

CONCORDATO PREVENTIVO

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Descrizione: **N.11 abitazioni**
N.4 magazzini/ laboratori
N.2 locali commerciali
N.2 terreni edificabili

Comune: Cerisano

Indirizzo: C. da Valli

Nominativo del richiedente: Dott. Pierluigi De Buono Liquidatore della

Rende, 27.10.2014

INDICE

| | |
|---|-----------|
| PREMESSA | 3 |
| DESCRIZIONE DEI BENI, VINCOLI E VERIFICA DI CONFORMITÀ | 3 |
| a. Ubicazione..... | 3 |
| b. Caratteri generali e tipologici..... | 3 |
| c. Situazione urbanistica..... | 5 |
| d. Vincoli sul territorio..... | 10 |
| e. Identificazione catastale | 10 |
| f. Rilievi fotografici e planimetrici..... | 12 |
| g. Estensione e consistenza..... | 13 |
| h. Confini | 15 |
| i. Natura del diritto in capo alla proprietà, vincoli e provenienza delle unità immobiliari | 17 |
| j. Vincoli relativi all'occupazione delle unità immobiliari..... | 24 |
| k. Accertamento della consistenza e verifica di conformità..... | 26 |
| DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITÁ IMMOBILIARI E DEI TERRENI | 27 |
| MODALITÁ DI VENDITA | 50 |
| CONCLUSIONI | 51 |
| <i>DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'</i> | <i>53</i> |

ALLEGATI

- Allegato 1: Inquadramenti planimetrici
- Allegato 2: Planimetria generale delle unità immobiliari con pertinenze annesse
- Allegato 3: Richiesta di accesso agli atti e Documentazione estrapolata ed acquisita presso il Comune
- Allegato 4: Documentazione fornita dalla Sirio Multiservizi s.r.l.
- Allegato 5: Documenti catastali
- Allegato 6: Piante stato di fatto
- Allegato 7: Richiesta di vendita a trattativa privata
- Allegato 8: Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo di oneri concessori
- Allegato 9: Documenti ipocatastali
- Allegato 10: Contratti di locazione
- Allegato 11: Contratti preliminari di compravendita

REPERTORIO FOTOGRAFICO

PREMESSA

Lo scopo della presente relazione consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato di n.2 terreni edificabili e di n.17 unità immobiliari, di cui 4 appartenenti alla categoria catastale C/2, 2 appartenenti alla categoria catastale C/1, 9 alla categoria catastale A/2 e 2 alla categoria catastale A/3 di proprietà della società _____ ubicati in c.da Valli, nel Comune di Cerisano, per come predisposto dal Dott. Pierluigi De Buono, in qualità di Liquidatore della

La sottoscritta, dopo aver effettuato i sopralluoghi e gli opportuni accertamenti e misurazioni, aver acquisito e preso visione dei documenti catastali ed ipotecari, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia delle Entrate e con il Settore 2 – Urbanistica ed Edilizia del Comune di Cerisano dove si trovano i beni oggetto di stima ed aver ritirato la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, espone quanto segue:

DESCRIZIONE DEI BENI, VINCOLI E VERIFICA DI CONFORMITÀ

a) Ubicazione

Comune: Cerisano

Indirizzo: C. da Valli

Zona: Periferica nord-ovest

In allegato si riportano gli inquadramenti planimetrici dell'immobile, dall'ortofoto all'aerofotogrammetria, al catastale (Allegato 1: Inquadramenti planimetrici: Estratto di mappa catastale, stralcio aerofotogrammetrico, ortofoto) ed il repertorio fotografico (Repertorio fotografico).

b) Caratteri generali e tipologici

Localizzazione

Le unità immobiliari, oggetto della presente stima, fanno parte di un complesso edilizio residenziale denominato _____ ubicato in località Valli nel Comune di Cerisano. L'accesso ai locali commerciali ed ai magazzini avviene dalla strada provinciale a mezzo di uno spazio adibito a parcheggi (Repertorio fotografico: Foto 1- Foto 2- Foto 10). L'accesso principale e carrabile alle residenze avviene da una via comunale (Repertorio fotografico: Foto 3). Dista dal centro di Cerisano, seguendo la strada provinciale, circa 2,4 km. I terreni sono adiacenti al complesso residenziale e sono accessibili dalla strada comunale e dalla strada privata a servizio del residence (Repertorio fotografico: Foto 4).

Presenza di servizi

La zona è periferica a prevalenza residenziale per come si può evincere anche dalle indicazioni dello strumento urbanistico. Sono presenti alcuni locali commerciali ed un parco.

Tipologia immobiliare prevalente nella zona e qualità urbana

La zona in cui sono collocate le unità Immobiliari in oggetto è caratterizzata da edifici di diversa tipologia di natura residenziale, realizzati in epoca diverse.

Descrizione del complesso residenziale in cui sono collocate le unità immobiliari in oggetto e delle unità immobiliari

Le unità immobiliari fanno parte di un complesso residenziale denominato costituito da 3 corpi di fabbrica A,B e C (Allegato 2: Planimetria Generale delle Unità Immobiliari con Pertinenze annesse) giuntati, con struttura in c.a. ed in profilati realizzato dopo il 2002. Il corpo di fabbrica A (Repertorio fotografico: Foto 1- Foto 2- Foto 6- Foto7), in posizione sud rispetto all'intero complesso, è costituito da un piano seminterrato dove sono collocate le attività commerciali ed i depositi (n. 6 unità immobiliari), e da due piani fuori terra dove si sviluppano le unità immobiliari destinate a residenze e le corti di proprietà esclusiva (n. 3 unità immobiliari). Il corpo di fabbrica B (Repertorio fotografico: Foto 7- Foto 8- Foto 9), in posizione ovest, è costituito da un piano seminterrato, un piano terra ed un sottotetto non abitabile. Di questo corpo di fabbrica n.3 unità immobiliari (foglio 4 p.lla 963 sub 3, 6, e 7) rientrano nel Concordato preventivo. Il corpo di fabbrica C (Repertorio fotografico: Foto 3- Foto 5- Foto 6), in posizione est, è costituito da un piano terra, un piano primo ed un sottotetto non abitabile. In questo corpo di fabbrica sono collocate n.5 unità immobiliari.

Le aree comuni, non completate, sono identificate catastalmente dai sub 32 e 37 della p.lla 963 foglio 4 (Repertorio fotografico: Foto 3- Foto 5- Foto 6- Foto 7- Foto 8).

Le condizioni di manutenzione sono, in generale discrete, anche se, in particolare nei locali interrati del corpo A con sovrastante terrazzo sono presenti fenomeni, in alcuni casi anche spinti, di umidità ed infiltrazioni; altri segni di umidità e risalita capillare si hanno nei locali seminterrati del corpo B ed al piano terra del corpo C. Dall'esame a vista si sono riscontrate piccole lesioni in corrispondenza della separazione tra la struttura e la tompagnatura ma anche su alcuni architravi delle aperture relativamente alle unità immobiliari del corpo C. Lesioni delle pavimentazioni sono state accertate nelle corti ad uso esclusivo.

Descrizione dei terreni

I terreni edificabili inseriti nel Concordato preventivo sono ubicati ad est del complesso residenziale (Repertorio fotografico: Foto 4). Su di essi, come da progetto originario e fino al progetto di variante del 2009, avrebbe dovuto sorgere un ulteriore fabbricato, una bifamiliare di circa 300,00 m², identificato sugli elaborati di progetto con la lettera D. Ad oggi il terreno non è edificato ed è utilizzato come autorimessa all'aperto.

Servizi ed impianti

Gli impianti che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria sono di cantiere, in particolare luce ed acqua. In zona limitrofa al complesso è in corso di realizzazione una cabina per l'approvvigionamento e la distribuzione di energia elettrica (Repertorio fotografico: Foto 10).

c) Situazione urbanistica

In data 17.09.2014 la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Cerisano la documentazione urbanistica inerente l'immobile di cui fanno parte i beni in oggetto (Allegato 3: Richiesta di accesso agli atti e Documentazione estrapolata ed acquisita presso il Comune).

La documentazione vagliata dalla sottoscritta e fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cerisano in data 21/10/2014 (Allegato 3: Richiesta di accesso agli atti e Documentazione estrapolata ed acquisita presso il Comune) e quella fornita dalla sig.ra _____ in qualità di ex amministratore unico della _____ (Allegato 4: Documentazione fornita dalla _____) è la seguente:

- **Pratica Edilizia n.1257/2002.** Si tratta di un progetto per la realizzazione di n. 4 corpi di fabbrica denominati A, B, C e D commissionato dai signori _____ al tecnico Arch. _____. La documentazione estrapolata ed acquisita in Comune è la seguente: Permesso di costruire n.1257/2003 relativo al fabbricato del corpo A; Permesso di costruire n.1309/2005 relativo ai corpi di fabbrica B,C e D; ; Relazione tecnico- descrittiva; Relazione igienico- sanitaria; Planimetria catastale- Visure catastali- Aerofotogrammetria- Stralcio del P.d.F.; Planimetria generale d'inquadrimento- Planimetria generale quotata- Planimetria allaccio ai servizi; Planimetria generale degli standard urbanistici; Planimetria generale- Sistemazione esterna e parcheggi; Sezioni del terreno.
- **Pratica Edilizia n.1331/2006.** Si tratta di una variante in corso d'opera al progetto denominato _____ commissionata dalla sig.ra _____ Amministratore Unico della società " _____ , subentrata nella proprietà dei terreni e del progetto (Allegato 3: Richiesta di accesso agli atti e Documentazione estrapolata ed acquisita presso il Comune- Compravendita del 12 ottobre 2006 rogata dal notaio Dott. Gabriele Guidoccio Rep. n. 2653 Racc. n. 827), al tecnico Arch. _____.
La documentazione estrapolata ed acquisita in Comune è la seguente: Permesso di costruire n.1331/2007 relativo al corpo B; Relazione tecnica descrittiva; Planimetria generale nuova sistemazione esterna.
- **Pratica Edilizia n.1359/2007.** Si tratta di un'ulteriore variante in corso d'opera relativa al fabbricato denominato corpo A commissionata dalla sig.ra _____ al tecnico Arch. _____. La documentazione estrapolata ed acquisita in Comune è la seguente: Permesso di costruire n.1359/ 2008; Relazione tecnica descrittiva; Stralcio catastale- Stralcio aerofotogrammetrico- Stralcio del P.d.F. corpo A; Planimetrie generali d'inquadrimento e sistemazione esterna.
- **Pratica Edilizia n.1417/2009.** Si tratta dell'ultima variante per piccole opere architettoniche relativa ai corpi A,B e C commissionata dalla sig.ra _____ al

tecnico Arch. La documentazione estrapolata ed acquisita in Comune è la seguente: Richiesta di permesso di costruire in variante per piccole opere architettoniche; Relazione igienico- sanitaria; Dichiarazione del tecnico sulla non alterazione della stabilità del fabbricato; Dichiarazione quantificazione e smaltimento inerti. La documentazione fornita dalla sig.ra conforme a quella visionata in Comune, è la seguente: Permesso di costruire n.4/2009 relativo ai corpi A, B e C; Tav.1_Relazione tecnica illustrativa; Tav.2_Planimetria generale; Tav.3_Piante corpo "A"; Tav.4_Piante corpo "B"; Tav.5_Piante corpo "C"; Tav.6_Sezioni corpi "A- B- C"; Tav.7_Prospetti corpi "A- B- C"; Tav.8_Calcolo generale dei volumi.

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività prof. n.2293 del 10.04.2012.** Si tratta di una S.C.I.A. per l'installazione di tettoie in legno, lavori di completamento e piccole varianti in corso d'opera al permesso di costruire n.4 del 24.04.2009 commissionata dalla al geom. quale tecnico asseverante, progettista e direttore dei lavori. La documentazione estrapolata ed acquisita in Comune è la seguente: Attestazione progettista per opere dichiarate minori; Relazione tecnica di previsione di inerti; Tav.2_Stralcio foglio catastale; Tav.5_Particolari costruttivi tettoie; Tav.6_Calcolo oneri. La documentazione fornita dalla sig.ra conforme a quella visionata in Comune, è la seguente: S.C.I.A. prot. n. 2293 del 10 aprile 2012; Relazione tecnica relativa a segnalazione certificata di inizio attività; Tav.1_Relazione tecnica descrittiva; Tav.3_Planimetria di inquadramento; Tav.4_Prospetti.
- **Richiesta di Agibilità (parziale) prof. n.885 del 16.02.2011.** Si tratta di una richiesta di agibilità parziale relativa alle seguenti unità immobiliari: sub 38, sub 39 e sub 40 appartenenti al corpo di fabbrica A; sub 3, sub 4, sub 5, sub 6 e sub 7 appartenenti al corpo di fabbrica B; sub 9, sub 10, sub 11, sub 49 e sub 50 appartenenti al corpo di fabbrica C. La documentazione fornita dalla sig.ra è la seguente: Richiesta certificato di agibilità parziale; Collaudo statico corpi "A, B e C"; Dichiarazione di conformità dell'impianto allaccio acqua potabile bagno, riscaldamento e gas; Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; Diniego dell'agibilità da parte del Comune (Allegato 4: Documentazione fornita dalla .

| TAB.1 : Documentazione Urbanistica | | | | | | |
|------------------------------------|-------------|--------------------|-------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Pratica Edilizia | Committente | Progettista e D.L. | Corpi di fabbrica interessati | Descrizione | Elaborati e Documenti estrapolati | Provenienza Elaborati e documenti |
| n.1257/2002 | | | A, B, C e D | L'intervento interessa un lotto di terreno individuato in catasto | Permesso di costruire n.1257/2003 | Comune di Cerisano |

| | | | | | | |
|--------------------|----------|--|---|--|---|--------------------|
| | Politano | | | terreni al foglio n.4 p.lle nn. 358, 429, 614, 714, 715, 718, 719 di 8390,00 m ² in località Valli del Comune di Cerisano , su. Il progetto prevede la realizzazione di residenze e locali commerciali. Si sviluppa in quattro corpi di fabbrica A, B, C e D. | relativo al corpo di fabbrica A Permessi di costruire n.1309/2005 relativi ai corpi di fabbrica B, C e D Relazione igienico-sanitaria Relazione tecnico-descrittiva Sezioni del terreno Planimetria generale degli standard urbanistici Planimetria generale- Sistemazione esterna e parcheggi Planimetria generale d'inquadramento- Planimetria generale quotata- Planimetria allaccio ai servizi Planimetria catastale- Visure catastali- Aerofotogrammetria- Stralcio del P.d.F. Atto di compravendita del 12 ottobre 2006 a rogito del notaio Dott. Gabriele Guidoccio Rep.n.2653 Racc.n.827 | |
| n.1331/2006 | | | B | L'intervento ha come oggetto la sopraelevazione del | Permessi di costruire n.1331/2007- | Comune di Cerisano |

| | | | | | | |
|--------------------|--|--|---------|--|--|--------------------|
| | | | | <p>corpo B. La progettazione, che prevedeva una suddivisione in due piani del corpo, a causa delle caratteristiche del terreno, ha subito una variazione, ovvero una ridistribuzione degli spazi sviluppandosi così in tre piani senza variazione di volumetria.</p> | <p>Variante in corso d'opera relativa al corpo di fabbrica B</p> <p>Relazione tecnica descrittiva</p> <p>Planimetria generale nuova sistemazione</p> | |
| n.1359/2007 | | | A | <p>L'intervento ha come oggetto la diversa modalità di costruzione del solaio di copertura del corpo A senza aumento di volume ed altre piccole varianti strutturali ed architettoniche.</p> | <p>Permesso di costruire n.1359/2008- Variante in corso d'opera relativa al corpo di fabbrica A</p> <p>Relazione tecnica descrittiva</p> <p>Stralcio catastale- Stralcio aerofotogrammetrico- Stralcio del P.d.F. corpo A</p> <p>Planimetrie generali d'inquadramento e sistemazione esterna</p> | Comune di Cerisano |
| n.1417/2009 | | | A, B, C | <p>L'intervento oggetto della presente relazione riguarda il completamento di piccole opere con adeguamento della distribuzione dei volumi, senza aumenti, ed alcune varianti architettoniche senza variazioni strutturali.</p> | <p>Richiesta di permesso di costruire in variante per piccole opere architettoniche</p> <p>Dichiarazione architetto Maria Muoio</p> <p>Relazione igienico-sanitaria</p> <p>Dichiarazione quantificazione e smaltimento inerti</p> <p>Permesso di costruire n.4/2009</p> | Comune di Cerisano |

| | | | | | | |
|---|--|--|----------|--|--|--|
| | | | | | relativo ai corpi di fabbrica A, B e C | |
| | | | | | Tav.1_Relazione tecnica illustrativa | |
| | | | | | Tav.2_Planimetria generale | |
| | | | | | Tav.3_Piante corpo "A" | |
| | | | | | Tav.4_Piante corpo "B" | |
| | | | | | Tav.5_Piante corpo "C" | |
| | | | | | Tav.6_Sezioni corpi "A- B- C" | |
| | | | | | Tav.7_Prospetti corpi "A- B- C" | |
| | | | | | Tav.8_Calcolo generale dei volumi | |
| | | | | | Richiesta certificato di agibilità (parziale) | |
| | | | | | Collaudo statico corpi "A, B e C" | |
| | | | | | Dichiarazione di conformità dell'impianto allaccio acqua potabile bagno, riscaldamento e gas | |
| | | | | | Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico | |
| | | | | | Diniego dell'agibilità da parte del Comune | |
| Richiesta di Agibilità parziale prof. n.885 del 16.02.2011 | | | A, B e C | Richiesta di agibilità per alcune unità immobiliari dei corpi di fabbrica A, B e C: A (sub. 38, 39, 40), B (sub. 3, 4, 5, 6, 7) e C (sub.9, 10, 11, 49, 50). | | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|-------|--|--|-----------------------|--|--|-------------------------------------|---------------------|--|
| S.C.I.A. prot. n.2293 del 10.04.2012 | | | A e C | Installazione di tettoie in legno relativamente ai corpi di fabbrica A e C, lavori di completamento e piccole varianti in corso d'opera al permesso di costruire n.4 del 24.04.2009. | Attestazione progettista per opere dichiarate minori | Comune di Cerisano | | | | | |
| | | | | | Relazione tecnica di previsione inerti | | | | | | |
| | | | | | Tav.2 Stralcio foglio catastale | | | | | | |
| | | | | | Tav.5 Particolari costruttivi tettoie | | | | | | |
| | | | | | | | | | | Tav.6 Calcolo oneri | |
| | | | | | | | | | S.C.I.A. e Relazione tecnica | | |
| | | | | | | | | | Tav.1_Relazione tecnica descrittiva | | |
| | | | | | | | | | Tav.3_Planimetria di inquadramento | | |
| | | | | | | | | | Tav.4_Prospetti | | |

L'immobile e le varie aree a servizio identificate catastalmente al foglio 4 del Comune di Cerisano p.lla 963 ed i terreni identificati catastalmente al foglio 4 p.lla 964 e p.lla 966 che costituiscono il _____, ricadono in zona B2 e zona F1 e F2. In particolare, in base all'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione, nelle zone B2 devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici :

$I_{if} = 1,00 \text{ m}^3 / \text{m}^2$;

$H_{max} = 7,50 \text{ m}$

$I_c = 35\%$.

d) Vincoli sul territorio

La zona non è interessata da altri tipi di vincoli, in particolare vincolo PAI, Idrogeologico forestale, Beni culturali e paesaggistici, Legge regionale 23/1990, Incendi (*riferimento: Web Gis Cerisano collegato al sito istituzionale del Comune*).

e) Identificazione catastale

Dalle visure catastali (Allegato 5: Documenti catastali- Visure storiche), le unità immobiliari, facenti parte di un unico complesso edilizio ed ubicate in contrada Valli s.n.c., oggetto della

presente stima, risultano in capo alla società
 quota di 1/1 nel N.C.E.U. del Comune di Cerisano come segue:

in piena proprietà per la

| TAB.2 : Riferimenti Catastali Unità Immobiliari | | | | | | | |
|---|------------|-----|-----------|--------|---------------------------------|-------------|------------|
| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Piano | Consistenza | Rendita |
| 4 | 963 | 33 | C/2 | 2 | Seminterrato (S1) | 74 mq | € 191,09 |
| 4 | 963 | 34 | C/2 | 2 | Seminterrato (S1) | 74 mq | € 191,09 |
| 4 | 963 | 36 | C/2 | 2 | Seminterrato (S1) | 84 mq | € 216,91 |
| 4 | 963 | 41 | C/1 | 3 | Seminterrato (S1) | 253 mq | € 3.070,59 |
| 4 | 963 | 42 | C/1 | 2 | Seminterrato (S1) | 41 mq | € 427,73 |
| 4 | 963 | 43 | C/1 | 2 | Seminterrato (S1) | 55 mq | € 573,78 |
| 4 | 963 | 10 | A/2 | 1 | Piano terra (T) | 5,5 vani | € 426,08 |
| | | 27~ | | | | | |
| | | 28~ | | | | | |
| 4 | 963 | 38 | A/2 | 1 | Piano terra (T) | 7 vani | € 542,28 |
| | | 44~ | | | | | |
| | | 45~ | | | | | |
| 4 | 963 | 39 | A/2 | 1 | Piano terra (T) | 6 vani | € 464,81 |
| | | 46~ | | | | | |
| 4 | 963 | 40 | A/2 | 1 | Piano terra (T) | 8 vani | € 619,75 |
| | | 47~ | | | | | |
| | | 48~ | | | | | |
| 4 | 963 | 11 | A/2 | 1 | Primo piano (1) | 5 vani | € 387,34 |
| | | 29~ | | | | | |
| 4 | 963 | 49 | A/3 | 2 | Piano terra (T) | 4,5 vani | € 278,89 |
| 4 | 963 | 50 | A/3 | 2 | Piano terra e piano primo (T-1) | 4,5 vani | € 278,89 |
| 4 | 963 | 9 | A/2 | 1 | | 7 vani | € 542,28 |
| | | 25~ | | | | | |
| | | 26~ | | | | | |
| 4 | 963 | 3 | A/2 | 1 | Piano terra e piano primo (T-1) | 5,5 vani | € 426,08 |
| | | 16~ | | | | | |

| | | | | | | | |
|--|-----|-----|-----|---|---------------------------------|----------|----------|
| | | 17~ | | | | | |
| 4 | 963 | 6 | A/2 | 1 | Piano terra e piano primo (T-1) | 7 vani | € 542,28 |
| | | 21~ | | | | | |
| | | 22~ | | | | | |
| 4 | 963 | 7 | A/2 | 1 | Secondo piano (2) | 5,5 vani | € 426,08 |
| | | 23~ | | | | | |
| ~ Il simbolo è utilizzato per identificare le particelle- corti "graffate" alle particelle- unità immobiliari. | | | | | | | |

TAB.3 : Riferimenti Catastali Terreni

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie (m ²) | | | Reddito | |
|--------|------------|----------------|--------|------------------------------|-----|----|------------|---------|
| | | | | ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| 4 | 964 | sem irr arb | 2 | | 4 | 65 | € 1,80 | € 0,96 |
| 4 | 966 | sem irr arb | 2 | | 1 | 50 | € 0,58 | € 0,31 |

I corpi di fabbrica di cui fanno parte le unità immobiliari ed i terreni sono individuati sull'estratto di mappa riportato in allegato (Allegato 5: Documenti catastali- Estratto di mappa catastale). In allegato sono riportati anche l'elaborato planimetrico (Allegato 5: Documenti catastali- Elaborato planimetrico) e l'elenco subalterni (Allegato 5: Documenti catastali- Elenco subalterni) da cui si evince la presenza di 2 unità immobiliari (sub 4 e sub 5) e di 2 beni comuni non censibili (sub 32 e sub 37), ovvero corti condominiali, che non rientrano nel Concordato preventivo. Le planimetrie delle singole unità immobiliari rientranti nel Concordato preventivo sono state fornite alla sottoscritta dalla sig.ra (Allegato 5: Documenti catastali- Planimetrie catastali).

f) Rilievi fotografici e planimetrici

I rilievi sono stati effettuati durante i sopralluoghi nelle seguenti date:

| TAB.4 : Sopralluoghi | |
|-----------------------------|--------------------------|
| Data | Unità immobiliare |
| 18 settembre 2014 | Sub 38 |
| | Sub 49 |
| | Sub 50 |
| 23 settembre 2014 | Sub 6 |

| | |
|-------------------|--------|
| | Sub 9 |
| | Sub 40 |
| | Sub 39 |
| 26 settembre 2014 | Sub 33 |
| | Sub 34 |
| | Sub 36 |
| | Sub 41 |
| | Sub 42 |
| | Sub 43 |
| 03 ottobre 2014 | Sub 3 |
| | Sub 11 |
| 09 ottobre 2014 | Sub 7 |
| 10 ottobre 2014 | Sub 10 |

Nelle date riportate in tabella sono stati effettuati per l'appunto i sopralluoghi, i rilievi metrici delle unità immobiliari interessate dal Concordato preventivo, di cui si allega la restituzione (Allegato 6: Pianta stato di fatto) ed il rilievo fotografico interno ed esterno. Poiché le unità immobiliari residenziali attualmente sono occupate, a meno di una, e gli occupanti hanno richiesto un'eventuale vendita a trattativa privata (Allegato 7: Richiesta di vendita a trattativa privata), la sottoscritta, anche per richiesta espressa dei promittenti acquirenti, ritiene non necessario allegare le foto delle unità immobiliari eccetto di quella non occupata, dei magazzini e dei negozi, mentre allega le foto esterne (Repertorio fotografico).

g) Estensione e consistenza

Dalle visure catastali si evince la consistenza delle unità immobiliari, anche se in termini di vani per quelle facenti parte della categoria catastale A, e dei terreni (Allegato 5: Documenti catastali- Visure storiche).

Dagli elaborati progettuali, in particolare in riferimento all'ultimo titolo edilizio (Variante Generale n.4 del 24.04.2009), in base al quale è stato modificato il numero delle unità abitative e sono state apportate piccole modifiche architettoniche con modifica dei volumi dei corpi A, B e C, si ricava la superficie lorda delle unità immobiliari oggetto della presente.

Dalle misurazioni effettuate durante i sopralluoghi e riportate in pianta (Allegato 6: Pianta stato di fatto), le misure areali lorde sono quelle riportate nella tabella seguente e messe a confronto con la consistenza catastale e la consistenza da progetto:

| | | | | | | |
|---------|--------|----------|---|---|---|--|
| | | | | 11,37 (esterno) | 11,37 (esterno) | 11,84 (esterno) |
| Corpo C | sub 11 | 5 vani | primo | 81,08 (interno) + 11,74 (esterno) | 80,82 (interno) + 11,23 (esterno) | 82,82 (interno) + 10,65 (esterno) |
| | sub 49 | 4,5 vani | terra | 70,57 | 80,95 | 82,53 |
| | sub 10 | 5,5 vani | terra | 80,42 | 81,00 | 82,23 |
| | sub 50 | 4,5 vani | primo | 70,02 (interno) + 11,27 (esterno non in progetto) | 80,76 | 82,55 (interno) + 11,69 (esterno non in progetto) |
| | sub 9 | 7 vani | terra | 77,01 | 77,38 | 78,33 |
| primo | | | 65,13 (interno) + 10,98 (esterno) | 64,79 (interno) + 10,91 (esterno) | 60,61 (interno) + 11,93 (esterno) | |

dove:

S_{lc} , S_{lp} e S_{lr} sono rispettivamente le superfici lorda catastale, da progetto e da rilievo delle unità immobiliari delimitate dal perimetro esterno della struttura e tompagnatura.

In realtà, oltre la superficie lorda si è misurata la superficie delle parti esterne, ovvero balconi, terrazze, ecc., non rientranti nella delimitazione delle corti catastali.

h) Confini

Per l'identificazione dei confini si parte da quelli catastali dell'area su cui sono ubicati i 3 corpi di fabbrica (p.lla 963) per poi passare a quelli relativi alle singole unità immobiliari.

In particolare, i confini della p.lla 963, comprendente l'area di sedime dei corpi di fabbrica e l'area occupata dalla sistemazione esterna, in base all'estratto di mappa catastale, sono i seguenti:

| TAB.6: Confini della particella 963 | | | |
|--|--|--|--------------|
| Sud | Nord | Est | Ovest |
| Strada provinciale P.lla 715 P.lla 719 | P.lla 1056 P.lla 1058 P.lla 1059 P.lla 1060 | P.lla 730 P.lla 964 P.lla 966 P.lla 503 | P.lla 719 |

In base alle informazioni catastali ed al progetto, i sub costituenti i corpi di fabbrica ed assoggettati a Concordato preventivo sono identificati dai seguenti confini:

| TAB.7 : Confini delle Unità Immobiliari | | | | | |
|---|---------------------------|---|--|--|--------------------------------------|
| Corpo di fabbrica | Unità immobiliare | Sud | Nord | Est | Ovest |
| Corpo A | sub 33 | p.lla 963 sub37 | p.lla 963 sub 34 | p.lla 963 sub 34, sub 37 | p.lla 963 sub 37 terreno |
| | sub 34 | p.lla 963 sub 33, sub 37 | terreno | p.lla 963 sub 41, sub 37 | terreno |
| | sub 36 | p.lla 963 sub 37 | terreno | p.lla 963 sub 32, terreno | p.lla 963 sub 43 |
| | sub 41 | p.lla 963 sub 37, sub 42 | terreno | p.lla 963 sub 42, sub 43 e terreno | p.lla 963 sub 34 terreno |
| | sub 42 | p.lla 963 sub 37 | p.lla 963 sub 41 | p.lla 963 sub 43 | p.lla 963 sub 41 |
| | sub 43 | p.lla 963 sub 37 | p.lla 963 sub 41 e terreno | p.lla 963 sub 36 | p.lla 963 sub 41, sub 42 |
| | sub 38 (sub 44~; sub 45~) | | p.lla 963 sub 3 (sub 17~), (sub 18~) | p.lla 963 sub 39(sub 46~) | p.lla 719 |
| | sub 39 (sub 46~) | | p.lla 963 sub 32, (sub ~17), (sub ~48) | p.lla 963 sub 40 (sub~48) | p.lla 963 sub 38 (sub 44~),(sub 17~) |
| | sub 40 (47~; 48~) | | p.lla 963 sub 10 (27~), sub 32 | p.lla 963 sub (29~), sub(27~) | p.lla 963 sub 39 (46~) |
| Corpo B | sub 3 (sub 16~; sub 17~) | p.lla 963 sub 38 (sub 44~; sub 45~), (sub 18~), (sub 46~) | p.lla 963 sub 5 (sub 20~), sub 32 | p.lla 963 sub 32, (sub 44~), (sub 46~) | p.lla 963 (sub18~) |
| | sub 6 (sub 21~; sub 22~) | p.lla 963 sub 5 (sub 19~; sub 20~) | p.lla 963 sub 32, (sub 23~) | p.lla 963 sub 32 | p.lla 963 (sub 23~), p.lla 719 |
| | sub 7 (sub 23~) | p.lla 963 sub 5, sub 6 (sub 21~) | p.lla 963 sub 32 | p.lla 963 (sub 22~) | p.lla 719 |
| Corpo C | sub 9 (sub 25~; sub 26~) | p.lla 963 sub 10 (sub 27~; sub 28~) | p.lla 963 sub 49 e sub 50 | p.lla 963 sub 32 | p.lla 963 sub 32 |
| | sub 10 (sub 27~; sub 28~) | p.lla 963 sub 40 (sub 47~; sub 48~), (sub 29~), sub 32 | p.lla 963 sub 9 (sub 25~; sub 26~), sub 32 | p.lla 963 sub 32 | p.lla 963 sub 32, (sub 48~) |
| | sub 11 (sub 29~) | p.lla 963 sub 40 | p.lla 963 sub 9, sub 10 (sub 28~) | p.lla 963 sub 32 | p.lla 963 (sub 47~) |
| | sub 49 | p.lla 963 sub 9 sub (25~; 26~) | p.lla 963 sub 32 (sub 50~) | p.lla 963 sub 32 | p.lla 963 sub 32 |
| | sub 50 | p.lla 963 sub 9, sub 49, (sub 25~) | p.lla 963 sub 32 | p.lla 963 sub (sub 49~) | p.lla 963 sub 32 |

Mentre per ciò che concerne i terreni i confini sono i seguenti:

| TAB.8: Confini dei Terreni | | | | |
|----------------------------|-----------|-----------|---------------------|-----------|
| Particella catastale | Sud | Nord | Est | Ovest |
| 964 | P.Ila 730 | P.Ila 966 | P.Ila 503 P.Ila 382 | P.Ila 963 |
| 966 | P.Ila 964 | P.Ila 963 | P.Ila 503 | P.Ila 963 |

Nella definizione dei confini si sono rilevate delle discrepanze tra il catastale e lo stato dei luoghi in particolare relativamente alla particella 963 sia nella considerazione dell'intera particella che dei singoli subalterni costituenti.

i) Natura del diritto in capo alla proprietà, vincoli e provenienza delle unità immobiliari

La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto e dei terreni assoggettati al Concordato preventivo risulta dall'Atto di Compravendita rogato dal notaio Dott. Gabriele Guidoccio in data 12 Ottobre 2006 Repertorio n. 2653 Raccolta n. 827. Nell'atto la sig.ra _____ in qualità di Amministratore Unico, legale rappresentante, della società a responsabilità limitata _____ acquistava dai signori _____

_____ la piena proprietà dell'appezzamento di terreno edificatorio sito in Comune di Cerisano alla località Valli avente superficie catastale complessiva di 5.103,00 m² nel comune di Cerisano alla contrada Valli confinante con strada comunale, proprietà _____ strada provinciale, proprietà _____ salvo altri, riportato in catasto terreni di Cerisano al foglio 4 p.Ile 789, 790, 791, 794, 795, 894 (Allegato 3: Documentazione estrapolata ed acquisita presso il Comune- Compravendita del 12 ottobre 2006 rogata dal notaio Dott. Gabriele Guidoccio Rep. n. 2653 Racc.n. 827). La parte venditrice dichiara che quanto venduto è di sua proprietà, libero da vincoli, oneri, ipoteche e trascrizioni comunque pregiudizievoli ad eccezione della convenzione edilizia stipulata con il Comune di Cerisano a rogito del notaio Dott.ssa Stefania Lanzillotti in data 25 maggio 2006, rep. 63209, trascritta a Cosenza il 23 giugno 2006 ai nn. 20948/ 14183 (Allegato 8: Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo di oneri concessori).

In base all'ispezione ipotecaria nominativa effettuata dalla sottoscritta in data 16 ottobre 2014 (Allegato 9: Documenti ipocatastali- Ispezioni ipotecarie), le formalità inerenti la società _____ codice fiscale _____ sono le seguenti:

| TAB.9: Elenco delle Formalità | | | |
|---|--|--|---|
| Formalità | Titolo | Ipoteca o privilegio - convenzione – annotazione | Immobile |
| Trascrizione a favore del 25/10/2006 registro particolare n.24777 e registro generale n.37461 | Atto notarile pubblico del 12/10/2006 n.rep.2653827 rogato dal notaio Dott. Guidoccio Gabriele | Atto tra vivi – compravendita | C.T. Comune di Cerisano foglio 4 p.la 789 |
| | | | C.T. Comune di Cerisano foglio 4 p.la 790 |
| | | | C.T. Comune di Cerisano foglio 4 p.la 791 |
| | | | C.T. Comune di Cerisano foglio 4 p.la 794 |
| | | | C.T. Comune di Cerisano foglio 4 p.la 795 |
| | | | C.T. Comune di Cerisano foglio 4 p.la 894 |
| Iscrizione contro del 25/10/2006 Registro particolare n.8016 registro generale n.37462 | Atto notarile pubblico del 12/10/2006 n.rep.2654 /828 rogato dal notaio Dott. Guidoccio Gabriele | Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato | C.T. Comune di Cerisano foglio 4 p.la 789 |
| | | | C.T. Comune di Cerisano foglio 4 p.la 790 |
| | | | C.T. Comune di Cerisano foglio 4 p.la 791 |
| | | | C.T. Comune di Cerisano foglio 4 p.la 794 |
| | | | C.T. Comune di Cerisano foglio 4 p.la 795 |
| | | | C.T. Comune di Cerisano foglio 4 p.la 894 |
| Annotazione n.5165 del 22/11/2007 a iscrizione | Atto notarile pubblico del 08/11/2007 n.rep.3386/1442 | Annotazione a iscrizione del 25/10/2006 – restrizione di beni | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.la 963 sub 4 |
| | | | N.C.E.U. Comune di |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | rogato dal notaio Dott. Guidoccio Gabriele | | Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 18 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 5 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 19 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 20 |
| Iscrizione contro del 20/03/2008 registro particolare n. 1408 e registro generale n.8927 | Atto pubblico amministrativo del 18/03/2008 n.rep.436/34 dell'Equitalia E.T.R. S.P.A. | Ipoteca legale derivante da a norma art. 77 D.P.R 29/09/1973 num.602 | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 3 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 9 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 10 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 11 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 36 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 34 |
| | | | C.T. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 964 |
| | | | C.T. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 966 |
| Iscrizione contro del 10/09/2009 registro particolare n.5086 e registro generale n.27373 | Atto amministrativo del 03/09/2009 n.rep.6062/34 dell'Equitalia E.T.R. S.P.A. | Ipoteca legale derivante da a norma art. 77 D.P.R 29/09/1973 num.602 | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 33 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 42 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 43 |
| Trascrizione contro | Atto giudiziario del | Atto esecutivo o | C.T. Comune di |

| | | | |
|--|---|---|---|
| del 24/02/2010 registro particolare n.3542 e registro generale n.5285 | 26/01/2010 n.rep.14/2010 del Tribunale di Cosenza | cautelare- verbale di pignoramento immobili | Cerisano foglio 4 p.lla 894 |
| | | | C.T. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 964 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 3 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 16 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 17 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 6 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 21 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 22 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 7 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 23 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 8 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 24 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 9 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 25 |
| N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 26 | | | |
| N.C.E.U. Comune di | | | |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 10 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 27 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 28 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 11 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 29 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 33 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 34 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 36 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 38 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 44 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 45 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 39 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 46 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 40 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 47 |
| | | | N.C.E.U. Comune di |

| | | | |
|--|---|---|---|
| | | | Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 48 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 41 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 42 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 43 |
| Iscrizione contro del 18/03/2010 registro particolare n.1703 e registro generale n.8010 | Atto pubblico amministrativo del 16/03/2010 n.rep.1925/34 dell'Equitalia E.T.R. S.P.A. | Ipoteca legale derivante da a norma art. 77 D.P.R 29/09/1973 num.602 | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 33 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 42 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 43 |
| Trascrizione contro del 02/09/2013 registro particolare n.1635 e registro generale n.22642 | Atto giudiziario del 17/07/2013 n.rep.4/2013 del Tribunale di Cosenza | Atto giudiziario – decreto di ammissione concordato preventivo | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 33 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 34 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 36 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 41 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 42 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 43 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 10 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 27 |
| | | | N.C.E.U. Comune di |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 28 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 38 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 44 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 45 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 39 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 46 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 40 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 47 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 48 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 11 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 29 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 49 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 34 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 50 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 9 |
| | | | N.C.E.U. Comune di |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 25 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 26 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 3 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 16 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 17 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 6 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 21 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 22 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 7 |
| | | | N.C.E.U. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 963 sub 23 |
| | | | C.T. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 964 |
| | | | C.T. Comune di Cerisano foglio 4 p.lla 966 |

j) Vincoli relativi all'occupazione delle unità immobiliari

Il custode del complesso edilizio identificato in catasto al foglio 4 p.lla 963 (ad eccezione dei sub 4- 5- 32 e 37) -964 -966 è la Sig.ra _____ ex Amministratore della società _____

Ad oggi 2 locali risultano oggetto di contratti locativi (Allegato 10: Contratti di locazione) e 10 unità immobiliari sono "vincolate" da contratti preliminari di compravendita (Allegato 11: Contratti preliminari di compravendita) ed occupate dai promittenti acquirenti. La succitata documentazione è stata fornita alla sottoscritta dalla sig.ra _____ Per quanto riguarda il contratto stipulato con il sig. _____ non risulta

Concordato Preventivo

Perizia Tecnica di Stima

l'identificazione catastale dell'immobile locato. L'immobile è stato identificato con il sub 43. Dai sopralluoghi effettuati si evidenzia una difformità tra la destinazione dell'immobile locato e l'utilizzo dell'unità immobiliare come deposito- ufficio.

| TAB. 10: Contratti di Locazione | | | | |
|---------------------------------|-----|--|-------------------------------------|---|
| Corpo di fabbrica | sub | N. contratto | Locatario | Durata |
| A | 43 | Agenzia delle Entrate n.49 del 17 febbraio 2009 | Ruffolo Francesco | Anni 4 dal 19 gennaio 2009 al 19 gennaio 2013 rinnovabile |
| | 34 | Agenzia delle Entrate n.6286 del 15 ottobre 2013 | F.lli Mazza Massimo e Carmine s.n.c | Anni 6 dal 19 settembre 2013 al 19 settembre 2019 rinnovabile |

In base ai contratti di locazione il conduttore non ha diritto di prelazione in caso di vendita del locale.

Relativamente al sub 43, in base all'art. 13 del contratto di locazione, il conduttore non ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto.

Di seguito sono elencati i contratti preliminari di compravendita in forma di scrittura privata, i nominativi dei promittenti acquirenti delle unità immobiliari, la data di sottoscrizione dei contratti ed i tempi di consegna dei beni:

| TAB.11: Contratti Preliminari di Compravendita | | | | | |
|--|-----|-----------|--|-------------------------------|---|
| Corpo di fabbrica | sub | Occupante | N. Contratto | Data sottoscrizione contratto | Termine di consegna |
| A | 38 | | Agenzia delle Entrate n.5538 Serie 3 del 21 settembre 2009 | senza data | 30 giugno 2010 |
| | 40 | | | 20 agosto 2008 | 30 aprile 2009 |
| B | 3 | | | 17 dicembre 2002 | 30 settembre 2015 |
| | 6 | | | 7 ottobre 2007 | 7 ottobre 2009 |
| | 7 | | | senza data | 6 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto |

| | | | | | |
|---|----|--|--|-------------------|-------------------|
| C | 9 | | | 8 ottobre 2005 | settembre 2006 |
| | 11 | | | 14 settembre 2004 | 14 settembre 2006 |
| | 10 | | | 31 maggio 2004 | 31 maggio 2006 |
| | 49 | | | 15 dicembre 2007 | 30 gennaio 20011 |
| | 50 | | | 15 dicembre 2007 | 30 gennaio 20011 |

k) Accertamento della consistenza e verifica di conformità

Durante i sopralluoghi si è proceduto alla visualizzazione ed alla misurazione delle unità immobiliari in oggetto restituendone le piante (Allegato 6: Piante stato di fatto).

Si è poi confrontata la pianta rilevata con quella catastale e quella di progetto di variante (Allegato 4: Documentazione fornita dalla) sia in termini metrici che di distribuzione degli ambienti.

Si sono riscontrate alcune anomalie ed incongruenze rispetto alle piante da progetto e catastali, in particolare in termini di distribuzione degli ambienti interni e del posizionamento delle scale, di altezza dei locali interrati, di presenza ed posizionamento di alcune aperture (porte di garage, porte esterne e finestre), di utilizzo dei locali sottotetto e seminterrati, di presenza o meno di scale esterne.

In particolare, le unità immobiliari che presentano delle difformità da sanare sono il sub 6 che presenta un corpo seminterrato ed una soprastante terrazza ed i sub 49 e 50 che, da progetto di variante, risultano un unico appartamento con una scala interna; di fatto si tratta di 2 unità immobiliari, uno al piano terra e l'altro al piano primo.

Per quanto riguarda le corti non si è condotto in questa fase un rilievo topografico ma si è presa qualche misura e se ne è verificata la forma. Si è potuto constatare a vista che la perimetrazione catastale di alcune corti e la loro consistenza è diversa dallo stato dei luoghi attuale.

In generale, operando una semplice sovrapposizione tra la planimetria ultima di progetto, la mappa catastale e l'elaborato planimetrico si evidenzia una generale non perfetta corrispondenza a causa di traslazioni e rotazioni che, comunque, in parte si potrebbero addebitare ad un qualche problema di acquisizione e di scalatura delle planimetrie stesse.

Ciò che è stato verificato è quello che si è acquisito durante i sopralluoghi.

Per tutto ciò che non è direttamente ed immediatamente verificabile si rimanda agli elaborati progettuali (studio geologico, progetto strutturale, calcolo volumetrico, ecc.) alle verifiche, tipo il collaudo allegato alla richiesta di agibilità parziale, ed alle certificazioni degli impianti, a firma di tecnici abilitati.

La consistenza dei terreni, poiché non si è ritenuto necessario procedere con un rilievo topografico, è quella catastale.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E DEI TERRENI

Nella determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia operativa:

- A. FASE PRELIMINARE: Documentazione, ricerca ed analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed i beni immobili interessati con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi ai beni immobili oggetto di stima e la determinazione dei relativi prezzi unitari;
- B. PROCEDIMENTO SINTETICO- COMPARATIVO: Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (*comparables*), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore delle unità immobiliari moltiplicando la misura della consistenza (espressa in m² commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/m²).

Per quanto riguarda i terreni, trattandosi di un'area fabbricabile, il metodo che si utilizza è quello usuale della comparazione diretta, ovvero del confronto con altre aree simili oggetto di recente compravendita, da cui si può ricavare il prezzo medio (espresso in €/m²) in rapporto alla superficie. Quindi moltiplicando tale valore medio a metro quadrato per la superficie dell'area oggetto di stima se ne ricava il più probabile valore di mercato. Tale valore verrà opportunamente corretto in relazione alle particolari caratteristiche positive e negative proprie dell'area oggetto di stima, quali l'ubicazione e le caratteristiche fisiche nonché vincoli e limiti imposti dagli strumenti urbanistici o altro.

Le unità immobiliari

Computo della superficie commerciale

La superficie lorda vendibile (S_v) o superficie commerciale viene determinata sulla base dei rilievi condotti durante i sopralluoghi per gli interni e dalle planimetrie catastali per le corti ed alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Tali coefficienti di ponderazione per quanto riguarda le abitazioni, vengono definiti coefficienti delle pertinenze e sono, in generale, i seguenti:

- vani ed accessori diretti: 1,00;
- cantine e solai inabitabili: 0,20;
- taverne seminterrate di ville o villini: 0,50;
- camere a tetto o soffitte: 0,33;
- balconi scoperti: 0,25;
- balconi coperti anche lateralmente (logge): 0,40;

- verande: 0,60;
- terrazze a livello scoperte: da 0,25 a 0,15 a seconda della dimensione;
- terrazze coperte: da 0,45 a 0,30 a seconda della dimensione (aumentando la dimensione oltre i 20 m², diminuire proporzionalmente il primo dei 2 coefficienti);
- lastrici solari praticabili accessibili da scala interna: da 0,20 a 0,10 a seconda della dimensione e dell'esistenza o meno di una possibilità di soprizzo;
- giardini di proprietà esclusiva: 0,18.

Nel caso in esame, in merito ai locali ubicati nei sottotetti e nei piani seminterrati si ritiene congruo utilizzare dei coefficienti correttivi che tengano conto delle limitazioni urbanistiche ma anche dei materiali utilizzati e delle finiture che sono di buona qualità:

- camere a tetto: 0,67;
- locali seminterrati: 0,75;
- corti con accesso carrabile: da 0,35 a 0,45.

Si procede, quindi, con la descrizione tipologica e con la misurazione delle superfici lorde degli **appartamenti**. Utilizzando gli opportuni coefficienti di ponderazione, la superficie lorda vendibile (S_{va_i}) risulta quella riportata nelle seguenti tabelle:

| TAB.12: CORPO A- Superficie Vendibile dell'Unità Immobiliare identificata al sub 38 | | | | |
|--|---|---|-------------------------------------|---|
| Piano | Descrizione | Superficie lorda (m²) | Coefficiente di ponderazione | Superficie vendibile (m²) |
| Terra | Vani ed accessori diretti | 89,38 | 1,00 | 89,38 |
| | Terrazzo- Slargo con accesso carrabile (corte sub 45) | 250,00 | 0,35 | 87,50 |
| | Terrazzo coperto | 27,01 | 0,45 | 12,15 |
| | Terrazzo coperto- Corte con porticato (corte sub 44) | 11,37 | 0,45 | 5,12 |
| Primo- Sottotetto | Vani ed accessori diretti | 67,53 | 0,67 | 45,25 |
| | Balcone | 25,30 | 0,25 | 6,32 |
| Superficie vendibile totale (S_{va_38}) | | | | 245,72 |

| TAB.13: CORPO A- Superficie Vendibile dell'Unità Immobiliare identificata al sub 39 | | | | |
|--|--------------------|---|-------------------------------------|---|
| Piano | Descrizione | Superficie lorda (m²) | Coefficiente di ponderazione | Superficie vendibile (m²) |

| | | | | |
|--|--------------------------------|-------|------|---------------|
| Terra | Vani ed accessori diretti | 58,42 | 1,00 | 58,42 |
| | Terrazzo- Corte (corte sub 46) | 39,72 | 0,20 | 7,94 |
| | Terrazzo in parte coperto | 36,22 | 0,35 | 12,68 |
| Primo- Sottotetto | Vani ed accessori diretti | 67,86 | 0,67 | 45,47 |
| | Balcone | 19,29 | 0,25 | 4,82 |
| Superficie vendibile totale (S_{va_39}) | | | | 129,33 |

| TAB.14: CORPO A- Superficie Vendibile dell'Unità Immobiliare identificata al sub 40 | | | | |
|--|--|------------------------------------|------------------------------|--|
| Piano | Descrizione | Superficie lorda (m ²) | Coefficiente di ponderazione | Superficie vendibile (m ²) |
| Terra | Vani ed accessori diretti | 105,05 | 1,00 | 105,05 |
| | Terrazzo coperto | 35,68 | 0,45 | 16,06 |
| | Terrazzo in parte coperto (corte sub 47) | 52,41 | 0,35 | 18,34 |
| | Terrazzo in parte coperto (corte sub 48) | 34,79 | 0,35 | 12,18 |
| Primo- Sottotetto | Vani ed accessori diretti | 64,67 | 0,67 | 43,33 |
| | Balcone | 18,80 | 0,25 | 4,70 |
| Superficie vendibile totale (S_{va_40}) | | | | 199,66 |

| TAB.15: CORPO B- Superficie Vendibile dell'Unità Immobiliare identificata al sub 6 | | | | |
|---|---|------------------------------------|------------------------------|--|
| Piano | Descrizione | Superficie lorda (m ²) | Coefficiente di ponderazione | Superficie vendibile (m ²) |
| Seminterrato | Vani ed accessori diretti | 65,93 | 0,75 | 49,45 |
| | Corte in parte coperta con accesso carrabile (porzione di corte sub 22) | 64,79 | 0,45 | 29,15 |
| | Locale rustico interrato | 21,68 | 0,40 | 8,67 |
| Terra | Vani ed accessori diretti | 78,03 | 1,00 | 78,03 |
| | Terrazzo | 26,65 | 0,20 | 5,33 |

| | | | | |
|---|--------------------------------|-------|------|---------------|
| | Corte ammezzata (corte sub 21) | 40,00 | 0,20 | 8,00 |
| Superficie vendibile totale (S_{va,6}) | | | | 178,63 |

| TAB.16: CORPO B- Superficie Vendibile dell'Unità Immobiliare identificata al sub 3 | | | | |
|---|--|------------------------------------|------------------------------|--|
| Piano | Descrizione | Superficie lorda (m ²) | Coefficiente di ponderazione | Superficie vendibile (m ²) |
| Seminterrato | Vani ed accessori diretti | 81,16 | 0,75 | 60,87 |
| | Terrazzo in parte coperto (corte sub 17) | 42,84 | 0,35 | 14,99 |
| Primo | Vani ed accessori diretti | 77,21 | 1,00 | 77,21 |
| | Terrazzo ammezzato (corte sub 16) | 33,37 | 0,20 | 6,67 |
| Superficie vendibile totale (S_{va,3}) | | | | 159,74 |

| TAB.17: CORPO B- Superficie Vendibile dell'Unità Immobiliare identificata al sub 7 | | | | |
|---|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------|--|
| Piano | Descrizione | Superficie lorda (m ²) | Coefficiente di ponderazione | Superficie vendibile (m ²) |
| Primo | Vani ed accessori diretti | 82,27 | 1,00 | 82,27 |
| | Balcone | 11,84 | 0,40 | 4,74 |
| | Corte piano terra (corte sub 23) | 35,23 | 0,20 | 7,05 |
| Superficie vendibile totale (S_{va,7}) | | | | 94,06 |

| TAB.18: CORPO C- Superficie Vendibile dell'Unità Immobiliare identificata al sub 9 | | | | |
|---|---|------------------------------------|------------------------------|--|
| Piano | Descrizione | Superficie lorda (m ²) | Coefficiente di ponderazione | Superficie vendibile (m ²) |
| Terra | Vani ed accessori diretti | 78,33 | 1,00 | 78,33 |
| | Corte in parte coperta con accesso carrabile (corte sub 25) | 72,41 | 0,45 | 32,58 |
| | Corte in parte coperta (corte sub 26) | 42,29 | 0,35 | 14,80 |
| Primo | Vani ed accessori diretti | 60,61 | 1,00 | 60,61 |

| | | | | |
|--|---------|-------|------|---------------|
| | Verande | 11,93 | 0,60 | 7,16 |
| Superficie vendibile totale ($S_{va,9}$) | | | | 193,48 |

| TAB.19: CORPO C- Superficie Vendibile dell'Unità Immobiliare identificata al sub 10 | | | | |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|--|
| Piano | Descrizione | Superficie lorda (m ²) | Coefficiente di ponderazione | Superficie vendibile (m ²) |
| Terra | Vani ed accessori diretti | 82,21 | 1,00 | 82,21 |
| | Corte (corte sub 28) | 53,02 | 0,20 | 10,60 |
| | Corte in parte coperto (corte sub 27) | 44,22 | 0,35 | 15,48 |
| Superficie vendibile totale ($S_{va,10}$) | | | | 108,29 |

| TAB.20: CORPO C- Superficie Vendibile dell'Unità Immobiliare identificata al sub 11 | | | | |
|--|---------------------------|------------------------------------|------------------------------|--|
| Piano | Descrizione | Superficie lorda (m ²) | Coefficiente di ponderazione | Superficie vendibile (m ²) |
| Terra | Corte (corte sub 29) | 45,77 | 0,20 | 9,15 |
| Primo | Vani ed accessori diretti | 82,82 | 1,00 | 82,82 |
| | Balcone coperto | 10,65 | 0,40 | 4,26 |
| Superficie vendibile totale ($S_{va,11}$) | | | | 96,23 |

| TAB.21: CORPO C- Superficie Vendibile dell'Unità Immobiliare identificata al sub 49 | | | | |
|--|---|------------------------------------|------------------------------|--|
| Piano | Descrizione | Superficie lorda (m ²) | Coefficiente di ponderazione | Superficie vendibile (m ²) |
| Terra | Vani ed accessori diretti | 82,53 | 1,00 | 82,53 |
| | Corte con accesso carrabile (porzione corte sub 49) | 102,59 | 0,35 | 35,90 |
| | Corte coperta (porzione corte sub 49) | 9,22 | 0,45 | 4,15 |
| Superficie vendibile totale ($S_{va,49}$) | | | | 122,58 |

| TAB.22: CORPO C- Superficie Vendibile dell'Unità Immobiliare identificata al sub 50 | | | | |
|--|---------------------------|---|-------------------------------------|---|
| Piano | Descrizione | Superficie lorda (m²) | Coefficiente di ponderazione | Superficie vendibile (m²) |
| Terra | Corte (corte sub 50) | 90,26 | 0,20 | 18,05 |
| Primo | Vani ed accessori diretti | 82,55 | 1,00 | 82,55 |
| | Balcone coperto | 11,69 | 0,40 | 4,68 |
| Superficie vendibile totale (S_{va_50}) | | | | 105,28 |

I sottotetti dei corpi B e C, assolutamente non abitabili, non sono conteggiati nella superficie vendibile in quanto non sono riportati catastalmente.

Per quanto riguarda le unità immobiliari con destinazione catastale C2, ovvero **magazzini, depositi e laboratori**, la superficie lorda vendibile (S_{vm,i} e S_{vl,i}) o superficie commerciale viene determinata sulla base dei rilievi condotti durante i sopralluoghi ed alla luce dei seguenti coefficienti di ponderazione relativi anche alla permanenza o meno di persone in base all'uso evinto durante i sopralluoghi:

- a livello piano terreno o rialzato: 0,90; deposito s.p.p.: 0,65;
- a livello seminterrato con accesso carraio: 0,88; deposito s.p.p.: 0,60;
- a livello seminterrato accessibile solo da scale: 0,67; deposito s.p.p.: 0,45;
- interrati con aria condizionata: 0,70; deposito s.p.p.: 0,35.

| TAB.23: CORPO A- Superficie Vendibile dell'Unità Immobiliare identificata al sub 33 | | | | |
|--|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| Piano | Descrizione | Superficie lorda (m²) | Coefficiente di ponderazione | Superficie vendibile (m²) |
| Interrato | deposito con accesso carraio s.p.p. | 75,75 | 0,60 | 45,45 |
| Superficie vendibile totale (S_{vm_33}) | | | | 45,45 |

| TAB.24: CORPO A- Superficie Vendibile dell'Unità Immobiliare identificata al sub 34 | | | | |
|--|---------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| Piano | Descrizione | Superficie lorda (m²) | Coefficiente di ponderazione | Superficie vendibile (m²) |
| Interrato | autofficina con accesso carraio | 168,39 | 0,88 | 148,18 |
| Superficie vendibile totale (S_{vl_34}) | | | | 148,18 |

| TAB.25: CORPO A- Superficie Vendibile dell'Unità Immobiliare identificata al sub 36 | | | | |
|--|---|---|-------------------------------------|---|
| Piano | Descrizione | Superficie lorda (m²) | Coefficiente di ponderazione | Superficie vendibile (m²) |
| Interrato | deposito e locale commerciale con accesso carraio | 94,69 | 0,88 | 83,32 |
| | ufficio con accesso carraio (soppalco) | 52,47 | 0,67 | 35,15 |
| Superficie vendibile totale (S_{vl_36}) | | | | 118,47 |

Per quanto riguarda le unità immobiliari con destinazione catastale C1, ovvero **negozi e botteghe**, la superficie lorda vendibile (S_{vn_i}) o superficie corrisponde con la superficie lorda estrapolata dai rilievi condotti, per cui il coefficiente di ponderazione da utilizzare è pari ad 1:

| TAB.26: CORPO A- Superficie Vendibile dell'Unità Immobiliare identificata al sub 41 | | | | |
|--|--------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| Piano | Descrizione | Superficie lorda (m²) | Coefficiente di ponderazione | Superficie vendibile (m²) |
| Interrato | con accesso carraio (deposito) | 336,96 | 1,00 | 336,96 |
| Superficie vendibile totale (S_{vn_41}) | | | | 336,96 |

| TAB.27: Superfici Vendibili dell'Unità Immobiliare identificata al sub 42 | | | | |
|--|--------------------------|---|-------------------------------------|---|
| Piano | Descrizione | Superficie lorda (m²) | Coefficiente di ponderazione | Superficie vendibile (m²) |
| Seminterrato | Negozi di fiori inattivo | 42,65 | 1,00 | 42,65 |
| Superficie vendibile totale (S_{vn_42}) | | | | 42,65 |

| TAB.28: Superfici Vendibili dell'Unità Immobiliare identificata al sub 43 | | | | |
|--|--------------------|---|-------------------------------------|---|
| Piano | Descrizione | Superficie lorda (m²) | Coefficiente di ponderazione | Superficie vendibile (m²) |
| Seminterrato | Deposito/negozi | 72,44 | 1,00 | 72,44 |
| Superficie vendibile totale (S_{vn_43}) | | | | 72,44 |

Analisi del mercato immobiliare

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trovano gli immobili oggetto di stima è volta alla ricerca di altri beni immobili simili (*comparables*) il cui prezzo possa essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinarne il più probabile valore di mercato.

In quest'ottica, si vanno a considerare fonti dirette ed indirette al fine di individuare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto.

Tra le fonti dirette si annoverano le agenzie immobiliari della zona, le riviste immobiliari ed i relativi siti internet che analizzano il mercato immobiliare locale.

Per beni simili a quelli in oggetto, in base all'analisi dei dati estrapolati dalle fonti dirette, il prezzo unitario medio (P_m), per le nuove costruzioni, si attesta intorno a 1.050,00 €/m² per le abitazioni, a 650,00 €/m² per i magazzini- depositi, a 980,00 €/m² per i magazzini- laboratori in parte commerciali ed a 1.300,00 €/m² per negozi.

Nella verifica del giudizio di stima, si è tenuto conto, con un necessario approccio critico, come fonti indirette, informazioni e dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

I dati minimi, massimi e medi, ricavati per le abitazioni nella zona del Comune di Cerisano (c.da Valli) dove sono collocati i beni, sono riportati nella seguente tabella:

| TAB.29: Banca Dati Quotazioni Immobiliari (O.M.I.)- Anno 2013 Semestre II | | | | | | | |
|--|--------------------|--------------------------|--------|------------------|-----------------------------------|-----|------------------|
| Comune: CERISANO | | | | | | | |
| Fascia/Zona: Periferica/PERIFERICA - LOCALITA SANTUCCIO, PIANI, SANTOIANNI | | | | | | | |
| Codice Zona: D1 | | | | | | | |
| Microzona catastale n.: 1 | | | | | | | |
| Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI | | | | | | | |
| Destinazione: RESIDENZIALE | | | | | | | |
| Tipologia | Stato conservativo | Valore di mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori di locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| ABITAZIONI CIVILI | Normale | 530,00 | 780,00 | L | 2,3 | 3,4 | L |
| VILLE E VILLINI | Normale | 580,00 | 830,00 | L | 2,6 | 3,6 | L |

Una lettura critica delle varie fonti prese in considerazione nella formulazione del giudizio di stima mostra come queste presentino punti di coincidenza e punti di divergenza.

Per quanto riguarda le fonti indirette, queste presentano alcune differenze con le fonti dirette.

Innanzitutto non sono aggiornate alle ultime quotazioni immobiliari del 2014 (fanno infatti riferimento al secondo semestre dell'anno 2013) e fanno riferimento non a nuove costruzioni.

Tali valori sono frutto di elaborazioni che tengono conto di molti esempi e che quindi, per quanto relative allo stesso territorio, tendono ad appiattire le differenze di valore dovute a particolarità contingenti degli immobili stessi.

STIMA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO SINTETICO- COMPARATIVO)

Il primo passo da effettuare al fine di addivenire al valore di mercato dei beni oggetto della presente, utilizzando il metodo della stima comparativa, è la determinazione della superficie lorda vendibile.

La superficie lorda vendibile equivale a quella di tutti i vani compreso muri e pareti.

Pertanto la stessa è stata determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine.

Dalle piante delle unità immobiliari si sono ricavate le superfici lorde dei locali e delle pertinenze.

A questo punto, si riportano di seguito i coefficienti correttivi o di differenziazione (c_i) su base 1 applicati alla valutazione ed utilizzati o meno in virtù delle caratteristiche proprie delle diverse unità immobiliari.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Per tutti i tipi di unità immobiliari si adoperano, se necessario, i seguenti coefficienti correttivi:

a. coefficiente di svalutazione per criticità dei servizi e mancanza di certificazione di agibilità (c_{si}): tale coefficiente associa un peso alla situazione urbanistica (immobili senza certificato di agibilità) e dei servizi relativa al complesso immobiliare in oggetto: **coeff. 0,98;**

b. Coefficiente di difformità generale e particolare (c_{di}): è relativo agli interventi di tipo urbanistico e/ o catastale da effettuare affinché ci sia conformità con lo stato dei luoghi.

Si rende necessario operare delle variazioni urbanistiche e catastali al fine di garantire la conformità tra progetto, catastale e stato di fatto. Volendo monetizzare il tutto e trasferire sul valore degli immobili ed ai promittenti acquirenti l'onere di tali operazioni, si va ad utilizzare un coefficiente di difformità che tiene conto delle rettifiche da apportare in termini urbanistici e catastali, previa ulteriore verifica degli strumenti e delle norme urbanistiche.

Per quanto riguarda l'esterno, in particolare le corti di proprietà esclusiva sussistono delle discrepanze tra lo stato di fatto e quello di progetto e catastale evidenziabili a vista (consistenza e forma delle corti e posizionamento delle scale esterne) che dovrebbero essere rettifiche.

| TAB.30: Coefficiente di difformità generale e particolare (C _{di}) | | | | |
|--|----------------------------------|---|------------------|-------|
| Corpo di fabbrica | Unità immobiliare | Descrizione sintetica delle difformità | C _{di} | |
| Corpo A | sub 33 | Altezze | C _{d33} | 0,980 |
| | sub 34 | Distribuzione ambienti | C _{d34} | 0,970 |
| | | Altezze | | |
| | sub 36 | Distribuzione ambienti | C _{d36} | 0,951 |
| | | Presenza di soppalco | | |
| | | Altezze | | |
| | | Apertura | | |
| | sub 41 | Distribuzione ambienti | C _{d41} | 0,970 |
| | | Altezze | | |
| | sub 42 | Distribuzione ambienti | C _{d42} | 0,965 |
| | | Presenza di soppalco | | |
| | | Altezze | | |
| | sub 43 | Altezze | C _{d43} | 0,980 |
| | sub 38 | Distribuzione ambienti | C _{d38} | 0,941 |
| Posizione scala interna | | | | |
| Superficie esterna (balcone) | | | | |
| Scala esterna da progetto | | | | |
| sub 39 | Distribuzione ambienti | C _{d39} | 0,970 | |
| | Posizione scala interna | | | |
| sub 40 | Distribuzione ambienti | C _{d40} | 0,960 | |
| | Consistenza e forma corte sub 47 | | | |
| Corpo B | sub 3 | Distribuzione ambienti | C _{d3} | 0,950 |
| | | Apertura | | |
| | sub 6 | Distribuzione ambienti | C _{d6} | 0,913 |
| | | Aperture | | |
| | | Superficie interna- corpo interrato | | |
| | | Superficie esterna- terrazzo su corpo interrato | | |
| | sub 7 | Consistenza e forma corti sub 21 e sub 22 | C _{d7} | 0,950 |
| | | Distribuzione ambienti | | |
| Apertura | | | | |
| Corpo C | sub 9 | Distribuzione ambienti | C _{d9} | 0,970 |
| | | Consistenza e forma corte sub 23 | | |
| | sub 10 | Superficie esterna (balconcino piano primo) | C _{d10} | 0,970 |
| | sub 11 | Aperture | C _{d11} | 0,965 |
| Distribuzione ambienti | | | | |
| sub 49 | Aperture | C _{d49} | 0,922 | |

| | | | | |
|--|--------|--|------------------|-------|
| | | Aperture | | |
| | | Superficie interna | | |
| | | Scala interna da progetto non presente | | |
| | sub 50 | Distribuzione ambienti | C _{d50} | 0,913 |
| | | Aperture | | |
| | | Superficie interna | | |
| | | Superficie esterna (ballatoio) | | |
| | | Scala interna da progetto non presente | | |

c. Coefficiente di completamento (c_{ci}):

tiene conto del grado di completamento delle opere relative ai locali interni ed agli spazi esterni a servizio esclusivo delle singole unità immobiliari: **coeff. da 0,90 a 0,99.**

| TAB.31: Coefficiente di completamento (c _{ci}) | | | |
|--|-------------------|------------------|------|
| Corpo di fabbrica | Unità immobiliare | C _{ci} | |
| Corpo A | sub 41 | C _{c41} | 0,98 |
| | sub 38 | C _{c38} | 0,99 |
| | sub 39 | C _{c39} | 0,94 |
| Corpo B | sub 6 | C _{c6} | 0,99 |
| | sub 7 | C _{c7} | 0,99 |
| Corpo C | sub 49 | C _{c49} | 0,99 |
| | sub 50 | C _{c50} | 0,99 |

Per quanto riguarda **le abitazioni, i magazzini-depositi ed i magazzini commerciali- laboratori**, in generale si utilizzano i seguenti coefficienti correttivi:

a. coefficienti di età, qualità e stato (C_{1ai}, C_{1mi}, C_{1li}):

a.1. **età**, con le seguenti ripartizioni: nuovo (immobile mai utilizzato); recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni); di età da 10 a 20 anni; da 21 a 40 anni; da 41 a 60 anni; oltre 60 anni;

a.2. **qualità**, con le seguenti ripartizioni: lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria); signorile (architettura di aspetto

signorile, buona qualità materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quanto meno, bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo); medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico); popolare (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono); ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi);

a.3. **stato di manutenzione** con le seguenti classificazioni: ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile che risulta in "perfetto stato"); buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile); mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole); pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).

| TAB.32: Coefficienti di Età, Qualità e Stato (esclusi i negozi) | | | | |
|--|---------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
| Età e qualità dell'edificio | Stato ottimo | Stato buono | Stato mediocre | Stato pessimo |
| 10-20 anni | | | | |
| <i>Signorile</i> | 0,85 | 0,80 | 0,75 | - |
| <i>Medio</i> | 0,80 | 0,75 | 0,70 | - |
| <i>Popolare</i> | 0,75 | 0,70 | 0,65 | - |
| 21-40 anni | | | | |
| <i>Signorile</i> | 0,80 | 0,75 | 0,70 | - |
| <i>Medio</i> | 0,75 | 0,70 | 0,65 | - |
| <i>Popolare</i> | 0,70 | 0,65 | 0,60 | - |
| 41-55 anni | | | | |
| <i>Signorile</i> | 0,75 | 0,70 | 0,65 | 0,50 |
| <i>Medio</i> | 0,65 | 0,60 | 0,55 | 0,45 |
| <i>Popolare</i> | 0,60 | 0,55 | 0,50 | 0,40 |
| Oltre 55 anni | | | | |
| <i>Signorile</i> | 0,65 | 0,60 | 0,55 | 0,40 |
| <i>Medio</i> | 0,60 | 0,55 | 0,50 | 0,35 |
| <i>Popolare</i> | 0,55 | 0,50 | 0,45 | 0,35 |

| TAB.33: Coefficiente di Et , Qualit  e Stato (C _{1ai} ; C _{1mi} ; C _{1li}) | | | |
|--|-------------------|--|------|
| Corpo di fabbrica | Unit  immobiliare | C _{1ai} - C _{1mi} - C _{1li} | |
| Corpo A | sub 33 | C _{1m33} | 0,72 |
| | sub 34 | C _{1i34} | 0,72 |
| | sub 36 | C _{1i36} | 0,74 |
| | sub 38 | C _{1a38} | 0,74 |
| | sub 39 | C _{1a39} | 0,75 |
| | sub 40 | C _{1a40} | 0,75 |
| Corpo B | sub 3 | C _{1a3} | 0,73 |
| | sub 6 | C _{1a6} | 0,73 |
| | sub 7 | C _{1a7} | 0,73 |
| Corpo C | sub 9 | C _{1a9} | 0,75 |
| | sub 10 | C _{1a10} | 0,73 |
| | sub 11 | C _{1a11} | 0,74 |
| | sub 49 | C _{1a49} | 0,74 |
| | sub 50 | C _{1a50} | 0,74 |

b. coefficienti per i parcheggi di uso comune e promiscuo (C_{2ai}; C_{2mi}; C_{2li}):

a seconda del rapporto minore o maggiore del numero di posti macchina rispetto al numero delle unit  immobiliari: **coeff. da 1,01 a 1,10.**

| TAB.34: Coefficiente per i parcheggi di uso comune e promiscuo (C _{2ai} ; C _{2mi} ; C _{2li}) | | | |
|--|-------------------|--|------|
| Corpo di fabbrica | Unit  immobiliare | C _{2ai} - C _{2mi} - C _{2li} | |
| Corpo A | sub 33 | C _{2m33} | 1,03 |
| | sub 34 | C _{2i34} | 1,03 |

| | | | |
|---------|--------|-------|------|
| | sub 36 | C2i36 | 1,03 |
| | sub 38 | C2a38 | 1,00 |
| | sub 39 | C2a39 | 1,03 |
| | sub 40 | C2a40 | 1,03 |
| Corpo B | sub 3 | C2a3 | 1,03 |
| | sub 6 | C2a6 | 1,00 |
| | sub 7 | C2a7 | 1,00 |
| Corpo C | sub 9 | C2a9 | 1,00 |
| | sub 10 | C2a10 | 1,03 |
| | sub 11 | C2a11 | 1,01 |
| | sub 49 | C2a49 | 1,00 |
| | sub 50 | C2a50 | 1,00 |

Per quanto riguarda i locali adibiti a **negozi**, in generale si utilizzano i seguenti coefficienti correttivi:

a. coefficienti di età, qualità e stato (c_{1ni}):

a.1. **età**, con le seguenti ripartizioni: nuovo (immobile mai utilizzato); di età da 1 a 9 anni; da 10 a 40 anni; da 41 a 55 anni; oltre 55 anni;

a.2. **qualità**, con le seguenti ripartizioni: signorile e non signorile;

a.3. **stato di manutenzione** con le seguenti classificazioni: ottimo; buono; mediocre; pessimo.

| TAB.35: Coefficienti di Età, Qualità e Stato per i Locali Commerciali | | | | |
|---|--------------|-------------|----------------|---------------|
| Età e qualità dell'edificio | Stato ottimo | Stato buono | Stato mediocre | Stato pessimo |
| 1-9 anni | | | | |
| Signorile | 1,00 | 0,95 | 0,90 | - |
| Non signorile | 0,95 | 0,90 | 0,85 | - |
| 10-40 anni | | | | |
| Signorile | 0,90 | 0,85 | 0,80 | - |
| Non signorile | 0,85 | 0,80 | 0,75 | - |
| 41-55 anni | | | | |
| Signorile | 0,85 | 0,80 | 0,75 | 0,50 |

| | | | | |
|----------------------|------|------|------|------|
| <i>Non signorile</i> | 0,80 | 0,75 | 0,70 | 0,50 |
| Oltre 55 anni | | | | |
| <i>Signorile</i> | 0,80 | 0,75 | 0,70 | 0,50 |
| <i>Non signorile</i> | 0,75 | 0,70 | 0,65 | 0,50 |

| TAB.36: Coefficiente di età, qualità e stato (c _{1ni}) | | | |
|--|-------------------|-------------------|------|
| Corpo di fabbrica | Unità immobiliare | C _{1ni} | |
| Corpo A | sub 41 | C _{1n41} | 0,77 |
| | sub 42 | C _{1n42} | 0,79 |
| | sub 43 | C _{1n43} | 0,77 |

b. coefficiente relativo ai servizi igienici (c_{2ni}):

Per negozi non muniti di servizi igienici singoli: **coeff. 0,97.**

| TAB.37: Coefficiente relativo ai servizi igienici (c _{2ni}) | | | |
|---|-------------------|-------------------|------|
| Corpo di fabbrica | Unità immobiliare | C _{2ni} | |
| Corpo A | sub 41 | C _{2n41} | 0,97 |
| | sub 42 | C _{2n42} | 1,00 |
| | sub 43 | C _{2n43} | 1,00 |

c. coefficiente di zona (c_{3ni}):

Per negozi ubicati in zone di commerciali favorevoli: **coeff. da 1,25 a 1,50.**

Per negozi ubicati in zone commerciali non favorevoli: **coeff. da 0,85 a 0,75.**

| TAB.38: Coefficiente di zona (c _{3ni}) | | | |
|--|-------------------|-------------------|------|
| Corpo di fabbrica | Unità immobiliare | C _{3ni} | |
| Corpo A | sub 41 | C _{3n41} | 0,85 |

| | | | |
|--|--------|-------------------|------|
| | sub 42 | C _{3n42} | 0,85 |
| | sub 43 | C _{3n43} | 0,85 |

d. coefficiente di altezza (C_{4ni}):

Per negozi con altezza netta interna di piano pari o superiore a 4,50 m senza considerare come superficie eventuali soppalchi : **coeff. 1,20.**

| TAB.39: Coefficiente di altezza (C _{4ni}) | | | |
|---|-------------------|-------------------|------|
| Corpo di fabbrica | Unità immobiliare | C _{4ni} | |
| Corpo A | sub 41 | C _{4n41} | 1,20 |
| | sub 42 | C _{4n42} | 1,20 |
| | sub 43 | C _{4n43} | 1,20 |

In genere, gli immobili locati scontano un ribasso nella quotazione di mercato dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità che restringe il cerchio della domanda. Per quanto riguarda il "Residence Agorà", 2 unità immobiliari sono attualmente locate ma, per la tipologia di contratto di locazione, si ritiene congruo non utilizzare alcun coefficiente di svalutazione.

Nel dettaglio ciascuna unità immobiliare, quindi, è caratterizzata dai seguenti coefficienti di differenziazione da cui si ottiene un coefficiente globale dato dal prodotto degli altri coefficienti: C_{ai} per gli appartamenti, C_{mi} e C_{li} per i magazzini ed i laboratori e C_{ni} per i negozi.

| TAB.40: CORPO A- Coefficienti di Differenziazione sub 33 | | | | |
|--|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| C _{s33} | C _{d33} | C _{1m33} | C _{2m33} | C _{m33} |
| 0,98 | 0,98 | 0,72 | 1,03 | 0,712 |

| TAB.41: CORPO A- Coefficienti di Differenziazione sub 34 | | | | |
|--|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| C _{s34} | C _{d34} | C _{1i34} | C _{2i34} | C _{i34} |
| 0,98 | 0,97 | 0,72 | 1,03 | 0,705 |

| TAB.42: CORPO A- Coefficienti di Differenziazione sub 36 | | | | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| C_{s36} | C_{d36} | C₁₃₆ | C₂₃₆ | C₃₆ |
| 0,98 | 0,951 | 0,74 | 1,03 | 0,710 |

| TAB.43: CORPO A- Coefficienti di Differenziazione sub 41 | | | | | | | |
|---|------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| C_{s41} | C_{d41} | C_{c41} | C_{1n41} | C_{2n41} | C_{3n41} | C_{4n41} | C_{n41} |
| 0,98 | 0,97 | 0,98 | 0,77 | 0,97 | 0,85 | 1,20 | 0,710 |

| TAB.44: CORPO A- Coefficienti di Differenziazione sub 42 | | | | | | |
|---|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| C_{s42} | C_{d42} | C_{1n42} | C_{2n42} | C_{3n42} | C_{4n42} | C_{n42} |
| 0,98 | 0,965 | 0,79 | 1,00 | 0,85 | 1,20 | 0,762 |

| TAB.45: CORPO A- Coefficienti di Differenziazione sub 43 | | | | | | |
|---|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| C_{s43} | C_{d43} | C_{1n43} | C_{2n43} | C_{3n43} | C_{4n43} | C_{n43} |
| 0,98 | 0,98 | 0,77 | 1,00 | 0,85 | 1,20 | 0,754 |

| TAB.46: CORPO A- Coefficienti di Differenziazione sub 38 | | | | | |
|---|------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| C_{s38} | C_{d38} | C_{c38} | C_{1a38} | C_{2a38} | C_{a38} |
| 0,98 | 0,941 | 0,99 | 0,74 | 1,00 | 0,676 |

| TAB.47: CORPO A- Coefficienti di Differenziazione sub 39 | | | | | |
|---|------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| C_{s39} | C_{d39} | C_{c39} | C_{1a39} | C_{2a39} | C_{a39} |
| 0,98 | 0,97 | 0,94 | 0,75 | 1,03 | 0,690 |

| TAB.48: CORPO A- Coefficienti di Differenziazione sub 40 |
|---|
|---|

| C _{s40} | C _{d40} | C _{1a40} | C _{2a40} | C _{a40} |
|------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 0,98 | 0,96 | 0,75 | 1,03 | 0,727 |

| TAB.49: CORPO B- Coefficienti di Differenziazione sub 3 | | | | |
|---|-----------------|------------------|------------------|-----------------|
| C _{s3} | C _{d3} | C _{1a3} | C _{2a3} | C _{a3} |
| 0,98 | 0,95 | 0,73 | 1,03 | 0,700 |

| TAB.50: CORPO B- Coefficienti di Differenziazione sub 6 | | | | | |
|---|-----------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|
| C _{s6} | C _{d6} | C _{c6} | C _{1a6} | C _{2a6} | C _{a6} |
| 0,98 | 0,913 | 0,99 | 0,73 | 1,00 | 0,647 |

| TAB.51: CORPO B- Coefficienti di Differenziazione sub 7 | | | | | |
|---|-----------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|
| C _{s7} | C _{d7} | C _{c7} | C _{1a7} | C _{2a7} | C _{a7} |
| 0,98 | 0,95 | 0,99 | 0,73 | 1,00 | 0,673 |

| TAB.52: CORPO C- Coefficienti di Differenziazione sub 9 | | | | |
|---|-----------------|------------------|------------------|-----------------|
| C _{s9} | C _{d9} | C _{1a9} | C _{2a9} | C _{a9} |
| 0,98 | 0,97 | 0,75 | 1,00 | 0,713 |

| TAB.53: CORPO C- Coefficienti di Differenziazione sub 10 | | | | |
|--|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| C _{s10} | C _{d10} | C _{1a10} | C _{2a10} | C _{a10} |
| 0,98 | 0,97 | 0,73 | 1,03 | 0,715 |

| TAB.54: CORPO C- Coefficienti di Differenziazione sub 11 | | | | |
|--|--|--|--|--|
|--|--|--|--|--|

| C _{s11} | C _{d11} | C _{1a11} | C _{2a11} | C _{a11} |
|------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 0,98 | 0,965 | 0,74 | 1,01 | 0,707 |

| TAB.55: CORPO C- Coefficienti di Differenziazione sub 49 | | | | | |
|--|------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| C _{s49} | C _{d49} | C _{c49} | C _{1a49} | C _{2a49} | C _{a49} |
| 0,98 | 0,922 | 0,99 | 0,74 | 1,00 | 0,662 |

| TAB.56: CORPO C- Coefficienti di Differenziazione sub 50 | | | | | |
|--|------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| C _{s50} | C _{d50} | C _{c50} | C _{1a50} | C _{2a50} | C _{a50} |
| 0,98 | 0,913 | 0,99 | 0,74 | 1,00 | 0,655 |

Il valore di mercato degli appartamenti (V_{mai}), dei magazzini (V_{mmi} e V_{mli}) e dei negozi (V_{mni}), utilizzando il procedimento di stima comparativa, è dato dal prodotto tra il prezzo medio relativo a nuove costruzioni, alla superficie vendibile ed al coefficiente di differenziazione:

$$ma_i = P_{ma} \times S_{va_i} \times c_{ai}$$

$$mmi = P_{mm} \times S_{vm_i} \times c_{mi}$$

$$mli = P_{ml} \times S_{vl_i} \times c_{li}$$

$$mni = P_{mn} \times S_{vni} \times c_{ni}$$

dove:

P_{ma} è il prezzo di mercato dell'unità immobiliare di tipo residenziale di nuova costruzione: **€ 1.050,00**;

P_{mm} è il prezzo di mercato dei magazzini e/ o depositi di nuova costruzione: **€ 650,00**;

P_{ml} è il prezzo di mercato di laboratori e magazzini commerciali di nuova costruzione: **€ 980,00**;

P_{mn} è il prezzo di mercato dell'unità immobiliare di tipo commerciale di nuova costruzione: **€ 1.300,00**;

S_{va_i} , S_{vm_i} , S_{vl_i} e S_{vni} sono le superfici vendibili delle unità immobiliari;

c_{ai} , c_{mi} , c_{li} e c_{ni} sono i coefficienti globali di differenziazione relativi alle singole unità immobiliari.

I valori di mercato così ottenuti sono riportati nella seguente tabella:

| TAB.57: Valore di Mercato delle Unità Immobiliari | | | | | | | |
|---|-----|--|--------|---|-------|---|--------------|
| Corpo di fabbrica | sub | S _{va,i} , S _{vm,i} , S _{vl,i} , S _{vn,i} (m ²) | | C _{a,i} , C _{m,i} , C _{l,i} , C _{n,i} | | V _{mai} , V _{mmi} , V _{mli} , V _{mni} (€) | |
| Corpo A | 33 | S _{vm,33} | 45,45 | C _{m33} | 0,712 | V _{mm33} | 21.034,26 |
| | 34 | S _{vl,34} | 148,18 | C _{l34} | 0,705 | V _{ml34} | 102.377,56 |
| | 36 | S _{vl,36} | 118,47 | C _{l36} | 0,710 | V _{ml36} | 82.431,43 |
| | 41 | S _{vn41} | 336,96 | C _{n41} | 0,710 | V _{mn41} | 311.014,08 |
| | 42 | S _{vn42} | 42,65 | C _{n42} | 0,762 | V _{mn42} | 42.249,09 |
| | 43 | S _{vn43} | 72,44 | C _{n43} | 0,754 | V _{mn43} | 71.005,69 |
| | 38 | S _{va38} | 245,72 | C _{a38} | 0,676 | V _{ma38} | 174.412,06 |
| | 39 | S _{va39} | 129,33 | C _{a39} | 0,690 | V _{ma39} | 93.699,59 |
| | 40 | S _{va40} | 199,66 | C _{a40} | 0,727 | V _{ma40} | 152.410,46 |
| Corpo B | 3 | S _{va3} | 159,74 | C _{a3} | 0,700 | V _{ma3} | 117.408,90 |
| | 6 | S _{va6} | 178,63 | C _{a6} | 0,647 | V _{ma6} | 121.352,29 |
| | 7 | S _{va7} | 94,06 | C _{a7} | 0,673 | V _{ma7} | 66.467,50 |
| Corpo C | 9 | S _{va9} | 193,48 | C _{a9} | 0,713 | V _{ma9} | 144.848,80 |
| | 10 | S _{va10} | 108,29 | C _{a10} | 0,715 | V _{ma10} | 81.298,72 |
| | 11 | S _{va11} | 96,23 | C _{a11} | 0,707 | V _{ma11} | 71.436,34 |
| | 49 | S _{va49} | 122,58 | C _{a49} | 0,662 | V _{ma49} | 85.205,36 |
| | 50 | S _{va50} | 105,28 | C _{a50} | 0,655 | V _{ma50} | 72.406,32 |
| TOTALE | | | | | | | 1.811.058,44 |

In merito alla Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri concessori, il rilascio del certificato di agibilità, per come comunicato dal funzionario responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune alla sig.ra _____ in qualità di

amministratore della _____ in data 25 marzo 2011 a seguito della richiesta di certificato di agibilità parziale (*Allegato 4: Documentazione fornita dalla _____*), è subordinato alla realizzazione ed al certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione, nonché alla stipula dell'atto di cessione delle aree previste nella medesima convenzione. Per tale ragione, nell'ipotesi di subentro allo stato attuale dei promittenti acquirenti nella proprietà a tutti gli effetti, in base all'art. 11 della Convenzione di cui sopra, si è ritenuto congruo detrarre dal valore di mercato del fabbricato l'ammontare della realizzazione del progetto rivalutato ad oggi, ovvero al 30 settembre 2014. Per cui se nel 2005 il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ammontava ad € 39.289,45 incluse le spese tecniche, operando a tale importo la rivalutazione del capitale si ottiene un importo pari ad € 46.243,68 che viene scomputato dai valori di mercato delle unità immobiliari per quota parte rispetto alla singola superficie vendibile (q_i).

| TAB.58: Quota Parte del Capitale Rivalutato | | | | |
|--|------------|---|-------------------------------|--|
| Corpo di fabbrica | sub | Superficie vendibile (m²) | % Superficie vendibile | Quota parte relativa alla superficie vendibile q_i (€) |
| corpo A | 33 | 45,45 | 1,90 | 878,60 |
| | 34 | 148,18 | 6,19 | 2.864,48 |
| | 36 | 118,47 | 4,95 | 2.290,16 |
| | 41 | 336,96 | 14,09 | 6.513,81 |
| | 42 | 42,65 | 1,78 | 824,47 |
| | 43 | 72,44 | 3,03 | 1.400,35 |
| | 38 | 245,72 | 10,27 | 4.750,04 |
| | 39 | 129,33 | 5,41 | 2.500,09 |
| | 40 | 199,66 | 8,35 | 3.859,65 |
| corpo B | 3 | 154,74 | 6,47 | 2.991,30 |
| | 6 | 178,63 | 7,47 | 3.453,12 |
| | 7 | 94,06 | 3,93 | 1.818,28 |
| corpo C | 9 | 193,48 | 8,09 | 3.740,18 |
| | 10 | 108,33 | 4,53 | 2.094,14 |
| | 11 | 96,23 | 4,02 | 1.860,23 |
| | 49 | 122,58 | 5,12 | 2.369,61 |
| | 50 | 105,28 | 4,40 | 2.035,18 |
| TOTALE | | 2.392,19 | 100,00 | 46.243,68 |

Per tali ragioni, i valori di mercato degli immobili, decurtandoli della quota parte sopracitata, risultano:

$$*mai = mai - q_i$$

$$*mmi = mmi - q_i$$

$$*mli = mli - q_i$$

$$*mni = mni - q_i$$

| TAB.59: Valore di Mercato Rimodulato delle Unità Immobiliari | | | | | |
|---|------------|---|------------|--------------------------|---|
| Corpo di fabbrica | sub | V_{mai}, V_{mmi}, V_{mli}, V_{mni} (€) | | q_i (€) | V*_{mai}, V*_{mmi}, V*_{mli}, V*_{mni} (€) |
| Corpo A | 33 | V _{mm33} | 22.652,28 | 878,60 | 20.155,66 |
| | 34 | V _{ml34} | 73.126,83 | 2.864,48 | 99.513,08 |
| | 36 | V _{ml36} | 58.879,59 | 2.290,16 | 80.141,27 |
| | 41 | V _{mn41} | 311.014,08 | 6.513,81 | 304.500,27 |
| | 42 | V _{mn42} | 42.249,09 | 824,47 | 41.424,62 |
| | 43 | V _{mn43} | 71.005,69 | 1.400,35 | 69.605,34 |
| | 38 | V _{ma38} | 166.106,72 | 4.750,04 | 169.662,02 |
| | 39 | V _{ma39} | 89.237,70 | 2.500,09 | 91.199,50 |
| | 40 | V _{ma40} | 145.152,82 | 3.859,65 | 148.550,81 |
| Corpo B | 3 | V _{ma3} | 111.818,00 | 2.991,30 | 114.417,60 |
| | 6 | V _{ma6} | 115.573,61 | 3.453,12 | 117.899,17 |
| | 7 | V _{ma7} | 63.302,38 | 1.818,28 | 64.649,22 |
| Corpo C | 9 | V _{ma9} | 137.951,24 | 3.740,18 | 141.108,62 |
| | 10 | V _{ma10} | 77.427,35 | 2.094,14 | 79.204,58 |

| | | | | | |
|---------------|----|-------------------|-----------|----------|---------------------|
| | 11 | V _{ma11} | 68.034,61 | 1.860,23 | 69.576,11 |
| | 49 | V _{ma49} | 81.147,96 | 2.369,61 | 82.835,75 |
| | 50 | V _{ma50} | 68.958,40 | 2.035,18 | 70.371,14 |
| TOTALE | | | | | 1.764.814,76 |

A questo punto si può procedere con una veloce verifica del prezzo medio di mercato a m² che risulta pari a:

$$P_{mji}^* = \frac{m_{ji}^*}{S_i}$$

dove:

P_{mji}^{*} è il prezzo medio di mercato relativo alle unità immobiliari oggetto della presente stima;

V_{mji}^{*} è il valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente stima;

il pedice j è relativo alla tipologia di unità immobiliare, ovvero appartamenti, negozi o magazzini/laboratori;

il pedice i identifica il subalterno della singola unità immobiliare.

| TAB.60: Prezzo Medio di Mercato | | | | | | | |
|--|------------|---|-------------------|---|--------|---|--------|
| Corpo di fabbrica | sub | V*_{mai}, V*_{mmi}, V*_{mli}, V*_{mni} (€) | | S_{va_i}, S_{vm_i}, S_{vl_i}, S_{vn_i} (m²) | | P*_{mai}, P*_{mmi}, P*_{mli}, P*_{mni} (€/m²) | |
| Corpo A | 33 | V* _{mm33} | 20.155,66 | S _{vm33} | 45,45 | P* _{mm33} | 443,47 |
| | 34 | V* _{ml34} | 99.513,08 | S _{va34} | 148,18 | P* _{ml34} | 671,57 |
| | 36 | V* _{ml36} | 80.141,27 | S _{va36} | 118,47 | P* _{ml36} | 676,47 |
| | 41 | V* _{mn41} | 304.500,27 | S _{vn41} | 336,96 | P* _{mn41} | 903,67 |
| | 42 | V* _{mn42} | 41.424,62 | S _{vn42} | 42,65 | P* _{mn42} | 971,27 |
| | 43 | V* _{mn43} | 69.605,34 | S _{vn43} | 72,44 | P* _{mn43} | 960,87 |
| | 38 | V* _{ma38} | 169.662,02 | S _{va38} | 245,72 | P* _{ma38} | 690,47 |
| | 39 | V* _{ma39} | 91.199,50 | S _{va39} | 129,33 | P* _{ma39} | 705,17 |

| | | | | | | | |
|---------|----|--------------|-------------------|------------|--------|--------------|--------|
| | 40 | V^*_{ma40} | 148.550,81 | S_{va40} | 199,66 | P^*_{ma40} | 744,02 |
| Corpo B | 3 | V^*_{ma3} | 114.417,60 | S_{va3} | 159,74 | P^*_{ma3} | 716,27 |
| | 6 | V^*_{ma6} | 117.899,17 | S_{va6} | 178,63 | P^*_{ma6} | 660,02 |
| | 7 | V^*_{ma7} | 64.649,22 | S_{va7} | 94,06 | P^*_{ma7} | 687,32 |
| Corpo C | 9 | V^*_{ma9} | 141.108,62 | S_{va9} | 193,48 | P^*_{ma9} | 729,32 |
| | 10 | V^*_{ma10} | 79.204,58 | S_{va10} | 108,29 | P^*_{ma10} | 731,41 |
| | 11 | V^*_{ma11} | 69.576,11 | S_{va11} | 96,23 | P^*_{ma11} | 723,02 |
| | 49 | V^*_{ma49} | 82.835,75 | S_{va49} | 122,58 | P^*_{ma49} | 675,77 |
| | 50 | V^*_{ma50} | 70.371,14 | S_{va50} | 105,28 | P^*_{ma50} | 668,42 |

che rientrano nel range dei valori di mercato della Banca dati delle quotazioni O.M.I.

I terreni

Le particelle 964 e 966 del foglio 4 del Comune di Cerisano costituiscono un residuo di area fabbricabile nel senso che su di esse, nel progetto complessivo del doveva sorgere un fabbricato bifamiliare di cui è stato depositato ed approvato, a suo tempo, il progetto del volume di 896,75 m³ che corrisponde ad una superficie di circa 300,00 m² e per cui di fatto sono stati calcolati anche i costi e gli oneri. In merito a ciò, considerando le compravendite di terreni simili nel comune di Cerisano ed in relazione alle caratteristiche proprie dell'appezzamento, il valore di mercato del terreno risulta:

$$m_t = (S_{964} + S_{966}) \times P_{mt} = (465,00 \text{ m}^2 + 150,00 \text{ m}^2) \times 40,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = \mathbf{24.600,00 \text{ €}}$$

dove:

S_{964} e S_{966} sono le superfici catastali delle 2 particelle;

P_{mt} è il prezzo a m² del terreno partendo dal prezzo a m² di beni simili ed applicando le dovute correzioni.

MODALITÀ DI VENDITA

Alla luce dei vincoli, dei gravami e delle pendenze evidenziati, da estinguere e cancellare in maniera opportuna prima del rogito, e delle verifiche e completamento e chiusura della pratica

urbanistica e catastale, la vendita delle unità immobiliari stimate nella presente avverrà in 17 singoli lotti. Per le unità immobiliari identificate catastalmente ai **sub 38, 40, 3, 6, 7, 9, 10, 11, 49, 50** è stata richiesta dagli occupanti la possibilità di partecipare alla vendita mediante trattativa privata. Per le unità immobiliari locate (**sub 34 e sub 43**) si propone che l'avviso di vendita venga prioritariamente esteso ai locatari.

CONCLUSIONI

In virtù degli accertamenti e delle verifiche effettuate relativamente alle 17 unità immobiliari ed ai 2 terreni oggetto di stima, tenendo conto:

- della documentazione fornita dal Liquidatore del Centro Più s.r.l. e dall'x Amministratore della società e di quella acquisita presso gli Uffici dell'Agenda delle Entrate e del Comune di Cerisano;
- del sopralluogo, e quindi dell'analisi del contesto urbanistico e paesaggistico in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente stima e dell'analisi dello stato di fatto e del rilievo effettuati;
- della verifica di conformità urbanistica delle unità immobiliari;
- della presenza di alcuni vincoli ed oneri gravanti sui locali;
- dell'acquisizione dei dati forniti dal mercato immobiliare relativamente alla zona ove è ubicato il '

utilizzando come dati e parametri di stima per le unità immobiliari:

- la superficie vendibile (S_v);
- il prezzo unitario medio (P_m) per le nuove costruzioni della zona;
- gli opportuni coefficienti di ponderazione e differenziazione

e per i terreni edificabili:

- la superficie catastale (S);
- il prezzo unitario medio (P_{mt}) per i terreni simili della zona;
- gli opportuni coefficienti correttivi

si ottengono i seguenti valori di mercato delle unità immobiliari e dei terreni in oggetto:

| TAB.61: Valore di mercato delle unità immobiliari | | | | |
|---|-----|---|------------------|----------------------------------|
| Corpo di fabbrica | sub | $V^*_{mai}, V^*_{mni}, V^*_{mi}, V^*_{mni}$ (€) | | Tipologia di unità immobiliare |
| Corpo A | 33 | V^*_{mm33} | 20.155,66 | Magazzino/ Deposito |
| | 34 | V^*_{mi34} | 99.513,08 | Deposito commerciale-Laboratorio |
| | 36 | V^*_{mi36} | 80.141,27 | |

Concordato Preventivo

Perizia Tecnica di Stima

| | | | | |
|------------|-----------------|--------------------|---------------------|---------------------------------|
| | 41 | V* _{mn41} | 304.500,27 | Locale commerciale (Negozio) |
| | 42 | V* _{mn42} | 41.424,62 | |
| | 43 | V* _{mn43} | 69.605,34 | |
| | 38 | V* _{ma38} | 169.662,02 | Abitazione |
| | 39 | V* _{ma39} | 91.199,50 | |
| | 40 | V* _{ma40} | 148.550,81 | |
| Corpo B | 3 | V* _{ma3} | 114.417,60 | |
| | 6 | V* _{ma6} | 117.899,17 | |
| | 7 | V* _{ma7} | 64.649,22 | |
| Corpo C | 9 | V* _{ma9} | 141.108,62 | |
| | 10 | V* _{ma10} | 79.204,58 | |
| | 11 | V* _{ma11} | 69.576,11 | |
| | 49 | V* _{ma49} | 82.835,75 | |
| | 50 | V* _{ma50} | 70.371,14 | |
| Terreni | V _{mt} | 24.600,00 | | |
| TOT | | | 1.789.414,76 | |

La presente relazione si compone di n. 53 pagine e di n. 11 allegati.

Il tecnico estimatore

Ing. Denise Esposito

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'

(art. 47 T.U. - D.P.R. n. 445 del 28/12/2000)

La sottoscritta Denise Esposito nata a Cosenza il 09.11.1975 (C.F. SP5DN575549D086K) residente in San Fili (CS) via Antonio Gramsci n. 40, consapevole che in caso di mendaci dichiarazioni il Dpr 445/2000 prevede sanzioni penali e decadenza dai benefici (artt. 76 e 75) e informato/a che i dati forniti saranno utilizzati ai sensi del D.lgs 196/2003

DICHIARA

- di essere iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.3788 dal 17.03.2004;*
- di avere studio tecnico a Rende (CS) via Don Minzoni 48/B;*
- di avere P.N.A 03182330781;*
- di essere in possesso dei requisiti di capacità tecnico- professionale.*

Rende, li 27 ottobre 2014

Il dichiarante