il valore medio unitario, U , espresso in € per m^2 di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto, attraverso indagini presso agenzie immobiliari, ed avallata anche dalla consultazione dei "borsini immobiliari" (fonte OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, www.agenziaterritorio.it dati relativi al secondo semestre 2020).

La superficie commerciale.

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale S_c** espressa in metri quadrati.

La **superficie commerciale S_c** viene determinata moltiplicando le **superfici reali**, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni coefficienti correttivi. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua **consistenza commerciale**.

Il valore medio di zona.

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



Stima dell'immobile.

Il sottoscritto, condotte le opportune indagini in loco e sulla base dell'interrogazione specifica dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), che stabilisce per il semestre di valutazione (2° semestre 2020) i seguenti valori (Min e Max) per la zona D1 – fascia periferica/c.da MATASSA, l.ta MOMENA, FRASSO, l.ta PETRA, S.ANGELO, S.IRENE, AMARELLI per immobili aventi destinazione commerciale con tipologia prevalente abitazioni di tipo economico e con uno stato conservativo normale:

	Valore di Mercato [€m ²]	
	Min	Max
Box	900,00	1.300,00

Si assume il seguente **valore medio unitario U**: per l'abitazione **1.100,00 €m²**.

Moltiplicando il **valore medio unitario U** per la **superficie commerciale S_c** è stato ottenuto il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio del quartiere considerato; esso non è il più probabile valore di mercato dell'immobile P in oggetto. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'abitazione esaminata, nonché dell'intero fabbricato e della zona in cui lo stesso è ubicato. Pertanto il **valore medio unitario U** sarà moltiplicato per **tre macrocoefficienti** di seguito indicati con **δ**, **Δ** e **Ω** il cui significato viene sinteticamente descritto di seguito:

- i. **δ** è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;
- ii. **Δ** è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;
- iii. **Ω** è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio ed in particolare gli aspetti funzionali, le varianti estetiche, le varianti posizionali, le varianti dimensionali, le varianti di conservazione.

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella tabella A:



Macrocoefficienti correttivi locali magazzini		
δ	Δ	Ω
1,00	1,125	0,765
Produttoria $\Pi = \delta \times \Delta \times \Omega$		0,861

Tabella A: macrocoefficienti correttivi applicati per l'unità immobiliare

il valore δ , scaturisce dalla seguente produttoria:

$\delta_1 = 1,00$ (**Posizione** - periferica);

$\delta_2 = 1,00$ (**Caratteri ambientali** - buoni);

il valore Δ , scaturisce dalla seguente produttoria:

$\Delta_1 = 1,25$ (**Tipologia** – fabbricato civile);

$\Delta_2 = 0,90$ (**Vetustà dell'immobile** – tra 6 e 20 anni dalla realizzazione);

il valore Ω , scaturisce dalla seguente produttoria:

$\Omega_1 = 1,00$ (**Panoramicità/Orientamento** – ottima);

$\Omega_2 = 0,90$ (**Caratteri Tecnologici** - buoni);

$\Omega_3 = 1,00$ (**Stato di conservazione** - normale);

$\Omega_4 = 0,85$ (**Variante posizionale di piano** - assenza ascensore);

la produttoria Π dei tre coefficienti è, per l'appartamento, pari a: $\Pi = 0,861$

La superficie commerciale è stata calcolata come di seguito schematicamente riportata nella seguente tabella C.



Superficie commerciale			
Tipologia	Superficie netta [m ²]	Coeff. Destinazione d'uso	Superficie commerciale [m ²]
Magazzino Commerciale	315,50	1,45	457,48

Tabella C: calcolo della superficie commerciale

Pertanto la superficie commerciale del magazzino commerciale (sub. 48) è pari a 457,48 m².

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia tecnica e di stima è calcolato come sinteticamente riportato nella tabella seguente:

il più Probabile Prezzo di mercato P del magazzino commerciale			
Valore Medio Unitario U (€m ²)	Superficie Commerciale S _c [m ²]	Produttoria Π	Valore [€m ²]
1.100,00	457,48	0,861	€433.279,31
Più probabile valore di mercato			€433.279,31

Tabella D: calcolo del più probabile prezzo di mercato

In definitiva in cifra tonda la stima del subalterno (magazzino commerciale) è pari ad **€433.280,00**.





Foto 1: Interno sub. 48

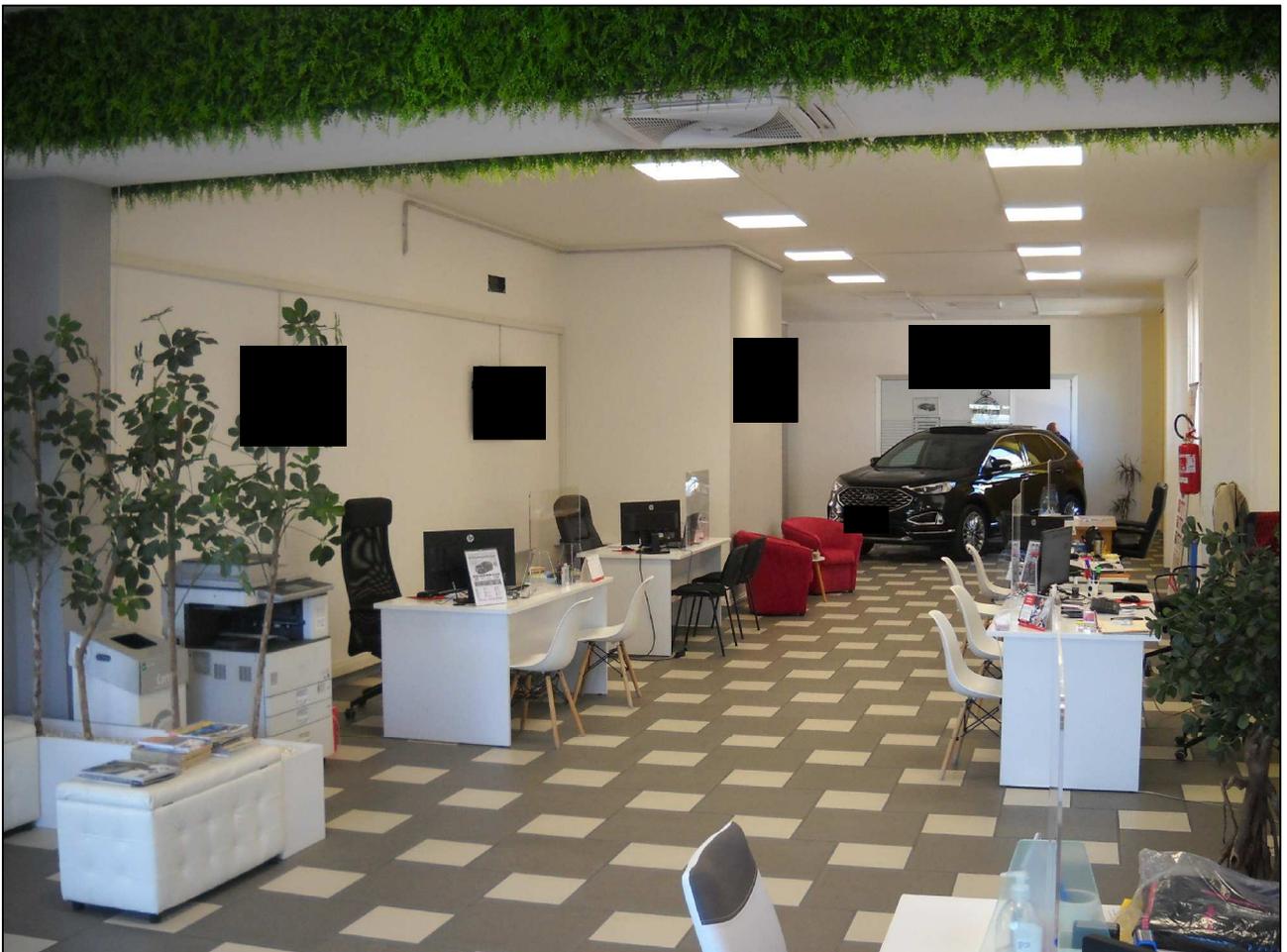


Foto 2: Interno sub. 48





Foto 3: Interno sub. 48



Foto 4: Interno sub. 48





Foto 5: Esterno sub. 48

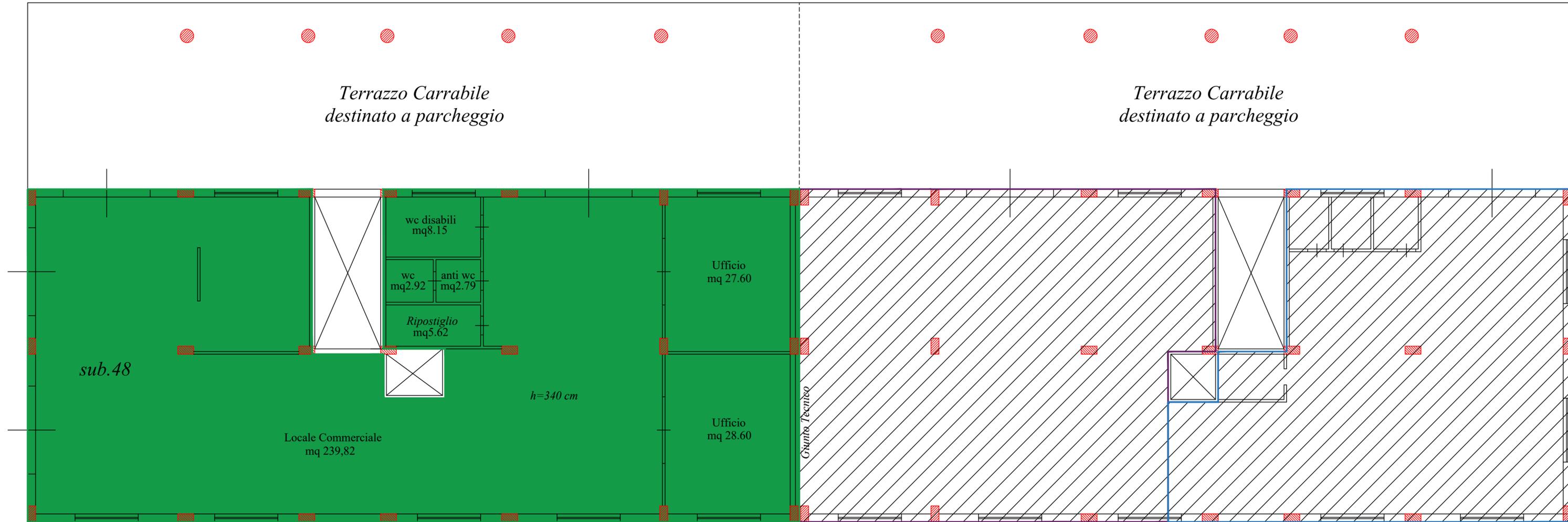


Foto 6: Esterno sub. 48



Piano Terra

S.S. 106bis



LOTTO 4

Il C.T.U.
Ing. Giorgio Amato

Oggetto: Attestazione trasmissione alle parti di copia della perizia.

Il sottoscritto Ing. Giorgio Amato, residente in Corigliano Rossano in via Luca de Rosis n°6, (a. u. Rossano), iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3651, ed a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Castrovillari, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 129/2020 R.G.E. – PENELOPE SPV srl-mandataria Intrum Italy SpA c/ F.Ili ██████████ srl”,

ATTESTA

Di aver trasmesso alle parti copia della perizia redatta.

Corigliano Rossano, li 18/11/2021

Il CTU

Ing. Giorgio AMATO

<<firmato digitalmente>>

