

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

RELAZIONE TECNICA

STIMA BENI IMMOBILI

Fallimento n° 487/1996 R.F.

a carico di

LAGOMAR SRL

Giudice Delegato: Dott.ssa Adele FORESTA

Provvedimento nomina esperto: 20 marzo 2018

Giuramento: 12 aprile 2018

Deposito Relazione di consulenza tecnica: 07 novembre 2018

ESPERTO ESTIMATORE INCARICATO:

ING. PAOLO ARCIERI

Viale I Maggio n° 147

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fiscale: RCRPLA79T06M208Y

Partita I.V.A.: 02795070792

Iscrizione Albo degli Ingegneri della

Provincia di Catanzaro con il n° 2352

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Io sottoscritto Ing. Paolo ARCIERI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al numero d'ordine 2352, con studio in Lamezia Terme, viale I Maggio n° 147, in qualità di esperto estimatore, nominato con provvedimento del G.D., Dott.ssa Adele FORESTA, del 20 marzo 2018 e successivo verbale di conferimento dell'incarico del 12 aprile 2018, alla luce delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redigo la presente consulenza tecnica allo scopo di rispondere al quesito posto dal Sig. Giudice e qui di seguito riportato:

“provveda l'esperto ad una ricognizione dei beni della società fallita, ove esistenti, alla luce delle risultanze incrociate dei registri immobiliari e del catasto; ove rinvenga beni, provveda, altresì, l'esperto alla loro stima”.

Il G.D., nell'autorizzare il sottoscritto ad acquisire presso i competenti uffici tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico e, ancora, ad usare il mezzo proprio di locomozione, ha disposto che la stima fosse effettuata entro e non oltre 60 giorni dalla data di conferimento incarico.

Al riguardo, si precisa, tuttavia, che, con provvedimenti dell'8.06.2018 e dell'11.08.2018, resi a seguito di apposite istanze del sottoscritto, il G.D. ha concesso una proroga del termine per il deposito dell'elaborato.

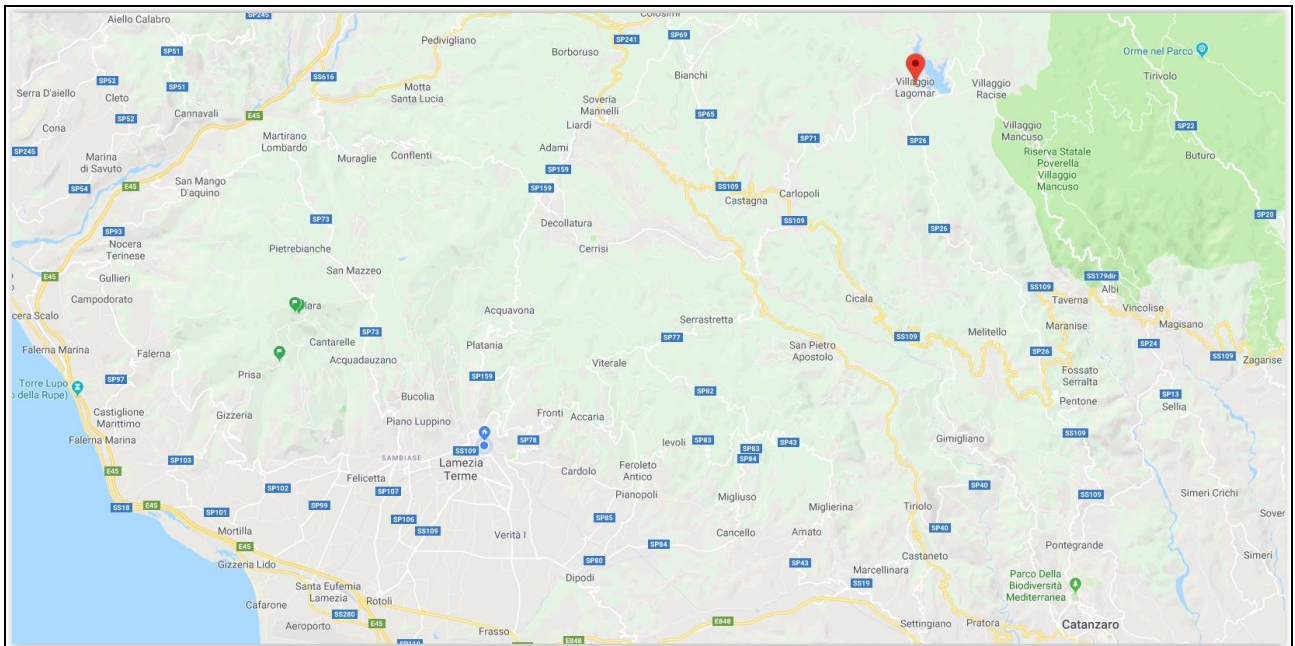
RICOGNIZIONE E STIMA BENI IMMOBILI

Per individuare gli immobili rientranti nella massa fallimentare è stata effettuata un'attenta analisi del fascicolo processuale e successivamente sono state eseguite articolate e complesse indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro, Ufficio del Territorio, riscontrate, poi, durante molteplici sopralluoghi.

Quindi, si è proceduto all'esame dei dati raccolti ed al confronto delle risultanze delle numerose visure ipotecarie con quelle catastali (cfr Allegato 2 e 3). Si evidenzia, infatti, che, a carico della ditta fallita esistono oltre 160 formalità di cui la maggior parte compravendite e permutate che hanno richiesto un controllo incrociato per giungere ad un'esatta ricognizione dei beni rientranti nella massa.

Ebbene, da quanto appreso a seguito delle indagini condotte e verificate in occasione dei sopralluoghi, i beni appartenenti alla società “Lagomar srl” constano di gruppi di immobili appartenenti ad un complesso residenziale turistico, denominato “Villaggio Lagomar” sito in località Vaccaro del Comune di Sorbo San Basile.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, vengono riprodotti i seguenti stralci stradale e satellitari della zona da dove si evince l'ubicazione dei beni.



Stralci stradale



Stralci satellitare “Villaggio Lagomar”



Stralcio satellitare con indicati i fabbricati in cui sono presenti immobili appartenenti alla Lagomar srl

Dalle visure catastali emerge che gli immobili intestati alla società Lagomar srl sono i seguenti:

Catasto Fabbricati, Comune di Sorbo San Basile:

Foglio 7 particella 32 subalterno 1

C/da Vaccaro, piano T, int. 1, lotto B edif. 33, categ. A/3, cl. 2, cons. 2,5 vani; Rendita € 107,16.

Intestazione: LAGOMAR SRL - Proprietà

Costituzione del 26/01/1982 in atti dal 01/09/1993 (n. 48/1982)

Foglio 7 particella 32 subalterno 2

C/da Vaccaro, piano T, int. 2, lotto B edif. 33, categ. A/3, cl. 2, cons. 2,5 vani; Rendita € 107,16.

Intestazione: LAGOMAR SRL - Proprietà

Costituzione del 26/01/1982 in atti dal 01/09/1993 (n. 49/1982)

Foglio 7 particella 51 subalterno 2

C/da Vaccaro, piano S1, int. 2, lotto C edif. 16, categ. C/2, cl. 2, cons. 26 mq; Rendita € 36,26.

Intestazione: LAGOMAR SRL con sede in Lamezia Terme - Proprietà 1000/1000

Variazione del 10/12/1983 in atti dal 07/09/1993 inserimento identificativo mappale e classamento (n. 2268/1983)

Foglio 7 particella 53 subalterno 2

C/da Vaccaro, piano S1, int. 2, lotto C edif. 15, categ. C/2, cl. 2, cons. 26 mq; Rendita € 36,26.

Intestazione: LAGOMAR SRL con sede in Lamezia Terme - Proprietà 1000/1000

Variazione del 10/12/1983 in atti dal 07/09/1993 inserimento identificativo mappale e classamento (n. 2269/1983)

Foglio 7 particella 57 subalterno 5

C/da Vaccaro, piano 1, int. 5, lotto A edif. 24, categ. A/3, cl. 2, cons. 3,5 vani; Rendita € 150,03.

Intestazione: LAGOMAR SRL con sede in Lamezia Terme - Proprietà 1000/1000

Variazione del 18/03/1983 in atti dal 09/09/1993 inserimento identificativo mappale e classamento (n. 524/1983)

Foglio 7 particella 58 subalterno 2

C/da Vaccaro, piano 1, int. 3, lotto B edif. 33, categ. A/3, cl. 2, cons. 2,5 vani; Rendita € 107,16.

Intestazione: LAGOMAR SRL con sede in Lamezia Terme - Proprietà 1000/1000

Variazione del 18/03/1983 in atti dal 10/09/1993 inserimento identificativo mappale e classamento (n. 532/1983)

Foglio 7 particella 58 subalterno 3

C/da Vaccaro, piano 1, int. 4, lotto B edif. 33, categ. A/3, cl. 2, cons. 2,5 vani; Rendita € 107,16.

Intestazione: LAGOMAR SRL con sede in Lamezia Terme - Proprietà 1000/1000

Variazione del 18/03/1983 in atti dal 10/09/1993 inserimento identificativo mappale e classamento (n. 532/1983)

Foglio 7 particella 58 subalterno 4

C/da Vaccaro, piano 1, int. 5, lotto B edif. 33, categ. A/3, cl. 2, cons. 2,5 vani; Rendita € 107,16.

Intestazione: LAGOMAR SRL con sede in Lamezia Terme - Proprietà 1000/1000

Variazione del 18/03/1983 in atti dal 10/09/1993 inserimento identificativo mappale e classamento (n. 532/1983)

Foglio 7 particella 58 subalterno 5

C/da Vaccaro, piano 1, int. 6, lotto B edif. 66, categ. A/3, cl. 2, cons. 3,5 vani; Rendita € 150,03.

Intestazione: LAGOMAR SRL con sede in Lamezia Terme - Proprietà 1000/1000

Variazione del 18/03/1983 in atti dal 10/09/1993 inserimento identificativo mappale e classamento (n. 532/1983)

Foglio 7 particella 144 subalterno 1

C/da Vaccaro snc, piano T, categ. C/7, cl. U, cons. 70 mq; Rendita € 14,10.

Intestazione: LAGOMAR SRL con sede in Lamezia Terme - Proprietà 1000/1000

Costituzione del 14/07/2012 protocollo n. cz0128028 in atti dal 14/07/2012 costituzione (n. 10774.1/2012) - rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010.

Foglio 7 particella 177 subalterno 1

C/da Vaccaro snc, piano T, edificio C4, categ. Area urbana, cons. 70 mq.

Intestazione: LAGOMAR SRL con sede in Lamezia Terme - Proprietà 1000/1000

Costituzione del 30/09/2016 protocollo n. cz0083198 in atti dal 30/09/2016, associato al tipo mappale con protocollo cz0083193 del 30/09/2016 (n. 83193.1/2016)

Foglio 7 particella 77 subalterno 4

C/da Vaccaro snc, piano 1, Categ. area urbana, cons. 215 mq.

Intestazione: LAGOMAR SRL con sede in Lamezia Terme - Proprietà 1000/1000

Frazionamento del 05/10/2016 protocollo n. cz0084191 in atti dal 05/10/2016 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 30970.1/2016)

Catasto Terreni, Comune di Sorbo San Basile:

Foglio 7 particella 92

Qualità: pascolo - 1 95 mq R.D. 0,05 € R.A. 0,04 €

Intestazione: LAGOMAR SRL con sede in Lamezia Terme - Proprietà 1000/1000

Frazionamento del 15/09/1997 in atti dal 15/09/1997 (n. 3866.1/1997)

Foglio 4 particella 28

Qualità: pascolo - 1 1145 mq R.D. 0,59 € R.A. 0,53 €

Intestazione: LAGOMAR SRL con sede in Lamezia Terme - Proprietà 1000/1000

Frazionamento del 07/12/2000 protocollo n. 135094 in atti dal 07/12/2000 (n. 4774.1/2000)

Foglio 7 particella 159

Qualità: seminativo - 2 115 mq R.D. 0,18 € R.A. 0,11 €

Intestazione: LAGOMAR SRL con sede in Lamezia Terme - Proprietà 1000/1000

Tabella di variazione del 24/06/2015 protocollo n. cz0067120 in atti dal 24/06/2015 presentato il 23/06/2015 (n. 67120.1/2015)

Foglio 7 particella 178

Qualità: seminativo - 2 3.215 mq R.D. 4,98 € R.A. 2,99 €

Intestazione: LAGOMAR SRL con sede in Lamezia Terme - Proprietà 1000/1000

Frazionamento del 09/11/2017 protocollo n. CZ0102246 in atti dal 09/11/2017 presentato il 09/11/2017 (n. 102246.1/2017)

Foglio 7 particella 180

Qualità: pascolo - 1 46.786 mq R.D. 24,16 € R.A. 21,75 €

Intestazione: LAGOMAR SRL con sede in Lamezia Terme - Proprietà 1000/1000

Frazionamento del 09/11/2017 protocollo n. CZ0102246 in atti dal 09/11/2017 presentato il 09/11/2017 (n. 102246.1/2017)

Ebbene, alcuni dei predetti immobili formeranno n° 11 lotti; gli altri, benché regolarmente individuati e descritti, non saranno soggetti a stima, perché non vendibili per le ragioni che si diranno da qui a breve.

Lotto 4

Appartamento censito al N.C.E.U nel Comune di Sorbo San Basile al **foglio di mappa N. 7, particella 57, sub. 5**, posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, identificato come **A/24**, ubicato nel c.d. Villaggio Lagomar.

Lotto 10

Locale garage/magazzino censito al N.C.E.U nel Comune di Sorbo San Basile al **foglio di mappa N. 7, particella 53, sub. 2**, posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, identificato come **C/15**, ubicato nel c.d. Villaggio Lagomar.

Lotto 11

Locale garage/magazzino censito al N.C.E.U nel Comune di Sorbo San Basile al **foglio di mappa N. 7, particella 51, sub. 2**, posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, identificato come **C/16**, ubicato nel c.d. Villaggio Lagomar.

Relativamente agli ulteriori immobili di cui risulta intestataria la Lagomar srl si precisa quanto segue.

Gli immobili censiti al **Foglio 7, particella 58, sub. 2 – 3 – 4 – 5**, ed al **Foglio 7, particella 32, sub. 1 – 2**, identificano, in realtà, lo stesso corpo di fabbrica, e precisamente il **fabbricato B/33**, le cui unità immobiliari sono state tutte alienate in data antecedente al fallimento. In particolare, si evidenzia che sul foglio di mappa 7 il fabbricato di cui trattasi (fabbricato B/33) è individuato con la particella 32 ed invece la particella 58 non esiste; trattasi, infatti, di immobili (particella 58 e particella 32) erroneamente duplicati catastalmente.

Più segnatamente, come si evince dall'elenco subalterni, il corpo di fabbrica identificato con la p.lla 32 possiede 6 unità immobiliari.

Ufficio provinciale di: CATANZARO Territorio

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune: **SORBO SAN BASILE** Codice: **1844**
Foglio: **7** Particella: **32**
Immobili individuati: **6**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	7	32	1		412	Euro: 107,16	CONTRADA VACCARO, Piano Tint. 1
<input type="checkbox"/>	7	32	2		412	Euro: 107,16	CONTRADA VACCARO, Piano Tint. 2
<input type="checkbox"/>	7	32	3		412	Euro: 150,03	CONTRADA VACCARO, Piano 1int. 3
<input type="checkbox"/>	7	32	4		412	Euro: 150,03	CONTRADA VACCARO, Piano 1int. 4
<input type="checkbox"/>	7	32	5		412	Euro: 107,16	CONTRADA VACCARO, Piano 1int. 5
<input type="checkbox"/>	7	32	6		412	Euro: 150,03	CONTRADA VACCARO, Piano 1int. 6

Formato documento: PDF XML [Download schema visura \(XML\) - zip](#)

Il corpo di fabbrica identificato con la p.lla 58 possiede, invece, 5 unità immobiliari. Il subalterno 1 è però costituito da due interni (int. 1 e 2).

Ufficio provinciale di: CATANZARO Territorio

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune: **SORBO SAN BASILE** Codice: **1844**
Foglio: **7** Particella: **58**
Immobili individuati: **5**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	7	58	1			Euro: 150,03	CONTRADA VACCARO, Piano Tint. 1/2
<input type="checkbox"/>	7	58	2		1000050	Euro: 107,16	CONTRADA VACCARO, Piano 1int. 3
<input type="checkbox"/>	7	58	3		1000050	Euro: 107,16	CONTRADA VACCARO, Piano 1int. 4
<input type="checkbox"/>	7	58	4		1000050	Euro: 107,16	CONTRADA VACCARO, Piano 1int. 5
<input type="checkbox"/>	7	58	5		1000050	Euro: 150,03	CONTRADA VACCARO, Piano 1int. 6

Formato documento: PDF XML [Download schema visura \(XML\) - zip](#)

A seguito dei molteplici sopralluoghi eseguiti, si è appurato che, di fatto, il fabbricato B/33 è un corpo di fabbrica costituito da due appartamenti al piano terra (o seminterrato) e da quattro appartamenti al piano primo (o rialzato). Tutte le unità immobiliari dell'edificio (in corso di accatastamento all'epoca della vendita) sono state regolarmente vendute in particolare:

- con atto dell'11.04.1983, Rep. 42223, trascritto in data 19.04.1983, R.P. 6243 – R.G. 7048, i coniugi Santoro Giovanni e Caracciolo Maria hanno acquistato *“l'appartamento int. B/33 – 5 al piano primo, composto di soggiorno, cucinino, una stanza e wc, nonché giardinetto di circa 88 mq;”*
- con atto del 30.07.1983, Rep. 42929, trascritto in data 26.08.1983, R.P. 13361 – R.G. 15153, i coniugi Vivona Francesco e Loiacono Rosa hanno acquistato *“appartamento int. 4 dell'edificio B/33, composto di soggiorno con angolo cottura, una stanza, bagno e balcone tutto al piano primo nonché di accessorio giardinetto di circa mq 225”;*
- con atto del 27.11.1984, Rep. 35119, trascritto in data 14.12.1984, R.P. 21339 – R.G. 24032, il sig. Talarico Michele ha acquistato *“appartamento contraddistinto col numero B/33 interno 6 (sei) ubicato al piano primo composto di soggiorno con angolo cottura, una camera, wc e annesso giardinetto di circa mq 75”;*

- con atto del 27.11.1984, Rep. 35120, trascritto in data 14.12.1984, R.P. 21340 – R.G. 24033, il sig. Colosimo Giuseppe ha acquistato “*appartamento interno B33/1 e 2 (uno e due), ubicato al piano terreno composto di soggiorno con angolo di cottura, una camera, wc nonché annesso giardinetto di circa mq 140*”;
- con atto del 27.11.1984, Rep. 35121, trascritto in data 14.12.1984, R.P. 21341 – R.G. 24034, il sig. Grillo Salvatore ha acquistato “*appartamento interno B33/3 (tre), ubicato al piano primo composto di soggiorno con angolo di cottura, una camera, wc con annesso giardino di mq 30 circa*”.

Gli immobili censiti al **foglio 7, p.lla 32** risultano così intestati:

- Foglio 7, p.lla 32, sub. 1 intestatario: Lagomar srl;
- Foglio 7, p.lla 32, sub. 2 intestatario: Lagomar srl;
- Foglio 7, p.lla 32, sub. 3 intestatario: Grillo Salvatore;
- Foglio 7, p.lla 32, sub. 4 intestatari (fino al 02.09.1996): Vivona Francesco e Loiacono Rosa;
- Foglio 7, p.lla 32, sub. 5 intestatari (fino al 30.07.2016): Santoro Giovanni e Caracciolo Maria;

Gli immobili censiti al **foglio 7, p.lla 58** risultano così intestati:

- Foglio 7, p.lla 58, sub. 1 intestatario (fino al 19.12.2006): Colosimo Giuseppe;
- Foglio 7, p.lla 58, sub. 2 intestatario: Lagomar srl;
- Foglio 7, p.lla 58, sub. 3 intestatario: Lagomar srl;
- Foglio 7, p.lla 58, sub. 4 intestatario: Lagomar srl;
- Foglio 7, p.lla 58, sub. 5 intestatario: Lagomar srl;

Appare evidente, dunque, che trattasi dei medesimi immobili appartenenti all’unico corpo di fabbrica (lotto B edificio 33 – foglio 7, particella 32), che al solo Colosimo Giuseppe è stato attribuito l’immobile censito al mappale 58, sub. 1 (costituito dagli interni 1 e 2) anziché gli immobili censiti al mappale 32 sub. 1 e 2 e che la Lagomar srl non è proprietaria di nessuno di questi essendo stati tutti alienati in epoca antecedente al fallimento. Al fine di sistemare la predetta situazione, lo scrivente ha trasmesso, a mezzo p.e.c. dell’11.09.2018 prot. 46872, un’istanza all’Ufficio del Territorio di Catanzaro.

L'immobile censito al **Foglio 7, particella 144 subalterno 1**, è identificato dall'Ufficio del Territorio di Catanzaro con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010, poiché considerato "fabbricato fantasma" e non accatastato.

Orbene, a seguito di verifica presso l'Ufficio del Territorio, l'immobile censito è un manufatto precario in lamiera, privo di fondazioni e che non andava, dunque, censito, ai sensi dell'art. 3 comma 3 del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28 (*"A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili: a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m(elevato a)2; b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale; c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni; d) manufatti isolati privi di copertura; e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m(elevato a)3; f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo"*).

Ad ogni modo, il manufatto insiste sul terreno censito al foglio 7, p.lla 132, terreno usucapito dalla sig.ra Colosimo Francesca con sentenza del Tribunale di Catanzaro del 26.02.2013 Numero di repertorio 332/2013.

Anche in questo caso, lo scrivente ha trasmesso, a mezzo p.e.c. del 4.10.2018 prot. 50756, una istanza all'Ufficio del Territorio di Catanzaro al fine di rettificare la situazione.

Gli immobili censiti al **Foglio 7, p.lla 177 sub. 1, Foglio 7, p.lla 77 sub. 4, Foglio 7, p.lla 92, Foglio 7**, sono pertinenze recintate di immobili non appartenenti alla Lagomar srl.

In particolare il primo (Foglio 7, p.lla 177, sub. 1, costituito il 30/09/2016 protocollo n. CZ0083198), come si evince dalla foto di seguito allegata, sembrerebbe costituire la pertinenza dell'immobile censito al Fg 7, p.lla 29 sub. 4, posto al piano primo del fabbricato C/4, in ditta Scalise Catarina, la quale infatti, con atto del 27.11.1984 Rep. 35115, ha acquistato appartamento a piano primo con annesso giardino.

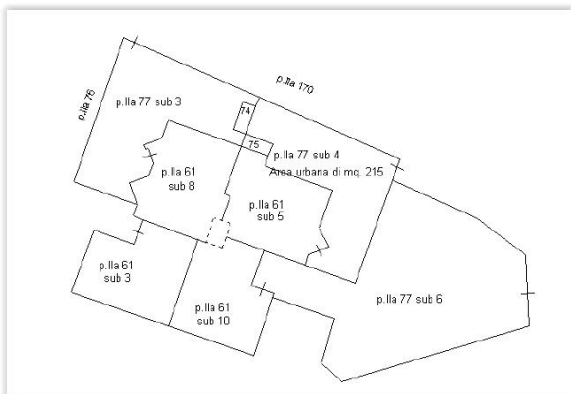


Area censita al Foglio 7, p.lla 177 sub. 1



Area censita al Foglio 7, p.lla 177 sub. 1

Il secondo immobile (Foglio 7, p.lla 77 sub. 4, frazionato il 5/10/2016 protocollo n. CZ0084191), come si evince dall'elaborato planimetrico e dalla foto di seguito allegata, costituisce la pertinenza esclusiva dell'appartamento censito al Fg 7, p.lla 61, sub 5, appartenente al fabbricato B/10, in ditta Sganga Beniamino/Rotundo Antonietta i quali infatti, con atto del 30.07.1983 Rep. 42933, hanno acquistato appartamento a piano terra con annesso giardino.



Elaborato planimetrico Foglio 7, p.lla 77



Area censita al Foglio 7, p.lla 77 sub. 4

Il terzo immobile (Foglio 7, p.lla 92, derivante da frazionamento del 15/09/1997), come si evince dalle foto di seguito allegate, costituisce la pertinenza esclusiva dell'immobile censito al Fg 7, p.lla 46, sub 5, appartenente al fabbricato C/14, in ditta Amoruso Raffaele, il quale infatti, con atto del 12.12.1985 Rep. 37206, ha acquistato appartamento a piano primo con annesso giardino.



Area censita al Foglio 7, p.lla 92



Area censita al Foglio 7, p.lla 92

Per quanto riguarda l'immobile censito al **Foglio 4, particella 28**, trattasi di una porzione di strada provinciale.

Gli immobili censiti, invece, al **Foglio 7, p.lle 159, 178 e 180** costituiscono il terreno di sedime della lottizzazione che comprende le strade, le strutture sportive, le corti ed i giardini di tutte le unità abitative, ovverosia tutte quelle opere non ancora accatastate e/o frazionate e che sarebbero da cedere al Comune o di pertinenza di immobili di proprietà di terzi. A riguardo si precisa che il Comune ha manifestato informalmente la volontà di acquisire le aree solo in seguito all'avvenuta esecuzione del frazionamento delle opere da cedere allo stesso (strade, standard, ecc).

1) DESCRIZIONE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONSISTENZA

Lotto 4

Appartamento censito al N.C.E.U nel Comune di Sorbo San Basile al **foglio di mappa N. 7, particella 57, sub. 5**, con categoria A/3 "Abitazioni di tipo economico", posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, identificato come **A/24**, ubicato nel c.d. Villaggio Lagomar.



L'immobile appartiene ad un corpo di fabbrica a due piani fuori terra, composto da quattro appartamentoini al piano terra e due al piano primo.

L'unità abitativa che ci occupa, estesa circa 54 mq lordi, è costituita da soggiorno, cucinino, una camera ed un bagno. È, inoltre, presente un balcone sul lato Ovest.

Al momento del sopralluogo, l'unità abitativa risulta sufficientemente rifinita ma un po' trascurata: pavimentata con piastrelle in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile; le aperture



sono dotate di infissi in legno con scuri esterni; le porte interne sono in legno tamburato; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle.

Per gli impianti è necessaria una manutenzione straordinaria.

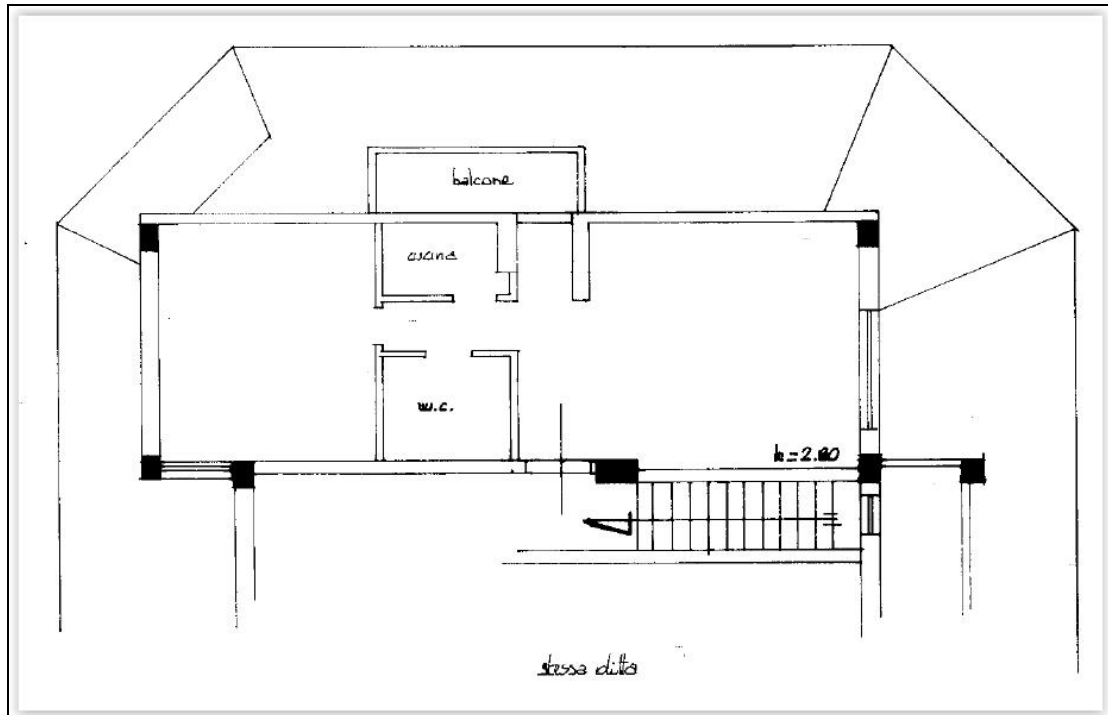
L'immobile di cui trattasi risulta così censito:

Catasto Fabbricati, Comune di Sorbo San Basile:

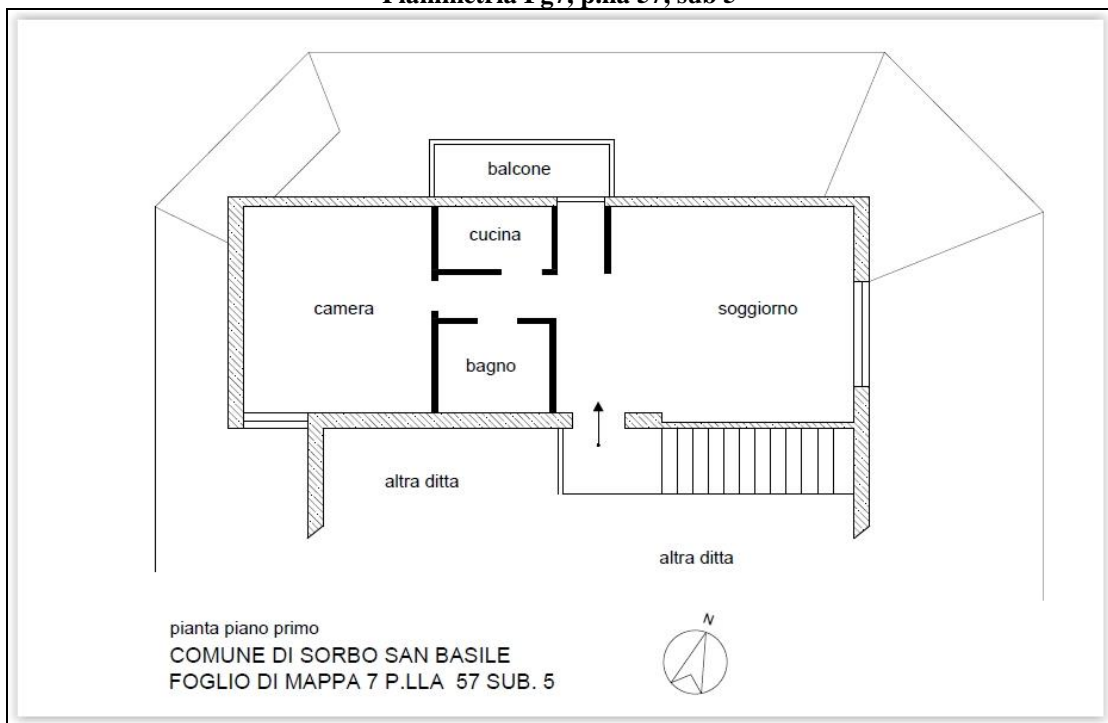
Foglio 7 particella 57 subalterno 5

C/da Vaccaro, piano 1, int. 5, lotto A edif. 24, categ. A/3, cl. 2, cons. 3,5 vani; Rendita € 150,03.

Intestazione: LAGOMAR SRL con sede in Lamezia Terme - Proprietà 1000/1000



Planimetria Fg7, p.lla 57, sub 5



Rilievo lotto 4

Lotto 10

Locale garage/magazzino censito al N.C.E.U nel Comune di Sorbo San Basile al **foglio di mappa N. 7, particella 53, sub. 2**, con categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", posto al piano

seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza identificato come **C/15**, ubicato nel c.d. Villaggio Lagomar.

L'immobile appartiene ad un corpo di fabbrica a due piani fuori terra oltre seminterrato ed è costituito da un unico vano di circa 25 mq avente altezza di interpiano di circa 2,80 m. Lo stesso possiede una serranda metallica basculante di accesso sul lato Est del fabbricato, precisamente quella posta sulla destra guardando frontalmente i garage.



Il locale si presenta in condizioni sufficienti ed appare rifinito con intonaco civile, ma non risulta pavimentato.

L'immobile di cui trattasi è così censito:

Catasto Fabbricati, Comune di Sorbo San Basile:

Foglio 7 particella 53 subalterno 2

C/da Vaccaro, piano S1, int. 1, lotto C edif. 15, categ. C/2, cl. 2, cons. 26 mq; Rendita € 36,26.

Intestazione: LAGOMAR SRL con sede in Lamezia Terme - Proprietà 1000/1000

Lotto 11

Locale garage/magazzino censito al N.C.E.U nel Comune di Sorbo San Basile al **foglio di mappa N. 7, particella 51, sub. 2**, con categoria C/2 “Magazzini e locali di deposito”, posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza identificato come **C/16**, ubicato nel c.d. Villaggio Lagomar.



L'immobile appartiene ad un corpo di fabbrica a due piani fuori terra oltre seminterrato ed è costituito da un unico vano di circa 25 mq avente altezza di interpiano di circa 2,80 m. Lo stesso possiede una serranda metallica basculante di accesso sul lato Est del fabbricato, precisamente quella posta sulla destra guardando frontalmente i garage.

Il locale si presenta in condizioni sufficienti ed appare rifinito con intonaco civile, ma non risulta pavimentato.



L'immobile di cui trattasi è così censito:

Catasto Fabbricati, Comune di Sorbo San Basile:

Foglio 7 particella 51 subalterno 2

C/da Vaccaro, piano S1, int. 2, lotto C edif. 16, categ. C/2, cl. 2, cons. 26 mq; Rendita € 36,26.

Intestazione: LAGOMAR SRL con sede in Lamezia Terme - Proprietà 1000/1000

CONSISTENZA

Al fine di quantificare la consistenza delle unità immobiliari che ci occupano, si considera la superficie catastale così come definita dall'**allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998**.

In generale, la superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale determinata viene arrotondata al metro quadrato.

CATEGORIE DEL GRUPPO R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato.

La superficie commerciale per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo R "unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari" (R/1 – Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui. R/2 – Abitazioni in villino e in villa. R/3 – Abitazioni tipiche dei luoghi. R/4 – Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è il risultato della somma di quattro superfici:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura di:

- 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- 25% qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura di:

- 30%, fino a metri quadrati 25;
- 10% per la quota eccedente;

qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

e di:

- 15%, fino a metri quadrati 25;
- 5% per la quota eccedente;

qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 %, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

LOTTO 4

Calcolo della superficie commerciale dell'unità ubicata in C/da Vaccaro, Villaggio Lagomar, censito al N.C.E.U. del Comune di Sorbo San Basile al foglio 7 p.lla 57 sub 5.				
	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
PP – soggiorno	25,40	28,40	100	28,40
PP - cucinino	2,70	3,30	100	3,30
PP – camera	15,50	17,50	100	17,50
PP - bagno	3,70	4,40	100	4,40
PP – Unità abitativa				53,60
Balcone	-	3,40	30	1,00
Superficie commerciale Totale (mq)				55,00

LOTTO 10

Calcolo della superficie commerciale dell'unità ubicata in C/da Vaccaro, Villaggio Lagomar, censito al N.C.E.U. del Comune di Sorbo San Basile al foglio 7 p.lla 53 sub 2.				
	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
PSI – garage	25,00	30,30	100	30,00
Superficie commerciale Totale (mq)				30,00

LOTTO 11

Calcolo della superficie commerciale dell'unità ubicata in C/da Vaccaro, Villaggio Lagomar, censito al N.C.E.U. del Comune di Sorbo San Basile al foglio 7 p.lla 51 sub 2.				
	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
PSI – garage	25,00	30,30	100	30,00
Superficie commerciale Totale (mq)				30,00

2) PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E CONTINUITÀ VENTENNALE

Lotto 4-10-11

Gli immobili ubicati nel Comune di Sorbo San Basile, censiti nel N.C.E.U. del predetto comune censorio al **foglio 7, p.lla 53 sub. 2, p.lla 51, sub. 2, p.lla 57 sub. 5**, costituenti gli 11 lotti innanzi descritti, sono di proprietà, piena ed esclusiva, della “Lagomar srl”.

Ed infatti, con atto di compravendita del 27.06.1978 a rogito del notaio Francesco Notaro, Rep. 32887, la società “Lagomar srl” con sede in Lamezia Terme e partita iva 00348270794 ha acquistato dai sig.ri ARCURI Raffaele, ARCURI Marcellina e ARCURI Teresina, i terreni (**foglio**

7, p.lla 7/b e 8/b e foglio 4, p.lla 4/b), sui quali sono stati poi edificati i fabbricati che ci occupano (cfr Allegato 7).

3) STATO DI POSSESSO DEI BENI

In merito agli oneri condominiali gravanti sul bene costituente il lotto 3, si evidenzia una quota di condominio annua pari a circa € **200,00** (€ 202,65 da rendiconto al giugno 2018 ed € 190,77 da preventivate per l'anno 2019), come comunicato dall'amministratore del condominio "Villaggio Lagomar", Rag. Mario Simmaco (cfr. Allegato 8).

Dalla documentazione fornita dall'amministratore si precisa che non esiste alcun debito.

Lotto 4

L'immobile costituente il lotto 4, ubicato al piano primo dell'edificio A/24, censito al NCEU del Comune di Sorbo San Basile al **Foglio 7, p.lla 57, sub. 5**, è nel possesso di tal sig. Gaetano Blundo domiciliato a Siracusa in Viale Zecchino, n° 176, che, tuttavia, non ha alcun titolo a detenerlo. Lo stesso ha, comunque, permesso di accedere e visionare l'immobile (cfr. allegato 1).

In merito agli oneri condominiali gravanti sul bene costituente il lotto 4, si evidenzia una quota di condominio annua pari a circa € **360,00** (€ 370,13 da rendiconto al giugno 2018 ed € 352,57 da preventivate per l'anno 2019), come comunicato dall'amministratore del condominio "Villaggio Lagomar", Rag. Mario Simmaco (cfr. Allegato 8).

Dalla documentazione fornita dall'amministratore si precisa che esiste anche un debito di € 10,13 per spese relative al periodo 2017-2018.

Lotto 10

L'immobile costituente il lotto 10, ubicato al piano seminterrato dell'edificio C/15, censito al NCEU del Comune di Sorbo San Basile al **Foglio 7, p.lla 53 sub. 2** è nel possesso della sig.ra Rosaria Doria, proprietaria dell'appartamento a piano primo (identificato al foglio 7, p.lla 53, sub. 5) del medesimo fabbricato, domiciliata a Catanzaro in via Via B. Miraglia n° 62/I, che, tuttavia, non ha alcun titolo a detenerlo. La stessa ha, comunque, permesso di accedere e visionare l'immobile (cfr. allegato 1).

In merito agli oneri condominiali gravanti sul garage costituente il lotto di cui trattasi, l'amministratore di condominio ha comunicato, con p.e.c. del 31.05.2018, che lo stesso non figura

sulle tabelle millesimali (cfr. Allegato 8).

Lotto 11

L'immobile costituente il lotto 11, ubicato al piano seminterrato dell'edificio C/16, censito al NCEU del Comune di Sorbo San Basile al **Foglio 7, p.lla 51 sub. 2** è nel possesso della sig.ra Mastrangelo Anna, domiciliata a Carini (PA) in via Sant'Anna 41/C, che, tuttavia, non ha alcun titolo a detenerlo. La stessa ha, comunque, permesso di accedere e visionare l'immobile (cfr. allegato 1).

In merito agli oneri condominiali gravanti sul garage costituente il lotto di cui trattasi, l'amministratore di condominio ha comunicato, con p.e.c. del 31.05.2018, che lo stesso non figura sulle tabelle millesimali (cfr. Allegato 8)

4) FORMALITA' IPOTECARIE CANCELLABILI

VISURE IPOTECARIE PER SOGGETTO (per Partita Iva e per Denominazione)

Dal punto di vista ipotecario, si rileva che, a nome della società "**LAGOMAR SRL**" avente P.Iva 00348270794, relativamente ai beni che ci occupano, risultano le seguenti formalità (cfr. Allegato 3):

- **TRASCRIZIONE - R.P. n° 3830 R.G. n° 4165 del 03.03.1980**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione di mutuo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E LUCANIA** contro **LAGOMAR SRL**
 1. Annotazione n. 1832 del 23.10.1991 (restrizione di beni)
 2. Annotazione n. 1019 del 18.06.1993 (restrizione di beni)

riferita a n° 11 fabbricati per civili abitazioni (Isola "A" - corpi A/6 - A/7 - A/8 - B/32 - B/9 - B/8 - C/7 - C/8 - C/5 - C/4 - C/3) facenti parte di un complesso edilizio residenziale sito alla località Vaccaro del Comune di Sorbo San Basile.

- **ISCRIZIONE - R.P. n° 76 R.G. n° 2444 del 04.02.1982**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione di mutuo Pubblico Ufficiale Francesco Notaro - Rep 39730 del 27.01.1982 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E LUCANIA** contro **LAGOMAR SRL**

1. Annotazione n. 160 del 19.01.2001 (restrizione di beni)

riferita a n° 6 fabbricati per civili abitazioni (Isola "A" – corpi C/6 – B/33 – A/24 – A/23 – A/22 – B/10) facenti parte di un complesso edilizio residenziale sito alla località Vaccaro del Comune di Sorbo San Basile.

➤ **TRASCRIZIONE - R.P. n° 22708 R.G. n° 26956 del 31.12.1988**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- verbale di pignoramento immobili
a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E LUCANIA**
contro **LAGOMAR SRL**

riferita alla porzione immobiliare del corpo C/7, int. 3, piano 1, porzione immobiliare del corpo C/5, int. 1 piano terra, porzione immobiliare del corpo C/5, int. 2 piano terra, porzione immobiliare del corpo C/5, int. 4 piano 1, porzione immobiliare del corpo C/3, int. 3 piano 1, porzione immobiliare del corpo C/3, int. 4 piano 1, porzione immobiliare del corpo A/24, int. 5 piano 1, tutti compresi in un complesso edilizio residenziale sito alla località Vaccaro del Comune di Sorbo San Basile.

➤ **TRASCRIZIONE - R.P. n° 14647 R.G. n° 17183 del 18.07.1992**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale Uff.le Giudiz. - Rep 1048/1 del 01.05.1992
a favore di **ISTITUTO ITALIANO DI CREDITO FONDIARIO**
contro **LAGOMAR SRL**

1. Annotazione n. 450 del 04.02.2006 (restrizione di beni)

2. Annotazione n. 2098 del 22.06.2007 (restrizione di beni)

3. Annotazione n. 1272 del 28.06.2011 (restrizione di beni)

4. Annotazione n. 2423 del 23.09.2013 (restrizione di beni)

5. Annotazione n. 1016 del 15.09.2014 (restrizione di beni)

riferita agli immobili siti in agro del Comune di Sorbo San Basile alla località Vaccaro contraddistinti dai caratteri alfanumerici A18/5, A23/5, B10/1, B19/2, C6/1, C7/3.

➤ **TRASCRIZIONE - R.P. n° 10671 R.G. n° 12721 del 02.07.1997**

ATTO GIUDIZIARIO – sentenza dichiarativa di fallimento
Pubblico Ufficiale Tribunale - Rep 392 del 03.07.1996
a favore di **MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO LAGOMAR SRL**
contro **LAGOMAR SRL**

1. Annotazione n. 451 del 04.02.2006 (restrizione di beni)

2. Annotazione n. 2099 del 22.06.2007 (restrizione di beni)

3. Annotazione n. 1273 del 28.06.2011 (restrizione di beni)

4. Annotazione n. 2424 del 23.09.2013 (restrizione di beni)

5. Annotazione n. 1017 del 15.09.2014 (restrizione di beni)

riferita agli immobili siti nel Comune di Sorbo San Basile censiti al foglio 7, p.lla 7/b e 8/b e foglio 4, p.lla 4/b.

VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE (dal 1989)

Lotto 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12

Su tutte le unità immobiliari oggetto di perizia non risulta alcuna formalità (cfr. Allegato 3) e ciò in quanto le predette formalità sono state eseguite richiamando le sigle dei vari fabbricati e non gli identificativi catastali.

5) REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili oggetto di stima appartengono al complesso residenziale definito "Villaggio Lagomar" realizzato a seguito di Concessione Edilizia n° 3 del 30.05.1977 e successive varianti e proroghe.

Gli stessi sono anche stati dichiarati agibili in seguito a Permesso di abitabilità del 04.03.1983 (corpo di fabbrica C/7), del 19.04.1983 (corpo di fabbrica A/24) e del 3.11.1987 (corpi di fabbrica B/19, B/20, C/13, C/14, C/15, C/16) (cfr Allegato 6).

6) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO

Da quanto finora esposto, gli immobili da valutare consistono in:

- **Lotto 4** – Appartamento censito al N.C.E.U nel Comune di Sorbo San Basile al **foglio di mappa N. 7, particella 57, sub. 5**, posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, identificato come **A/24**, ubicato nel c.d. Villaggio Lagomar;
- **Lotto 10** - Locale garage censito al N.C.E.U nel Comune di Sorbo San Basile al **foglio di mappa N. 7, particella 53, sub. 2**, posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, identificato come **C/15**, ubicato nel c.d. Villaggio Lagomar;
- **Lotto 11** - Locale garage censito al N.C.E.U nel Comune di Sorbo San Basile al **foglio di mappa N. 7, particella 51, sub. 2**, posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, identificato come **C/16**, ubicato nel c.d. Villaggio Lagomar.

Allo scopo di eseguire la stima, occorre caratterizzare i beni con gli elementi soggettivi e discriminanti, confrontandoli con altri simili compravenduti nella zona dove essi ricadono. Come noto, infatti, la stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine.

Per ottenere tale valore si deve indagare a fondo il mercato dove il bene stesso è ubicato ed andare alla ricerca di beni simili a quello oggetto di stima, compravenduti negli ultimi anni.

Il procedimento di stima adottato è il **Market Comparison Approach (MCA)** che è, a livello internazionale, forse tra i più importanti procedimenti di stima diretta pluriparametrica.

Esso è basato sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti.

Il MCA si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti e di prezzi attendibili rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Naturalmente, quanto maggiore è il numero delle transazioni rilevate, con dati affidabili e prezzi attendibili, tanto migliori saranno, sia le condizioni di svolgimento della stima, sia la verosimiglianza del risultato ottenuto.

Il principio su cui si fonda il procedimento MCA poggia sulla considerazione per la quale: *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”* (Simonotti). Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha un'adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato (Simonotti).

Il MCA è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che, per l'appunto, compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve essere apprezzata dal mercato.

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto “prezzo marginale”. Tale prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare di un'unità della caratteristica stessa; si può, quindi, procedere alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio ai suddetti apprezzamenti, ed è attraverso tali punteggi che si effettua il confronto tra l'immobile in stima, il **Subject**, e gli immobili di confronto, i **Comparables**.

La stima mediante il MCA prevede l'effettuazione di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore.

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi principali sono le seguenti:

1. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2. rilevazione dei dati immobiliari completi;
3. scelta delle caratteristiche immobiliari;
4. compilazione della tabella dei dati;
5. stima dei prezzi marginali;
6. redazione della tabella di valutazione;
7. sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Le fasi, dall'1 alla 3, riguardano la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche; le fasi da 4 a 7 riguardano la redazione del rapporto di valutazione che riporta il valore di stima.

Dopo aver analizzato la metodologia di stima si passa, ora, alla valutazione dei cespiti costituiti, come detto, da una serie di immobili ubicati all'interno del Villaggio Lagomar nel Comune di Sorbo San Basile (CZ).

Si premette che la ricerca dei comparabili, nel mercato immobiliare in cui sono inseriti gli immobili da stimare, è stata eseguita avvalendosi della piattaforma SISTER ed ha riguardato uno spazio temporale di circa 30 mesi.

Sono state individuate 3 compravendite (cfr. allegato 9) aventi ad oggetto beni immobili all'interno del medesimo villaggio i cui dati sono sintetizzati nella tabella sottostante:

Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione	Superficie commerciale (mq)	Destinazione	Prezzo (€)
A	Notaio Paola Gualtieri Rep. 161216 del 15/02/2016	C/da Vaccaro, Sorbo San Basile (CZ)	39,00	Appartamento a piano T - cat. A/3	15.000
B	Notaio Mario Bilangione Rep. 108314 del	C/da Vaccaro, Sorbo San Basile (CZ)	52,00	Appartamento a piano T - 1° - cat.	18.000

	18/07/2017			A/3	
C	Notaio Antonio Andreacchio Rep. 88388 del 29/03/2018	C/da Vaccaro, Sorbo San Basile (CZ)	35,00	Appartamento a piano 1° - cat. A/3	6.990

DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate:

Data (DAT): la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: mesi.

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è:

$$P(\text{DAT}) = [\text{PRZ}] \times (- [i(\text{DAT})]/12)$$

Con $[i(\text{DAT})]$ che si può assumere pari a - 0,01 (fase di contrazione)

Il segno atteso della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; viceversa il segno atteso della data è positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Il prezzo marginale della caratteristica superficiale è sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Saggio annuale variazione (%)	Prezzo medio (€/mq)
A	15.000,00	1 %	12,50
B	18.000,00	1 %	15,00
C	6.990,00	1 %	5,83

Superficie commerciale (SUP): la superficie lorda dei vani principali, dei vani accessori, dei balconi, ecc, opportunamente omogenizzate in base all'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.

Unità di misura: metri quadrati.

Il prezzo marginale della caratteristica superficiale è pari a:

$$P_{\text{SUP}} = \text{PRZ} / \text{SUP}$$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie commerciale del bene.

Come prezzo marginale della superficie commerciale del cespite si assume il minore dei prezzi medi calcolati.

Il prezzo marginale della caratteristica superficiera è sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. comm. (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	15.000,00	39	384,62
B	18.000,00	52	346,15
C	6.990,00	35	199,71
Prezzo marginale superficie principale = €/mq 199,71			

Livello (LIV): il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza di ascensore. Il piano terra è pari a 0, il primo a 1, ecc... Unità di misura: numero.

Il saggio mercantile si esprime come saggio di variazione l tra il prezzo totale P_l del piano considerato e il prezzo $P_{(l+1)}$ del piano superiore

$$l = \frac{P_{l+1} - P_l}{P_l}$$

Se l'immobile da valutare si trova a un piano superiore a quello dell'immobile di confronto o sullo stesso livello, il prezzo marginale P_{l+1} del livello di piano è pari a:

$$P_{l+1} = P \times l$$

Se l'immobile da valutare si trova a un piano inferiore a quello dell'immobile di confronto, il prezzo marginale P_{l-1} del livello di piano è pari a:

$$P_{l-1} = P \cdot \frac{l}{1+l}$$

Il segno del prezzo marginale varia in presenza o assenza di ascensore e si assume $l = 0,01$.

Servizi (SER): i servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tener conto della presenza dei servizi (in

genere oltre al primo) nella formazione del prezzo dell'immobile. Unità di misura: numero.

Per servizi si intende una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alla dotazione dell'immobile. Il prezzo marginale è stimato con il costo di impianto deprezzato, di norma in modo lineare, in funzione della vetustà secondo la formula:

$$C_n = C \times (1 - t/n)$$

Con:

C_n = costo impianto deprezzato;

C = costo dell'impianto a nuovo che si ipotizza pari a € 5.000;

t = vetustà media (anni) 10;

n = vita media (anni) 20.

Stato di manutenzione (STM): la caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e dei rivestimenti. Unità di misura: 1=scarso; 2= mediocre; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo.

Si considerano cinque classi alle quali sono attribuiti i punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessario per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 3.500,00 €.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 4

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili (A, B, C) e al subject (bene acquisito al fallimento) sono riportati nella sottostante tabella dei dati:

TABELLA DEI DATI				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	15.000,00	18.000,00	6.900,00	-
Data (DAT) mese	30	14	6	0
Superficie (SUP) mq	39	52	35	55
LIV	0	0	1	1
SER	1	1	1	1
STM	3	3	1	2

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e

alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, per indicare idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam. €	Differenza	Aggiustam. €	Differenza	Aggiustam. €
Prezzo (PRZ)	15.000,00 €		18.000,00 €		6.990,00 €	
Data (DAT)	(0-30)	-375,00 €	(0-14)	-210,00	(0-6)	-34,95
Superficie (SUP)	(55-39)	3.195,43	(55-52)	599,14	(55-35)	3.994,29
Stato manutenzione (STM)	(2-3)	-3.500,00	(2-3)	- 3.500,00	(2-1)	3.500,00
Servizi (SER)	(1-1)	-	(1-1)	-	(1-1)	-
Livello di piano (LIV)	(1-0)	150,00	(1-0)	180,00	(1-1)	0,00
Prezzo corretto	14.470,43		15.069,14		14.449,34	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere; tuttavia, nell'esperienza concreta, ciò è puramente casuale anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta se l'analisi della divergenza percentuale assoluta d%, che si calcola tra un prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin), è inferiore al 5-6%.

Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) \times 100] / P_{min} = [(15.069,14 - 14.449,34) \times 100] / 14.449,34 = 4,29\% < 6\%$$

Il valore dell'immobile oggetto di stima è, dunque, pari alla media ponderata dei valori calcolati:

$$V_{lotto_4} = (14.449,34 + 14.470,43 + 14.449,34) / 3 = \text{€ } 14.663,00.$$

Tale importo va, poi, decurtato di un 10% per tener conto di oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

Il valore totale dell'immobile oggetto di stima è, dunque, pari a:

$$V_{lotto_4} = (14.663,00 \text{ €} \times 0,90) = 13.196,70 \text{ €} \approx 13.200,00 \text{ €}.$$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI 10 - 11

Per quanto riguarda la stima dei garage, gli stessi possono essere considerati locali accessori, non comunicanti, degli appartamenti e come tali la loro superficie lorda può essere omogenizzata considerandola pari al 25% (ai sensi dell'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998).

Considerando un valore unitario medio (€/mq) delle unità abitative già valutate pari a 250 €/mq e considerando lo stato di manutenzione dei garage, la stima degli stessi sarà quella indicata nella seguente tabella:

<u>LOTTO</u>	<u>Rif. catastali</u>	<u>Sup. lorda</u>	<u>Sup. omogenizzata</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>Coeff. manutenzione</u>	<u>Valore</u>
10	Fg 7, p.lla 53, sub.2	30 mq	7,50 mq	250,00 €/mq	0,80	1.500,00 €
11	Fg 7, p.lla 51, sub.2	30 mq	7,50 mq	250,00 €/mq	0,80	1.500,00 €

VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI STIMATE

Comune	Fog.	P.lle	Destinazione	U.M.	Sup. comm.	Valore totale(€)
LOTTO 4						
Sorbo San Basile	7	57 sub. 5	appartamento	mq	55,00	13 200,00
LOTTO 10						
Sorbo San Basile	7	53 sub. 2	garage	mq	30,00	1 500,00
LOTTO 11						
Sorbo San Basile	7	51 sub. 2	garage	mq	30,00	1 500,00
TOTALE LOTTI						16 200,00

7) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Lotto 4 – esterno



Lotto 4 – esterno



Lotto 4 – esterno



Lotto 4 – esterno



Lotto 4 – esterno



Lotto 4 – interno



Lotto 4 – interno



Lotto 4 – interno



Lotto 4 – interno



Lotto 4 – interno



Lotto 4 – interno



Lotto 4 – interno



Lotto 10 – esterno



Lotto 10 – interno



Lotto 11 – esterno



Lotto 11 – esterno



Lotto 11 – interno



Lotto 11 – interno

Allegati

- All. n. 01 – Verbale di sopralluogo;
- All. n. 02 – Visure catastali;
- All. n. 03 – Visure ipotecarie;
- All. n. 04 – Planimetrie catastali;
- All. n. 05 - Rilievi esperto estimatore;
- All. n. 06 – Documentazione comunale;
- All. n. 07 – Atto di compravendita;
- All. n. 08 – Note amministratore condominio;
- All. n. 09 – Mercato immobiliare;

Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito.

Lamezia Terme, 07.11.2018

L'esperto estimatore

Ing. Paolo Arcieri