

COPIA **RELAZIONE**
Del Consulente Tecnico d'Ufficio

TRIB. ...
F. B. ...
pietro pittelli



Il sottoscritto *Geometra Francesco Lanza* con studio tecnico in Villapiana alla Via Nazionale S.S. 106 - Lido, iscritto al Collegio dei Geometri di Cosenza al n. 2469, premesso che:

- in data 23.09.2005 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio del Fallimento _____ (n. 704);
- in data 26.10.2005 ha regolarmente accettato l'incarico ricevuto prestando il giuramento di rito, e preso atto dei quesiti formulati dal G.D., così articolati :
 - a) *Verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto;*
 - b) *Accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del fallito o da questi acquistato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota da vendersi;*
 - c) *Descriva compiutamente i beni immobili, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e depositi di certificati e planimetrie aggiornate;*
 - d) *Provveda alla voltura catastale in ditta del fallito ovvero all'accatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta della denuncia di accatastamento o di frazionamento;*
 - e) *Verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando, altresì, se i beni debbono essere oggetto di sanatoria ex legge 47/85;*
 - f) *Accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione;*
 - g) *Accerti ai fini dell'applicazione del D.P.R. 28.10.72 n. 643 e D.P.R. 23.12.74 n. 688, il valore dell'immobile alla data di registrazione del precedente acquisto presso gli uffici competenti compilando il relativo modello INVIM, accertando l'esistenza di spese ex art. 11, 12 e 13 D.P.R. n. 643/72 ed allegando la documentazione (trattandosi di terreno allegnerà il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune);*
 - h) *Proceda alla compilazione della scheda di voltura catastale relativamente al quadro B ed eventualmente C/1 e C/2;*
 - i) *Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, l'ubicazione l'accesso, i confini, i dati catastali la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita;*
 - j) *Accerti se l'immobile è sottoposto a vincolo ex legge 1089 del 01.06.1939.*

1) Premessa

Prima di procedere all'espletamento dell'incarico conferitomi, rimettendo giusta relazione di consulenza, il sottoscritto, intende precisare i motivi per cui si è reso necessario richiedere proroga del termine di presentazione della consulenza di che trattasi.

Innanzitutto, occorre precisare che gli immobili inventariati sull'allegato "1" del fascicolo della procedura fallimentare derivano da una società in accomandita semplice denominata

costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Laurito Emilia in data 23.07.1990 e, che è la predetta società in data 28.01.1995 con atto di Compravendita a rogito Notaio Scornajenghi Italo acquista il fondo rustico sito in agro di Cassano allo Ionio, località Caccianova, in catasto al foglio n. 23, p.lle n. 661, 663 e 665; sul predetto fondo con concessione edilizia di cui appresso, la predetta società

ha edificato ed accatastato in ditta alla medesima gli immobili di cui all'anzidetto inventario di fallimento.

Pertanto, alla luce di quanto riscontrato, il sottoscritto ha indirizzato le proprie ricerche verso l'individuazione del passaggio tra la precedente denominazione a quella sottoposta a fallimento, ossia da

allo scopo ha proceduto ad effettuare una serie di ricerche, consistenti in visure catastali, ispezioni ipo-catastali, visure camerali e sulla partita I.V.A. che hanno prodotto i seguenti risultati:

- A seguito di visura catastale, gli immobili in oggetto risultano in ditta alla prima denominazione

- A seguito di ispezione ipo-catastale risultano trascritti, nei confronti di :

➤ A FAVORE : Atto di Compravendita del fondo rustico sopra citato; CONTRO : Verbale di Pignoramento Immobile n. 275/2000 del 27.03.2001, ed ISCRITTA un Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo del 07/09/95 oltre un'annotazione a Iscrizione "Surrogazione" del 09/09/95.

➤ : solo una trascrizione CONTRO relativa alla sentenza Dichiarativa di Fallimento Rep. N. 15 del 10/10/2001.

Occorre comunque precisare che il codice fiscale è identico per entrambe le denominazioni per cui l'eventuale ispezione per codice fiscale produrrebbe come risultato entrambe le denominazioni, ma con risultati specifici come sopra riportati.

- A seguito di visura camerale per codice fiscale risulta iscritta alla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Cosenza la società in accomandita semplice

- A seguito di verifiche effettuate presso l'Ufficio delle Entrate di Castrovillari la partita I.V.A. n. 01699040786 è intestata ad

Dai risultati di cui sopra, emergono dati contrastanti che in effetti individuano la denominazione della società in fallimento esclusivamente nell'iscrizione alla Camera di Commercio e nella trascrizione "contro" della procedura fallimentare in oggetto.

Non avendo, le ricerche di cui sopra prodotto alcun risultato, circa il passaggio con il quale è avvenuto il cambio di denominazione e considerato che l'unica ispezione, nella quale risultava esattamente la denominazione in fallimento, era quella della camera del commercio, in procinto di presentare la relazione di consulenza, giacchè in scadenza, il sottoscritto ha deciso di effettuare un'ulteriore ricerca "storica-ampliata" camerale, individuando in questa fase un'annotazione della variazione della denominazione trascritta in data 07/06/1996.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto ha ritenuto opportuno chiedere proroga del termine di presentazione, allo scopo di ricercare ed acquisire, sulla scorta dei nuovi elementi, copia dell'atto con il quale è stata variata la denominazione; per cui effettuate varie ed opportune ricerche in data 01/02/2006 presso l'Archivio Notarile di Cosenza è stato acquisito l'atto di "Cessione di Quote" rogato dal Notaio Scornajenghi Italo in data 04/05/1996 con il quale veniva variata inoltre, la denominazione della società, dalla precedente ad

; il predetto atto però non riporta, in alcun modo, gli immobili di proprietà della precedente denominazione che, a parere dello scrivente, dovevano essere dettagliatamente descritti e trasferiti in quanto soggetti a trascrizione e voltura catastale.

Ciò premesso, sollevando inoltre, ragionevoli dubbi anche per quanto concerne la proprietà dei beni mobili inventariati, in quanto occorre verificare se le fatture sono state emesse alla precedente denominazione o alla denominazione in fallimento, considerato che il sottoscritto ha comunque espletato tutte le indagini necessarie per l'evasione e l'espletamento dell'incarico conferitomi, appresso, in risposta ai quesiti posti dal G.D. relaziona come segue.

2) Svolgimento delle operazioni di consulenza

Comunicato alle parti, la data ed il luogo d'inizio delle operazioni peritali, a mezzo raccomandata a.r. n. 12311909430-2 inviata allo Studio Legale Commerciale Attanasio, n. 12311909429-0 inviata alla Società _____ n. _____ inviata alla Signora _____ e n. _____ inviata alla _____ tutte spedite dall'ufficio postale di Villapiana il 5.12.2005.

In data 12.12.2005 alle ore 15.30 come da comunicazioni inviate alle parti, il sottoscritto si è recato sul luogo, oggetto delle operazioni peritali, sito alla Contrada Caccianova del Comune di Cassano allo Ionio, espletando la relativa operazione, come da verbale allegato.

Alle operazioni era presente la Signora _____ per procedere al rilievo metrico degli immobili, il sottoscritto si è avvalso del collaboratore Geom. Grisolia Giacomo.

3) Quesito - a)

Verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto.

Lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto (atto di compravendita del 28.01.1995 rep. N. 323421 rogato dal Notaio Dott. Italo Scornajenghi, trascritto a favore della società in accomandita semplice

relativamente al fondo rustico, esteso complessivamente Ha 2.00.00 e, sul quale successivamente è stato presentato un progetto per la realizzazione di un centro produzioni carni bianche "Conigliera" con annesso piccolo macello aziendale.

4) Quesito - b)

Accerti se l'immobile sia d'esclusiva proprietà del fallito o da questi acquistato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota da vendersi.

Premesso che la procedura fallimentare è iscritta a nome di

sulla scorta delle ricerche effettuate, ed in premessa dettagliatamente descritte, gli immobili oggetto della procedura fallimentare sono trascritti a favore della società in accomandita semplice

con sede in Cassano allo Ionio alla Località Caccianova, alla quale sono pervenuti con atto descritto al punto precedente. Comunque, ad entrambi le denominazioni è attribuito lo stesso numero di partita I.V.A/Codice Fiscale (n. 01699040786).

5) Quesito - c)

Descriva compiutamente i beni immobili, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e depositi di certificati e planimetrie aggiornate.

Gli immobili oggetti del presente fallimento, si identificano in un terreno sul quale insistono n. 2 capannoni ed un fabbricato ad uso abitativo, situati alla Contrada Caccianova del Comune di Cassano allo Ionio.

Detti immobili prospettano su una strada comunale che si collega ad una distanza di mt. 500 circa alla provinciale

Il terreno, è di forma geometrica irregolare, con giacitura prevalentemente pianeggiante; risulta per la maggior parte incolto, con all'interno impiantate qualche diecina di piante d'ulivo e d'agrumi.

Confina a nord con proprietà eredi a sud con proprietà

ad ovest con strada comunale, salvo altri; per tre lati non è recintato ma si individua ben visibile la linea di confine, con il lato prospettante il fronte strada recintato con rete metallica e pali di legno.



L'ingresso al terreno avviene da due cancelli di ferro : a) uno carrabile del tipo scorrevole con apertura automatica; b) uno pedonale. Entrambi i cancelli sono arretrati dal ciglio strada in modo tale da consentire la sosta dei veicoli, e collegati per un piccolo tratto con una recinzione costituita da un muretto, su cui è collocata una ringhiera di ferro.

Il piazzale di manovra con relativa pista d'ingresso è attualmente in terreno battuto e brecciolino. Nel terreno insiste un pozzo, da anni non funzionante.

La destinazione urbanistica del terreno è Agricola "E", in tale zona sono previste le abitazioni degli addetti e delle loro famiglie all'agricoltura e a pascolo, ricoveri ed edifici per l'allevamento, magazzini per le scorte, capannoni di ricovero per le macchine agricole ed altre costruzioni per l'attività agricola e zootecnica.

Gli immobili edificati sul terreno sono n. 2 capannoni ed un fabbricato con destinazione abitazione, precisamente i capannoni facevano parte dell'impianto produttivo per la produzione di carne di coniglio.

Caratteristiche del capannone adibito all'allevamento "Conigliera" :

- struttura portante in acciaio zincato;
- manto di copertura con onduline in lamiera zincata oltre coibentazione;
- le pareti esterne sono con pannelli coibentati;
- nella zona preparazione alimenti le pareti interne sono intonacate e i pavimenti sono in ceramica;
- gli infissi interni sono in alluminio;
- gli infissi esterni sono in pannelli coibentati e finestre in p.v.c. con apertura a vasistas;
- Impianto elettrico è a vista con canaline in p.v.c.;
- Impianto di raffreddamento ed umidificazione con ventilazione;
- Impianto automatico per la raccolta dei liquami, mediante raschietti che dai corridoi convogliano i liquami in una vasca di raccolta dalla quale mediante nastro trasportatore i liquami decantati vengono caricati su idonei mezzi di trasporto.

Caratteristiche del capannone adibito alla macellazione e vendita "Macello" :

- struttura portante in ferro;
- manto di copertura con onduline in cemento e lamiera;
- le pareti esterne sono tamponate ed intonacate;
- le pareti interne sono in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica;
- i pavimenti sono in clinker;
- gli infissi interni sono in alluminio;
- gli infissi esterni (porte avvolgibili in metallo e vetrine in alluminio con rete) e (finestre in alluminio con vetro rinforzato).
- i servizi igienici-sanitari sono dotati di sanitari in ceramica (lavandino, wc, e doccia);
- Impianto elettrico è a vista con canaline in p.v.c..

Caratteristiche del fabbricato ad uso abitazione :

- copertura realizzata con struttura portante in ferro e sovrastante manto di onduline in cemento e lamiera;
- le pareti esterne sono tamponate ed intonacate;
- le pareti interne sono intonacate;
- i rivestimenti sono stati realizzati in piastrelle di ceramica;
- i pavimenti sono in ceramica;
- gli infissi interni sono in legno tamburato;
- gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.
- il servizio igienico-sanitario è dotato di sanitari in ceramica (lavandino, wc e doccia);
- Impianto elettrico è sottotraccia.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza, è emerso che i dati catastali degli immobili individuati nel Catasto Terreni del Comune di Cassano allo Ionio sono i seguenti :

Foglio di mappa n. 23 particella n. 694 (ex 661,663 e 665), qualità ente urbano, estesa Ha 2.00.00.

I dati catastali degli immobili individuati nel Catasto Fabbricati del Comune di Cassano allo Ionio sono i seguenti :

Foglio di mappa n. 23 particella n. 694 sub 1, categoria D1, Contrada Caccianova, Piano Terra;

Rendita Euro 8.263,31, intestato a _____ **con sede in Cassano allo Ionio,** _____, Proprietà.

Lo stato dei luoghi, le caratteristiche degli immobili, le loro destinazioni d'uso e catastale, escludono la divisione in lotti.

In riferimento alla documentazione planimetrica e relative autorizzazioni saranno allegati in copia alla presente.

6) Quesito - d)

Provveda alla voltura catastale in ditta del fallito ovvero all'accatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta della denuncia di accatastamento o di frazionamento.

Non è possibile effettuare la voltura catastale, dalla precedente denominazione a quella in fallimento, in quanto sull'atto di "Cessione di Quote" rogato dal Notaio Scornajenghi Italo in data 04/05/1996 con il quale veniva variata inoltre, la denominazione della società, dalla precedente

non è stato trasferito alcun immobile.

7) Quesito - e)

Verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando, altresì, se i beni debbono essere oggetto di sanatoria ex legge 47/85.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano allo Ionio, relativamente ai fabbricati presenti in loco è stata acquisita una concessione per esecuzione lavori edili rilasciata in data 16.08.1995 alla ditta _____ Pratica n. 8701, inerente la

costruzione di un centro produzioni carni bianche "Conigliera" con annesso piccolo macello aziendale.

A seguito della concessione sopra citata, sono stati realizzati due capannoni adibiti ad allevamento e macellazione. Dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi ed il progetto approvato, emerge che il progetto si riferisce ai soli capannoni e non prevede la realizzazione del fabbricato presumibilmente edificato quale alloggio custode; per il predetto fabbricato non è stata individuata alcuna e/o autorizzazione, né tanto meno, non vi è alcun riferimento sull'atto di provenienza che possa indurre ad identificare detto immobile quale vecchio fabbricato rurale ante 1967.

Inoltre l'interno del capannone adibito a macello presenta una lieve difformità nella diversa distribuzione degli spazi interni (spostamenti di tramezzature ed aperture).

Sulla scorta di quanto sopra affermato sia la difformità nella diversa distribuzione degli spazi interni nel capannone "macello", che la costruzione del fabbricato ad uso abitazione, trattandosi d'opere che non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, sia al momento di realizzazione dell'opera che allo stato attuale, queste possono essere oggetto di sanatoria sensi dell'art. 13 della legge n. 47/85, con le modalità e le sanzioni appresso descritte.

8) Quesito - f)

Accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione.

Dal sopralluogo effettuato, considerando le persone che ci hanno consentito l'accesso agli immobili, questi sono detenuti sicuramente dalla società in accomandita semplice; non è possibile affermare se da precedente società

in quanto le persone presenti fanno parte di entrambe.

9) Quesito - g)

Accerti ai fini dell'applicazione del D.P.R. 28.10.72 n. 643 e D.P.R. 23.12.74 n. 688, il valore dell'immobile alla data di registrazione del precedente acquisto presso gli uffici competenti compilando il relativo modello INVIM, accertando l'esistenza di spese ex art. 11, 12 e 13 D.P.R. n. 643/72 ed allegando la documentazione (trattandosi di terreno allegnerà il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune).

Il valore dell'immobile alla data di acquisto, per come riportato nell'atto di compravendita del 28.01.1995 rep. N. 323421 rogato dal Notaio Dott. Italo Scornajenghi risulta essere £. 18.000.000.

Si precisa che alla data di acquisto si trattava di solo fondo rustico con destinazione "agricola".

10) Quesito - h)

Proceda alla compilazione della scheda di voltura catastale relativamente al quadro B ed eventualmente C/1 e C/2.

Si ribadisce, che sulla scorta dei titoli di proprietà non è possibile volturare gli immobili alla Società

11) Quesito - i)

Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, l'ubicazione l'accesso, i confini, i dati catastali la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita.

Gli immobili oggetti del presente fallimento, si identificano in un terreno sul quale insistono n. 2 capannoni ed un fabbricato ad uso abitativo, situati alla Contrada Caccianova del Comune di Cassano allo Ionio.

La consistenza complessiva degli immobili è pari a :

Terreno : **mq. 20.000** (Sup. lorda, compresa l'area occupata dai fabbricati)

Fabbricato : **mq. 77,20** (Sup. lorda)

Capannone per macelleria e vendita : **mq. 239,90** (Sup. lorda)

Capannone per allevamento : **mq. 865,00** (Sup. lorda)

Detti immobili prospettano su una strada comunale che si collega ad una distanza di mt. 500 circa alla provinciale

Confinante a nord con proprietà eredi _____ , a sud con proprietà

_____ ad ovest con strada comunale, salvi altri.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza, è emerso che i dati catastali degli immobili individuati nel Catasto Terreni del Comune di Cassano allo Ionio sono i seguenti :

Foglio di mappa n. 23 particella n. 694 (ex 661,663 e 665), qualità ente urbano, estesa Ha 2.00.00.

I dati catastali degli immobili individuati nel Catasto Fabbricati del Comune di Cassano allo Ionio sono i seguenti :

Foglio di mappa n. 23 particella n. 694 sub 1, categoria D1, _____ , Piano Terra;

Rendita Euro 8.263,31, intestato a _____ con sede in

Cassano allo Ionio, C.F. : _____ Proprietà.

Il titolo di provenienza è l'atto di compravendita del 28.01.1995 rep. N. 323421 rogato dal Notaio Dott. Italo Scornajenghi.

Critério e metodo di stima beni immobili

La determinazione dei valori è stata eseguita sulla scorta di una stima sintetica eseguita in considerazione dei valori di mercato di fabbricati (esclusi impianti ed attrezzature di allevamento e macellazione), che con caratteristiche simili, sono stati oggetto di trasferimento nella stessa zona nell'ultimo triennio.

Si precisa, comunque, che il giudizio di stima di seguito riportato, anche se espresso con la massima obiettività possibile e, sicuramente dopo numerose, attente e analitiche indagini, presenta pur sempre il grado d'incertezza tipico di tutte le stime, che sono redatte in previsione di un fatto economico.



Giacchè non è stato possibile acquisire valori di mercato di immobili con simili caratteristiche, è stato individuato, sulla scorta di ricerche effettuate anche in zone limitrofe, un presumibile prezzo di mercato come appresso :

- Per gli immobili con caratteristiche e vetustà, pressoché simili al fabbricato ad uso abitazione ed al capannone adibito a macelleria e vendita, è stato riscontrato un valore di mercato oscillante tra un minimo di €. 300,00, sino ad un massimo di €. 400,00 di superficie lorda al metro quadrato, per un valore medio di €. 350,00/mq. al quale comunque vanno l'eventuali aggiunte o detrazioni del caso.
- Per l'immobile con caratteristiche e vetustà, pressoché simile al capannone adibito ad allevamento, è stato riscontrato un valore di mercato oscillante tra un minimo di €. 200,00, sino ad un massimo di €. 300,00 di superficie lorda al metro quadrato, per un valore medio di €. 250,00/mq. al quale comunque vanno l'eventuali aggiunte o detrazioni del caso.
- Per il reliquato di terreno circostante gli immobili (camminamenti, viali d'accesso, piazzale di manovra e rimanente superficie idonea alla coltivazione) a corpo €. 37.000,00.

Aggiunte e Detrazioni

Aggiunte

Ho ritenuto applicare aggiunte al valore del terreno stimato, in quanto nel terreno vi è un pozzo, per cui ho ritenuto dare un valore a corpo pari ad Euro 3.000,00, giusto il valore del costo di costruzione.

Detrazioni

Ho ritenuto applicare detrazioni al valore dei fabbricati stimati, per le seguenti formalità :

-) il capannone adibito a macelleria e vendita, alcuni vani non sono rifiniti, allo stato attuale risultano ancora allo stato rustico (privi di pavimenti, d'intonaco per civile abitazione), pertanto ho ritenuto applicare una detrazione dal valore medio di mercato individuato del circa 15%, quindi il giusto valore di mercato è pari ad €. 300,00/mq.

-) il capannone adibito ad allevamento, allo stato attuale non risulta in buone condizioni di conservazione, infatti necessita di alcuni lavori di manutenzione ordinaria (revisione degli infissi, ecc.), pertanto ho ritenuto applicare una detrazione dal valore medio di mercato individuato del circa 20%, quindi il giusto valore di mercato è pari ad €. 200,00/mq.

-) difformità nella diversa distribuzione degli spazi interni nel capannone "macello", e alla casetta adibita ad abitazione in quanto è stata realizzata senza alcuna concessione o licenza, pertanto totalmente abusiva; tale difformità è sanabile mediante presentazione all'Ufficio Tecnico del

Comune di Cassano allo Ionio di un progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47/85 redatto da un libero professionista, trattandosi d'opere che non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, sia al momento di realizzazione dell'opera che allo stato attuale. La somma necessaria per la sanatoria dell'immobile è computata in €. 10.000,00, comprendente il pagamento delle sanzioni, dei diritti di segreteria ed il rilascio della concessione in sanatoria, delle competenze tecniche per la progettazione e deposito al genio civile.

-) spese tecniche per la redazione e presentazione presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza di una variazione catastale, affinché venga aggiornata la planimetria della nuova disposizione interna, del capannone "macello, per cui è stabilita una somma pari ad €. 1.000,00.

Valutazione beni immobili

Dall'elaborazione presso lo studio del rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo è emerso che la consistenza complessiva degli immobili è pari a :

Capannone per macelleria e vendita : **mq. 239,90** (Sup. lorda)

Capannone per allevamento : **mq. 865,00** (Sup. lorda)

Fabbricato : **mq. 77,20** (Sup. lorda)

VALORE STIMATO :

Capannone per macelleria e vendita : Mq. 239,90 x €. 300,00 = €. 71.970,00

Capannone per allevamento : Mq. 835,00 x €. 200,00 = €. 167.000,00

Fabbricato : Mq. 77,20 x €. 350,00 = €. 27.020,00

TOTALE VALORE STIMATO€. 265.990,00

VALORE COMPLESSIVO = FABBRICATI + TERRRENO + AGGIUNTE - DETRAZIONI =

€. 265.990,00 + €. 37.000,00 + €. 3.000,00 - €. 10.000,00 - €. 1.000,00 = €. 294.990,00

Criterio e metodo di stima beni mobili

La determinazione dei valori è stata eseguita sulla scorta dell'individuazione del prezzo di mercato dei beni, decurtati della loro vetustà.

L'elenco dei beni mobili che sono stati inventariati, nell'allegato 1 del fallimento in oggetto sono :

-) N. 5 file di gabbie, di cui n. 2 per fattrice e n. 3 per ingrasso, con relativo impianto di alimentazione automatico con sensori terminali; le gabbie per fattrici hanno una capacità di n. 520 posti medi, mentre le gabbie per ingrasso hanno una capacità di n. 1664 posti, più n. 700 posti circa utilizzati per rimonta; le gabbie complessivamente sono n. 130; €. 14.500,00
-) N. 19 pannelli per deumificazione; €. 2.000,00
-) N. 2 Silos, deposito mangime della capienza pari a 120 q.li; €. 3.000,00
-) N. 1 cella frigo, di mq. 10,00; €. 4.000,00
-) N. 1 struttura mobile a tre piani in acciaio inox per appendere i conigli; €. 100,00
-) N. 1 bancone in metallo con fianco in marmo; €. 100,00
-) N. 1 cucina a gas a quattro fuochi; €. 100,00
-) N. 1 gas a tre fuochi; €. 80,00

| | | |
|---|----|---------------------|
| -) N. 1 frigorifero in cattive condizioni; | €. | 30,00 |
| -) N. 1 lavabo in inox e struttura in tec in cattive condizioni; | €. | 100,00 |
| -) N. 1 scrivania in tec di colore bianco in cattive condizioni; | €. | 50,00 |
| -) N. 1 sedia in metallo e tec in cattive condizioni; | €. | 30,00 |
| -) N. 1 carrello in acciaio a tre piani; | €. | 100,00 |
| -) N. 1 catenaria completa porta conigli dislocata in più zone del capannone; | €. | 7.000,00 |
| -) N. 1 storditore elettrico a 220 volts; | €. | 1.000,00 |
| -) Scatole di mattonelle, n. 2 scrivanie e materiale vario in pessime condizioni; | €. | 50,00 |
| TOTALE VALORE STIMATO | | €. 32.240,00 |

VALORE COMPLESSIVO = BENI IMMOBILI + BENI MOBILI =

= €. 294.990,00 + €. 32.240,00 = **€. 327.230,00**

12) Quesito - j)

Accerti se l'immobile è sottoposto a vincolo ex legge 1089 del 01.06.1939.

Da accertamenti l'immobile in oggetto non è sottoposto a vincolo ex legge 1089 del 01.06.1939.

13) Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto :

-) Lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto a favore della società _____ (atto di compravendita del 28.01.1995 rep. N. 323421 rogato dal Notaio Dott. Italo Scornajenghi), relativamente al fondo rustico esteso complessivamente Ha 2.00.00, con entrostante due capannoni e un fabbricato per abitazione.
-) La procedura fallimentare è iscritta a nome di “ _____ mentre sulla scorta delle indagine effettuate, come descritto in premessa, gli immobili sono trascritti alla precedente denominazione “
-) Gli immobili inventariati nel fallimento, si identificano in un terreno sul quale insistono n. 2 capannoni ed un fabbricato ad uso abitativo, situati alla _____ del Comune di Cassano allo Jonio. Detti immobili prospettano su una strada comunale che si collega ad una distanza di mt. 500 circa alla provinciale _____ - Cassano Jonio. Il terreno, è di forma geometrica irregolare, con giacitura prevalentemente pianeggiante; risulta per la maggior parte incolto, con all'interno impiantate qualche diecina di piante d'ulivo e d'agrumi. Confina a nord con proprietà eredi _____, a sud con proprietà _____, ad ovest con strada comunale, salvo altri; per tre lati non è recintato ma s'individua ben visibile la linea di confine, con il lato prospettante il fronte strada recintato con rete metallica e pali di legno.

-) La destinazione urbanistica del terreno è Agricola "E", in tale zona sono previste le abitazioni degli addetti e delle loro famiglie all'agricoltura e a pascolo, ricoveri ed edifici per l'allevamento, magazzini per le scorte, capannoni di ricovero per le macchine agricole ed altre costruzioni per l'attività agricola e zootecnica.
-) Gli immobili edificati sul terreno sono n. 2 capannoni ed un fabbricato con destinazione abitazione, precisamente i capannoni facevano parte dell'impianto produttivo per la produzione di carne di coniglio.
-) I dati catastali degli immobili individuati nel Catasto Terreni del Comune di Cassano allo Ionio sono i seguenti : Foglio di mappa n. 23 particella n. 694 (ex 661, 663 e 665), qualità ente urbano, estesa Ha 2.00.00. I dati catastali degli immobili individuati nel Catasto Fabbricati del Comune di Cassano allo Ionio sono i seguenti : Foglio di mappa n. 23 particella n. 694 sub 1, categoria D1, Piano Terra; Rendita Euro 8.263,31, intestato a
con sede in Cassano allo Ionio, C.F. : (

Proprietà.

-) Lo stato dei luoghi, le caratteristiche degli immobili, le loro destinazioni d'uso e catastale, escludono la divisione in lotti.
-) Non è possibile effettuare la voltura catastale in quanto non vi sono atti traslativi degli immobili.
-) I capannoni adibiti all'allevamento e macellazione sono stati edificati sulla scorta della concessione per esecuzione lavori edili rilasciata in data 16.08.1995 alla ditta

Pratica n. 8701, inerente la costruzione di un centro produzioni carni bianche "Conigliera" con annesso piccolo macello aziendale. Il fabbricato presumibilmente edificato quale alloggio custode, non è stata individuata alcuna e/o autorizzazione.

-) L'unico titolo di provenienza, individuato è a favore di _____, s'identifica con l'atto di compravendita del 28.01.1995 rep. N. 323421 rogato dal Notaio Dott. Italo Scornajenghi.
-) L'immobile non è sottoposto a vincolo ex legge 1089 del 01.06.1939.
-) Il valore dei beni immobili (capannoni, fabbricato e terreno) è pari ad **€. 294.990,00.**
-) Il valore dei beni mobili che sono stati inventariati nell'allegato "1" è pari ad **€. 32.240,00**
-) Il valore complessivo della stima (beni immobili + mobili) è pari ad **€. 327.230,00.**

Villapiana li, 09.02.2006

