

176/94 REG. ES  
15. 9. 5. 06

ORIGINALE

**RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

- SEZIONE FALLIMENTARE -

**Fallimento**

*Reg. Fall. N° 1791-23/98*

**Giudice Delegato: Dott. Vincenzo Di Pede**

**Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Francesco Perri**

Rogliano, 10/05/ 2005



Ing. Francesco Perri

Via Regina Elena N° 38 – 87054 Rogliano (CS) – Tel. 3386424600

## **Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio**

### **Fallimento**

**Reg. Fall. N° 1791-23/98**

**Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Vincenzo Di Pedè**

#### **1. Premessa**

Con provvedimento del 2 Febbraio 2005 la S.V.I. nominava me sottoscritto Ing. Francesco Perri, con studio in Rogliano (CS) alla via Regina Elena N° 38, ed iscritto all'Albo dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza con posizione n. 3097, Consulente Tecnico di Ufficio nel Fallimento invitandomi a comparire dinnanzi a sé nell'udienza del 9 Febbraio 2005 per il giuramento di rito ed affidarmi l'incarico di verificare ed accertare quanto riportato nei seguenti quesiti :

- 1) Descrivere gli immobili acquisiti al fallimento (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc.) con relativa superficie commerciale (la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune, si deve computare al 50%), confini, dati catastali; nel caso l'immobile appartenga a più persone indicare la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse, evidenziando l'eventuale mancanza di corrispondenza tra la consistenza reale e quella catastale;*
- 2) Indicare eventuali irregolarità catastali e provvedere all'eventuale accatastamento dei beni (in caso di beni non accatastati);*
- 3) Indicare l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione ovvero altri gravami opponibili alla procedura esecutiva (p. es. trascrizione di domande giudiziali);*

- 4) *Indicare le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile (allegare le relative visure);*
- 5) *Indicare gli eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri;*
- 6) *Accertare la conformità tra opera realizzata ed opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) previa acquisizione del certificato di abitabilità-agibilità, segnalando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con la quantificazione delle relative spese); se per ottenere la sanatoria è necessario il certificato di idoneità statica, il c.t.u. è esonerato dall'espletare tutte le prove, ma dovrà opportunamente deprezzare l'immobile;*
- 7) *Indicare se l'immobile è libero o occupato e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo (sempre necessario) il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura e gli estremi del titolo (data contratto e data registrazione) in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;*
- 8) *Determinare il valore degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto acquisito alla massa (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.): il c.t.u. si avvarrà del criterio sintetico comparativo, salva l'adozione di altro criterio a discrezione del c.t.u. qualora nel caso di specie non sia adottabile quello sintetico comparativo;*
- 9) *Verificare la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali;*
- 10) *Riportare nelle Conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti con i rispettivi ed univoci dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di stima; se il lotto appartiene al fallito solo pro quota (nel*

senso che per una quota il bene appartiene a terzi) deve essere indicata la consistenza della quota ed il prezzo base riferito alla quota; nella determinazione del prezzo base, il c.t.u. deve operare: a) la sottrazione dei costi stimati per l'eventuale sanatoria; b) la sottrazione del 20% del valore, in ragione dell'eventuale occupazione dell'immobile; c) la sottrazione del 15 % del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo; d) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (le sottrazioni b e c vanno operate dal valore base stimato al netto dei costi di sanatoria);

11) Allegare alla relazione di stima: a) esauriente documentazione fotografica (almeno due foto) per lotto; b) piante di tutti i piani; c) visura catastale attuale; d) copia della concessione edilizia e degli atti di sanatoria; e) copia del certificato di abitabilità-agibilità; f) planimetria catastale; g) estratto del foglio di mappa;

12) Produrre: a) la relazione di stima in due copie in cartaceo; ciascuna corredata da allegati; b) la relazione di stima su floppy disk formato 1.44 ovvero su compact disk in duplice copia contenente gli allegati, comprese le foto, eventualmente scannerizzati).

Nella stessa circostanza la S.V.I. stabiliva la data del 10 Maggio 2005 come termine per il deposito della presente relazione; pertanto, acquisite le prime cognizioni di merito, a seguito di un accurato studio del fascicolo d'ufficio, iniziavo le operazioni peritali al fine di adempiere al mandato conferitomi.

## **2. Svolgimento Delle Operazioni Di Consulenza**

Per dare inizio alle operazioni di consulenza, in data 11 Febbraio mi recai dall'avv. Marcello Guarnirei, curatore fallimentare del procedimento in epigrafe, che mi fornì le prime informazioni, alcune visure ipotecarie antecedenti al 18/12/1990 (data

inizio meccanizzazione), ed altra documentazione inerente agli immobili acquisiti al fallimento.

Successivamente in data 15 e 16 Febbraio 2005 eseguii i primi accertamenti presso gli Uffici Provinciali di Cosenza dell'agenzia del Territorio dove acquisii la visure catastali delle unità immobiliari d'interesse (cfr. All. 6/A), presi visione della documentazione attinente all'accatastamento delle stesse unità e ritirai una copia dell'estratto del foglio di mappa (cfr. All. 6/C).

Per accertare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente sugli immobili oggetto di analisi e valutazione, in data 22 Febbraio 2005 inoltrai una richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Fagnano Castello (CS), mediante lettera raccomandata (Cf. All. 7/A) in cui chiesi la seguente documentazione tecnica:

- Copia conforme delle concessioni edilizie e di eventuali atti di sanatoria;
- Certificato di abitabilità-agibilità;
- Certificato di destinazione urbanistica.

In merito alla documentazione richiesta non ebbi tempestiva risposta, per cui in data 4 Marzo 2005, in occasione del primo sopralluogo presso gli immobili acquisiti al fallimento, mi recai personalmente presso il citato Ufficio Tecnico per chiedere le motivazioni del ritardo, e mi fu risposto che la documentazione tecnica- amministrativa dei fabbricati costruiti con data antecedente all'anno 2000 era custodita presso un archivio al momento fatiscente e malgrado le difficoltà di accesso ai locali, considerata l'importanza del caso, avrebbero fatto in modo di consegnarmi quanto in precedenza richiesto.

Pertanto, mi recai nuovamente presso lo stesso Ufficio Tecnico Comunale in data 11 Marzo 2003, ma nonostante le rassicurazioni avute nel precedente incontro, la documentazione non fu predisposta, pertanto, presentai all'Ufficio Protocollo una ulteriore richiesta (cfr. All. 7/B) con la quale sollecitai la consegna della menzionata

documentazione tecnica. Solo in data 2 Maggio 2005, riuscii ad acquisire un plico contenente quanto di seguito riportato (Cfr. All 8):

- Licenza edilizia n. 23/73 con relativi elaborati progettuali;
- Licenza edilizia n. 54/76 con relativi elaborati progettuali;
- Licenza edilizia n. 3/78 con relativi elaborati progettuali;
- Concessione edilizia n. 36/85 con relativi elaborati progettuali;
- Concessione edilizia n. 3/92 con relativi elaborati progettuali;
- Certificato di destinazione urbanistica.

Come in precedenza evidenziato, previa comunicazione del 21 Febbraio 2005 (cfr. All. 7/C) al curatore fallimentare, Avv. Marcello Guarnirei, che predispose quanto necessario per garantire l'accesso alle diverse unità, in data 4 Marzo 2005, alla presenza del mio collaboratore, dottoressa [redacted] iniziai le operazioni di sopralluogo presso gli immobili d'interesse che si conclusero in data 11 Marzo 2005 (Cfr All. 1). Durante tali operazioni, ispezionai e verificai la consistenza delle stesse unità immobiliari, e dopo aver preso visione delle caratteristiche costruttive, dello stato delle rifiniture e degli impianti, eseguii i necessari rilievi metrici e dettagliate ritrazioni fotografiche (cfr. All. 2). Inoltre, preciso che nella stessa circostanza gli occupanti fornirono diverse informazioni relative allo stato dell'arte, alle vicende costruttive ed alla natura del titolo in base al quale occupano attualmente i menzionati immobili.

In data 29 aprile 2005, condussi i necessari accertamenti anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, dove acquisii le visure ipotecarie per indicare nella presente relazione le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili (cfr. All. 9).

Dal controllo della documentazione acquisita, accertai che alcune variazioni planimetriche inerenti gli immobili d'interesse, non erano state opportunamente denunciate all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza, pertanto, dopo

aver informato la S.V.I., in data 20 Maggio 2005 mi recai ancora una volta a Fagnano Castello, dove, con appositi strumenti tecnici e con la collaborazione del Geom.

effettuammo un rilievo topografico del fabbricato che risulta ampliato, per redigere gli elaborati necessari all'inserimento in mappa.

Pertanto, dopo aver predisposto tutta la documentazione occorrente, in data 17 Giugno 2005, presentai il nuovo "Tipo Mappale" (Cfr. All. 4) presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza.

Infine, ottenuta l'approvazione del menzionato Tipo Mappale, e precisamente il 23 Giugno 2005, presentai presso gli stessi uffici competenti dell'Agenzia del Territorio le variazioni catastali riscontrate, complete della modulistica necessaria, degli elaborati grafici richiesti e del supporto informatico (cfr. All. 5). Nella stessa circostanza acquisii la visura aggiornata degli stessi immobili oggetto di variazione (cfr. All. 6/B).

### **3. Descrizione degli immobili acquisiti al fallimento ed indicazione di eventuali irregolarità catastali.**

Gli Immobili oggetto di analisi e valutazione (cfr. All. 1: Foto n. 1) sono due fabbricati ubicati nel Comune di Fagnano Castello (CS) alla Via Mafalda di Savoia in una zona piuttosto centrale, caratterizzata da costruzioni di prevalenti caratteristiche civili, dotata di servizi ed attività commerciali. La viabilità della stessa zona è da ritenersi sufficiente ed è servita da una linea di trasporto collettivo.

I due fabbricati acquisiti al fallimento sono stati edificati su un lotto di 1540 mq, censito al Nuovo Catasto Terreni al foglio 7 particella 219.

E' al servizio di entrambi i fabbricati un'ampia area cortilizia esterna (cfr. All. 1: Foto nn. 21 - 22) che risulta utilizzata come deposito di materiali ed attrezzature ed è delimitata da muri di recinzione e due cancelli metallici.

Il primo fabbricato è costituito da sette unità immobiliari con diverse destinazioni d'uso (appartamento, laboratorio, deposito e negozio), mentre il secondo fabbricato è adibito a deposito.

### **3.1 Fabbricato con appartamenti, negozio, deposito e laboratorio.**

L'immobile acquisito al fallimento è costituito da due corpi di fabbrica separati da giunto tecnico e realizzati in tempi diversi: il corpo posteriore, relativo alla zona residenziale, fu costruito negli anni settanta, mentre il portico, adiacente alla strada, è stato costruito nell'anno 1992.

L'intero fabbricato (cfr. All. 1: Foto n. 2), caratterizzato da un discreto stato di manutenzione e conservazione, presenta una struttura portante in cemento armato e si sviluppa su due livelli più mansarda e piano seminterrato. I piani fuori terra sono collegati a mezzo di una scala interna di comode dimensioni, con gradini rivestiti in granito e ringhiera in alluminio (cfr. All. 1: Foto n. 10).

L'immobile presenta copertura di tipo a tetto con due falde; quella posteriore è opportunamente impermeabilizzata e presenta manto in tegole, invece, quella anteriore, relativa al portico, risulta impermeabilizzata ma priva del manto in tegole.

La raccolta delle acque meteoriche è attuata mediante canali di gronda e discendenti realizzati in lamiera preverniciata.

Le facciate sono tutte intonacate e quella principale è rivestita in granito fino al solaio di calpestio del primo piano.

Il fabbricato è costituito da un'unità immobiliare situata al piano seminterrato, due unità posizionate al piano terra e quattro unità distribuite tra i restanti due piani superiori, alle quali si accede a mezzo del portone d'ingresso principale, in legno massello, numero civico 26 (cfr. All. 1: Foto n. 9).

Dagli accertamenti effettuati durante le operazioni di consulenza, è emerso che l'ampliamento del fabbricato in oggetto, attinente alla costruzione del citato portico,

non fu dichiarato in Catasto, pertanto, previo rilievo con idonei strumenti tecnici, è stato necessario redigere un nuovo "Tipo Mappale" con le dimensioni effettive dello stesso fabbricato (cfr. All. 4).

Contestualmente, per regolarizzare le difformità catastali inerenti alle singole unità immobiliari, sono state elaborate le relative denunce di variazione e presentate agli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio. Le stesse verranno successivamente illustrate nei punti attinenti alla descrizione dei diversi lotti. (cfr. All. 5)

Premesso che dall'analisi dello stato di fatto degli immobili acquisiti al fallimento, è emersa la possibilità di vendita in più lotti, di seguito si procederà alla descrizione delle diverse unità immobiliari individuandole fin d'ora con un numero di lotto.

**Lotto N. 1 – Negozio ubicato a piano terra, di fatto adibito a deposito**

L'unità immobiliare d'interesse (cfr. All. 1: Foto nn: 3 - 5), situata al piano terra del menzionato fabbricato, numeri civici 28 e 30, è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 7, particella 219, sub 1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 2, consistenza 134 mq e con rendita di € 1.667,85.

Risultano proprietari, ciascuno per  $\frac{1}{2}$ , i signori

La stessa unità confina a nord-ovest con Via Mafalda di Savoia, a nord-est con strada privata, a sud-est con la corte del fabbricato ed a sud-ovest con il vano scala.

Il locale, caratterizzato da mediocre stato di manutenzione e conservazione, è destinato catastalmente ad attività commerciale ed è attualmente utilizzato come autorimessa e deposito di materiali diversi.

Risulta costituito da un ampio salone, in cui è stato ricavato un ufficio mediante elementi divisorii in alluminio e vetro, e da un bagno in cui sono installati un wc ed un lavabo.

La superficie commerciale pari a mq 156, è ottenuta dalla somma della superficie residenziale degli ambienti costituenti il negozio ( $S_R =$  mq 150) e della superficie del

portico ( $S_{NR} = \text{mq } 20$ ), applicando a quest'ultima un coefficiente di ragguglio pari a 0,30 come di seguito illustrato:

Superficie Residenziale = mq 150
Superficie Portico = mq 20
<b>Superficie Commerciale = mq 150 + mq 20 x 0.30 = mq 156</b>

Le pareti ed il soffitto sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura lavabile, eccetto alcune limitate zone, che sono rivestite con carta da parati. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con sistema d'oscuramento a tapparelle avvolgibili, realizzate in ferro zincato, mentre le porta interne sono in legno tamburato.

Il locale è pavimentato con scarto di granito a pezzatura irregolare, ad esclusione del bagno che presenta pavimento e rivestimento in ceramica. Si precisa, inoltre, che le serrande inerenti i due ingressi esterni risultano al momento rotte e prive di cassonetti di alloggiamento.

L'unità in oggetto è servita da impianto idrico ed impianto elettrico, caratterizzato quest'ultimo da cavi sottotraccia con apparecchi illuminanti a neon.

Inoltre, risultano installati radiatori in ghisa alimentati dall'impianto termico dell'appartamento ubicato al piano superiore.

Per quanto attiene la situazione catastale, sono state accertate le difformità di seguito illustrate:

- Variazione numeri civici;
- Non è stata riportata la variazione relativa alla costruzione del portico.

Pertanto, contestualmente alla predisposizione del nuovo "Tipo Mappale", è stata elaborata apposita denuncia di variazione (Docfa), corredata da modelli ed elaborati planimetrici (cfr. All. 5), per dichiarare agli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio le variazioni catastali menzionate.

Infine, si precisa che è stata lasciata invariata la destinazione catastale (negozio) dell'unità immobiliare in oggetto, che attualmente è adibita a deposito.

**Lotto N. 2 – Deposito ubicato a piano terra, di fatto adibito a Negozio**

L'unità immobiliare d'interesse (cfr. All. 1: Foto nn: 6 - 8), situata al piano terra del menzionato fabbricato, numeri civici 22 e 24, è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 7, particella 219, sub 2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe U, consistenza 134 mq e con rendita di € 415,23.

Risultano proprietari, ciascuno per  $\frac{1}{2}$ , i signori \_\_\_\_\_.

La stessa unità confina a nord-ovest con Via Mafalda di Savoia, a nord-est con il vano scala, a sud-est ed a sud-ovest con la corte fabbricato.

Il locale in oggetto, destinato catastalmente a deposito, è attualmente adibito a negozio per la vendita di ceramica, rubinetteria e materiale igienico-sanitario. Presenta complessivamente un buono stato di manutenzione e conservazione e risulta costituito da un'ampia sala per l'esposizione, un ufficio ed un piccolo bagno.

La *superficie commerciale* pari a mq 156, è ottenuta dalla somma della superficie residenziale degli ambienti costituenti il negozio ( $S_R = \text{mq } 150$ ) e della superficie del portico ( $S_{NR} = \text{mq } 20$ ), applicando a quest'ultima un coefficiente di ragguglio pari a 0,30 come di seguito illustrato:

Superficie Residenziale = mq 150
Superficie Portico = mq 20
<b>Superficie Commerciale = mq 150 + mq 20 x 0.30 = mq 156</b>

Le pareti ed il soffitto sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura lavabile. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con sistema d'oscuramento a tapparelle avvolgibili, realizzate in ferro zincato, mentre le porta interne sono in legno tamburato. La sala per l'esposizione e l'ufficio sono pavimentati con scarto di granito a correre con

pezzatura irregolare, mentre il bagno, in cui è installato un lavabo ed un wc, presenta pavimento e rivestimento in ceramica.

La stessa unità è servita da impianto idrico ed impianto elettrico, caratterizzato quest'ultimo da cavi sottotraccia ed apparecchi illuminanti a neon.

Inoltre, su una parete del locale appena descritto è installato un termoconvettore che è alimentato dall'impianto termico dell'appartamento ubicato al piano superiore.

Per quanto attiene la situazione catastale, sono state riscontrate le difformità di seguito illustrate:

- Variazione numeri civici;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- La consistenza reale (134 mq) è inferiore alla consistenza catastale (146 mq);
- Non è stata riportata la variazione relativa alla costruzione del portico.

Pertanto, contestualmente alla predisposizione del nuovo "Tipo Mappale", è stata elaborata apposita denuncia di variazione (Docfa), corredata da modelli ed elaborati planimetrici (cfr. All. 5), per dichiarare agli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio le variazioni catastali menzionate.

Infine, si precisa che è stata lasciata invariata la destinazione catastale (deposito) dell'unità immobiliare in oggetto, che attualmente è adibita a negozio.

### **Lotto N. 3 – Appartamento ubicato al primo piano**

L'appartamento oggetto di analisi e valutazione (cfr. All. 1: Foto nn: 11 - 13), è ubicato al primo piano del fabbricato inizialmente descritto, numero civico 26, ed è costituito da un locale cucina-soggiorno, uno studio, tre stanze da letto, un bagno padronale, un bagno di servizio, corridoio, due ripostigli ed un terrazzo con parapetto in colonnine.

L'unità immobiliare è distinta in Catasto al foglio 7 particella 219, sub 3, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7.5 vani, rendita € 464,81.

La proprietà superficaria è intestata al signor \_\_\_\_\_ mentre risultano proprietari per l'area, ciascuno per  $\frac{1}{2}$ , i signori \_\_\_\_\_).

Lo stesso appartamento confina a nord-ovest con Via Mafalda di Savoia, a nord-est con strada privata, a sud-est con la corte del fabbricato ed a sud-ovest con il vano scala e altro appartamento.

La *superficie commerciale* pari a mq 188, è ottenuta dalla somma della superficie residenziale dei vani ( $S_R =$  mq 179) e della superficie del terrazzo ( $S_{NR} =$  mq 30), applicando a quest'ultima un coefficiente di ragguaglio pari a 0,30 come di seguito illustrato:

Superficie Residenziale = mq 179
Superficie Portico = mq 30
<b>Superficie Commerciale = mq 179 + mq 30 x 0.3 = mq 188</b>

Attualmente, l'immobile risulta arredato e presenta un sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Le pareti ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile liscio e pittura lavabile. Gli infissi esterni delle stanze con affaccio su via Mafalda di Savoia sono in legno, mentre i restanti sono in alluminio con sistema d'oscuramento a tapparelle avvolgibili, realizzate in plastica; gli infissi interni sono in legno tamburato.

I locali presentano diverse tipologie di pavimentazione: Il terrazzo con scarti di granito a correre, la stanza da letto più grande in ceramica, entrambi i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica ed infine i restanti locali sono caratterizzati da pavimento in granito "rosa porrino".

L'unità d'interesse è servita da impianto idrico ed impianto elettrico caratterizzato da cavi sottotraccia, corpi illuminanti e prese elettriche.

Inoltre, l'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa alimentati da un caminetto termico installato nel locale soggiorno.

Per quanto attiene la situazione catastale, sono state riscontrate le difformità di seguito illustrate:

- Variazione numeri civici;
- Non è stata riportata la variazione relativa alla costruzione del terrazzo.

Pertanto, contestualmente alla predisposizione del nuovo "Tipo Mappale", è stata elaborata apposita denuncia di variazione (Docfa), corredata da modelli ed elaborati planimetrici (cfr. All. 5), per dichiarare agli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio le variazioni catastali menzionate.

#### **Lotto N. 4- Appartamento ubicato al primo piano**

L'appartamento oggetto di analisi e valutazione (cfr. All. 1: Foto nn: 14 - 16), è ubicato al primo piano del fabbricato inizialmente descritto, numero civico 26, ed è costituito da un locale cucina-soggiorno, uno studio, tre stanze da letto, un bagno padronale, un bagno di servizio, corridoio con armadio a muro, due ripostigli ed un terrazzo con parapetto in colonnine.

L'unità immobiliare è distinta in Catasto al foglio 7 particella 219, sub 4, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7.5 vani, rendita € 464,81.

La proprietà superficaria è intestata al signor \_\_\_\_\_ mentre risultano proprietari per l'area, ciascuno per  $\frac{1}{2}$ , i signori \_\_\_\_\_

Lo stesso appartamento confina a nord-ovest con Via Mafalda di Savoia, a nord-est con il vano scala e altro appartamento, a sud-est ed a sud-ovest con la corte del fabbricato.

La *superficie commerciale* pari a mq 188, è ottenuta dalla somma della superficie residenziale dei vani ( $S_R = \text{mq } 179$ ) e della superficie del terrazzo ( $S_{NR} = \text{mq } 30$ ), applicando a quest'ultima un coefficiente di ragguglio pari a 0,30 come di seguito illustrato:

Superficie Residenziale = mq 179
Superficie Portico = mq 30
<b>Superficie Commerciale = mq 179 + mq 30 x 0.30 = mq 188</b>

Attualmente, l'immobile risulta arredato e presenta un buono stato di manutenzione e conservazione. Le pareti ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile liscio e pittura lavabile. Gli infissi esterni delle stanze con affaccio su via Mafalda di Savoia sono in legno, mentre i restanti sono in alluminio con sistema d'oscuramento a tapparelle avvolgibili realizzate in plastica; gli infissi interni sono in legno tamburato.

I locali presentano diverse tipologie di pavimentazione: Il terrazzo con scarti di granito a correre, la stanza da letto in ceramica, entrambi i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica ed infine i restanti locali sono caratterizzati da pavimento in granito "rosa abete".

L'unità d'interesse è servita da impianto idrico ed impianto elettrico costituito da cavi sottotraccia con corpi illuminanti e prese elettriche.

Inoltre, per quanto concerne l'impianto di riscaldamento, i radiatori in alluminio del locale soggiorno ed i radiatori in ghisa degli altri vani sono alimentati da un caminetto termico installato nel locale soggiorno.

Per quanto attiene la situazione catastale, sono state riscontrate le difformità di seguito illustrate:

- Variazione numeri civici;
- Non è stata riportata la variazione relativa alla costruzione del terrazzo.

Pertanto, contestualmente alla predisposizione del nuovo "Tipo Mappale", è stata elaborata apposita denuncia di variazione (Docfa), corredata da modelli ed elaborati planimetrici (cfr. All. 5), per dichiarare agli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio le variazioni catastali menzionate.

### **Lotto N. 5 - Mansarda ubicata al secondo piano**

L'immobile oggetto di analisi e valutazione (cfr. All. 1 : foto nn: 17 - 18), è una mansarda in costruzione, ubicata al secondo piano del fabbricato inizialmente descritto, numero civico 26, distinta in Catasto al foglio 7 particella 219, sub 5.

La proprietà superficaria è intestata al signor \_\_\_\_\_, mentre risultano proprietari per l'area, ciascuno per  $\frac{1}{2}$ , i signori \_\_\_\_\_).

La stessa mansarda confina a nord-ovest con Via Mafalda di Savoia, a nord-est con altra mansarda e vano scala, a sud-est ed a sud-ovest con la corte del fabbricato.

L'immobile si presenta interamente al rustico e privo di impianti, divisioni interne, pavimentazione ed intonaco; anche i parapetti dei due terrazzi, al momento, non risultano ultimati.

Gli infissi esterni, in scarso stato di manutenzione e conservazione, sono in alluminio con sistema d'oscuramento a tapparelle avvolgibili, realizzate in plastica; la porta d'ingresso è in legno tamburato.

La *superficie commerciale* pari a mq 177, è ottenuta dalla somma della superficie residenziale ( $S_R = \text{mq } 165$ ) e della superficie dei due terrazzi ( $S_{NR} = \text{mq } 40$ ), applicando a quest'ultima un coefficiente di ragguglio pari a 0,30 come di seguito illustrato:

Superficie Residenziale = mq 165
Superficie Terrazzo e Portico = mq 40
<b>Superficie Commerciale = mq 165 + mq 40 x 0.30 = mq 177</b>

Per quanto attiene la situazione catastale, sono state riscontrate le difformità di seguito illustrate:

- Variazione numero civico;
- Non è stata riportata la variazione relativa alla costruzione del portico.

Pertanto, contestualmente alla predisposizione del nuovo "Tipo Mapale", è stata elaborata apposita denuncia di variazione (Docfa), corredata da modelli ed elaborati planimetrici (cfr. All. 5), per dichiarare agli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio le variazioni catastali menzionate.

**Lotto N. 6 - Mansarda ubicata al secondo piano**

L'immobile oggetto di analisi e valutazione (cfr. All. 1: Foto nn: 19 - 20), è una mansarda in costruzione, ubicata al secondo piano del fabbricato inizialmente descritto, numero civico 26, distinta in Catasto al foglio 7 particella 219, sub 6.

La proprietà superficaria è intestata al signor \_\_\_\_\_ mentre risultano proprietari per l'area, ciascuno per  $\frac{1}{2}$ , i signori \_\_\_\_\_

La stessa mansarda confina a nord-ovest con Via Mafalda di Savoia, a nord-est con strada privata, a sud-est con la corte del fabbricato ed a sud-ovest con il vano scala e altra mansarda.

L'immobile si presenta interamente al rustico e privo di impianti, divisioni interne, pavimentazione ed intonaco; anche i parapetti dei due terrazzi, al momento, non risultano ultimati.

Gli infissi esterni, in scarso stato di manutenzione e conservazione, sono in alluminio con sistema d'oscuramento a tapparelle avvolgibili, realizzate in plastica; la porta d'ingresso è in legno tamburato.

La *superficie commerciale* pari a mq 177, è ottenuta dalla somma della superficie residenziale ( $S_R = \text{mq } 165$ ) e della superficie dei due terrazzi ( $S_{NR} = \text{mq } 40$ ), applicando a quest'ultima un coefficiente di ragguglio pari a 0,30 come di seguito illustrato:

Superficie Residenziale = mq 165
Superficie Terrazzo e Portico = mq 40
<b>Superficie Commerciale = mq 165 + mq 40 x 0.30 = mq 177</b>

Per quanto attiene la situazione catastale, sono state riscontrate le difformità di seguito illustrate:

- Variazione numero civico;
- Non è stata riportata la variazione relativa alla costruzione del portico.

Pertanto, contestualmente alla predisposizione del nuovo "Tipo Mapale", è stata elaborata apposita denuncia di variazione (Docfa), corredata da modelli ed elaborati planimetrici (cfr. All. 5), per dichiarare agli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio le variazioni catastali menzionate.

### **Lotto N. 7 - Laboratorio ubicato al piano seminterrato**

L'unità immobiliare in oggetto (cfr. All. 1: Foto nn: 23 - 24), è un laboratorio artigianale ubicato al piano seminterrato del fabbricato descritto ed è distinta in catasto al foglio 7, particella 219, sub 7, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 2, consistenza 311 mq e con rendita di € 995,83.

Risultano proprietari, ciascuno per 1/2, i signori

La stessa unità confina a nord-est con strada privata, a sud-est con la corte del fabbricato, a sud-ovest con la corte del fabbricato e sul restante lato risulta delimitata dal terrapieno.

L'immobile, adibito a laboratorio per la lavorazione di marmi e graniti, ha accesso sul retro del menzionato fabbricato, attraverso due porte in ferro senza numeri civici.

Lo stesso laboratorio è costituito da un unico ampio locale privo di divisioni interne ma caratterizzato da due zone ben definite: la prima è utilizzata per il taglio dei materiali lavorati, la seconda è invece impiegata per la rifinitura ed è sede di macchine lucidatrici e smussatrici.

Gli infissi esterni, in scarso stato di manutenzione e conservazione, sono del tipo in ferro senza apertura; Le pareti risultano intonacate al civile e la pavimentazione è in battuto di cemento.

Inoltre, il laboratorio è servito da impianto idrico ed impianto elettrico atto a garantire una sufficiente illuminazione, a mezzo di corpi illuminanti a neon, ed il funzionamento delle attrezzature utilizzate per la lavorazione del marmo e del granito.

La superficie commerciale risulta pari a mq 334.

Infine, si precisa che in base agli accertamenti eseguiti non sono stata rilevate difformità catastali.

### **3.2 Fabbricato adibito a deposito**

Adiacente alla corte in precedenza descritta, è ubicato il secondo immobile acquisito al fallimento, che è costituito da un locale, in seguito identificato come Lotto N. 8, posizionato al piano terra di un fabbricato che si eleva su due livelli. L'intero stabile, in scarso stato di manutenzione e conservazione, è privo di intonaco, impermeabilizzazione e copertura. (cfr. All. 1: Foto N. 1).

Inoltre, si precisa che al piano seminterrato dello stesso fabbricato, è ubicato un locale che fu ceduto dai fratelli all'ENEL per l'installazione di una cabina elettrica.

#### **Lotto N. 8- Locale a piano terra adibito a deposito**

L'unità immobiliare oggetto di analisi e valutazione è un locale utilizzato per il deposito di attrezzature e materiali (cfr. All. 1: Foto nn: 25 - 26).

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, risulta che il lotto d'interesse fu identificato catastalmente al foglio 7, particella 587, sub 2 fino al 17/05/2004, data in cui la menzionata particella fu soppressa per allineamento mappe N.C.T. - N.C.E.U. Pertanto, attualmente lo stesso locale è censito in catasto al foglio 7 particella 637, sub 3, zona censuaria 1, categoria C/2, classe U, consistenza 77 mq e con rendita di € 238,60.

Sono proprietari, ciascuno per  $\frac{1}{2}$ , i signori

L'immobile confina a nord-ovest con la corte, a nord-est con strada privata di accesso, a sud-est con terreno della stessa ditta ed a sud-ovest con la stessa corte.

L'assenza di un'adeguata impermeabilizzazione e copertura del fabbricato, ha determinato la presenza di cospicue macchie di umidità sulle pareti interne e sul soffitto, che risultano intonacati solo per il primo strato grezzo.

La finestra e la porta di accesso sono in ferro mentre la pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento.

Il locale è servito da impianto elettrico con cavi in canaline esterne e corpi illuminanti a neon.

La *superficie commerciale* risulta pari a mq 90.

Infine, si precisa che in base agli accertamenti eseguiti non sono state rilevate difformità catastali.

**4. Indicazione dell'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione ovvero altri gravami opponibili alla procedura esecutiva.**

Dagli accertamenti condotti non ho riscontrato vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o altre limitazioni alla vendita opponibili alla procedura d'interesse.

**5. Indicazione di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili.**

Per individuare e descrivere le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni gravanti sugli immobili, lo scrivente ha eseguito i necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza dove, a seguito di ispezione per dati anagrafici, ha acquisito le visure ipotecarie a decorrere dal 18/12/1990 (Cfr. All.9). Per il periodo antecedente a tale data, si è fatto riferimento alle visure ipotecarie fornite dal curatore fallimentare.

Gli immobili in precedenza descritti, sono stati edificati su un lotto di terreno pervenuto con atto di compravendita N. 43711 del 20/01/1973, rogato dal Notaio Testa Luigi.

Tale **lotto di terreno**, sito nel Comune di Fagnano Castello (CS), è identificato catastalmente al foglio 7, particella 219, ed è gravato da:

- Ipoteca volontaria 1175 del 06/11/1981.

Relativamente ai beni indicati come **Lotto N. 1, Lotto N. 2, Lotto N. 3 e Lotto N. 4**, sono state rilevate le iscrizioni e le trascrizioni di seguito descritte:

- 1) Nota del 23/01/1990    Reg. Part. 17312    Reg. Gen. 2296

Ipoteca Volontaria

- 2) Nota del 20/07/1993    Reg. Part. 1352    Reg. Gen. 16882

Ipoteca volontaria derivante da conc. a garanzia di mutuo condizionato

- 3) Nota del 11/10/1994    Reg. Part. 20249    Reg. Gen. 24034

Verbale di Pignoramento Immobili

- 4) Nota del 20/09/1995    Reg. Part. 18192    Reg. Gen. 22026

Ordinanza di Sequestro Conservativo

- 5) Nota del 17/11/2001    Reg. Part. 19405    Reg. Gen. 24327

Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

Relativamente ai beni indicati come **Lotto N. 7 e Lotto N. 8**, sono state rilevate le iscrizioni e le trascrizioni di seguito descritte:

- 1) Nota del 17/11/2001    Reg. Part. 19405    Reg. Gen. 24327

Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- 2) Nota del 20/07/1993    Reg. Part. 1352    Reg. Gen. 16882

Ipoteca volontaria derivante da conc. a garanzia di mutuo condizionato.

Per maggiori dettagli si rimanda alle visure rilasciate dalla conservatoria dei Registri Immobiliari riportata in appendice come Allegato 9.

**6. Indicare gli eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri.**

In base agli accertamenti eseguiti, non sono stati rilevati vincoli artistici, storici o alberghieri.

**7. Accertamento della conformità tra opera realizzata ed opera licenziata.**

Dall'analisi della documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fagnano Castello (CS), è stata verificata la conformità tra l'immobile allo stato attuale e l'opera licenziata.

Entrambi i fabbricati acquisiti al fallimento, sono stati edificati su un lotto di terreno, riportato in catasto nel foglio di mappa n. 7 p.la 219, che ricade per il 70% circa della sua estensione in zona "B3", mentre per circa il 30% della rimanente estensione in zona "E" – agricola – con vincolo geologico "G3" (cfr. All. N. 8/A: Certificato di Destinazione Urbanistica).

La zona "B3", è caratterizzata dai seguenti indici e prescrizioni:

- If fabbricabilità fondiaria = 0,90 mc/mq;
- H altezza massima = 7 ml;
- N numero piani = 2 più mansarda o semint.
- Ds distacco dal filo stradale = allin. o in assenza ml 5;
- Df dist. Tra le fronti dei fabbr. = 10 ml;
- Dc distacco dai confini = 5 ml;
- Parcheggio privati = 1mq/10mc;
- Lotto minimo = 500 mq.

**Il primo fabbricato**, che si sviluppa su due piani più mansarda e piano seminterrato, è costituito da due corpi di fabbrica realizzati in periodi diversi:

- Con licenza edilizia N. 23 dell'anno 1973 (cfr. All. 8/B) veniva edificata la parte posteriore costituita da laboratorio artigianale, negozio, deposito ed appartamenti;
- Con licenza edilizia N. 54 dell'anno 1976 veniva risanata l'area cortilizia esterna mediante la realizzazione di un muro di sostegno;
- Con concessione edilizia N. 36 dell'anno 1985 (cfr. All. N 8/C) veniva ampliato il fabbricato mediante la realizzazione di un portico su tre livelli.
- Con concessione edilizia N. 3 dell'anno 1992 (cfr. All. N 8/D) veniva completata la sistemazione del piazzale esterno mediante la realizzazione di un muro di sostegno, opere di canalizzazione ed interventi per l'adeguamento del piano di calpestio.

Dal riscontro della menzionata documentazione acquisita con i rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo, è stato accertato che le opere realizzate non sono conformi alle opere licenziate, in quanto non rispettano prospetti e consistenza (superficie e cubatura).

Infatti, a seguito delle verifiche eseguite, sono state appurate le difformità di seguito illustrate:

- Non esiste licenza e/o concessione edilizia inerente alle due unità immobiliari destinate a mansarda ed ubicate al secondo piano del fabbricato in oggetto;
- Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto agli elaborati di progetto;
- Diversa distribuzione delle aperture rispetto agli elaborati di progetto.

Pertanto per le due unità immobiliari destinate a mansarda ed identificate come Lotto N. 5 e 6, in relazione alla legge 47/85 e s.m.i. la tipologia dell'abuso rientra tra le opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Le spese

presunte per la sanatoria, comprensive di oblazione ed oneri concessori, ammontano per ciascuna delle due unità a circa € 23.000,00.

Invece, per tutte le altre unità dello stesso fabbricato, identificate come Lotto N. 1 - 2 - 3 - 4 e 7, in relazione alla legge 47/85 e s.m.i. la tipologia dell'abuso rientra tra le opere non valutabili in termini di superficie o di volume. Le spese presunte per la sanatoria, inerenti all'oblazione, ammontano per ciascuna delle cinque unità menzionate a circa € 600,00.

**Il secondo fabbricato**, che si sviluppa su due piani, fu realizzato a seguito della licenza edilizia N. 3 dell'anno 1978 (cfr. All. N. 8/E) che prevedeva esclusivamente la costruzione di un solo piano da adibire a cabina elettrica. Pertanto, il locale deposito ubicato al piano superiore ed identificato come Lotto N. 8 (cfr. All. 1: foto n. 9) è da ritenersi abusivo.

In relazione alla legge 47/85 e s.m.i. la tipologia dell'abuso rientra tra le opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio. Le spese presunte per la sanatoria, comprensive di oblazione ed oneri concessori, ammontano circa ad € 7.000,00.

Infine, dagli accertamenti condotti presso il menzionato Ufficio Tecnico, si è accertato che, per gli immobili oggetto di perizia, agli atti del Comune di Fagnano Castello (CS) non esiste il certificato di abitabilità-agibilità, per il cui rilascio è necessario produrre la seguente documentazione tecnica:

- Domanda in bollo;
- Elaborati grafici degli immobili, redatti da tecnico abilitato;
- Visura catastale dell'immobile;
- Dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90;
- Certificato di idoneità statica redatto da tecnico abilitato;

- Dichiarazione del tecnico che ha diretto i lavori ai sensi della normativa vigente in materia.

### **8. Indicazioni inerenti all'occupazione degli immobili.**

In sede di sopralluogo è stata esaminata la situazione inerente l'occupazione degli immobili acquisiti al fallimento, procedendo alla verifica della natura e degli estremi del titolo. Nella stessa circostanza, inoltre, sono state verbalizzate le risposte degli occupanti. Pertanto, è stato accertato quanto di seguito illustrato:

#### Lotto N. 2 – Lotto N. 7 e Lotto N. 8

Le unità immobiliari d'interesse, in precedenza descritte, sono occupati dalla \_\_\_\_\_ in virtù di contratto di fitto d'azienda (cfr. All. N° 10) stipulato in data 21 Giugno 1996 con la \_\_\_\_\_ e registrato il 5 Luglio 1996.

Tale situazione è stata ribadita durante le operazioni di sopralluogo dalla Sig.ra \_\_\_\_\_, in qualità di amministratore della stessa \_\_\_\_\_.

Nella stessa occasione l'Avv. Marcello Guarnirei, curatore fallimentare, ha fatto rilevare che, a seguito di provvedimento del Giudice Delegato, con data del 02/02/2005, è stato autorizzato ad agire contro la \_\_\_\_\_ per la risoluzione del menzionato contratto di fitto d'azienda e restituzione della stessa.

#### Lotto N. 4 e Lotto N. 5

L'appartamento e la mansarda in oggetto sono occupati a scopo abitativo dal Signor \_\_\_\_\_ e dalla sua famiglia. Tale motivazione è stata dichiarata in sede di sopralluogo dalla Sig.ra \_\_\_\_\_, moglie del Sig. \_\_\_\_\_.

#### Lotto N. 1 - Lotto N. 3 – Lotto N. 6

Tali locali sono occupati a scopo abitativo dal Sig. \_\_\_\_\_ e dalla sua famiglia. Tale motivazione è stata dichiarata durante le operazioni di sopralluogo dalla Sig.ra \_\_\_\_\_, moglie del Sig. \_\_\_\_\_.

## 9. Determinazione del valore degli immobili.

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili acquisiti al fallimento è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta del valore unitario da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte, prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche, sia estrinseche, degli stessi immobili d'interesse.

Pertanto, tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui si trovano inserite le unità immobiliari in esame, la loro ubicazione, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, l'esposizione, nonché la consistenza, si è stabilito il valore unitario a metro quadrato come di seguito riportato:

- Lotto N. 1 (Negozio ubicato a piano terra): 375 €/mq;
- Lotto N. 2 (Deposito ubicato a piano terra): 410 €/mq;
- Lotto N. 3 (Appartamento ubicato al primo piano): 390 €/mq;
- Lotto N. 4 (Appartamento ubicato al primo piano): 400 €/mq;
- Lotto N. 5 (Mansarda ubicata al secondo piano): 220 €/mq;
- Lotto N. 6 (Mansarda ubicata al secondo piano): 220 €/mq;
- Lotto N. 7 (Laboratorio ubicato al piano seminterrato): 300 €/mq;
- Lotto N. 8 (Locale deposito ubicato al piano terra): 180 €/mq;

Applicando i valori unitari appena descritti alle superfici commerciali, si determina il valore di mercato degli immobili in esame:

- Lotto N. 1: 375,00 €/mq x mq 156 = € 58.500,00;
- Lotto N. 2: 410,00 €/mq x mq 156 = € 63.960,00;
- Lotto N. 3: 390,00 €/mq x mq 188 = € 73.320,00;
- Lotto N. 4: 400,00 €/mq x mq 188 = € 75.200,00;
- Lotto N. 5: 220,00 €/mq x mq 177 = € 38.940,00;

- Lotto N. 6:      220,00 €/mq x mq 177 =      € 38.940,00;
- Lotto N. 7:      300,00 €/mq x mq 334 =      € 100.200,00;
- Lotto N. 8:      180,00 €/mq x mq 90 =      € 16.200,00.

**10. Verificare la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali.**

A seguito dell'analisi e della valutazione degli immobili acquisiti al fallimento, sono stati individuati otto lotti, ognuno costituito da un' unità immobiliare con i propri identificativi catastali.

Relativamente al Lotto N. 1 e Lotto N. 2 è necessario staccare i terminali per l'erogazione del calore dai generatori installati negli appartamenti ubicati al piano superiore.

**11. Conclusioni con la descrizione sintetica dei vari lotti, i rispettivi ed univoci dati catastali ed i prezzi base.**

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare, ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto attraverso la descrizione sintetica dei diversi lotti nelle tabelle di seguito riportate.

### Descrizione Sintetica Lotto N. 1

<b>Destinazione</b>	Unità immobiliare destinata in Catasto a negozio ma di fatto adibita a deposito.
<b>Ubicazione</b>	Comune di Fagnano Castello (CS) Via Mafalda di Savoia, Numeri Civici 28 - 30, Piano Terra.
<b>Composizione</b>	Superficie Commerciale: mq 156. Salone + ufficio + bagno.
<b>Dati Catastali</b>	Nuovo Catasto Edilizio Urbano, foglio 7, p.lla 219, sub 1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 2, consistenza 134 mq, rendita di € 1.667,85.
<b>Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima</b>	Piena Proprietà.  Risultano proprietari ciascuno per ½ i sigg.
<b>Iscrizioni e Trascrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nota del 23/01/1990, Reg. Part. 17312, Reg. Gen. 2296 Ipoteca Volontaria;</li> <li>• Nota del 20/07/1993, Reg. Part. 1352, Reg. Gen. 16882 Ipoteca volontaria derivante da conc. a garanzia di mutuo condizionato;</li> <li>• Nota del 11/10/1994, Reg. Part. 20249, Reg. Gen. 24034 Verbale di Pignoramento Immobili;</li> <li>• Nota del 20/09/1995, Reg. Part. 18192, Reg. Gen. 22026 <u>Ordinanza</u> di Sequestro Conservativo;</li> <li>• Nota del 17/11/2001, Reg. Part. 19405, Reg. Gen. 24327 Sentenza Dichiarativa di Fallimento.</li> </ul>
<b>Occupazione</b>	L'unità è occupata a scopo abitativo dal Sig. .... e famiglia.
<b>Situazione Tecnico - Amministrativa</b>	<p>Non esiste agli atti del Comune di Fagnano Castello il certificato di agibilità e/o abitabilità. .</p> <p>Conformità tra opera licenziata ed opera realizzata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversa distribuzione degli spazi interni;</li> <li>• Diversa distribuzione delle aperture.</li> </ul> <p>Costo presunto sanatoria: € 600,00</p>
<b>Determinazione Prezzo Base</b>	<p>Valore di stima: ..... € 58.500,00</p> <p>Costo sanatoria: ..... € 600,00</p> <hr style="width: 100%;"/> <p>Valore al netto costi sanatoria: ..... € 57.900,00</p> <p>Sottrazione del 20% in ragione dell'occupazione ..... € 11.580,00</p> <p>Sottrazione del 15% in ragione dell'assenza di garanzie per vizi nella vendita etc. .... € 8.685,00</p> <p><b>Prezzo Base ..... € 37.635,00</b></p>

## Descrizione Sintetica Lotto N. 2

<b>Destinazione</b>	Unità immobiliare destinata in Catasto a deposito ma di fatto adibita a negozio.
<b>Ubicazione</b>	Comune di Fagnano Castello (CS) Via Mafalda di Savoia, Numeri Civici 22 - 24, Piano Terra.
<b>Composizione</b>	Superficie Commerciale: mq 156. Salone + ufficio + bagno.
<b>Dati Catastali</b>	Nuovo Catasto Edilizio Urbano, foglio 7, p.lla 219, sub 2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe U, consistenza 134 mq, rendita di € 415,23.
<b>Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima</b>	Piena Proprietà.  Risultano proprietari ciascuno per ½ i sigg.
<b>Iscrizioni e Trascrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nota del 23/01/1990, Reg. Part. 17312, Reg. Gen. 2296 Ipoteca Volontaria;</li> <li>• Nota del 20/07/1993, Reg. Part. 1352, Reg. Gen. 16882 Ipoteca volontaria derivante da conc. a garanzia di mutuo condizionato;</li> <li>• Nota del 11/10/1994, Reg. Part. 20249, Reg. Gen. 24034 Verbale di Pignoramento Immobili;</li> <li>• Nota del 20/09/1995, Reg. Part. 18192, Reg. Gen. 22026 Ordinanza di Sequestro Conservativo;</li> <li>• Nota del 17/11/2001, Reg. Part. 19405, Reg. Gen. 24327 Sentenza Dichiarativa di Fallimento.</li> </ul>
<b>Occupazione</b>	L'unità è occupata dalla ..... In virtù di contratto di fitto d'azienda stipulato in data 21/05/96 con la ..... e registrato in data 05/07/96.
<b>Situazione Tecnico - Amministrativa</b>	Non esiste agli atti del Comune di Fagnano Castello il certificato di agibilità e/o abitabilità.  Conformità tra opera licenziata ed opera realizzata: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversa distribuzione degli spazi interni;</li> <li>• Diversa distribuzione delle aperture.</li> </ul> Costo presunto sanatoria: € 600,00
<b>Determinazione Prezzo Base</b>	Valore di stima: ..... € 63.960,00 Costo sanatoria: ..... € 600,00 <hr style="width: 100%;"/> Valore al netto costi sanatoria: ..... € 63.360,00 Sottrazione del 20% in ragione dell'occupazione ..... € 12.672,00 Sottrazione del 15% in ragione dell'assenza di garanzie per vizi nella vendita etc. .... € 9.504,00 <b>Prezzo Base ..... € 41.184,00</b>

### Descrizione Sintetica Lotto N. 3

<b>Destinazione</b>	Appartamento
<b>Ubicazione</b>	Comune di Fagnano Castello (CS) Via Mafalda di Savoia, Numero Civico 26, Piano Primo.
<b>Composizione</b>	Superficie Commerciale: mq 188. Composizione: cucina-soggiorno, uno studio, tre stanze da letto, un bagno padronale, un bagno di servizio, corridoio, due ripostigli ed un terrazzo.
<b>Dati Catastali</b>	Nuovo Catasto Edilizio Urbano, foglio 7, p.lia 219, sub 3, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita di € 464,81.
<b>Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima</b>	Piena Proprietà. Risultano proprietari per l'area ciascuno per ½ i sigg.  Il sig. _____ è intestatario della proprietà superficiaria.
<b>Iscrizioni e Trascrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nota del 23/01/1990, Reg. Part. 17312, Reg. Gen. 2296 Ipoteca Volontaria;</li> <li>• Nota del 20/07/1993, Reg. Part. 1352, Reg. Gen. 16882 Ipoteca volontaria derivante da conc. a garanzia di mutuo condizionato;</li> <li>• Nota del 11/10/1994, Reg. Part. 20249, Reg. Gen. 24034 Verbale di Pignoramento Immobili;</li> <li>• Nota del 20/09/1995, Reg. Part. 18192, Reg. Gen. 22026 Ordinanza di Sequestro Conservativo;</li> <li>• Nota del 17/11/2001, Reg. Part. 19405, Reg. Gen. 24327 Sentenza Dichiarativa di Fallimento.</li> </ul>
<b>Occupazione</b>	L'unità è occupata a scopo abitativo dal Sig. _____ e famiglia.
<b>Situazione Tecnico - Amministrativa</b>	Non esiste agli atti del Comune di Fagnano Castello il certificato di agibilità e/o abitabilità.  Conformità tra opera licenziata ed opera realizzata: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversa distribuzione degli spazi interni;</li> <li>• Diversa distribuzione delle aperture.</li> </ul> Costo presunto sanatoria: € 600,00
<b>Determinazione Prezzo Base</b>	Valore di stima: ..... € 73.320,00 Costo sanatoria: ..... € 600,00 <hr/> Valore al netto costi sanatoria: ..... € 72.720,00 Sottrazione del 20% in ragione dell'occupazione ..... € 14.544,00 Sottrazione del 15% in ragione dell'assenza di garanzie per vizi nella vendita etc. .... € 10.908,00 <b>Prezzo Base ..... € 47.268,00</b>

### Descrizione Sintetica Lotto N. 4

<b>Destinazione</b>	Appartamento
<b>Ubicazione</b>	Comune di Fagnano Castello (CS) Via Mafalda di Savoia, Numero Civico 26, Piano Primo.
<b>Composizione</b>	Superficie Commerciale: mq 188. Composizione: cucina-soggiorno, uno studio, tre stanze da letto, un bagno padronale, un bagno di servizio, corridoio, due ripostigli ed un terrazzo.
<b>Dati Catastali</b>	Nuovo Catasto Edilizio Urbano, foglio 7, p.lla 219, sub 4, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita di € 464,81.
<b>Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima</b>	Piena Proprietà. Risultano proprietari per l'area ciascuno per ½ i sigg.  Il sig. _____ è intestatario della proprietà superficiaria.
<b>Iscrizioni e Trascrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nota del 23/01/1990, Reg. Part. 17312, Reg. Gen. 2296 Ipoteca Volontaria;</li> <li>• Nota del 20/07/1993, Reg. Part. 1352, Reg. Gen. 16882 Ipoteca volontaria derivante da conc. a garanzia di mutuo condizionato;</li> <li>• Nota del 11/10/1994, Reg. Part. 20249, Reg. Gen. 24034 Verbale di Pignoramento Immobili;</li> <li>• Nota del 20/09/1995, Reg. Part. 18192, Reg. Gen. 22026 Ordinanza di Sequestro Conservativo;</li> <li>• Nota del 17/11/2001, Reg. Part. 19405, Reg. Gen. 24327 Sentenza Dichiarativa di Fallimento.</li> </ul>
<b>Occupazione</b>	L'unità è occupata a scopo abitativo dal Sig. _____ e famiglia.
<b>Situazione Tecnico - Amministrativa</b>	Non esiste agli atti del Comune di Fagnano Castello il certificato di agibilità e/o abitabilità.  Conformità tra opera licenziata ed opera realizzata: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversa distribuzione degli spazi interni;</li> <li>• Diversa distribuzione delle aperture.</li> </ul> Costo presunto sanatoria: € 600,00
<b>Determinazione Prezzo Base</b>	Valore di stima: ..... € 75.200,00 Costo sanatoria: ..... € 600,00 <hr style="width: 100%;"/> Valore al netto costi sanatoria: ..... € 74.600,00  Sottrazione del 20% in ragione dell'occupazione ..... € 14.920,00  Sottrazione del 15% in ragione dell'assenza di garanzie per vizi nella vendita etc. .... € 11.190,00  <b>Prezzo Base ..... € 48.490,00</b>

### Descrizione sintetica Lotto N. 5

<b>Destinazione</b>	Mansarda in corso di costruzione.														
<b>Ubicazione</b>	Comune di Fagnano Castello (CS) Via Mafalda di Savoia, Numero Civico 26, Piano Secondo.														
<b>Composizione</b>	Superficie Commerciale: mq 177.  L'unità, interamente al rustico, è priva di divisioni interne e presenta due terrazzi.														
<b>Dati Catastali</b>	Nuovo Catasto Edilizio Urbano, foglio 7, p.lla 219, sub 5. In corso di costruzione.														
<b>Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima</b>	Piena Proprietà.  Risultano proprietari per l'area ciascuno per ½ i sigg.  Il sig. _____ è titolare della proprietà superficiaria.														
<b>Iscrizioni e Trascrizioni</b>	Non risultano iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile.														
<b>Occupazione</b>	L'unità è occupata a scopo abitativo dal Sig. _____ e famiglia.														
<b>Situazione Tecnico - Amministrativa</b>	Non esiste agli atti del Comune di Fagnano Castello il certificato di agibilità e/o abitabilità.  Unità realizzata in assenza del titolo abilitativo edilizio, e non conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.  Costo presunto sanatoria: € 23.000,00														
<b>Determinazione Prezzo Base</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Valore di stima: .....</td> <td style="text-align: right;">€ 38.940,00</td> </tr> <tr> <td>Costo sanatoria: .....</td> <td style="text-align: right;">€ 23.000,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr style="border: 0.5px solid black;"/></td> </tr> <tr> <td>Valore al netto costi sanatoria: .....</td> <td style="text-align: right;">€ 15.940,00</td> </tr> <tr> <td>Sottrazione del 20% in ragione dell'occupazione .....</td> <td style="text-align: right;">€ 3.188,00</td> </tr> <tr> <td>Sottrazione del 15% in ragione dell'assenza di garanzie per vizi nella vendita etc. ....</td> <td style="text-align: right;">€ 2.391,00</td> </tr> <tr> <td><b>Prezzo Base .....</b></td> <td style="text-align: right;"><b>€ 10.361,00</b></td> </tr> </table>	Valore di stima: .....	€ 38.940,00	Costo sanatoria: .....	€ 23.000,00	<hr style="border: 0.5px solid black;"/>		Valore al netto costi sanatoria: .....	€ 15.940,00	Sottrazione del 20% in ragione dell'occupazione .....	€ 3.188,00	Sottrazione del 15% in ragione dell'assenza di garanzie per vizi nella vendita etc. ....	€ 2.391,00	<b>Prezzo Base .....</b>	<b>€ 10.361,00</b>
Valore di stima: .....	€ 38.940,00														
Costo sanatoria: .....	€ 23.000,00														
<hr style="border: 0.5px solid black;"/>															
Valore al netto costi sanatoria: .....	€ 15.940,00														
Sottrazione del 20% in ragione dell'occupazione .....	€ 3.188,00														
Sottrazione del 15% in ragione dell'assenza di garanzie per vizi nella vendita etc. ....	€ 2.391,00														
<b>Prezzo Base .....</b>	<b>€ 10.361,00</b>														

### Descrizione sintetica Lotto N. 6

<b>Destinazione</b>	Mansarda in corso di costruzione.												
<b>Ubicazione</b>	Comune di Fagnano Castello (CS) Via Mafalda di Savoia, Numero Civico 26, Piano Secondo.												
<b>Composizione</b>	Superficie Commerciale: mq 177.  L'unità, interamente al rustico, è priva di divisioni interne e presenta due terrazzi.												
<b>Dati Catastali</b>	Nuovo Catasto Edilizio Urbano, foglio 7, p.lla 219, sub 6. In corso di costruzione.												
<b>Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima</b>	Piena Proprietà.  Risultano proprietari per l'area ciascuno per 1/2 i sigg.  Il sig. _____ è titolare della proprietà superficaria.												
<b>Iscrizioni e Trascrizioni</b>	Non risultano iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile.												
<b>Occupazione</b>	L'unità è occupata a scopo abitativo dal Sig. _____ e famiglia.												
<b>Situazione Tecnico - Amministrativa</b>	Non esiste agli atti del Comune di Fagnano Castello il certificato di agibilità e/o abitabilità.  Unità realizzata in assenza del titolo abilitativo edilizio, e non conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.  Costo presunto sanatoria: € 23.000,00												
<b>Determinazione Prezzo Base</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Valore di stima: .....</td> <td style="text-align: right;">€ 38.940,00</td> </tr> <tr> <td>Costo sanatoria: .....</td> <td style="text-align: right;">€ 23.000,00</td> </tr> <tr> <td>Valore al netto costi sanatoria: .....</td> <td style="text-align: right;">€ 15.940,00</td> </tr> <tr> <td>Sottrazione del 20% in ragione dell'occupazione .....</td> <td style="text-align: right;">€ 3.188,00</td> </tr> <tr> <td>Sottrazione del 15% in ragione dell'assenza di garanzie per vizi nella vendita etc. ....</td> <td style="text-align: right;">€ 2.391,00</td> </tr> <tr> <td><b>Prezzo Base .....</b></td> <td style="text-align: right;"><b>€ 10.361,00</b></td> </tr> </table>	Valore di stima: .....	€ 38.940,00	Costo sanatoria: .....	€ 23.000,00	Valore al netto costi sanatoria: .....	€ 15.940,00	Sottrazione del 20% in ragione dell'occupazione .....	€ 3.188,00	Sottrazione del 15% in ragione dell'assenza di garanzie per vizi nella vendita etc. ....	€ 2.391,00	<b>Prezzo Base .....</b>	<b>€ 10.361,00</b>
Valore di stima: .....	€ 38.940,00												
Costo sanatoria: .....	€ 23.000,00												
Valore al netto costi sanatoria: .....	€ 15.940,00												
Sottrazione del 20% in ragione dell'occupazione .....	€ 3.188,00												
Sottrazione del 15% in ragione dell'assenza di garanzie per vizi nella vendita etc. ....	€ 2.391,00												
<b>Prezzo Base .....</b>	<b>€ 10.361,00</b>												

### Descrizione Sintetica Lotto N. 7

<b>Destinazione</b>	Unità immobiliare adibita a laboratorio per la lavorazione di marmi e graniti.
<b>Ubicazione</b>	Comune di Fagnano Castello (CS), Via Mafalda di Savoia, senza numero civico, Piano Seminterrato.
<b>Composizione</b>	Superficie Commerciale: mq 334. Locale privo di divisioni interne.
<b>Dati Catastali</b>	Nuovo Catasto Edilizio Urbano, foglio 7, p.lla 219, sub 7, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 2, consistenza 311 mq, rendita di € 995,83.
<b>Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima</b>	Piena Proprietà.  Risultano proprietari ciascuno per ½ i sigg.
<b>Iscrizioni e Trascrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nota del 20/07/1993, Reg. Part. 1352, Reg. Gen. 16882 Ipoteca volontaria derivante da conc. a garanzia di mutuo condizionato;</li> <li>• Nota del 17/11/2001, Reg. Part. 19405, Reg. Gen. 24327 Sentenza Dichiarativa di Fallimento.</li> </ul>
<b>Occupazione</b>	L'unità è occupata dalla ..... in virtù di contratto di fitto d'azienda stipulato in data 21/06/96 con la e registrato in data 05/07/96.
<b>Situazione Tecnico - Amministrativa</b>	Non esiste agli atti del Comune di Fagnano Castello il certificato di agibilità e/o abitabilità.  Conformità tra opera licenziata ed opera realizzata: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversa distribuzione degli spazi interni;</li> <li>• Diversa distribuzione delle aperture.</li> </ul> Costo presunto sanatoria: € 600,00
<b>Determinazione Prezzo Base</b>	Valore di stima: ..... € 100.200,00 Costo sanatoria: ..... € 600,00 <hr style="width: 100%;"/> Valore al netto costi sanatoria: ..... € 99.600,00 Sottrazione del 20% in ragione dell'occupazione ..... € 19.920,00 Sottrazione del 15% in ragione dell'assenza di garanzie per vizi nella vendita etc. .... € 14.940,00 <b>Prezzo Base ..... € 64.740,00</b>

### Descrizione Sintetica Lotto N. 8

<b>Destinazione</b>	Unità immobiliare adibita a deposito.
<b>Ubicazione</b>	Comune di Fagnano Castello (CS) Via Mafalda di Savoia, Senza numero civico, Piano Terra.
<b>Composizione</b>	Superficie Commerciale: mq 90. Unità interamente al rustico priva di divisioni interne.
<b>Dati Catastali</b>	Nuovo Catasto Edilizio Urbano, foglio 7, p.lla 637, sub 3, zona censuaria 1, categoria C/2, classe U, consistenza 77 mq, rendita di € 238,60.
<b>Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima</b>	Piena Proprietà. Risultano proprietari ciascuno per ½ i sigg.
<b>Iscrizioni e Trascrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nota del 20/07/1993, Reg. Part. 1352, Reg. Gen. 16882 Ipoteca volontaria derivante da conc. a garanzia di mutuo condizionato;</li> <li>• Nota del 17/11/2001, Reg. Part. 19405, Reg. Gen. 24327 Sentenza Dichiarativa di Fallimento.</li> </ul>
<b>Occupazione</b>	L'unità è occupata dalla ..... in virtù di contratto di fitto d'azienda stipulato in data 21/06/96 con la ..... e registrato in data 05/07/96.
<b>Situazione Tecnico - Amministrativa</b>	Non esiste agli atti del Comune di Fagnano Castello il certificato di agibilità e/o abitabilità. Unità immobiliare realizzata in assenza di titolo abilitativo edilizio. Costo presunto sanatoria: € 7.000,00
<b>Determinazione Prezzo Base</b>	Valore di stima: ..... € 16.200,00 Costo sanatoria: ..... € 7.000,00 Valore al netto costi sanatoria: ..... € 9.200,00 Sottrazione del 20% in ragione dell'occupazione ..... € 1.840,00 Sottrazione del 15% in ragione dell'assenza di garanzie per vizi nella vendita etc. .... € 1.380,00 <b>Prezzo Base ..... € 5.980,00</b>

Cosenza, 10 Maggio 2005

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**CANCELLERIA FALLIMENTI**  
 Depositario .....  
 oggi ..... 28/6/2005  
 Il Procuratore Generale .....  
 Il CANCELLIERE .....  
 (Antonio B. ....)  
 34

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
**FRANCESCO PERRI**  
 Ingegnere  
 n. 3097  
 Settore Civile - Ambientale - Industriale

## INDICE

1.	Premessa	Pag.	1
2.	Svolgimento delle operazioni di consulenza	"	3
3.	Descrizione degli immobili acquisiti al fallimento ed indicazione di eventuali irregolarità catastali	"	6
	3.1 Fabbricato con appartamenti, negozio, deposito e laboratorio	"	7
	3.2 Fabbricato adibito a deposito	"	18
4.	Indicazione dell'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione ovvero altri gravami opponibili alla procedura esecutiva	"	19
5.	Indicazione di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili	"	19
6.	Indicazione di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri	"	21
7.	Accertamento della conformità tra opera realizzata ed opera licenziata	"	21
8.	Indicazioni inerenti all'occupazione degli immobili	"	24
9.	Determinazione del valore degli immobili	"	25
10.	Verificare la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali	"	26
11.	Conclusioni e Descrizione sintetica dei lotti	"	26

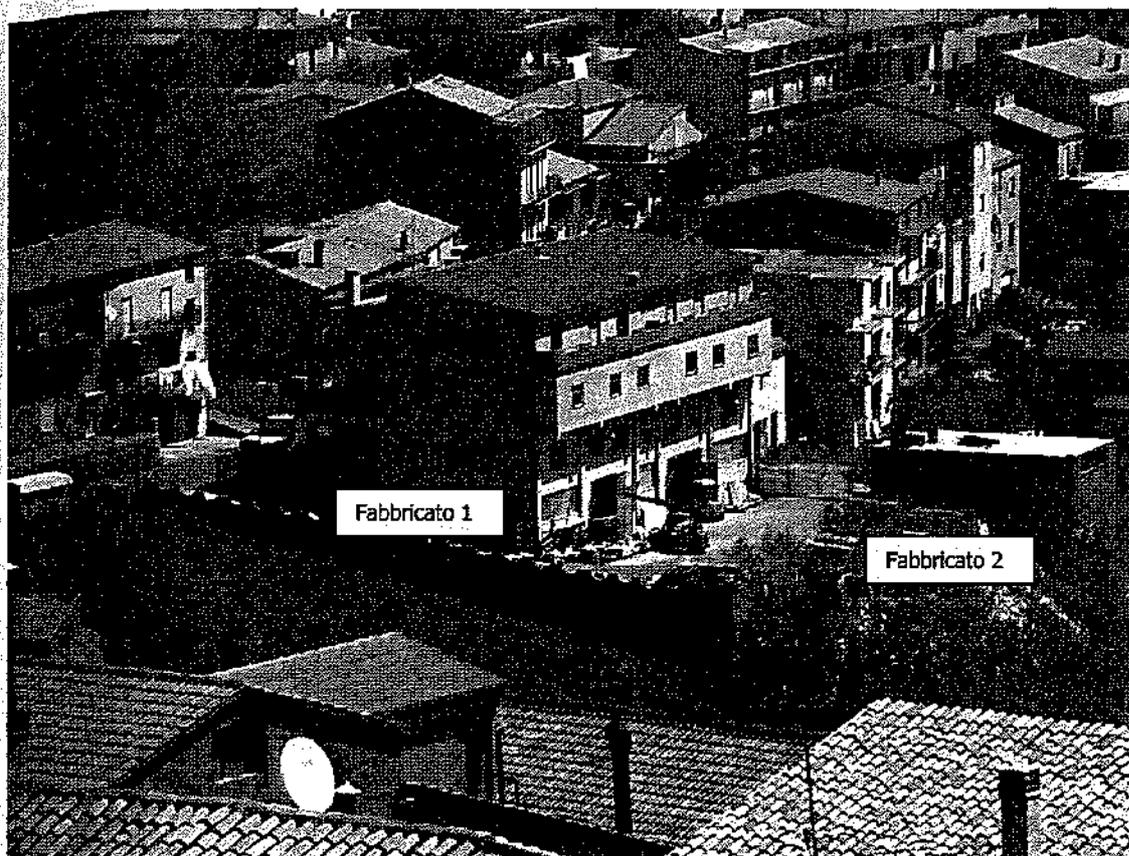


Foto N. 1: Ubicazione dei due fabbricati d'interesse

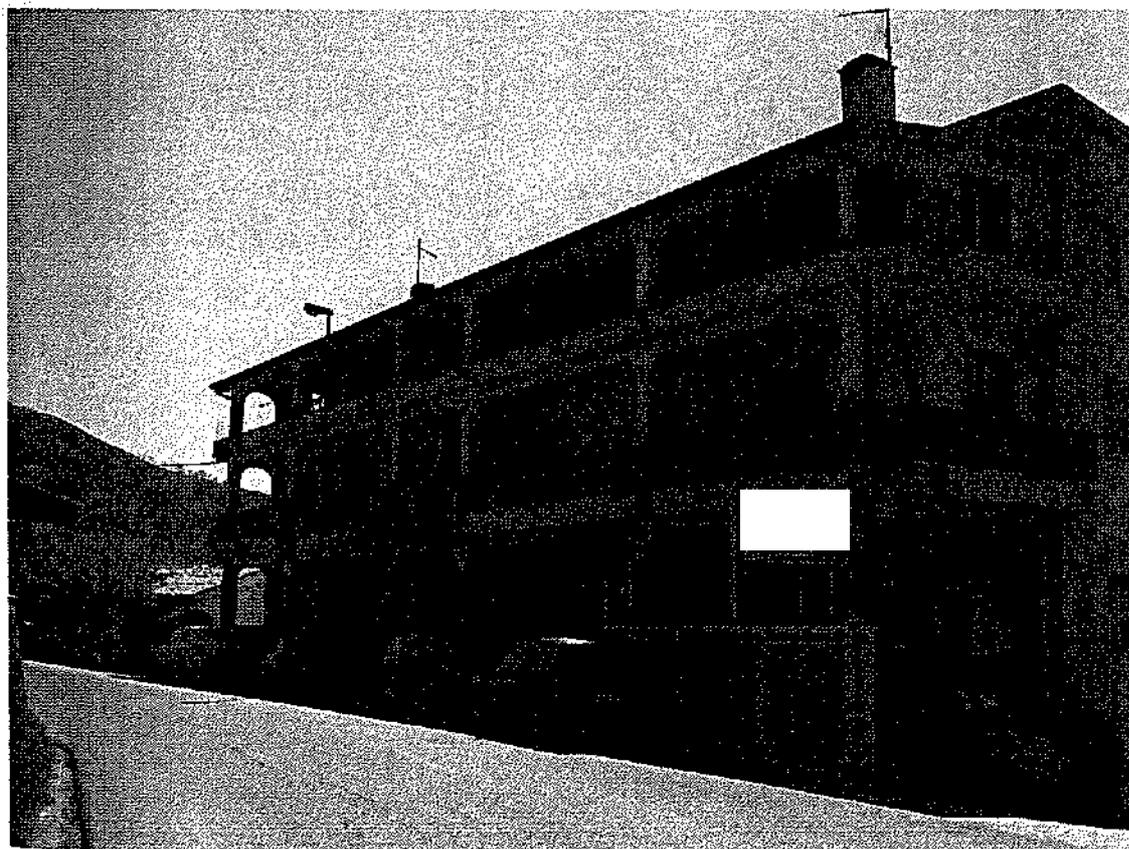


Foto N. 2: Fabbricato costituito da appartamenti, laboratorio e negozi

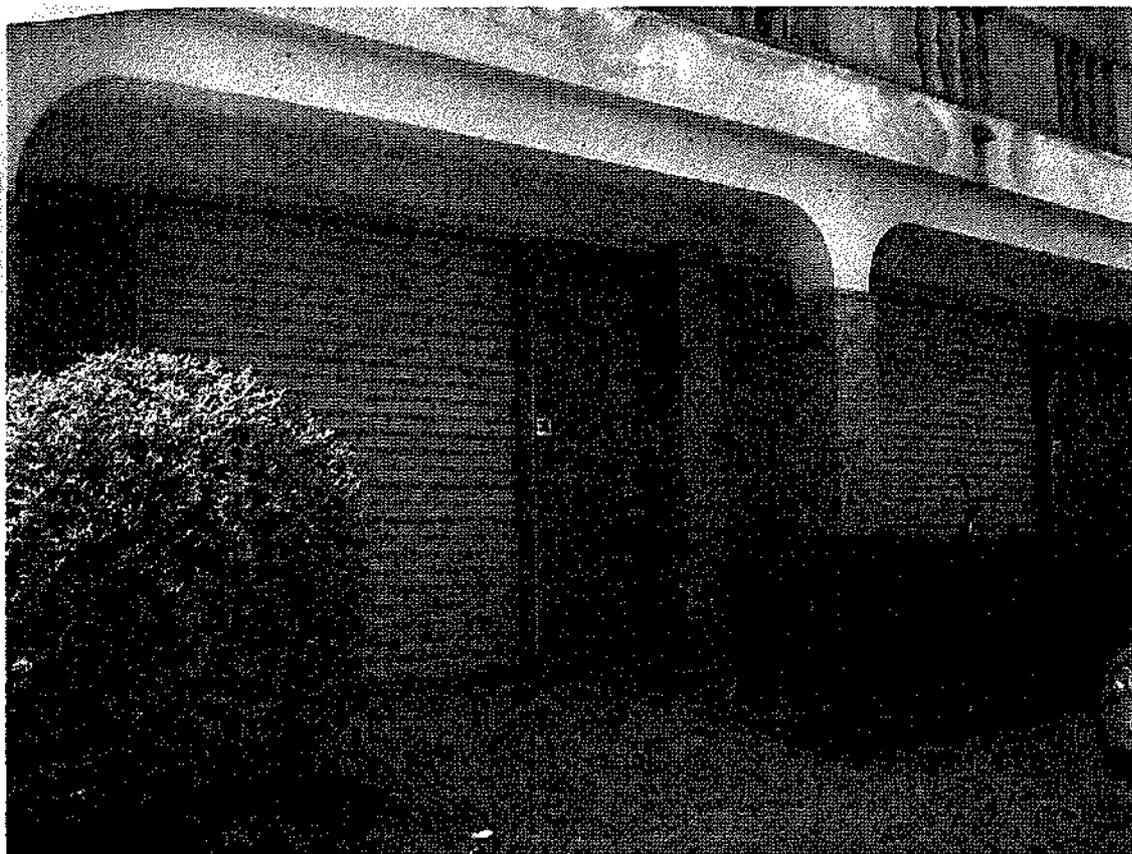


Foto N. 3: Ingressi Lotto 1 – Locale ubicato al piano terra , in catasto negozio, di fatto adibito a deposito



Foto N. 4 – Interno Lotto 1: Locale ubicato al piano terra, in catasto negozio, di fatto adibito a deposito



Foto N. 5 - Interno Lotto 1: Locale ubicato al piano terra, in catasto negozio, di fatto adibito a deposito

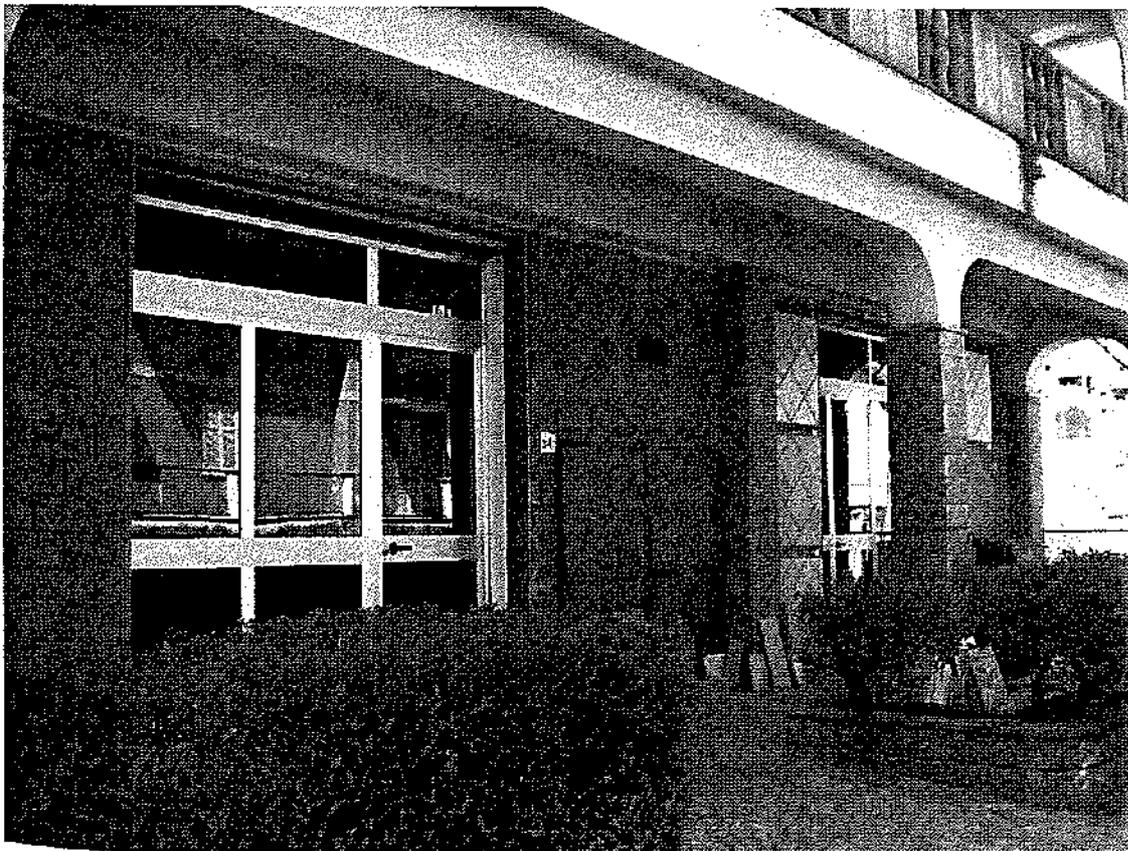


Foto N. 6 - Ingressi Lotto 2: Locale ubicato al piano terra , in catasto deposito, di fatto adibito a negozio



Foto N. 7 - Interni Lotto 2: Locale ubicato al piano terra , in catasto deposito, di fatto adibito a negozio



Foto N. 8: Interni Lotto 2 – Locale ubicato al piano terra , in catasto deposito, di fatto adibito a negozio



Foto N. 9: Particolare della porta d'ingresso per gli appartamenti ubicati ai piani superiori



Foto N. 10: Atrio e scala d'accesso agli appartamenti

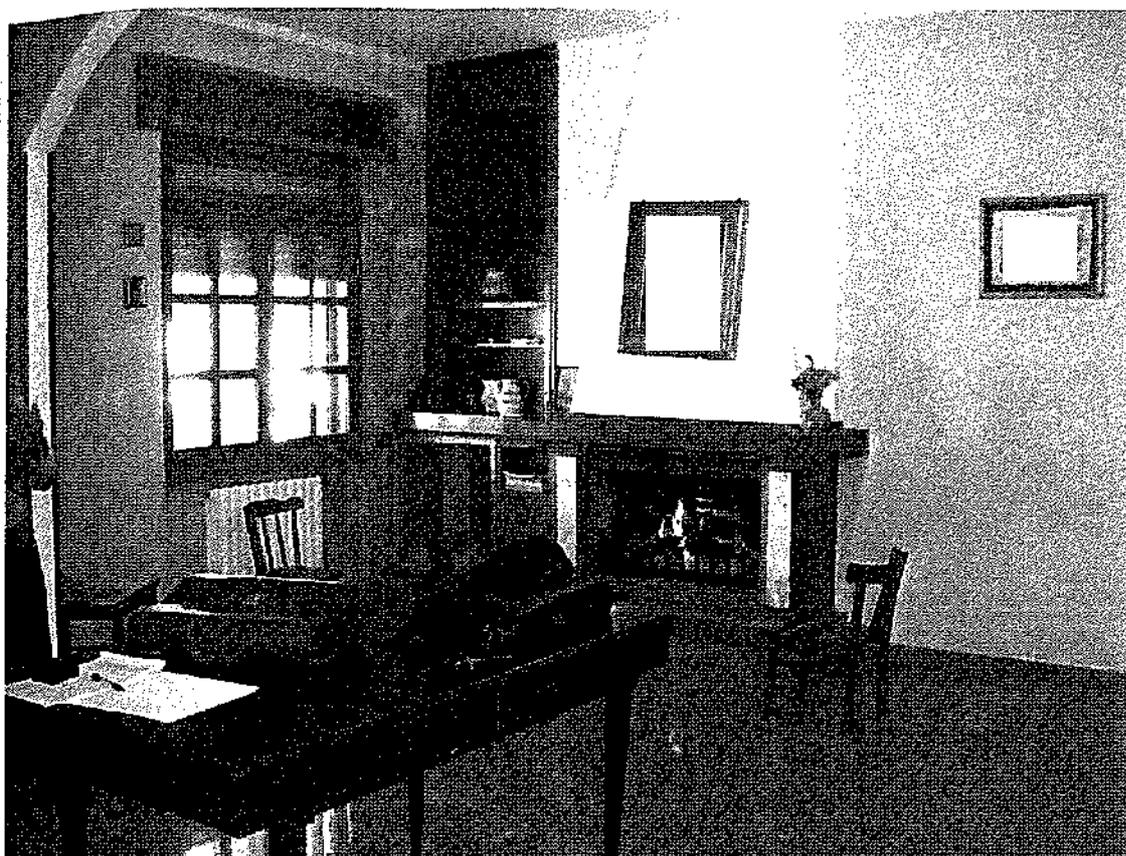


Foto N. 11: Lotto 3 – Locale Soggiorno dell'appartamento ubicato al primo piano



Foto N. 12: Lotto 3 – Stanza L1 dell'appartamento ubicato al primo piano



Foto N. 13: Lotto 3 – Terrazzo dell'appartamento ubicato al primo piano



Foto N. 14: Lotto 4 – Locale Soggiorno dell'appartamento ubicato al primo piano



Foto N. 15: Lotto 4 – Locale studio dell'appartamento ubicato al primo piano

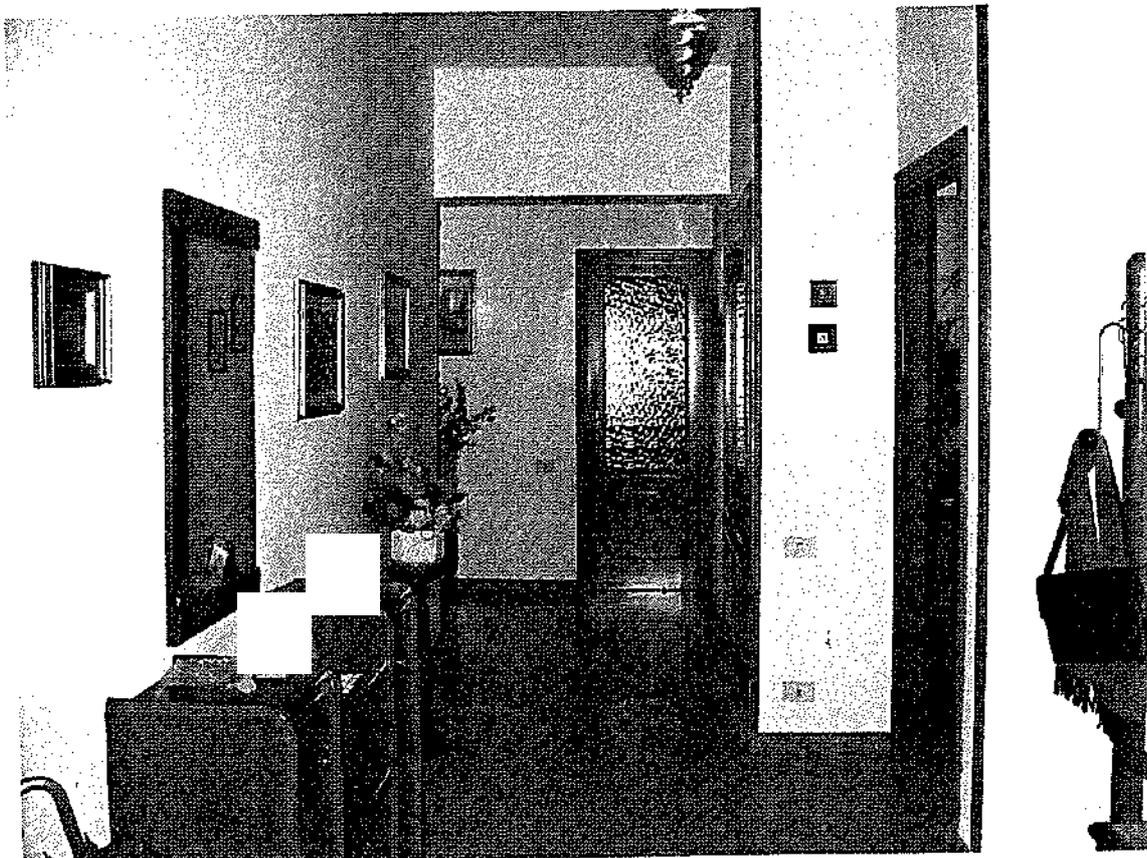


Foto N. 16: Lotto 4 – Corridoio dell'appartamento ubicato al primo piano



Foto N. 17: Lotto 5 – Interno della mansarda situata al secondo piano

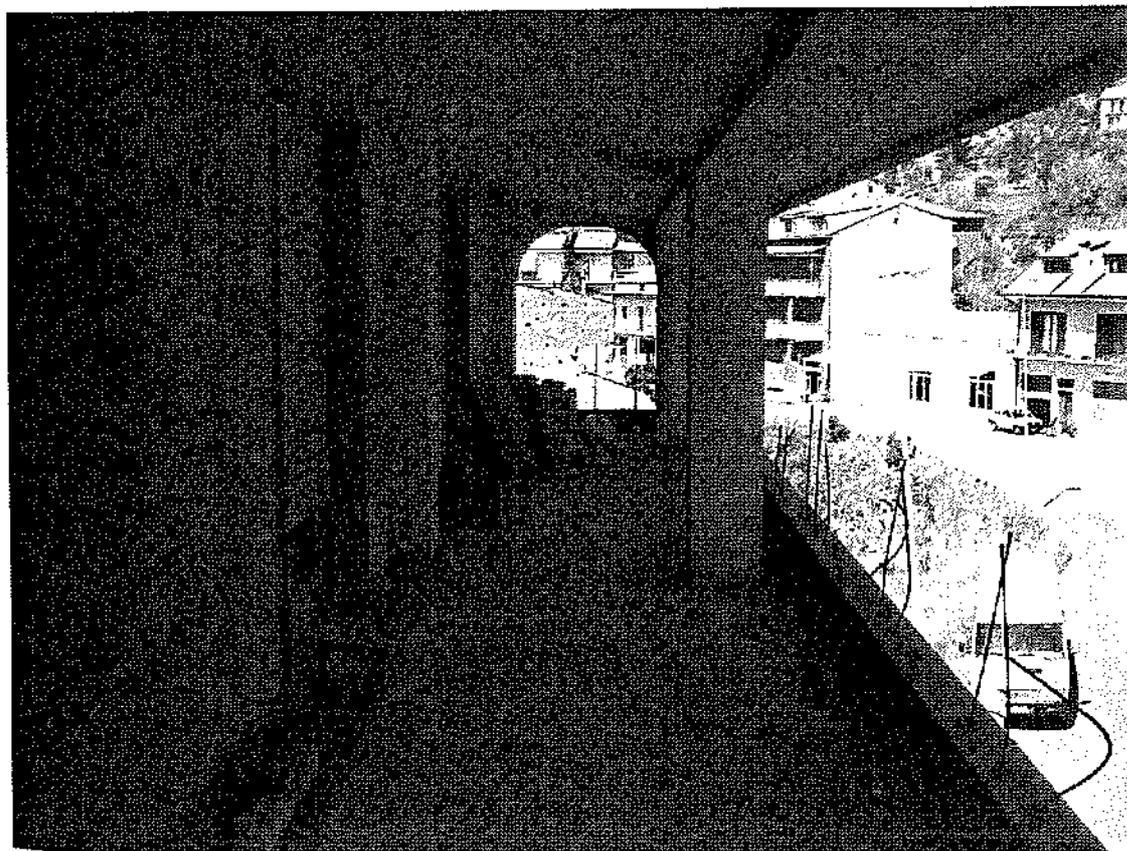


Foto N. 18: Lotto 5 – Terrazzo (fatto strada) della mansarda ubicata al secondo piano

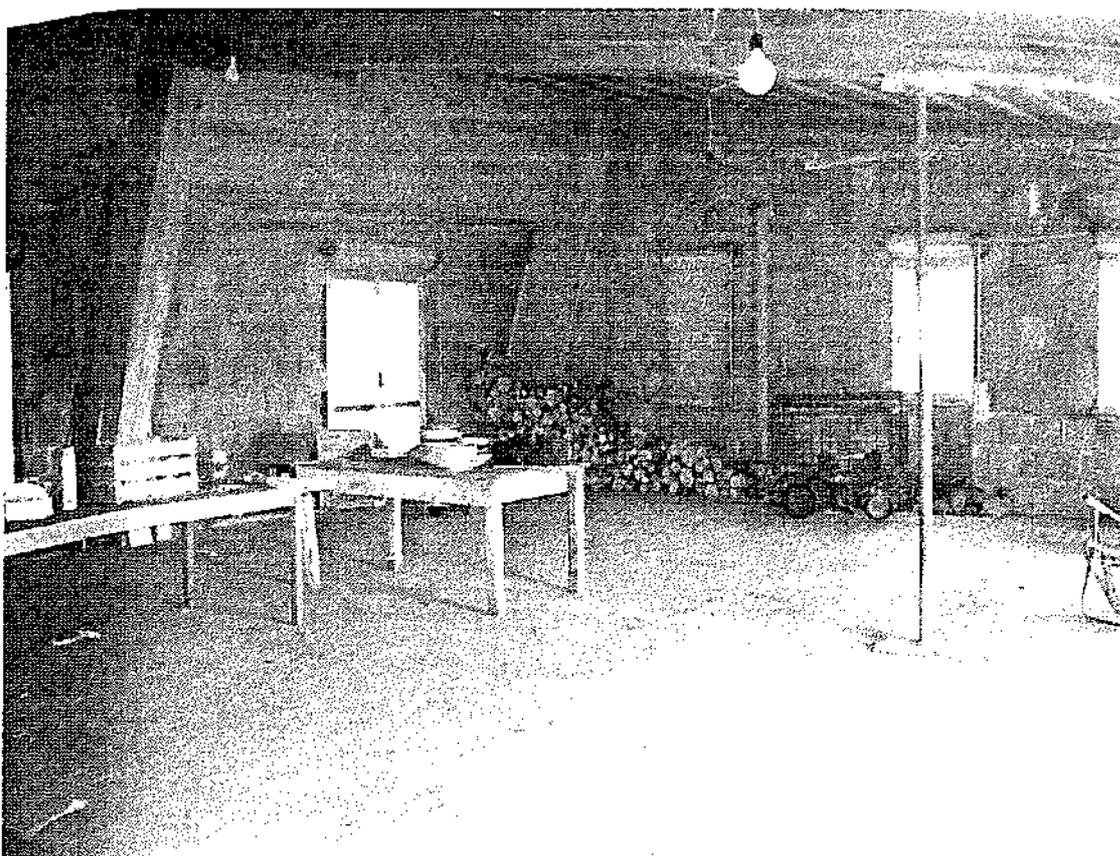


Foto N. 19: Lotto 6 – Interno della mansarda situata al secondo piano

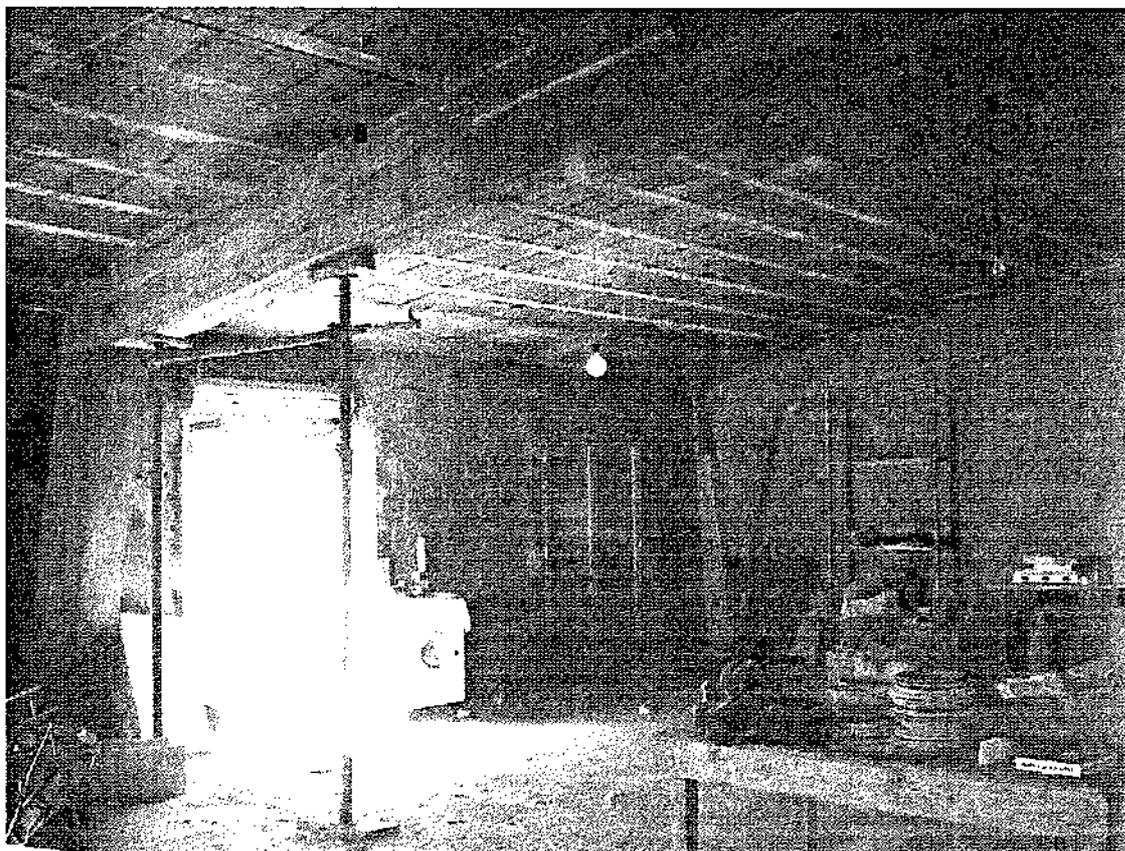


Foto N. 20: Lotto 6 – Interno della mansarda situata al secondo piano

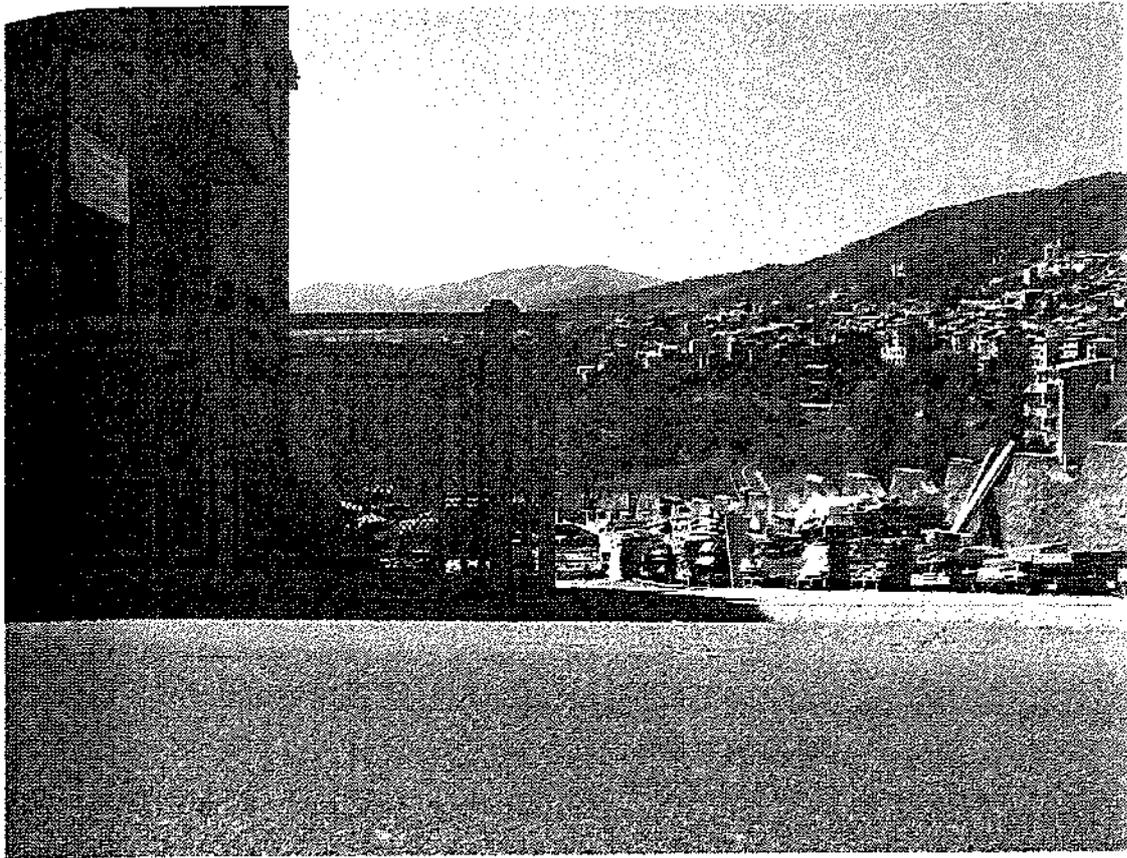


Foto N. 21: Cancello d'ingresso alla corte in comune ai due fabbricati

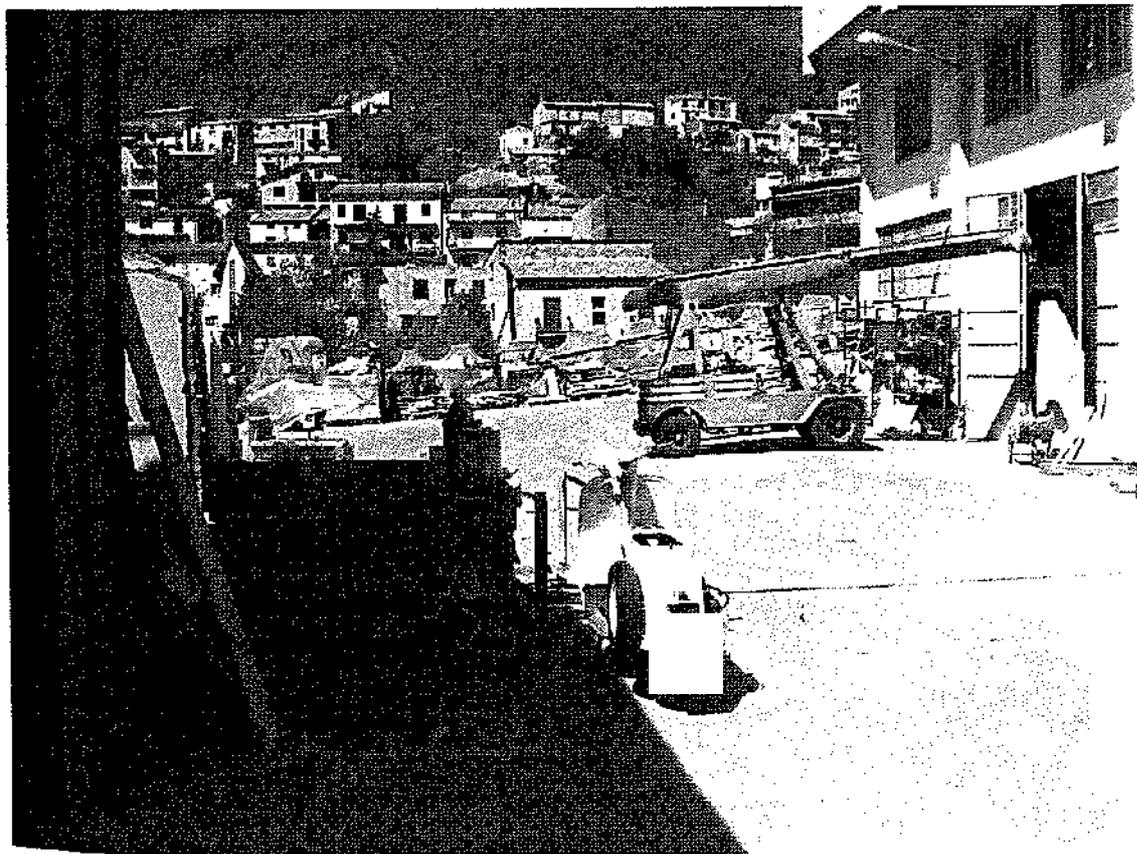


Foto N. 22: Corte in comune ai due fabbricati

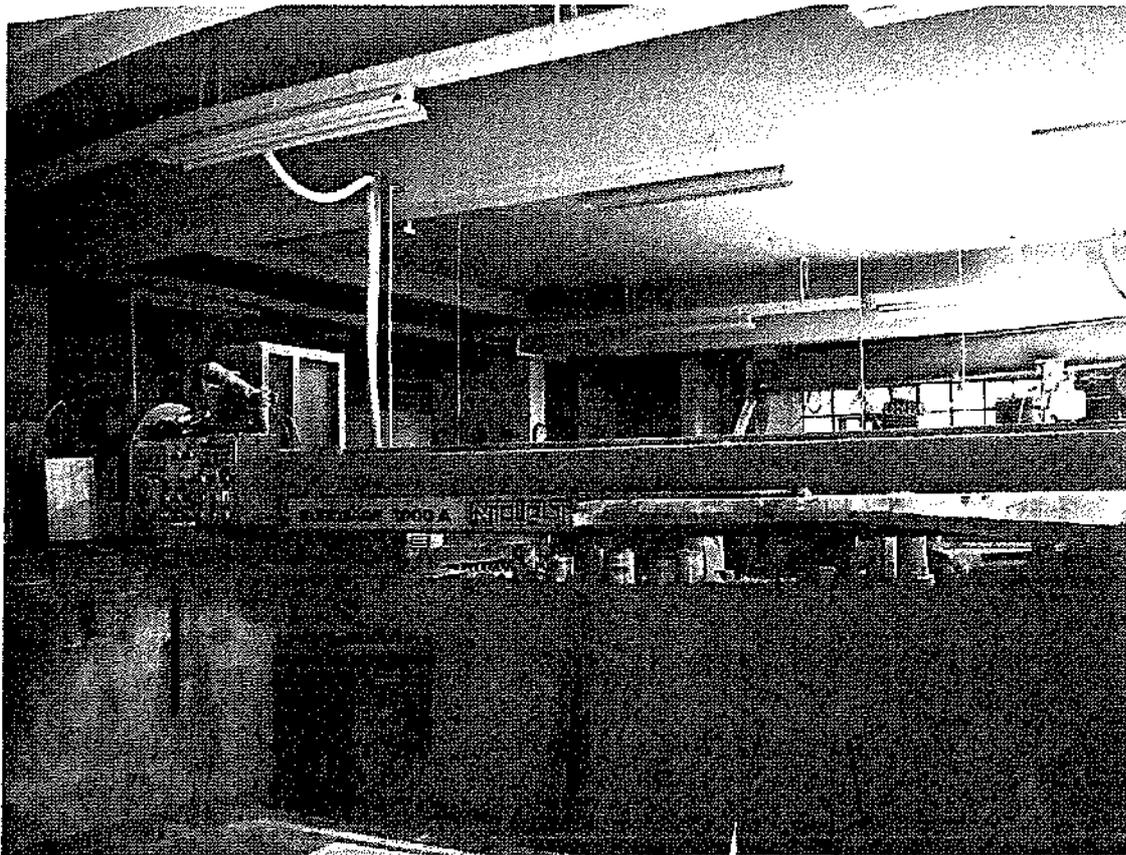


Foto N. 23: Lotto 7 – Interno del laboratorio per lavorazione marmi, ubicato al piano seminterrato.

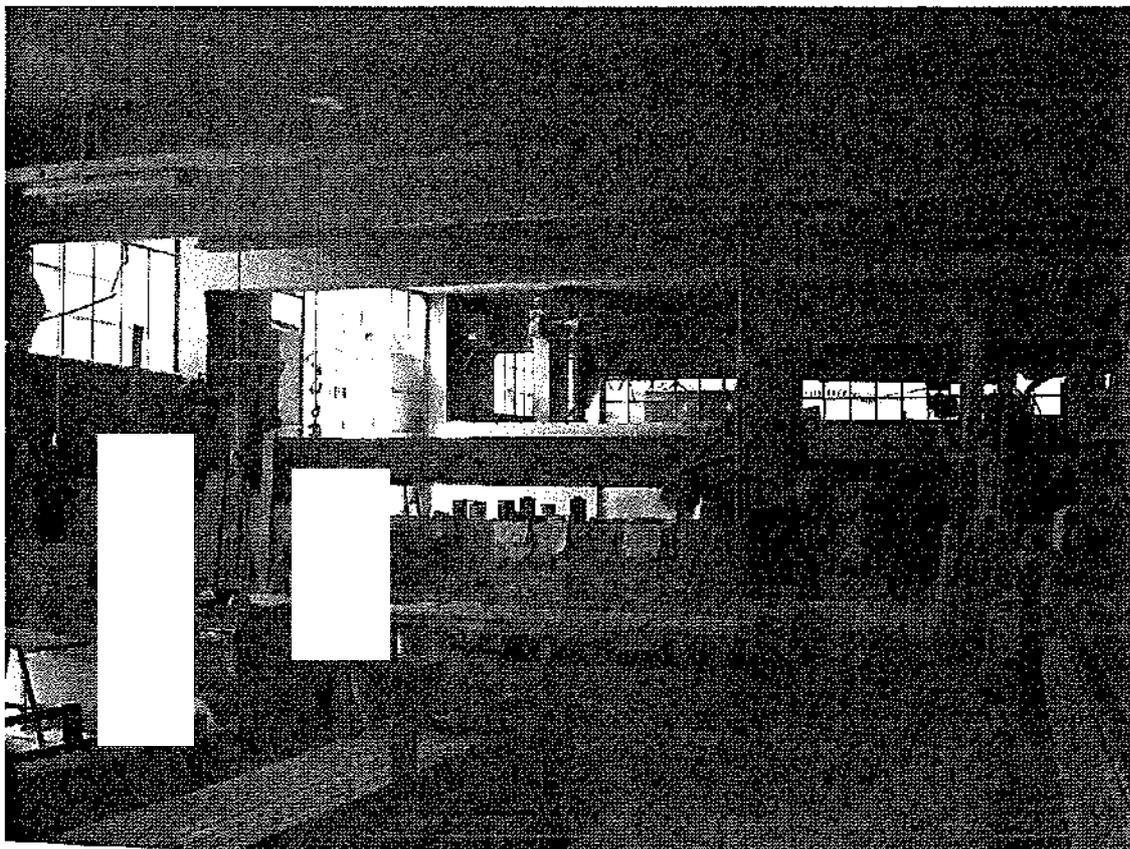


Foto N. 24: Lotto 7 – Interno del laboratorio per lavorazione marmi, ubicato al piano seminterrato.

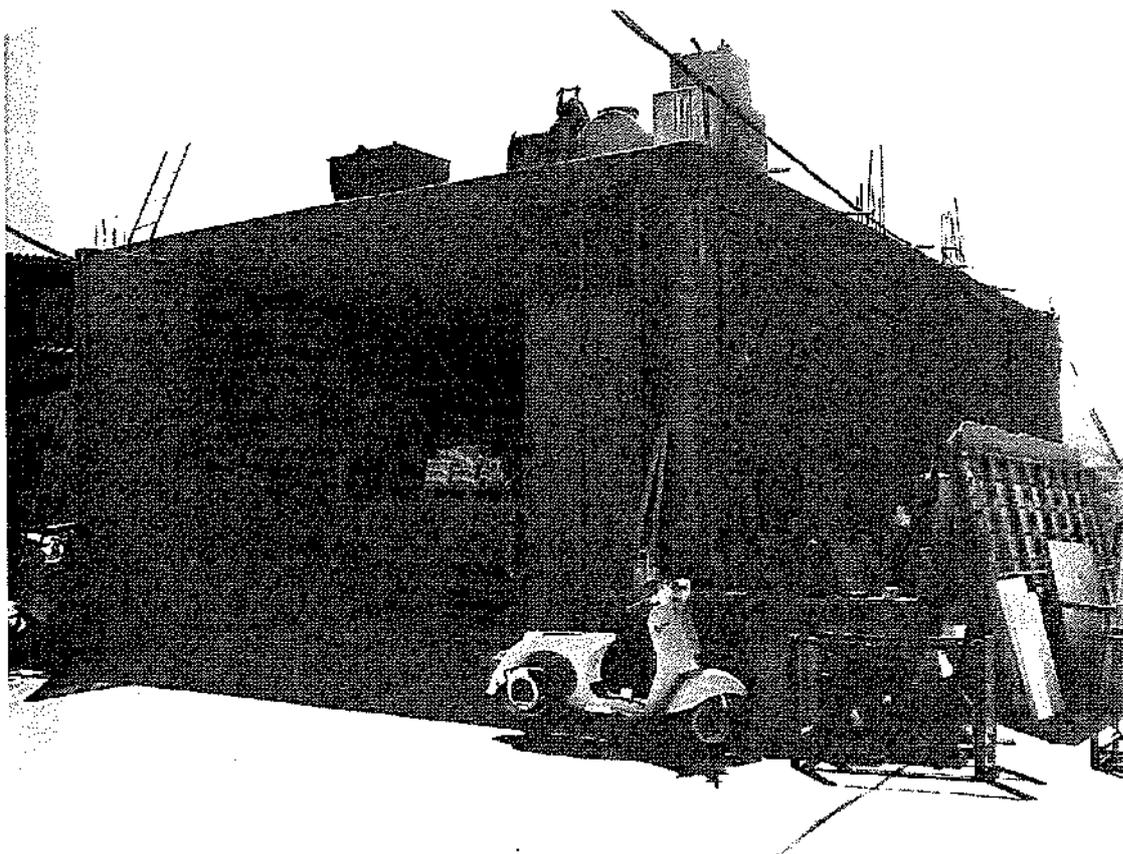


Foto N. 25: Lotto 8 – Esterni del locale deposito adiacente alla corte

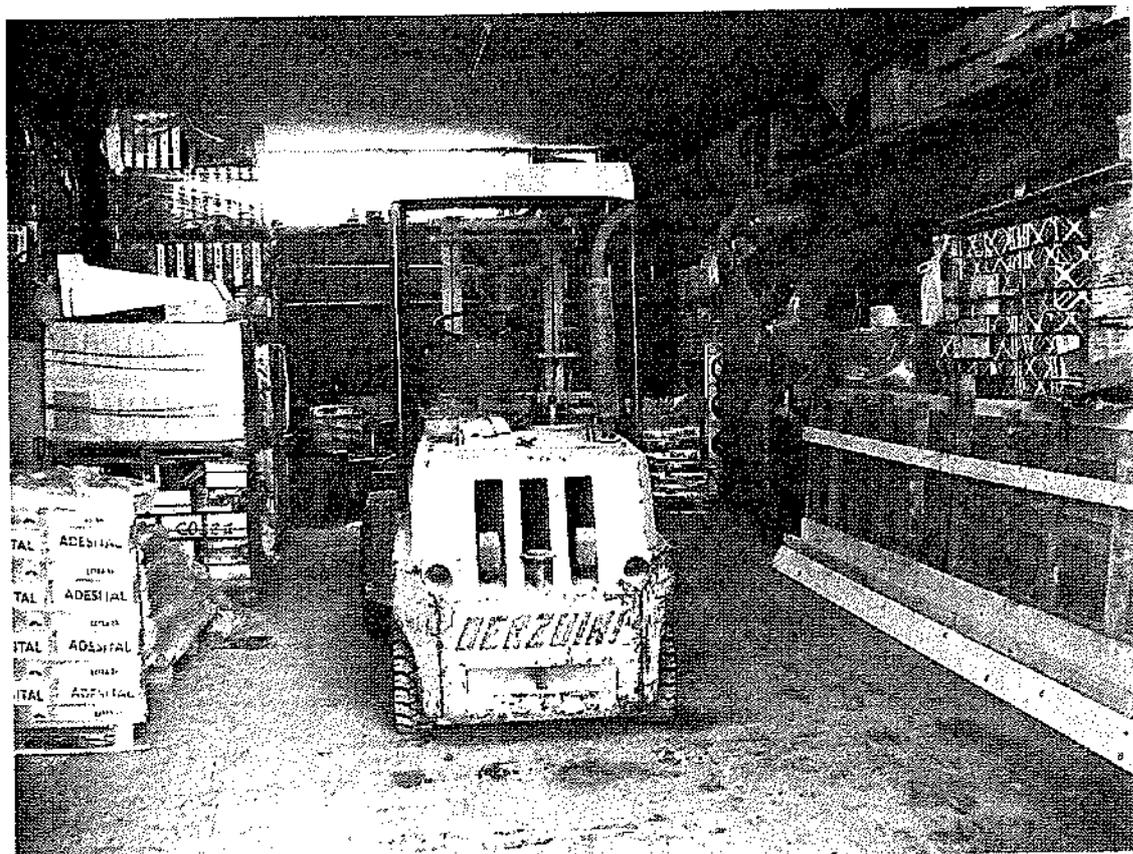


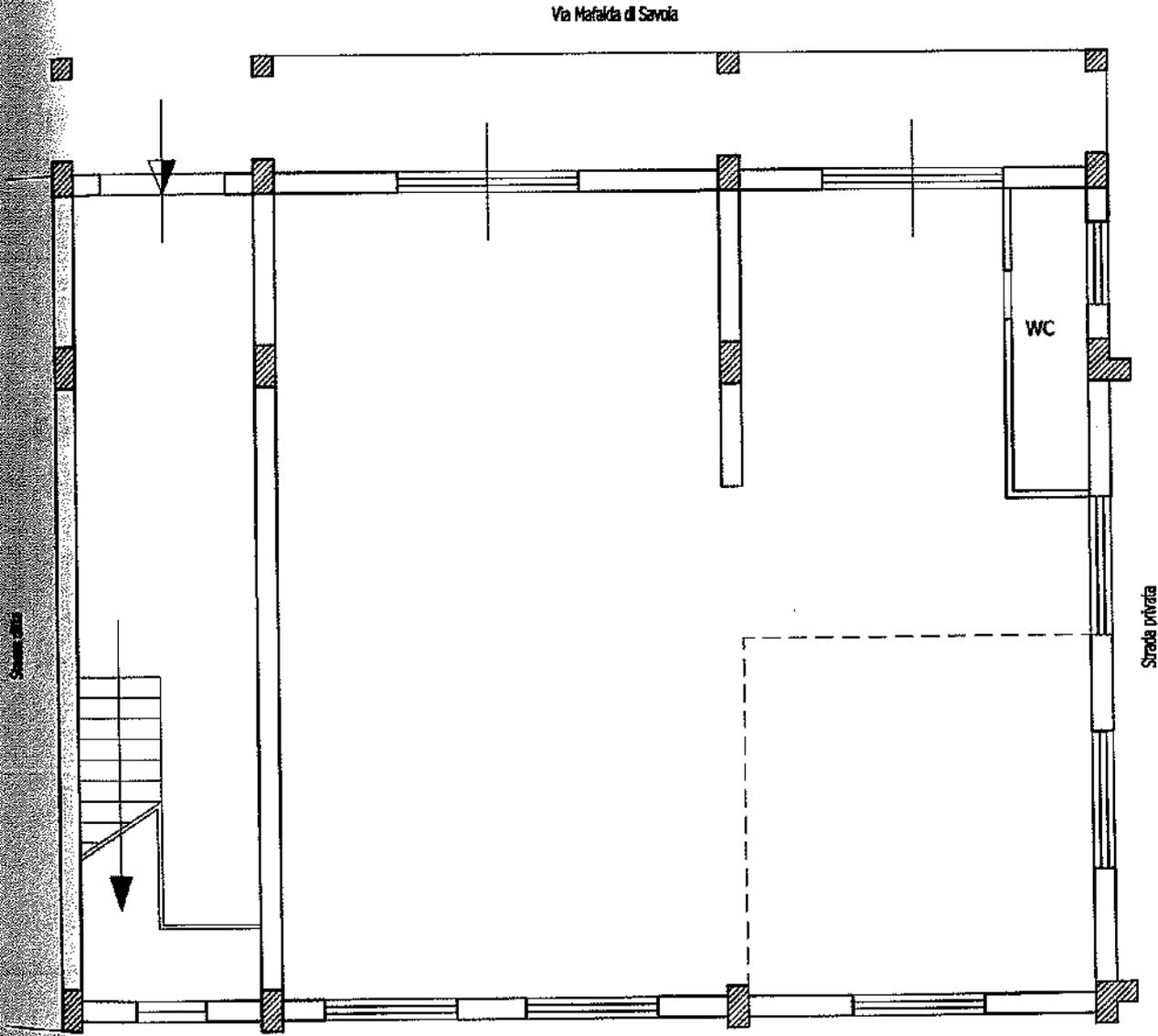
Foto N. 26: Lotto 8 – Interno del locale deposito

### **ALLEGATO N.3: ELABORATI GRAFICI**

- Pianta Lotto N. 1;
- Pianta Lotto N. 2;
- Pianta Lotto N. 3;
- Pianta Lotto N. 4;
- Pianta Lotto N. 5;
- Pianta Lotto N. 6;
- Pianta Lotto N. 7;
- Pianta Lotto N. 8.

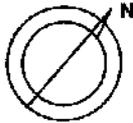
# Lotto N. 1

Negozio al momento chiuso ubicato al Piano T



Corte

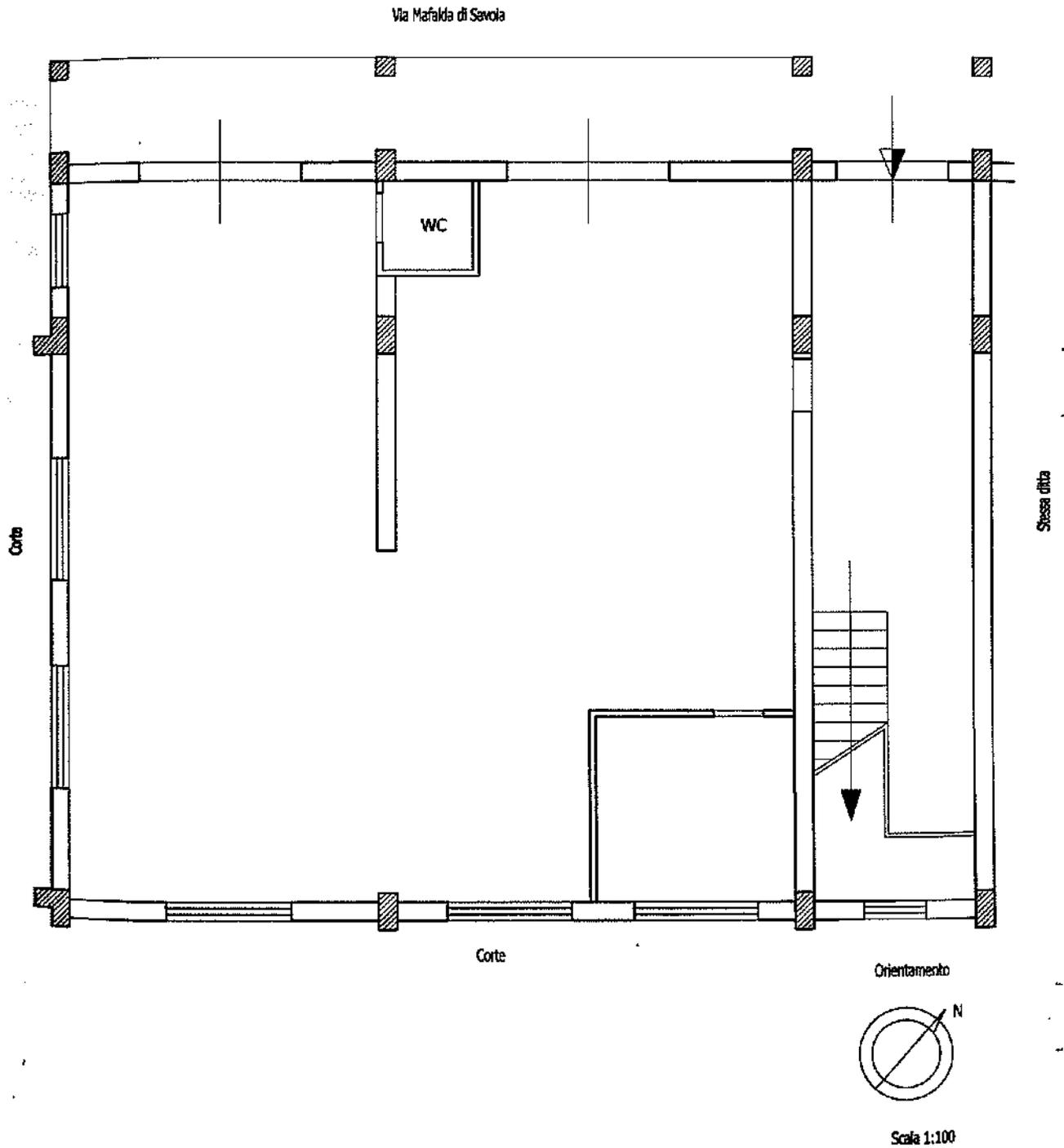
Orientamento



Scala 1:100

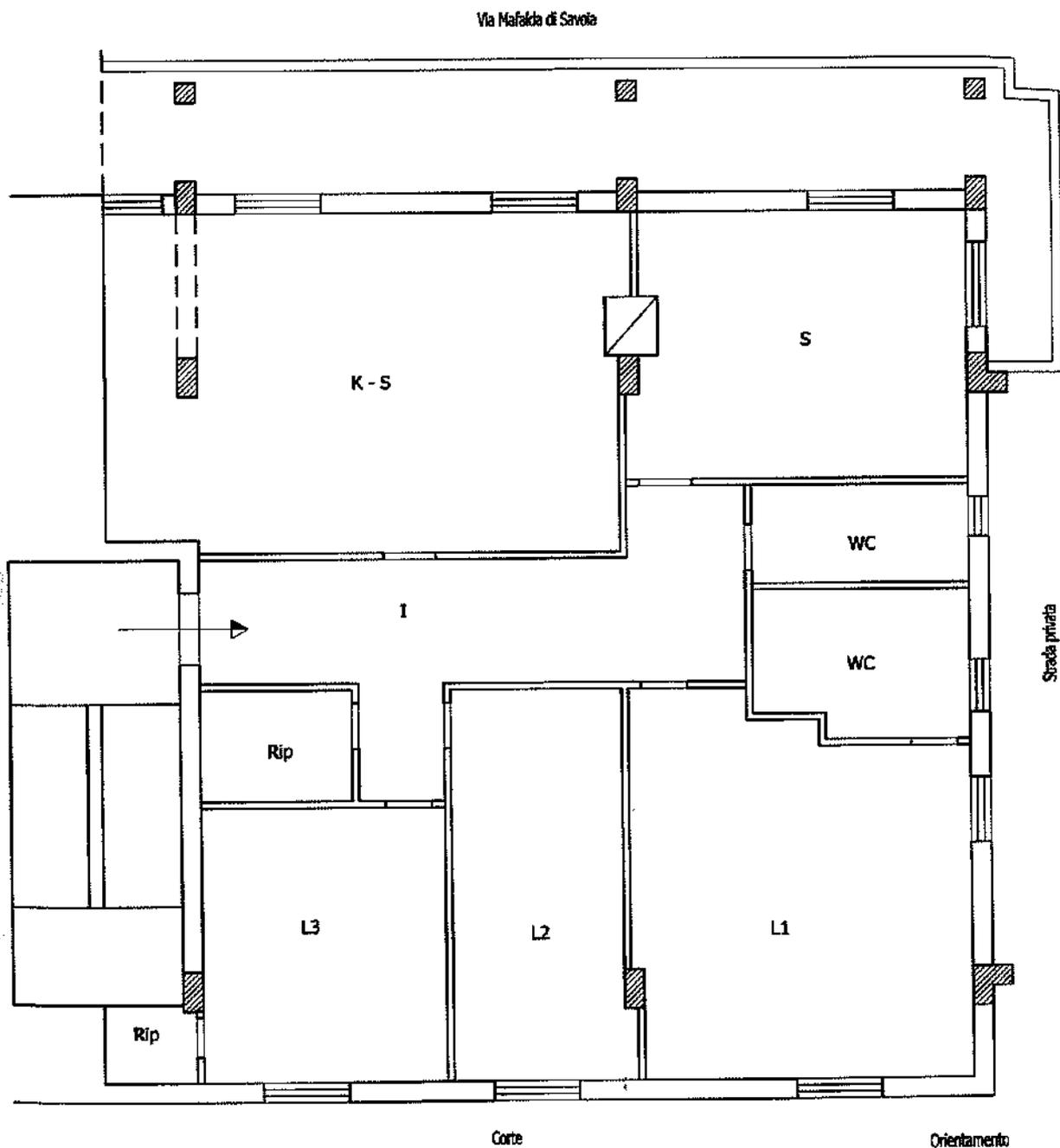
# Lotto N. 2

Locale adibito a Negozio ubicato al Piano T



# Lotto N. 3

Appartamento ubicato al Piano I



Orientamento

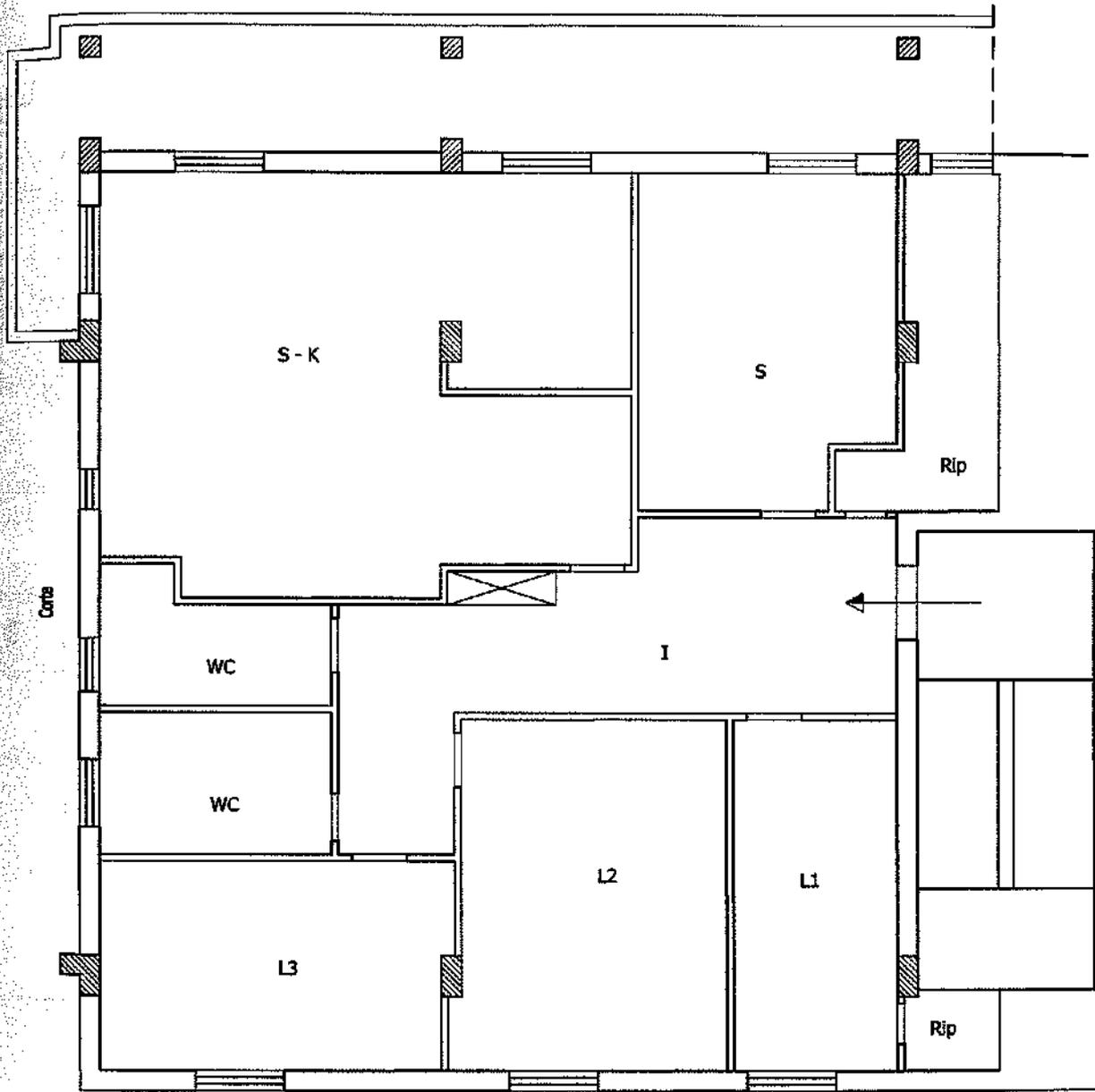


Scala 1:100

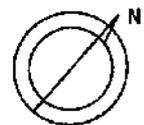
# Lotto N. 4

Appartamento ubicato al Piano I

Via Manfredi di Savoia



Orientamento

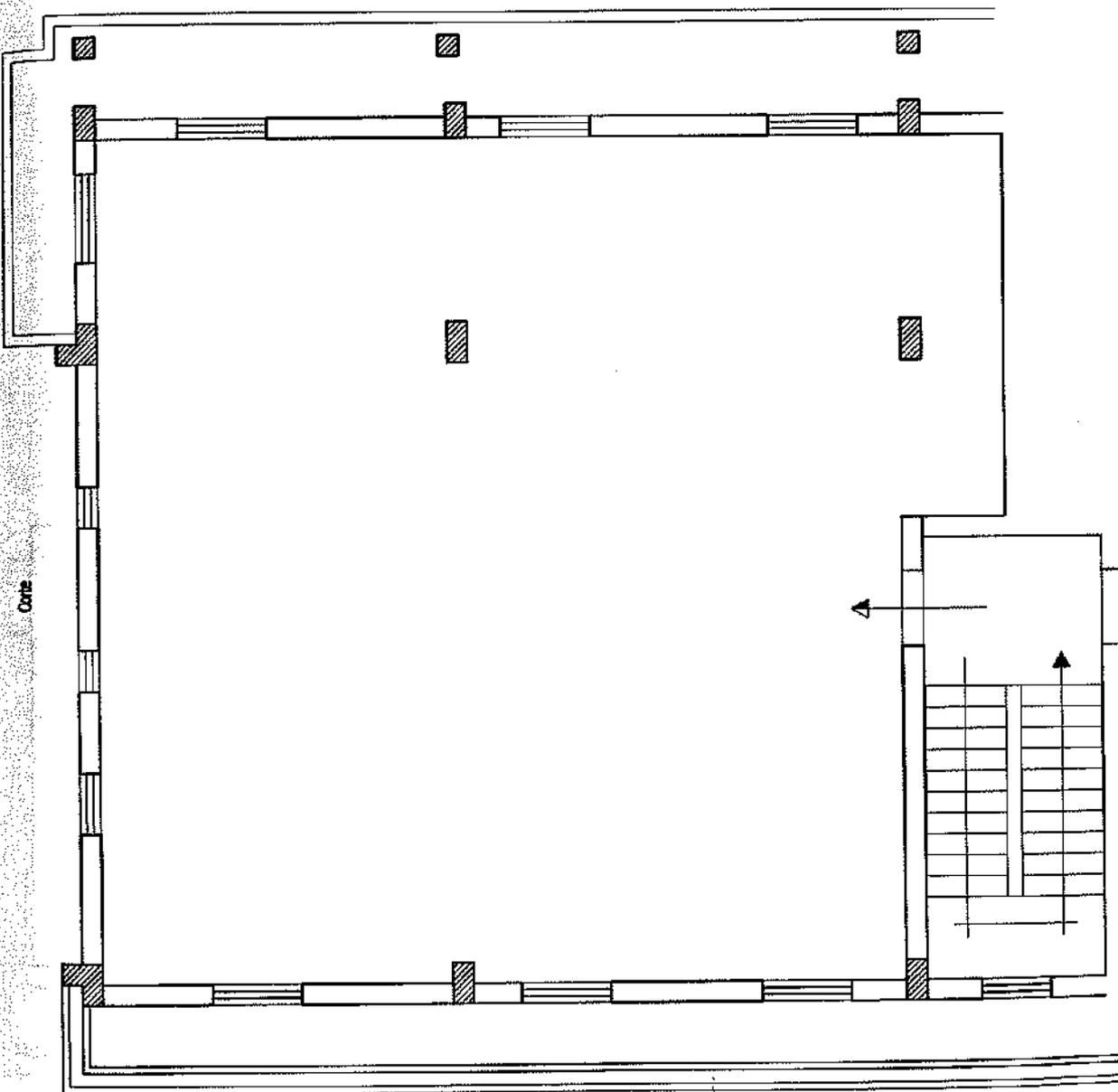


Scala 1:100

# Lotto N. 5

Mansarda ubicata al Piano II

Via Mafalda di Savoia



Corte

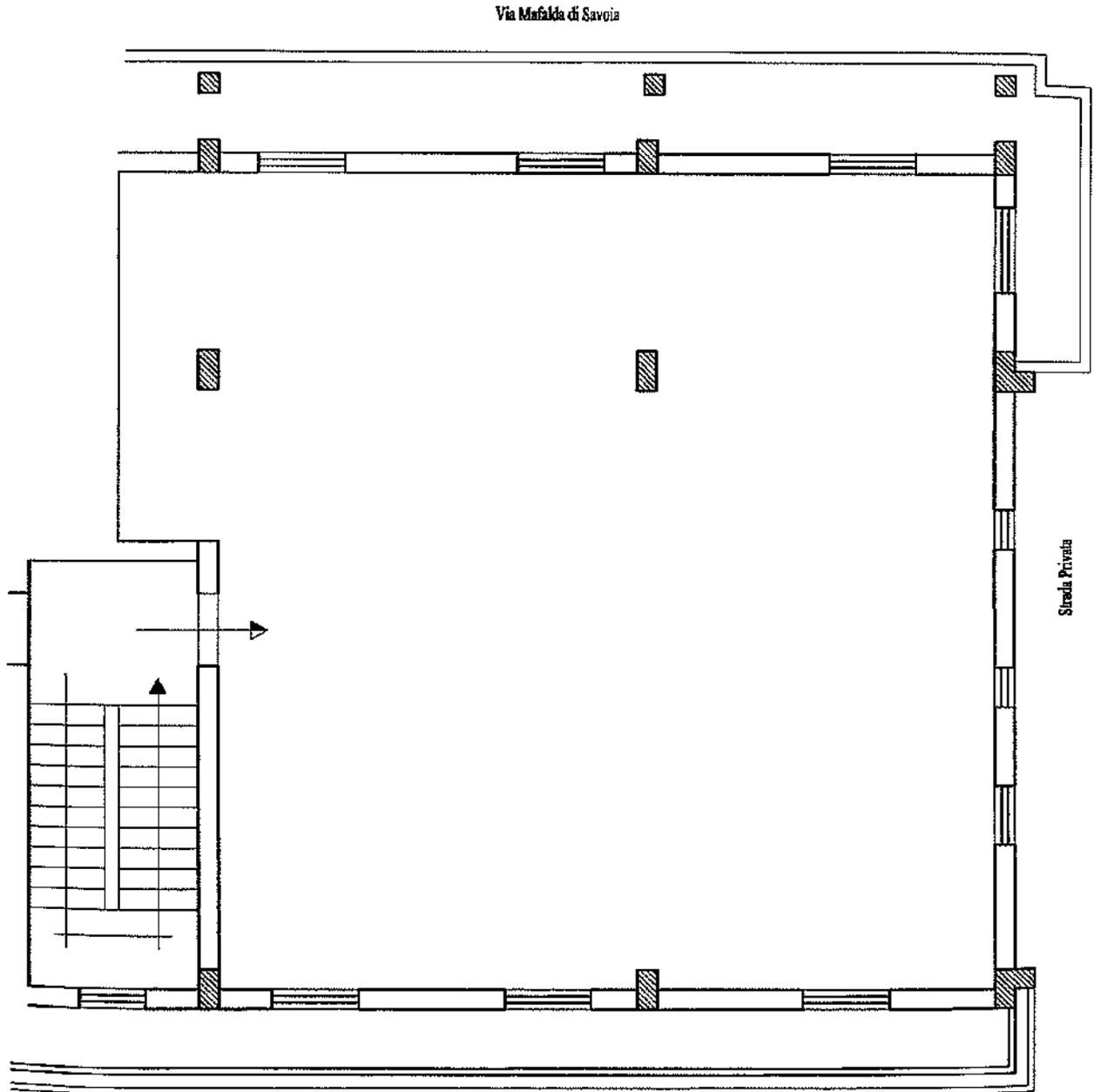
ORIENTAMENTO



Scala 1:100

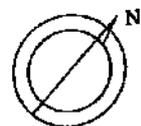
# Lotto N. 6

## Mansarda ubicata al Piano II



Corte della stessa ditta

ORIENTAMENTO



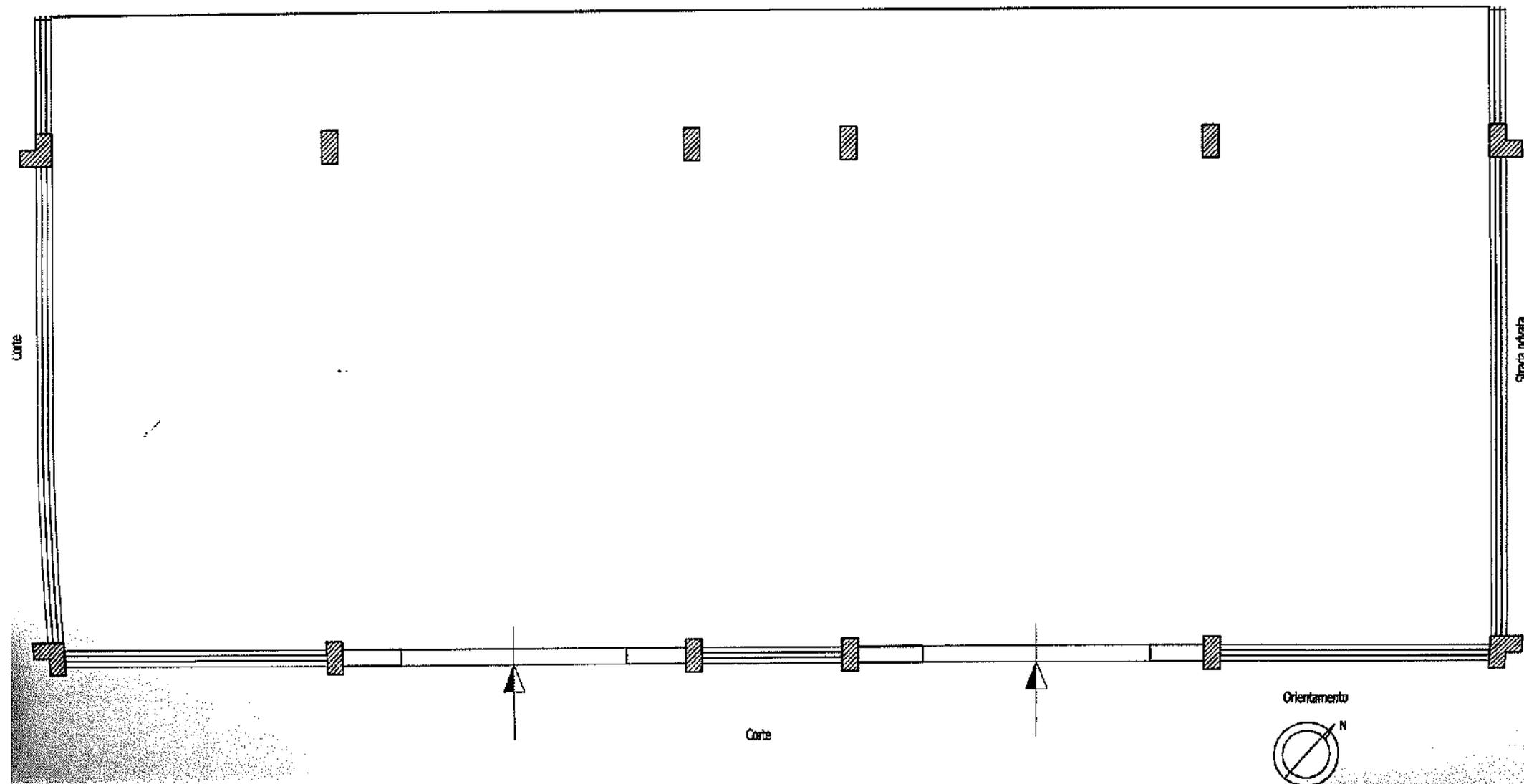
Scala 1:100

# Lotto N. 7

Laboratorio ubicato al piano seminterrato

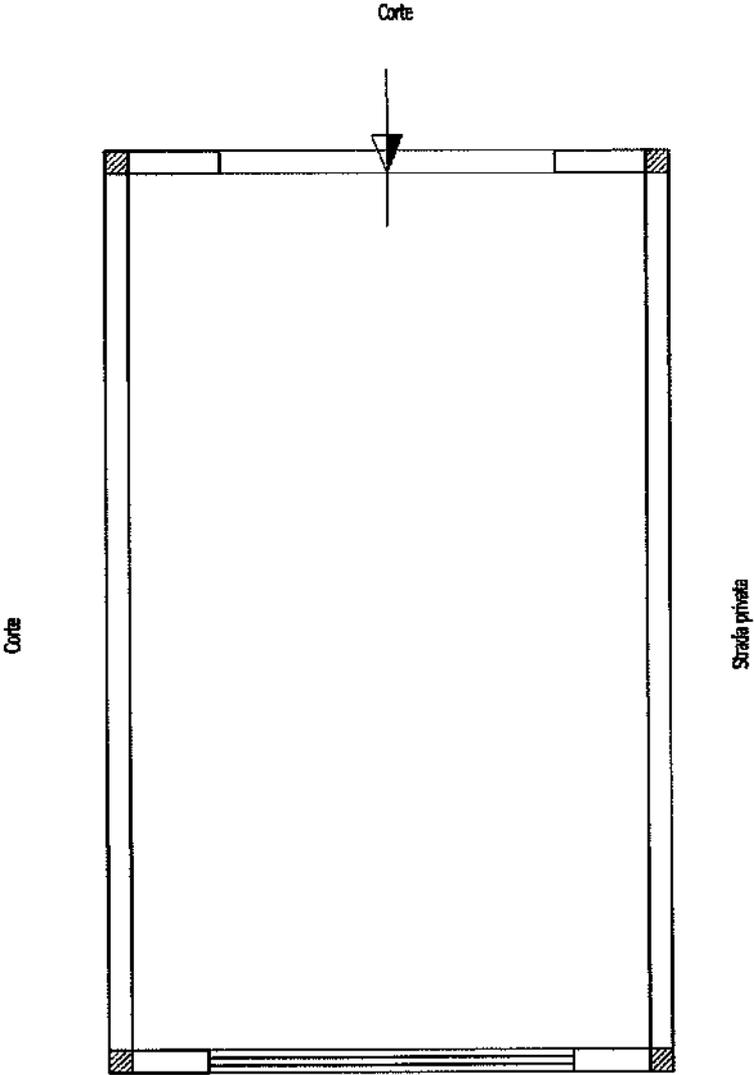
Scala 1:100

Terrapeno



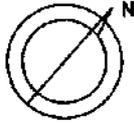
# Lotto N. 8

Deposito ubicato a piano terra



Stessa città

ORIENTAMENTO



Scala 1:100