

Liquidazione giudiziale:

XXXX S.r.l.

Via XXXXXXXX n.6 - XXXXXXXXXXXX (PE)

Partita I.V.A./C.F.: 00000000000

in liquidazione dal 26/10/2023-03/11/2023

Giudice Delegato: XXXX XXXX X XXXXXXXXX

Curatore: XXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXX

Tecnico incaricato: XXXX XXXX XXXXX

Stima degli immobili siti in
Miglianico (CH) alla Contrada Piane San Pantaleone e in
Vacri (CH) alla Contrada San Vincenzo n.33

Stima dei beni mobili siti in
Vacri (CH) alla Contrada San Vincenzo n.33

DATA: 24/06/2024

L'AUSILIARE

(XXXX XXXX XXXXX)

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

RELAZIONE TECNICA
stima dei beni immobili e mobili

SOMMARIO

| | |
|---|-----------|
| PREMESSA - INCARICO | 1 |
| LOTTO N.1 | 3 |
| 1.1 DESCRIZIONE | 3 |
| 1.1.1. PROPRIETA' OGGETTO DI VENDITA: | 3 |
| 1.1.2. DATI CATASTALI: | 3 |
| 1.1.3. DATI STORICO-CATASTALI: | 4 |
| 1.1.4. CONFINANTI: | 5 |
| 1.1.5. DESCRIZIONE LOTTO/CONSISTENZA: | 5 |
| 1.1.6. ACCESSI/PERTINENZE: | 6 |
| 1.1.7. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI: | 6 |
| 1.2 TITOLI DI PROPRIETA' | 6 |
| 1.3 CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI | 9 |
| 1.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RICONTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE ACQUISITA | 9 |
| 1.4.1. TRASCRIZIONI: | 9 |
| 1.4.2. ISCRIZIONI: | 10 |
| 1.5 FORMALITA' DA CANCELLARE CON L'ATTO DI TRASFERIMENTO | 12 |
| 1.5.1. TRASCRIZIONI: | 12 |
| 1.5.2. ISCRIZIONI: | 12 |
| 1.6 ONERI DI CANCELLAZIONE | 15 |
| 1.7. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL' AREA | 16 |
| 1.8 REGOLARITA' AMMINISTRATIVO/CATASTALE | 17 |
| 1.8.1. CONFORMITA'/DIFFORMITA' RISPETTO AI PROGETTI DI CUI ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE: | 17 |
| 1.8.2. CONFORMITA'/DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE: | 17 |
| 1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE | 17 |
| 1.10 ASSOGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA | 17 |
| 1.11 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE | 17 |
| LOTTO N.2 | 19 |
| 2.1 DESCRIZIONE | 19 |
| 2.1.1. PROPRIETA' OGGETTO DI VENDITA: | 19 |
| 2.1.2. DATI CATASTALI: | 19 |
| 2.1.3. DATI STORICO-CATASTALI: | 20 |
| 2.1.4. CONFINANTI: | 22 |
| 2.1.5. DESCRIZIONE LOTTO/CONSISTENZA: | 22 |
| 2.1.6. ACCESSI/PERTINENZE: | 23 |
| 2.1.7. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI: | 23 |
| 2.2 PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE | 24 |
| 2.3 TITOLI DI PROPRIETA' | 25 |
| RELATIVAMENTE ALL'OPIFICIO (Vacri F.1 P.26 Subb.1-3-4-7) | 26 |
| 2.4 CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI | 27 |
| 2.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RICONTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE ACQUISITA | 28 |
| 2.5.1. TRASCRIZIONI: | 28 |
| 2.5.2. ISCRIZIONI: | 30 |
| 2.6 FORMALITA' DA CANCELLARE CON L'ATTO DI TRASFERIMENTO | 33 |

| | |
|---|-----------|
| 2.6.1. TRASCRIZIONI: | 33 |
| 2.6.2 ISCRIZIONI: | 34 |
| 2.7 ONERI DI CANCELLAZIONE | 37 |
| 2.8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL' AREA | 38 |
| 2.9 REGOLARITA' AMMINISTRATIVO/CATASTALE | 39 |
| 2.9.1. ELENCO AUTORIZZAZIONI/COMUNICAZIONI/RICHIESTE: | 39 |
| 2.9.2. CONFORMITÀ/DIFFORMITÀ RISPETTO AI PROGETTI DI CUI ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E COMUNICAZIONI: | 45 |
| 2.9.3. CONFORMITÀ/DIFFORMITÀ RISPETTO ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE: | 46 |
| 2.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE | 48 |
| 2.11 ASSOGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA | 49 |
| 2.12 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE | 49 |
| LOTTO N.3 | 54 |
| 3.1 DESCRIZIONE | 54 |
| 3.2 DISPONIBILITA' DEI BENI | 55 |
| 3.3 STIMA DEI BENI | 56 |
| LOTTO N.4 | 58 |
| 4.1 DESCRIZIONE | 58 |
| 4.2 DISPONIBILITA' DEI BENI | 58 |
| 4.3 STIMA DEI BENI | 59 |
| LOTTO N.5 | 60 |
| 5.1 DESCRIZIONE | 60 |
| 5.2 DISPONIBILITA' DEL BENE | 60 |
| 5.3 STIMA DEL BENE | 60 |
| RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA | 62 |
| LOTTO N.1 | 62 |
| LOTTO N.2 | 63 |
| LOTTO N.3 | 65 |
| LOTTO N.4 | 67 |
| LOTTO N.5 | 68 |
| ELENCO ALLEGATI | 69 |

Liquidazione giudiziale:

XXXX S.r.l.

Via XXXXXXXX n.6 - XXXXXXXXXXXX (PE)

Partita I.V.A./C.F.: 00000000000

in liquidazione dal 26/10/2023-03/11/2023

Giudice Delegato: XXXX XXXX X XXXXXXXXX

Curatore: XXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXX

Tecnico incaricato: XXXX XXXX XXXXX

Stima degli immobili siti in
Miglianico (CH) alla Contrada Piane San Pantaleone e in
Vacri (CH) alla Contrada San Vincenzo n.33

Stima dei beni mobili siti in
Vacri (CH) alla Contrada San Vincenzo n.33

L'AUSILIARE

(XXXX XXXX XXXXX)

RELAZIONE TECNICA

TRIBUNALE DI XXXXXXXXX
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE NEI
CONFRONTI DELLA
XXXX S.r.l.
N° 43/2023 R.L.G.

PREMESSA - INCARICO

Con lettera di incarico del 05/03/2024, il Xxxx xxxxx xxxxxxxxxxxx, Curatore della procedura di liquidazione giudiziale “XXXX S.r.l.”, iscritta al n.43/2023 R.L.G. del Tribunale di Xxxxxxxx, chiedeva al sottoscritto Xxxx xxxx xxxxx, iscritto all’Albo dell’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Xxxxxxxx al n.xxx, di effettuare la **stima dei beni, facenti parte del compendio mobiliare e immobiliare della predetta Società, siti in MIGLIANICO (CH) alla Contrada Piane San Pantaleone e in VACRI (CH) alla Contrada San Vincenzo n.33, costituiti da un terreno, un opificio, nonché arredi, macchinari, attrezzature e autoveicolo siti nell’opificio di VACRI.**

A partire dalla data dell’incarico, lo scrivente effettuava istanze e/o accessi presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Xxxxx (Catasto Terreni e Fabbricati, Servizi di Pubblicità Immobiliare), presso il Comune di Vacri (Ufficio Urbanistica), presso il Comune di Miglianico (Ufficio Urbanistica), presso l’Agenzia delle Entrate (Ufficio registrazioni comodati/locazioni di Xxxxxxxx e di Xxxxx), nonché presso gli immobili suddetti, al fine di effettuare sopralluoghi, nonché di eseguire rilievi a mezzo di distanziometro elettronico e di macchina fotografica.

Pertanto, il sottoscritto acquisiva la documentazione urbanistica presso i Comuni di Miglianico e di Vacri, la documentazione ipotecaria e catastale presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Xxxxx, gli atti di provenienza, nonché il contratto di locazione registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Xxxxx.

Per quanto riguarda **gli immobili**, sono stati costituiti n.2 lotti: il Lotto n.1 relativo al terreno sito in Miglianico; il Lotto n.2 concernente l'opificio sito in Vacri.

In merito ai **beni mobili**, il sottoscritto procedeva a visionare gli stessi presso i luoghi dove risultano custoditi e condotti dalla XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXX, ossia presso l'opificio sito in Vacri alla Contrada San Vincenzo n.33.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno formare i lotti secondo le caratteristiche intrinseche e di ambito merceologico dei beni.

In particolare, sono stati suddivisi nei seguenti lotti:

- Lotto n.3 relativo agli arredamenti e alle attrezzature ad uso ufficio (locati sino al 09/02/2027)
- Lotto n.4 relativo ai macchinari ad uso industriale (locati sino al 09/02/2027)
- Lotto n.5 concernente l'autoveicolo commerciale.

LOTTO N.1

TERRENO INTERCLUSO SITO IN MIGLIANICO ALLA CONTRADA PIANE SAN PANTALEONE

1.1 DESCRIZIONE

1.1.1. PROPRIETA' OGGETTO DI VENDITA:

XXXX S.r.l., con sede in **XXXXXXXXXX (PE)** alla Via **XXXXXXX** n.6, Partita I.V.A.:
00000000000, proprietaria in ragione **dell'intero (1/1) della piena proprietà del terreno intercluso**, distinto presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di **XXXX - Catasto Terreni al Foglio n.8 Particella n.4397, bene ubicato nel Comune di MIGLIANICO (CH) alla Contrada Piane San Pantaleone**, alla stessa pervenuto a seguito di

- Atto di compravendita, contro **XXXXXXX xx xxxxxxx x x xxxxxxxxxxxx** con sede legale in **XXXXXXX (CH)** alla Via **XXXXXXX XXXXXX** n.2, Partita I.V.A. n.00000000000, a rogito Notaio **XXXXXXX XXXXXXXXXXX** del 26/10/2015, rep. n.30983, racc. n.12302, trascritto a **XXXXX** in data **xx/xx/xxxx** ai nn. 16748 R.G. e 12573 R.P. (vedasi Allegato n.7.1).

1.1.2. DATI CATASTALI:

Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXX – Catasto Terreni, Comune di Miglianico (vedasi Allegato n.3.1):

| Foglio | Partic. | Qualità | Classe | Superficie Ha are ca | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|--------|---------|---------|--------|-------------------------|-----------------------|--------------------|
| 8 | 4397 | VIGNETO | 1 | 00 26 20 | € 40,59 | € 18,27 |

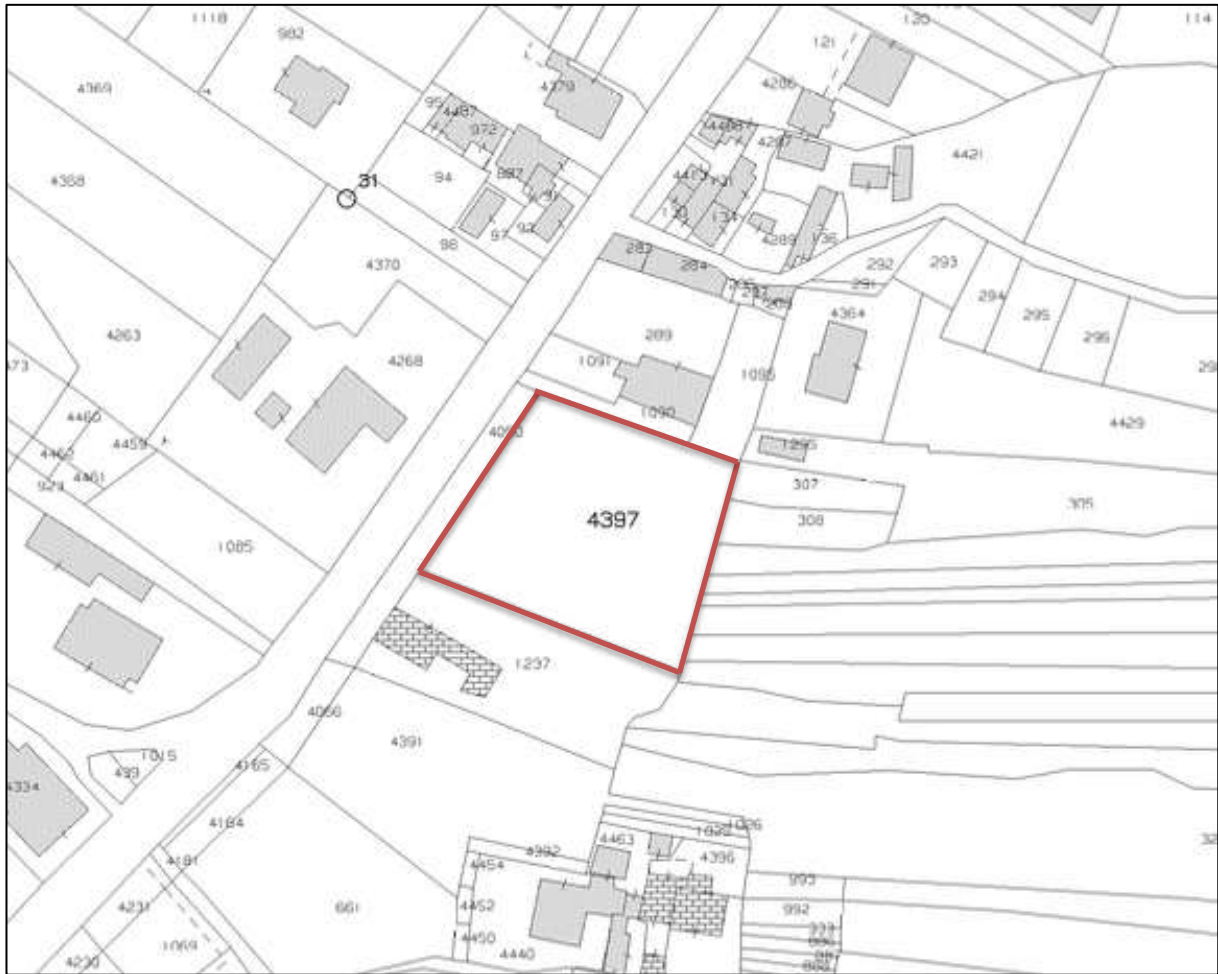
Intestazione catastale dell'immobile:

XXXX S.r.l., sede in Miglianico (CH), proprietà 1/1

Indirizzo catastale:

assente

Si fa notare un errore nella sede legale indicata nell'intestazione catastale.



1.1.3. DATI STORICO-CATASTALI:

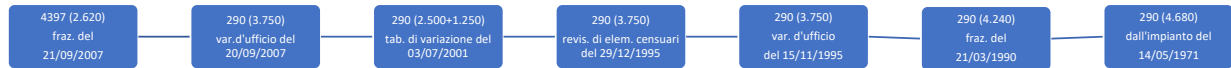
L'attuale **Particella n.4397 di 2.620mq.** proviene da frazionamento del 21/09/2007, prot. n.CH0324975, della Particella n.290 di 3.750mq..

In precedenza, la **Particella n.290 di 3.750mq.** proveniva da variazione d'ufficio del 20/09/2007, Pratica n.CH0324788, da tabella di variazione di coltura del 03/07/2001, Pratica n.189514 e da revisione di elementi censuari del 29/12/1995.

A sua volta, la Particella n.290 di complessivi 3.750mq. proveniva da variazione d'ufficio della Particella n.290 di 4.240mq..

Infine, la **Particella n.290 di 4.240mq.**, proveniva dalla **Particella n.290 di 4.680mq.** (impianto meccanografico), a seguito di frazionamento del 21/03/1990, prot. n.152286.

Qui di seguito, per meglio riassumere quanto riportato in precedenza, sono indicate graficamente le particelle, con le rispettive superfici, costituenti l'attuale Particella n.4397 e le relative provenienze.



1.1.4. CONFINANTI:

Terreni distinti al Foglio n.8 Particella n. 4050 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), Particella n.316 (XXXXXXXXXXXXXXXXXX), Particella n.788 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), Particella n.907 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), Particella n.1035 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), Particella n.906 (XXXXXXXXXXXXXXXXXX), Particella n.314 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), Particella n.308 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), Particella n.307 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), Particella n.1095 (XXXXXXXXXXXX) e Particella n.1090 (XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXX), salvo altri e più aggiornati confini (vedasi Allegato n.3.1).

1.1.5. DESCRIZIONE LOTTO/CONSISTENZA:

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) di terreno intercluso, sito nel Comune di Miglianico (CH) alla Contrada Piane San Pantaleone, avente superficie catastale di 2.620mq., pianeggiante, ricadente, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Miglianico, per 1.430mq. circa nella Sub-Area B3 Espansione II Dopoguerra Grado terzo di trasformabilità completamento semintensivo, nonché per 1.190mq. circa nella Sub-Area E Terreno Agricolo (vedasi Allegato n.6.1).

Il bene insiste in zona extraurbana (coordinate 42°22'08.6"N 14°18'02.7"E), in prossimità della S.P. n.35, a circa 1,5km dal Municipio.

Catastalmente risulta distinto presso l’Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di Xxxxx – Catasto Terreni al Foglio n.8 Particella n.4397, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie 26are 20ca, Reddito Dominicale € 40,59, Reddito Agrario € 18,27, Comune di Miglianico.

1.1.6. ACCESSI/PERTINENZE:

L’accesso all’immobile, più prossimo alla S.P. n.35, avviene da terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio n.8 Particella n.4050 di altrui proprietà.

1.1.7. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI:


Il terreno presenta una superficie catastale pari a 2.620mq..

1.2 TITOLI DI PROPRIETA’

Il ventennio che precede la data della trascrizione della Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale è quello che va dal 16/01/2004 al 16/01/2024.

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà, così come si evince dalla documentazione ipocatastale acquisita dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di Xxxxx e presso la C.C.I. A.A. di Xxxxx-Xxxxxxxx (vedansi Allegati n.4, n.4.1, n.7.1 e n.9).

TITOLARE:

 **XXXX S.r.l.**, con sede in **XXXXXXXXXX (PE)** alla Via Xxxxxxxx n.6, Partita I.V.A.: **0000000000**, proprietaria in ragione **dell’intero (1/1) della piena proprietà dal 05 novembre 2021 ad oggi.**

| | | | |
|--|-------------------------|-----------------------|--------------|
| Pubblico Ufficiale: Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | Data: 05/11/2021 | Rep. N.: Racc. N.: | 10862 |
|--|-------------------------|-----------------------|--------------|

Il titolo è relativo al trasferimento in altra provincia della sede legale.

TITOLARE:

✚ **XXXX S.r.l.**, con sede in **MIGLIANICO (CH)** alla Via **Xxxxxxn.123**, Contrada Montupoli, Partita I.V.A.: **0000000000**, proprietaria in ragione **dell'intero (1/1)** della piena proprietà **dal 26 ottobre 2015 al 05 novembre 2021**.

| | | | | |
|---|-------|-------------------|-----------|--------------|
| Pubblico Ufficiale: Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX | Data: | xx/xx/xxxx | Rep. n.: | 30983 |
| | | | Racc. n.: | 12302 |
| Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di: XXXXX | Data: | xx/xx/xxxx | R.G. n.: | 16748 |
| | | | R.P. n.: | 12573 |

Il titolo di proprietà (atto di compravendita) **si riferisce al terreno sito in Miglianico (CH), distinto al Foglio n.8 Particella n.4397.**

TITOLARE:

✚ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con sede in **XXXXXXXX (CH)** alla Via **XXXXXXXX n.2**, Partita I.V.A.: **0000000000**, proprietaria in ragione **dell'intero (1/1)** della piena proprietà **dal 30 giugno 2011 al 26 ottobre 2015**.

| | | | | |
|---|-------|-------------------|-----------|--------------|
| Pubblico Ufficiale: Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX | Data: | xx/xx/xxxx | Rep. n.: | 28831 |
| | | | Racc. n.: | 10692 |
| Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di: XXXXXXXX | Data: | xx/xx/xxxx | n.: | 246 |
| Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di: XXXXX | Data: | xx/xx/xxxx | R.G. n.: | 11559 |
| | | | R.P. n.: | 8118 |

Il titolo di proprietà (atto di compravendita) **si riferisce anche al terreno sito in Miglianico (CH), distinto al Foglio n.8 Particella n.4397.**

TITOLARE:

✚ **XXXXXXXX XX XXXXXXXX X X XXXXXX**, con sede in **MIGLIANICO (CH)** alla Via G.

D'Annunzio, Partita I.V.A.: **02212950691**, proprietaria in ragione **dell'intero (1/1)** della **piena proprietà dal 01 dicembre 2008 al 30 giugno 2011.**

| | | | | |
|---|-------|-------------------|-----------|--------------|
| Pubblico Ufficiale: Notaio Germano DE CINQUE | Data: | xx/xx/xxxx | Rep. n.: | 55795 |
| | | | Racc. n.: | 25371 |
| Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di: XXXXX | Data: | xx/xx/xxxx | n.: | 4940 |
| Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di: XXXXX | Data: | xx/xx/xxxx | R.G. n.: | 25558 |
| | | | R.P. n.: | 17977 |

Il titolo di proprietà (atto di compravendita condizionata – annotata di cancellazione della condizione sospensiva del 23/01/2009 R.G. n.1529 R.P. n.157) **si riferisce al terreno sito in Miglianico (CH), distinto al Foglio n.8 Particella n.4397.**

TITOLARE:

✚ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a **MIGLIANICO (CH)** il **01/04/1937**, C.F.:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario in ragione **dell'intero (1/1)** della **piena proprietà dal 17 ottobre 1967 al 01 dicembre 2008.**

| | | | | |
|---|-------|-------------------|----------|----------------|
| Pubblico Ufficiale: Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | Data: | xx/xx/xxxx | Rep. n.: | 3581 |
| Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di: FRANCAVILLA AL MARE | Data: | xx/xx/xxxx | n.: | 609 |
| | | | vol. n.: | 109 |
| Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di: XXXXX | Data: | xx/xx/xxxx | R.G. n.: | 15942 e |
| | | | R.P. n.: | 15943 |
| | | | | 14477 e |
| | | | | 14478 |

Il titolo di proprietà (atto di donazione e compravendita) **si riferisce anche al terreno sito in Miglianico (CH), distinto al Foglio n.8 Particella n.290 (ora n.4397).**

AGGIORNAMENTO CONSERVATORIA DI XXXXX A TUTTO IL 13/06/2024

1.3 CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di consulenza, nell'ultimo ventennio precedente la data di trascrizione della Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale, **SUSSISTE CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI**, fatta eccezione della non trascrizione dell'atto di trasferimento della sede legale della XXXX S.r.l. del 05/11/2021, da quanto riferito presso l'Agenzia del Territorio, non obbligatoria.

1.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RICONTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE ACQUISITA

1.4.1. TRASCRIZIONI:

- 1) **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**: trascritta in data XX/XX/XXXX al Registro Particolare n.9368 Registro Generale n.11892 presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXX – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXX**. Sede: XXXXX. Repertorio n.116386. Data: 30/08/1996. Soggetto a favore: ENEL S.p.A. per 1/1 della **servitù di elettrodotto**. Soggetto contro: XXXXXXXXXXXXXXXXX.

L'atto si riferisce al terreno all'epoca distinto al **Foglio n.8 Particella n.290** del Comune di Miglianico.

- 2) **SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**: trascritta in data XX/XX/XXXX al Registro Particolare n.782 Registro Generale n.1003 presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXX – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE di XXXXX**. Sede: XXXXXX. Repertorio n.43. Data: 03/11/2023. Richiedente: **CONSERVATORE RR.II.** Soggetto a favore: **MASSA CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXX S.r.l.**

Soggetto contro: **XXXX S.r.l.**, con sede in **XXXXXXXX**, Partita I.V.A. **0000000000**.

Nella trascrizione, al Quadro B, non veniva indicato alcun immobile.

1.4.2 ISCRIZIONI:

- 1) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **03/05/2011** al Registro Particolare n.1173 Registro Generale n.7577 presso l’Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di **XXXXX** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **GIUDICE DI PACE**. Sede: **GUARDIAGRELE (CH)**. Repertorio n.173. Data: **17/11/2010**. Derivante da: **Decreto Ingiuntivo**. Importo iscritto: Capitale: € **1.070,94**. Totale: € **3.000,00**. Soggetto a favore: **XXXXXXXXXXXXXXXX**, con sede in **GUARDIAGRELE (CH)** per **1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **XXXXXXXX xx xxxxxxx x x xxxxxx**, con sede in **MIGLIANICO (CH)** per **1/1 della piena proprietà**. L’ipoteca veniva iscritta sul terreno distinto al **Foglio n.8 Particella n.4397**.

Si fa notare che tale ipoteca veniva iscritta in data successiva alla trascrizione del contratto preliminare di vendita (29/03/2011), a favore della **XXXXXXXX xx xxxxxxx x x xxxxxxxxxxxx** contro la **XXXXXXXX xx xxxxxxx x x xxxxxx**.

- 2) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **03/05/2011** al Registro Particolare n.1176 Registro Generale n.7580 presso l’Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di **XXXXX** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI XXXXX**. Sede: **XXXXX**. Repertorio n.1061. Data: **22/12/2010**. Derivante da: **Decreto Ingiuntivo**. Importo iscritto: Capitale: € **21.685,47**. Totale: € **40.000,00**. Soggetto a favore: **XXXXXXXXXXXXXXXX**, con sede in **GUARDIAGRELE (CH)** per **1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **XXXXXXXX xx xxxxxxx x x xxxxxx**, con sede in **MIGLIANICO (CH)** per **1/1 della piena proprietà**. L’ipoteca veniva iscritta sul terreno distinto al **Foglio n.8**

Particella n.4397.

Si fa notare che tale ipoteca veniva iscritta in data successiva alla trascrizione del contratto preliminare di vendita (29/03/2011), a favore della XXXXXXXX XX XXXXXXXX X X XXXXXXXXXXXXXE contro la XXXXXXXX XX XXXXXXXX X X XXXXXXXX.

- 3) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **18/01/2022** al Registro Particolare n.55 Registro Generale n.789 presso l' Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di **XXXXX** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI XXXXX SEZ. STACCATA DI XXXXXXXXX**. Sede: **XXXXXXXXX (CH)**. Repertorio n.578. Data: **03/07/2019**. Derivante da: **Decreto Ingiuntivo**. Importo iscritto: Capitale: € **4.149,52**. Totale: € **12.000,00**. Soggetto a favore: **XXXXXXXX XX XXXXXXXX X X XXXXXXXXXXXX**, con sede in **XXXXXXXXX (CH)** per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro: **XXXX S.r.l.**, con sede in **MIGLIANICO (CH)** per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta sul terreno distinto al **Foglio n.8 Particella n.4397**.
- 4) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **21/01/2022** al Registro Particolare n.82 Registro Generale n.1062 presso l' Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di **XXXXX** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI XXXXX - SEZ. DISTACCATA DI XXXXXXXXX**. Sede: **XXXXXXXXX (CH)**. Repertorio n.376/2021. Data: **03/12/2020**. Derivante da: **Decreto Ingiuntivo**. Importo iscritto: Capitale: € **41.791,70**. Spese: € **18.208,30**. Totale: € **60.000,00**. Soggetto a favore: **XXXXXXXX XX XXXXXXXX X**, con sede in **XXXXXXXXX (CH)** per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro: **XXXX S.r.l.**, con sede in **MIGLIANICO (CH)** per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta anche sul terreno distinto al **Foglio n.8 Particella n.4397**.
- 5) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **07/07/2022** al Registro Particolare n.1463

Registro Generale n.12400 presso l’Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXX – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI XXXXXXXX**. Sede: XXXXXXXX. Repertorio n.7428/2021. Data: **28/01/2022**. Derivante da: **Decreto Ingiuntivo**. Importo iscritto: Capitale: € 7.239,73. Totale: € 15.000,00. Soggetto a favore: **XXXXXXX xx xxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxx**, con sede in **XXXXXXX (FG)** per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro: **XXXX S.r.l.**, con sede in **MIGLIANICO (CH)** per 1/1 della piena proprietà. L’ipoteca veniva iscritta anche sul terreno distinto al Foglio n.8 Particella n.4397.

AGGIORNAMENTO CONSERVATORIA DI XXXXX A TUTTO IL 13/06/2024
(ISPEZIONI IPOTECARIE)

1.5 FORMALITA’ DA CANCELLARE CON L’ATTO DI TRASFERIMENTO

1.5.1. TRASCRIZIONI:

- 1) **SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**: trascritta in data **16/01/2024** al Registro Particolare n.782 Registro Generale n.1003 presso l’Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXX – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE di XXXXXXXX**. Sede: **XXXXXXX**. Repertorio n.43. Data: **03/11/2023**. Richiedente: **CONSERVATORE RR.II.**. Soggetto a favore: **MASSA CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXX S.r.l.**. Soggetto contro: **XXXX S.r.l.**, con sede in **XXXXXXX**, Partita I.V.A. **0000000000**.
Nella trascrizione, al Quadro B, non veniva indicato alcun immobile.

1.5.2 ISCRIZIONI:

- 1) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **03/05/2011** al Registro Particolare n.1173

Registro Generale n.7577 presso l'Agenda delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXX – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **GIUDICE DI PACE**. Sede: **GUARDIAGRELE (CH)**. Repertorio n.173. Data: 17/11/2010. Derivante da: **Decreto Ingiuntivo**. Importo iscritto: Capitale: € 1.070,94. Totale: € 3.000,00. Soggetto a favore: XXXXXXXXXXXXXXX, con sede in **GUARDIAGRELE (CH) per 1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: XXXXXXXX XX XXXXXXXX X X XXXXXXX, con sede in **MIGLIANICO (CH) per 1/1 della piena proprietà**. L'ipoteca veniva iscritta sul terreno distinto al **Foglio n.8 Particella n.4397**.

Si fa notare che tale ipoteca veniva iscritta in data successiva alla trascrizione del contratto preliminare di vendita (29/03/2011), a favore della XXXXXXXX XX XXXXXXXX X X XXXXXXXXXXXXXE contro la XXXXXXXX XX XXXXXXXX X X XXXXXXX.

- 2) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **03/05/2011** al Registro Particolare n.1176 Registro Generale n.7580 presso l'Agenda delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXX – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI XXXXX**. Sede: **XXXXX**. Repertorio n.1061. Data: 22/12/2010. Derivante da: **Decreto Ingiuntivo**. Importo iscritto: Capitale: € 21.685,47. Totale: € 40.000,00. Soggetto a favore: XXXXXXXXXXXXXXX, con sede in **GUARDIAGRELE (CH) per 1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: XXXXXXXX XX XXXXXXXX X X XXXXXXX, con sede in **MIGLIANICO (CH) per 1/1 della piena proprietà**. L'ipoteca veniva iscritta sul terreno distinto al **Foglio n.8 Particella n.4397**.

Si fa notare che tale ipoteca veniva iscritta in data successiva alla trascrizione del contratto preliminare di vendita (29/03/2011), a favore della XXXXXXXX XX XXXXXXXX X X XXXXXXXXXXXXXE contro la XXXXXXXX XX XXXXXXXX X X XXXXXXX.

- 3) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **18/01/2022** al Registro Particolare n.55 Registro

Generale n.789 presso l'Agazia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di **XXXXX**
– Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI XXXXX SEZ.**
STACCATA DI XXXXXXXX. Sede: **XXXXXXXXX (CH)**. Repertorio n.578. Data:
03/07/2019. Derivante da: **Decreto Ingiuntivo**. Importo iscritto: Capitale: € **4.149,52**.
Totale: € **12.000,00**. Soggetto a favore: **XXXXXXXX xx xxxxxxxx x x xxxxxxxxxx**, con sede in
XXXXXXXXX (CH) per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro: **XXXX S.r.l.**, con
sede in **MIGLIANICO (CH)** per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta sul
terreno distinto al **Foglio n.8 Particella n.4397**.

- 4) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **21/01/2022** al Registro Particolare n.82 Registro
Generale n.1062 presso l'Agazia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di
XXXXX – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI**
XXXXX - SEZ. DISTACCATA DI XXXXXXXX. Sede: **XXXXXXXXX (CH)**. Repertorio
n.376/2021. Data: **03/12/2020**. Derivante da: **Decreto Ingiuntivo**. Importo iscritto:
Capitale: € **41.791,70**. Spese: € **18.208,30**. Totale: € **60.000,00**. Soggetto a favore: **XXXXXXXX**
xx xxxxxxxx x, con sede in **XXXXXXXXX (CH)** per 1/1 della piena proprietà. Soggetto
contro: **XXXX S.r.l.**, con sede in **MIGLIANICO (CH)** per 1/1 della piena proprietà.
L'ipoteca veniva iscritta anche sul terreno distinto al **Foglio n.8 Particella n.4397**.

- 5) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **07/07/2022** al Registro Particolare n.1463
Registro Generale n.12400 presso l'Agazia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio
di **XXXXX** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI**
XXXXXXXXX. Sede: **XXXXXXXXX**. Repertorio n.7428/2021. Data: **28/01/2022**. Derivante da:
Decreto Ingiuntivo. Importo iscritto: Capitale: € **7.239,73**. Totale: € **15.000,00**. Soggetto a
favore: **XXXXXXXX xx xxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxx**, con sede in **XXXXXXXX (FG)** per 1/1
della piena proprietà. Soggetto contro: **XXXX S.r.l.**, con sede in **MIGLIANICO (CH)**

per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta anche sul terreno distinto al Foglio n.8 Particella n.4397.

**AGGIORNAMENTO CONSERVATORIA DI XXXXX A TUTTO IL 13/06/2024
(ISPEZIONI IPOTECARIE)**

1.6 ONERI DI CANCELLAZIONE

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appreso che l'importo necessario per la cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni è pari a circa:

1. **SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**: trascritta in data **16/01/2024** al Registro Particolare n.782 Registro Generale n.1003 € 294,00
2. **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **03/05/2011** al Registro Particolare n.1173 Registro Generale n.7577 € 294,00
3. **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **03/05/2011** al Registro Particolare n.1176 Registro Generale n.7580 € 294,00
4. **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **18/01/2022** al Registro Particolare n.55 Registro Generale n.789 € 294,00
5. **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **21/01/2022** al Registro Particolare n.82 Registro Generale n.1062 da € 294,00 (imp. minimo) a € 394,00 (imp. massimo)
6. **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **07/07/2022** al Registro Particolare n.1463 Registro Generale n.12400 € 294,00

Per una spesa complessiva minima pari a circa € 1.764,00 e massima di circa € 1.864,00, salvo eventuali variazioni nelle imposte/tasse.

Il valore esatto, per quanto concerne tutte le ipoteche giudiziali, potrà essere calcolato solo al momento dell'effettiva cancellazione e/o restrizione.

L'imposta ipotecaria nelle ipoteche giudiziali, salvo ulteriori modifiche, sarà al massimo pari

al 5 per mille del valore indicato nel campo somma garantita totale, a questa dovranno essere aggiunti gli importi per l'imposta di bollo, pari ad € 59,00, nonché per la tassa ipotecaria, pari ad € 35,00.

1.7. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL' AREA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Miglianico in data 12/03/2024 (vedasi Allegato n.6.1), è emerso che il terreno del presente lotto, di 2.620mq. catastali, ricade:

- a) per 1.430mq. circa, nella Sub-Area B3. Espansione II dopoguerra. Grado terzo di trasformabilità completamento semintensivo;
- b) per 1.190mq. circa, nella Sub-Area E. Territorio Agricolo.

Così come dichiarato dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Miglianico nel suddetto Certificato, sul terreno oggetto del presente lotto:

- non vi gravitano opere pubbliche;
- non vi gravitano vincoli di qualsiasi natura.

Inoltre, lo stesso terreno:

- a) non risulta gravato da usi civici di natura demaniale
- b) non risulta interessato da Schede Progetto/Progetti di Suolo/Profili Regolatori/Progetti guida, ai sensi dell'art.11 delle N.T.A.
- c) in data 18/07/2007, prot. n.5475, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX presentava istanza per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione e che il titolo edilizio, non essendo stato mai ritirato dal richiedente, veniva archiviato dall'Ente.

Lo scrivente fa notare una particolarità:

- nel C.D.U. allegato all'atto di compravendita del 26/10/2015 a rogito Notaio XXXXXXXX XXXXXXXXX, rep. n.30983, racc. n.12302 (vedasi Allegato n.7.1), a parità di strumenti urbanistici e di dimensioni del terreno con l'attualità, veniva indicata una superficie di circa **1.800mq. in Sub-Area B3**. Espansione II dopoguerra. Grado terzo di trasformabilità completamento semintensivo, **invece che di 1.430mq.**, così come certificato in data 12/03/2024.

1.8 REGOLARITA' AMMINISTRATIVO/CATASTALE

1.8.1. CONFORMITÀ/DIFFORMITÀ RISPETTO AI PROGETTI DI CUI ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE:

Trattasi di terreno libero da fabbricati.

1.8.2. CONFORMITÀ/DIFFORMITÀ RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE:

Trattasi di terreno libero da fabbricati.

1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo, l'immobile è risultato libero.

1.10 ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA

Il terreno distinto al Foglio n.8 Particella n.4397 risulta acquistato da soggetto I.V.A..

1.11 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima: Per individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto del presente lotto (terreno in parte ricadente in zona edificabile e in parte in zona agricola), lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del **metodo sintetico-comparativo**, adottando come parametro tecnico la

superficie convenzionale catastale e urbanistica, calcolando il bene sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Ha effettuato indagini presso alcune agenzie immobiliari, nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

Ha consultato l'“Osservatorio dei valori immobiliari - Valori immobili dichiarati” dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, il “Borsino Immobiliare”, riviste locali con inserti concernenti le compravendite, siti internet del settore, precedenti consulenze tecniche effettuate dallo scrivente.

Ha tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, della destinazione d'uso urbanistica del bene, dell'ubicazione (zona extraurbana, in prossimità della S.P.n.35), del fatto che il terreno sia intercluso, della consistenza dimensionale, dello stato di manutenzione, della disponibilità del bene, nonché dell'esistenza di una servitù di elettrodotto.

Pertanto, il sottoscritto ritiene di adottare i seguenti valori prudenziali: 50,00 €/mq. per la porzione ricadente nella Sub-Area B3; 3,00 €/mq. per la porzione ricadente nella Sub-Area E.

Il valore dell'immobile è:

| Immobile | Superficie [mq. circa] | Valore unitario [€/mq.] | Quota in vendita [%] | Valore dell'immobile [€] | Valore dell'immobile arrotondato [€] |
|---|---------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|---|
| Porzione di terreno ricadente nella Sub-Area B3 | 1.430,00 | € 50,00 | 100 | € 71.500,00 | € 71.500,00 |
| Porzione di terreno ricadente nella Sub-Area E | 1.190,00 | € 3,00 | 100 | € 3.570,00 | € 3.600,00 |
| TOTALE | 2.620,00 | | | € 75.070,00 | € 75.100,00 |

Il valore del **LOTTO N.1 arrotondato è pari ad € 75.100,00** (diconsi Euro settantacinquemilacenti/00).

XXXXXXXX, lì 24 giugno 2024

L'AUSILIARE
(XXXX XXXX XXXXX)

LOTTO N.2

OPIFICIO INDUSTRIALE AD USO PRODUTTIVO, UBICATO NEL COMUNE DI VACRI (CH) ALLA CONTRADA SAN VINCENZO N.33

2.1 DESCRIZIONE

2.1.1. PROPRIETA' OGGETTO DI VENDITA:

XXXX S.r.l., con sede in **XXXXXX (PE)** alla Via **Xxxxxxx** n.6, Partita I.V.A.: **00000000000**, proprietaria in ragione **dell'intero (1/1) della piena proprietà di opificio industriale ad uso produttivo**, distinto presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di **Xxxxx** - Catasto Fabbricati al **Foglio n.1 Particella n.26 Subb. nn.3-4-7, bene ubicato nel Comune di VACRI (CH) alla Contrada S. Vincenzo n.33**, alla stessa pervenuto a seguito di

- Decreto di Trasferimento Immobili del 21/05/2018, nell'ambito della procedura fallimentare nei confronti della **Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, iscritta al n.03/2006 R.F. del Tribunale di **Xxxxx**, con sede legale in Vacri (CH) alla Contrada San Vincenzo, Partita I.V.A. n.**xxxxxxxxxxxxxx**, trascritto a **Xxxxx** in data 05/11/2018 ai nn. 18463 R.G. e 13775 R.P. (vedasi Allegato n.7.2).

2.1.2. DATI CATASTALI:

Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di **Xxxxx** – Catasto Fabbricati, Comune di Vacri (vedasi Allegato n.3.2):

| Foglio | Partic. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consist. | Sup. Catastale | Rendita | Piano |
|--------|---------|------|------------|-----------|--------|----------|----------------|-------------|-------|
| 1 | 26 | 3 | | D/1 | | | | € 120,00 | T |
| 1 | 26 | 4 | | F/3 | | | | | 1 |
| 1 | 26 | 7 | | D/1 | | | | € 22.775,50 | T |

Categoria D/1: Opifici, cabine elettriche e autosilos con impianti di sollevamento delle auto

Categoria F/3: Unità in corso di costruzione

Intestazione catastale dell'immobile:

XXXX S.r.l., sede in Miglianico (CH), proprietà 1/1

Si fa notare un errore nella sede legale indicata nell'intestazione catastale.

Indirizzo catastale:

Contrada San Vincenzo n.SNC

Ai suddetti subalterni è altresì compreso il bene comune non censibile, distinto al Foglio

n.1 Particella n.26 Sub. n.1, piano T.

Le attuali planimetrie catastali venivano presentate presso il Catasto Fabbricati di Xxxxx:

- Per quanto concerne il Sub. n.3, in data 30/09/1985, prot. n.79/c, dal Geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di XXXXX al n.667.
- Per quanto concerne il Sub. n.7, in data 28/05/2003 al prot. n.000109586/03 dal Geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, già citato.

L'attuale **elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni**, venivano presentati in data 28/05/2003, presso il Catasto Fabbricati di Xxxxx, al prot. n.000109586/03, dal Geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

L'ultimo **Tipo Mappale** veniva presentato in data 07/05/2003 al n.94310.

Inizialmente, il fabbricato comprendeva anche l'area urbana di 5.410mq., ora **Particelle nn.325-329-330, non oggetto di vendita.**

Attualmente, l'opificio insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio n.1 Particella n.26 di 11.190mq..

2.1.3. DATI STORICO-CATASTALI:

2.1.3.1. RELATIVAMENTE ALL'OPIFICIO:

La porzione al piano terra, distinta al **Foglio n.1 Particella n.26 Sub. n.3**, adibita a cabina ENEL, proviene da aggiornamento planimetrico del 04/10/2019, prot. n.75050 e da variazione del

28/04/2003, prot. n.94414. Infine, lo stesso **Sub. n.3 risultava costituito in data 30/09/1985, prot. n.79/c.**

Il piano primo, in corso di costruzione, distinto al **Foglio n.1 Particella n.26 Sub. n.4** proviene da variazione del 23/10/2008, pratica n.CH0257472, per verifica dello stato dei luoghi. A sua volta, **il Sub. n.4 veniva costituito catastalmente il 24/01/1995 al prot. n.193/B/1995.**

La porzione al piano terra, distinta al **Foglio n.1 Particella n.26 Sub. n.7**, proviene dal Sub. n.5 per ampliamento/diversa distribuzione degli spazi interni del 28/05/2003, prot. n.109586/03. A sua volta, il Sub. n.5 proveniva dal Sub. n.2 per frazionamento e stralcio area del 24/01/1995. Inoltre, sempre il Sub. n.2 derivava da ampliamento del 02/05/1988, prot. n.402/B/1988. Infine, lo stesso **Sub. n.2 risultava costituito in data 30/09/1985, prot. n.79/c.**

2.1.3.2. RELATIVAMENTE AL TERRENO SU CUI INSISTE L'OPIFICIO:

L'attuale **Particella n.26 di 11.190mq.** proviene da denuncia di cambiamento del 02/05/1988, prot. n.402/B, per fusione delle Particelle n.26 di 9.240mq. e n.281 di 1.950mq..

In precedenza, con denuncia di cambiamento n.79/c del 30/09/1985 veniva ricompresa nella Particella n.26 anche la Particella n.93 di 5.410mq. a costituire la Particella n.26 di 16.600mq..



2.1.4. CONFINANTI:

Terreni distinti al Foglio n.1 Particella n. 325 (XXXXXXXXXXXXXXXXXX), Particella n.307 (XXXXXXXXXXXXXXXXXX), Particella n.95 (XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX), Contrada San Vincenzo, salvo altri e più aggiornati confini (vedasi Allegato n.3.2).

2.1.5. DESCRIZIONE LOTTO/CONSISTENZA:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) DI OPIFICIO INDUSTRIALE,

AD USO PRODUTTIVO, locato sino al 09/02/2027, sito nel Comune di Vacri (CH) alla Contrada San Vincenzo n.33, **costituito da**:

- **PIANO TERRA**, di circa 3.615,00mq. lordi coperti, composto da: area ufficio, sala riunione, ripostiglio, vano server, n.3 w.c. e n.2 antibagni; locali accessori quali cabina ENEL e cabina di trasformazione; n.2 aree per lavorazioni; area a sud-ovest destinata a spogliatoi, w.c., docce, sala medicazione e sala ristoro; n.2 pensiline/tettoie sui lati sud e ovest.
- **PIANO PRIMO**, di circa 364,00mq. lordi coperti, edificato in elevazione in corrispondenza dell'area ricomprendente al piano terra gli uffici, i locali accessori per cabina elettrica, cabina di trasformazione e scala proveniente dal piano terra, composto da monolocale asservito da scala interna, al grezzo, non suddiviso in vari ambienti, né rifinito.
- **TERRENO**, su cui insiste il bene, di 11.190mq. catastali, ricadente in "Zone artigianali e/o commerciali in ambito rurale e/o di tipo sparso", secondo lo strumento urbanistico vigente.

L'immobile insiste in zona extraurbana (Municipio di Vacri a circa 2,6Km), dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, rete fognante comunale, ecc.), in area con bassa densità abitativa e di edificato, sufficientemente collegata con le principali vie di comunicazione (S.S. n..263 a 1,2Km).

Catastalmente, il bene risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di Xxxxx – Catasto Fabbricati al Foglio n.1 Particella n.26 Sub. n.3, Categoria D/1,

Rendita € 120,00, Piano T, Contrada San Vincenzo, Comune di Vacri, al Foglio n.1 Particella n.26 Sub. n.4, Categoria F/3, Piano 1, Contrada San Vincenzo, Comune di Vacri e al Foglio n.1 Particella n.26 Sub. n.7, Categoria D/1, Rendita € 22.775,50, Piano T, Contrada San Vincenzo, Comune di Vacri, oltre al bene comune non censibile distinto al Foglio n.1 Particella n.26 Sub. n.1, Piano T, Comune di Vacri. Il terreno su cui insiste il bene risulta distinto presso l’Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di Xxxxx – Catasto Terreni al Foglio n.1 Particella n.26, Qualità ENTE URBANO, Superficie 1Ha 11are 90ca.

2.1.6. ACCESSI/PERTINENZE:

L’accesso principale al lotto avviene da cancello pedonale e carrabile dalla Contrada San Vincenzo.

2.1.7. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI:

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano in gran parte dal rilievo effettuato in sede di sopralluoghi, in parte da quanto si evince dalla planimetria di accatastamento acquisita presso l’Agenzia delle Entrate/Territorio di Xxxxx, nonché dai progetti allegati agli atti urbanistici fatti visionare dall’Amministrazione Comunale.

Pertanto, si ha:

Opificio distinto al Foglio n.1 Particella n.26 Subb. nn.3-4-7:

| IMMOBILE | SUPERFICIE LORDA [mq. circa] | ALTEZZA UTILE [m circa] |
|--|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Opificio. Area Lavorazione. Piano Terra. | 3.012,00 | 4,50 (sottotrave) 6,20 (copertura) |
| Aree uffici, ingresso, ripostiglio, locale server, sala riunioni, n.3 w.c., n.2 anti w.c. (esclusa scala di accesso al piano primo). Piano Terra. | 322,00 | 3,00 3,25 3,30 |
| Tettoia lato sud. Piano Terra. | 125,00 | |

| IMMOBILE | SUPERFICIE LORDA [mq. circa] | ALTEZZA UTILE [m circa] |
|--|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Tettoia lato ovest. Piano Terra. | 124,00 | |
| Area spogliatoi, w.c. docce, sala ristoro, sala medicazione. Piano Terra. | 134,00 | 3,03 3,12 316 |
| Cabina elettrica, cabina ENEL, locale trasformatori. Piano Terra. | 32,00 | 3,30 |
| Piano Primo totalmente al grezzo (compresa scala proveniente dal piano terra) | 364 ,00 | 3,04 (sottotrave) 4,23 (copertura) |
| Area complessiva coperta. Piano terra. | 3.615,00 | |
| Area complessiva catastale (F.1 P.26) | 11.190 | |
| Area esterna parzialmente sistemata | 1.800,00 | |

Per superficie lorda si intende la superficie comprensiva delle murature di pertinenza.

Per altezza utile si intende l'altezza interna piano di calpestio/copertura.

2.2 PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Desunte dal sopralluogo e, ove non visibili, dalle relazioni tecniche progettuali.

| | |
|-------------------------------------|--|
| <i>Strutture verticali:</i> | rappresentate da più corpi di fabbrica contigui e collegati, edificati in epoche e con sistemi costruttivi diversi: le strutture sono in parte in c.a. e in parte metalliche |
| <i>Copertura:</i> | in lastre zincate alla greca |
| <i>Fondazioni area lavorazione:</i> | in conglomerato cementizio armato normale, a plinti isolati, posti in corrispondenza di tutti i pilastri, con travi di collegamento sul perimetro |
| <i>Serramenti esterni</i> | in alluminio |
| <i>Pareti esterne:</i> | intonacate e tinteggiate, in buone condizioni esclusivamente sul lato est in corrispondenza degli uffici |
| <i>Pavimentazione</i> | area uffici: pavimento in gres porcellanato effetto legno; area lavorazione: pavimento industriale in cls |

| | |
|---|--|
| <i>Corte comune esterna:</i> | in parte sistemata con pavimentazione in betonelle, in parte con battuto di cls, in parte a verde e terra |
| <i>Vano scala conducente al piano primo:</i> | gradinata al grezzo |
| <i>Piano terra:</i> | costituito da: area ufficio, sala riunione, ripostiglio, vano server, vano scala, n.3 w.c. e n.2 antibagni; locali accessori quali cabina ENEL e locale trasformatori; n.2 porzioni per lavorazioni; area a sud-ovest destinata a spogliatoi, w.c., docce, sala medicazione e sala ristoro; n.2 pensiline/tettoie sui lati sud ed ovest |
| <i>Pensilina lato ovest:</i> | a sbalzo, vincolata alle strutture metalliche del capannone, costituita da struttura metallica con profilati in acciaio e copertura in lamiera grecata zincata |
| <i>Piano primo:</i> | edificato in elevazione dell'area ricomprendente al piano terra sia gli uffici che i locali accessori per cabina elettrica, risulta costituito da un monolocale asservito da scala interna, al grezzo, non suddiviso nei vari ambienti né rifinito |
| <i>Impianti:</i> | elettrico (non essendo presenti le dichiarazioni di conformità dell'attuale impianto è da ritenersi non a norma); idrico; caldaia nel locale docce e w.c.; antintrusione; di condizionamento nel locale server |
| <i>Epoca di realizzazione:</i> | in più fasi a partire dal 1985 al 2003; ristrutturazione dell'area uffici nel 2019 |
| <i>Condizioni generali di manutenzione e d'uso:</i> | sufficienti per quanto riguarda l'area di lavorazione; discrete per quanto riguarda l'area uffici; mediocri per quanto riguarda gli esterni lati sud-nord-ovest sono presenti infiltrazioni provenienti dal piano primo nel vano archivio/magazzino a confine con l'area lavorazione sono esistenti pareti in muratura di vani demoliti sia sul lato sud che sul lato nord |

2.3 TITOLI DI PROPRIETA'

Il ventennio che precede la data della trascrizione della Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale è quello che va dal 16/01/2004 al 16/01/2024.

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà, così come si evince dalla documentazione ipocatastale acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del

Territorio di Xxxxx e presso la C.C.I. A.A. di Xxxxx-Xxxxxxxx (vedansi Allegato n.4 e Allegato n.9).

RELATIVAMENTE ALL'OPIFICIO (Vacri F.1 P.26 Subb.1-3-4-7)

TITOLARE:

✚ **XXXX S.r.l.**, con sede in **XXXXXXXXXX (PE)** alla Via Xxxxxxx n.6, Partita I.V.A.: **00000000000**, proprietaria in ragione **dell'intero (1/1) della piena proprietà dal 05 novembre 2021 ad oggi.**

| | | | |
|---|-------------------------|-----------------------|--------------|
| Pubblico Ufficiale: Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | Data: 05/11/2021 | Rep. N.: Racc. N.: | 10862 |
|---|-------------------------|-----------------------|--------------|

Il titolo (non trascritto) è relativo **al trasferimento in altra provincia della sede legale.**

TITOLARE:

✚ **XXXX S.r.l.**, con sede in **MIGLIANICO (CH)**, Partita I.V.A.: **00000000000**, proprietaria in ragione **dell'intero (1/1) della piena proprietà dal 21 maggio 2018 al 05 novembre 2021.**

| | | | |
|---|-------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI XXXXX | Data: 21/05/2018 | Rep. N.: Racc. N.: | 44 |
| Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di XXXXX | Data: 06/06/2018 | Rep. N.: | 991 |
| Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXX - Servizio di Pubblicità Immobiliare | Data: 05/11/2018 | R. Particol.: R. Generale: | 13775 18463 |

Il titolo di proprietà (decreto di trasferimento immobili nell'ambito della procedura fallimentare iscritta al n.03/2006 R.F. del Tribunale di Xxxxx) **si riferisce all'opificio sito in Vacri (CH), distinto al Foglio n.1 Particella n.26 Subb. nn.3-4-7 e al terreno, su cui insiste lo stesso, distinto al Foglio n.1 Particella n.26.**

TITOLARE:

✚ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in liquidazione**, con sede in **CITTA' SANT'ANGELO (PE)**, Partita I.V.A.: **XXXXXXXXXXXX**, proprietaria in ragione **dell'intero (1/1) della piena proprietà dal 21 ottobre 2005 al 21 maggio 2018.**

| | | | | |
|--|-------|-------------------|-----------|--------------|
| Pubblico Ufficiale: Notaio XXXXXX XXXXXXXX | Data: | 21/10/2005 | Rep. N.: | 75412 |
| | | | Racc. N.: | |
| Registrato a: XXXXXXXX | Data: | 26/10/2005 | N.: | 3243 |

Il titolo (non trascritto) si riferisce **all'atto di scioglimento e di liquidazione della Società.**

TITOLARE:

✚ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con sede in **CITTA' SANT'ANGELO (PE)**, Partita I.V.A.: **XXXXXXXXXXXX**, proprietaria in ragione **dell'intero (1/1) della piena proprietà dal 30 giugno 2003 al 21 ottobre 2005.**

| | | | | |
|---|-------|-------------------|---------------|---------------|
| Pubblico Ufficiale: Notaio XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | Data: | 30/06/2003 | Rep. N.: | 144433 |
| | | | Racc. N.: | |
| Trascritto presso l'agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXX - Servizio di Pubblicità Immobiliare | Data: | 23/09/2003 | R. Particol.: | 12948 |
| | | | R. Generale: | 16738 |

Il titolo di proprietà (atto di conferimento in società) **si riferisce all'opificio sito in Vacri (CH), distinto al Foglio n.1 Particella n.26 Subb. nn.3-4-7 e al terreno su cui insiste distinto al Foglio n.1 Particella n.26.**

AGGIORNAMENTO CONSERVATORIA DI XXXXX A TUTTO IL 13/06/2024 (ISPEZIONI IPOTECARIE)

| |
|---|
| 2.4 CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI |
|---|

Per quanto riguarda l'immobile oggetto del presente lotto, nell'ultimo ventennio precedente la data di trascrizione della Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale, **SUSSISTE CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI**, fatta eccezione della non trascrizione dell'atto di

trasferimento in altra provincia della sede legale della XXXX S.r.l. del 05/11/2021 e dell'atto di scioglimento e liquidazione della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 21/10/2005 che, da quanto riferito presso l'Agenzia del Territorio, risultano non obbligatorie.

| |
|--|
| 2.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RICONTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE ACQUISITA |
|--|

2.5.1. TRASCRIZIONI:

1) **TRASCRIZIONE DEI PATTI**: trascritta in data **30/07/1986** al Registro Particolare n.8135 Registro Generale n.9705 presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXX – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Sede: **XXXXX**. Data: **24/07/1986**. Registrato a **XXXXX** il **28/07/1986** al n.2598. Derivante da: **Ipoteca volontaria iscritta a garanzia di mutuo**. Importo iscritto: Capitale: **L. 40.000.000**. Durata: **5 anni**. Totale: **L. 80.000.000**. Soggetto a favore: **CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI XXXXX S.p.A.**, con sede in **XXXXX** per **1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **XXXXXXXXX XXXXXXX XXX**, con sede in **VACRI (CH)** per **1/1 della piena proprietà**. L'ipoteca veniva iscritta sui terreni distinti al **Foglio n.1 Particelle nn.26-281 del Comune di VACRI (CH)**.

2) **TRASCRIZIONE DEI PATTI**: trascritta in data **01/08/1986** al Registro Particolare n.8209 Registro Generale n.9817 presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXX – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Sede: **XXXXX**. Data: **24/07/1986**. Registrato a **XXXXX** il **01/08/1986** al n.2643. Derivante da: **Ipoteca volontaria iscritta a garanzia di mutuo**. Importo iscritto: Capitale: **L. 40.000.000**. Durata: **10 anni**. Totale: **L. 80.000.000**. Soggetto a favore: **CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI XXXXX S.p.A.**, con sede

in XXXXX per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro: XXXXXXXXX XXXXXXX XXX, con sede in VACRI (CH) per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta sull'opificio distinto al Foglio n.1 Particella n.26 Subb. nn.2-3 del Comune di VACRI (CH).

- 3) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI:** trascritto in data **13/07/2005** al Registro Particolare n.10158 Registro Generale n.14222 presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXX – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI XXXXX**. Sede: **XXXXX**. Data: **30/06/2005**. Repertorio n.346. Soggetto a favore: **XXXXX XXXXX**, con sede in **XXXXXXXXXX (PE)** per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con sede in **VACRI (CH)** per 1/1 della piena proprietà. Il pignoramento veniva trascritto sull'opificio distinto **sito in Vacri (CH), distinto al Foglio n.1 Particella n.26 Subb. nn.3-4-7 e sul terreno su cui insiste lo stesso distinto al Foglio n.1 Particella n.26.**

- 4) **SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:** trascritta in data **16/01/2024** al Registro Particolare n.782 Registro Generale n.1003 presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXX – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE di XXXXXXXXX**. Sede: **XXXXXXXXXX**. Repertorio n.43. Data: **03/11/2023**. Richiedente: **CONSERVATORE RR.II.**. Soggetto a favore: **MASSA CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXX S.r.l.**. Soggetto contro: **XXXX S.r.l.**, con sede in **XXXXXXXXXX**, Partita I.V.A. **00000000000**.
Nella trascrizione, al Quadro B, non veniva indicato alcun immobile.

Si fa notare l'assenza della trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento della procedura iscritta al n.03/2006 R.F. del Tribunale di XXXXX nei confronti della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in liquidazione.

2.5.2 ISCRIZIONI:

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA**: iscritta in data **30/07/1986** al Registro Particolare n.758 Registro Generale n.9704 presso l’Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di **XXXXX** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Sede: **XXXXX**. Data: **24/07/1986**. Registrato a **XXXXX** il **28/07/1986** al n.2598. Derivante da: **Concessione a garanzia di mutuo**. Importo iscritto: Capitale: **L. 40.000.000**. Durata: **5 anni**. Totale: **L. 80.000.000**. Soggetto a favore: **CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI XXXXX S.p.A.**, con sede in **XXXXX** per **1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **XXXXXXXXX XXXXXX XXX**, con sede in **VACRI (CH)** per **1/1 della piena proprietà**. L’ipoteca veniva iscritta sui terreni distinti al **Foglio n.1 Particelle nn.26-281 del Comune di VACRI (CH)**.
- 2) **IPOTECA VOLONTARIA**: iscritta in data **01/08/1986** al Registro Particolare n.770 Registro Generale n.9816 presso l’Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di **XXXXX** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Sede: **XXXXX**. Data: **24/07/1986**. Registrato a **XXXXX** il **01/08/1986** al n.2643. Derivante da: **Concessione a garanzia di mutuo**. Importo iscritto: Capitale: **L. 40.000.000**. Durata: **10 anni**. Totale: **L. 80.000.000**. Soggetto a favore: **CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI XXXXX S.p.A.**, con sede in **XXXXX** per **1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **XXXXXXXXX XXXXXX XXX**, con sede in **VACRI (CH)** per **1/1 della piena proprietà**. L’ipoteca veniva iscritta sull’opificio distinto al **Foglio n.1 Particella n.26 Subb. nn.2-3 del Comune di VACRI (CH)**.
- 3) **IPOTECA VOLONTARIA**: iscritta in data **30/11/1996** al Registro Particolare n.1893 Registro Generale n.16712 presso l’Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di **XXXXX** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Notaio**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Sede: XXXXX. Data: 28/11/1996. Repertorio n. 117938. Derivante da: **Concessione a garanzia di finanziamento**. Importo iscritto: Capitale: L. 300.000.000. Durata: 7 anni. Totale: L. 600.000.000. Soggetto a favore: **CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI XXXXX S.p.A.**, con sede in XXXXX per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro: **XXXXXXXXXX S.r.l.**, con sede in **VACRI (CH)** per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta sull'opificio distinto al **Foglio n.1 Particella n.26 Subb. nn.1-2-3 del Comune di VACRI (CH)**.

- 4) **IPOTECA VOLONTARIA**: iscritta in data **13/11/2003** al Registro Particolare n.2950 Registro Generale n.20000 presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXX – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Notaio XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Sede: **XXXXXXXXXX**. Data: **12/11/2003**. Repertorio n. 146426. Derivante da: **Concessione a garanzia di mutuo**. Importo iscritto: Capitale: € 300.000,00. Durata: 7 anni. Totale: € 600.000,00. Soggetto a favore: **BANCA XXXXXX S.p.A.**, con sede in **ROMA** per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con sede in **VACRI (CH)** per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta sull'opificio **sito in Vacri (CH), distinto al Foglio n.1 Particella n.26 Subb. nn.3-4-7 e sul terreno su cui insiste lo stesso distinto al Foglio n.1 Particella n.26.**

- 5) **IPOTECA GIUDIZIARIA**: iscritta in data **24/10/2005** al Registro Particolare n.3693 Registro Generale n.22040 presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXX – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI XXXXX**. Sede: **XXXXX**. Data: **26/09/2005**. Repertorio n.5493. Derivante da: **Decreto Ingiuntivo**. Importo iscritto: Capitale: € 106.713,22. Totale: € 150.000,00. Soggetto a favore: **BANCA POPOLARE XXXXXXXXXXXXXXX S.p.A.**, con sede in XXXXXXX per 1/1 della piena proprietà. Soggetti contro: **XXXXXXXXXX Nicola per 1/2 della piena**

proprietà e XXXXXXXXXX Fabrizio per 1/2 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta anche sui terreni distinti al Foglio n.1 Particelle n.26 e n.281 del Comune di VACRI (CH).

6) **IPOTECA GIUDIZIARIA**: iscritta in data **20/01/2022** al Registro Particolare n.72 Registro Generale n.972 presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXX – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI XXXXX**. Sede: XXXXX. Data: **12/12/2021**. Repertorio n.1086. Derivante da: **Decreto Ingiuntivo**. Importo iscritto: Capitale: € **250.000,00**. Totale: € **300.000,00**. Soggetto a favore: **XXXXXX xx xxxxxx xxxxxx**, con sede in **XXXXXXXXX XXXXXXXX(CH)** per 1/1 della piena proprietà. Soggetti contro: **XXXX S.r.l.**, con sede in **MIGLIANICO (CH)** per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta anche su porzione dell'opificio sito in Vacri (CH), distinto al Foglio n.1 Particella n.26 Subb. nn.3-7.

7) **IPOTECA GIUDIZIARIA**: iscritta in data **21/01/2022** al Registro Particolare n.82 Registro Generale n.1062 presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXX – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI XXXXX**. Sede: **XXXXXXXXX**. Data: **03/12/2020**. Repertorio n.376/2021. Derivante da: **Decreto Ingiuntivo**. Importo iscritto: Capitale: € **41.791,70**. Totale: € **60.000,00**. Soggetto a favore: **XXXXXX xx xxxxxx xxxxxx**, con sede in **XXXXXXXXX XXXXXXXX(CH)** per 1/1 della piena proprietà. Soggetti contro: **XXXX S.r.l.**, con sede in **MIGLIANICO (CH)** per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta anche sull'opificio sito in Vacri (CH), distinto al Foglio n.1 Particella n.26 Subb. nn.3-4-7.

8) **IPOTECA GIUDIZIARIA**: iscritta in data **07/07/2022** al Registro Particolare n.1463 Registro Generale n.12400 presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXX – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI**

XXXXXXX. Sede: XXXXXXXX. Data: 28/01/2022. Repertorio n.7428/2021. Derivante da: Decreto Ingiuntivo. Importo iscritto: Capitale: € 7.239,73. Totale: € 15.000,00. Soggetto a favore: XXXXXXXX xx xxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxx, con sede in XXXXXXXX (FG) per 1/1 della piena proprietà. Soggetti contro: XXXX S.r.l., con sede in MIGLIANICO (CH) per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta anche sull'opificio sito in Vacri (CH), distinto al Foglio n.1 Particella n.26 Subb. nn.3-4-7.

**AGGIORNAMENTO CONSERVATORIA DI XXXXX A TUTTO IL 13/06/2024
(ISPEZIONI IPOTECARIE)**

2.6 FORMALITA' DA CANCELLARE CON L'ATTO DI TRASFERIMENTO

2.6.1. TRASCRIZIONI:

- 1) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI:** trascritto in data 13/07/2005 al Registro Particolare n.10158 Registro Generale n.14222 presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXX – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI XXXXX. Sede: XXXXX. Data: 30/06/2005. Repertorio n.346. Soggetto a favore: Xxxxx xxxxx, con sede in XXXXXXXXXXXX (PE) per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in VACRI (CH) per 1/1 della piena proprietà. Il pignoramento veniva trascritto sull'opificio distinto sito in Vacri (CH), distinto al Foglio n.1 Particella n.26 Subb. nn.3-4-7 e sul terreno su cui insiste lo stesso distinto al Foglio n.1 Particella n.26.
- 2) **SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:** trascritta in data 16/01/2024 al Registro Particolare n.782 Registro Generale n.1003 presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXX – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE di XXXXXXXXXXXX. Sede: XXXXXXXXXXXX. Repertorio n.43. Data: 03/11/2023. Richiedente: CONSERVATORE RR.II.. Soggetto a

favore: **MASSA CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXX S.r.l.**

Soggetto contro: **XXXX S.r.l.**, con sede in **XXXXXXXX**, Partita I.V.A. **0000000000**.

Nella trascrizione, al Quadro B, non veniva indicato alcun immobile.

2.6.2 ISCRIZIONI:

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA**: iscritta in data **30/07/1986** al Registro Particolare n.758 Registro Generale n.9704 presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di **XXXXX** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Sede: **XXXXX**. Data: **24/07/1986**. Registrato a **XXXXX** il **28/07/1986** al n.2598. Derivante da: **Concessione a garanzia di mutuo**. Importo iscritto: Capitale: **L. 40.000.000**. Durata: **5 anni**. Totale: **L. 80.000.000**. Soggetto a favore: **CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI XXXXX S.p.A.**, con sede in **XXXXX** per **1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **XXXXXXXXX XXXXXX xxx**, con sede in **VACRI (CH)** per **1/1 della piena proprietà**. L'ipoteca veniva iscritta sui terreni distinti al **Foglio n.1 Particelle nn.26-281 del Comune di VACRI (CH)**.
- 2) **IPOTECA VOLONTARIA**: iscritta in data **01/08/1986** al Registro Particolare n.770 Registro Generale n.9816 presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di **XXXXX** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Sede: **XXXXX**. Data: **24/07/1986**. Registrato a **XXXXX** il **01/08/1986** al n.2643. Derivante da: **Concessione a garanzia di mutuo**. Importo iscritto: Capitale: **L. 40.000.000**. Durata: **10 anni**. Totale: **L. 80.000.000**. Soggetto a favore: **CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI XXXXX S.p.A.**, con sede in **XXXXX** per **1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **XXXXXXXXX XXXXXX xxx**, con sede in **VACRI (CH)** per **1/1 della piena proprietà**. L'ipoteca veniva iscritta sull'opificio distinto al

Foglio n.1 Particella n.26 Subb. nn.2-3 del Comune di VACRI (CH).

- 3) **IPOTECA VOLONTARIA**: iscritta in data **30/11/1996** al Registro Particolare n.1893 Registro Generale n.16712 presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di **XXXXX** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Sede: **XXXXX**. Data: **28/11/1996**. Repertorio n. **117938**. Derivante da: **Concessione a garanzia di finanziamento**. Importo iscritto: Capitale: **L. 300.000.000**. Durata: **7 anni**. Totale: **L. 600.000.000**. Soggetto a favore: **CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI XXXXX S.p.A.**, con sede in **XXXXX** per **1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **XXXXXXXXXX S.r.l.**, con sede in **VACRI (CH)** per **1/1 della piena proprietà**. L'ipoteca veniva iscritta sull'opificio distinto al **Foglio n.1 Particella n.26 Subb. nn.1-2-3 del Comune di VACRI (CH)**.

- 4) **IPOTECA VOLONTARIA**: iscritta in data **13/11/2003** al Registro Particolare n.2950 Registro Generale n.20000 presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di **XXXXX** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Notaio XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Sede: **XXXXXXXXX**. Data: **12/11/2003**. Repertorio n. **146426**. Derivante da: **Concessione a garanzia di mutuo**. Importo iscritto: Capitale: **€ 300.000,00**. Durata: **7 anni**. Totale: **€ 600.000,00**. Soggetto a favore: **BANCA XXXXXX S.p.A.**, con sede in **ROMA** per **1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con sede in **VACRI (CH)** per **1/1 della piena proprietà**. L'ipoteca veniva iscritta sull'opificio **sito in Vacri (CH), distinto al Foglio n.1 Particella n.26 Subb. nn.3-4-7 e sul terreno su cui insiste lo stesso distinto al Foglio n.1 Particella n.26**.

- 5) **IPOTECA GIUDIZIARIA**: iscritta in data **24/10/2005** al Registro Particolare n.3693 Registro Generale n.22040 presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di **XXXXX** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI**

XXXXX. Sede: XXXXX. Data: 26/09/2005. Repertorio n.5493. Derivante da: **Decreto Ingiuntivo**. Importo iscritto: Capitale: € 106.713,22. Totale: € 150.000,00. Soggetto a favore: **BANCA POPOLARE XXXXXXXXXXXXXXX S.p.A.**, con sede in XXXXXXX per 1/1 della piena proprietà. Soggetti contro: **XXXXXXXXXX Nicola per 1/2 della piena proprietà e XXXXXXXXXXXX Fabrizio per 1/2 della piena proprietà**. L'ipoteca veniva iscritta anche sui terreni distinti al Foglio n.1 Particelle n.26 e n.281 del Comune di VACRI (CH).

6) **IPOTECA GIUDIZIARIA**: iscritta in data 20/01/2022 al Registro Particolare n.72 Registro Generale n.972 presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXX – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI XXXXX**. Sede: XXXXX. Data: 12/12/2021. Repertorio n.1086. Derivante da: **Decreto Ingiuntivo**. Importo iscritto: Capitale: € 250.000,00. Totale: € 300.000,00. Soggetto a favore: **Xxxxxx xx xxxxxx xxxxxx**, con sede in **XXXXXXXXX XXXXXXXX(CH)** per 1/1 della piena proprietà. Soggetti contro: **XXXX S.r.l.**, con sede in **MIGLIANICO (CH)** per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta anche su porzione dell'opificio sito in Vacri (CH), distinto al Foglio n.1 Particella n.26 Subb. nn.3-7.

7) **IPOTECA GIUDIZIARIA**: iscritta in data 21/01/2022 al Registro Particolare n.82 Registro Generale n.1062 presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di XXXXX – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI XXXXX**. Sede: **XXXXXXXXX XXXXXXXX**. Data: 03/12/2020. Repertorio n.376/2021. Derivante da: **Decreto Ingiuntivo**. Importo iscritto: Capitale: € 41.791,70. Totale: € 60.000,00. Soggetto a favore: **Xxxxxx xx xxxxxx xxxxxx**, con sede in **XXXXXXXXX XXXXXXXX(CH)** per 1/1 della piena proprietà. Soggetti contro: **XXXX S.r.l.**, con sede in **MIGLIANICO (CH)** per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta anche

sull'opificio sito in Vacri (CH), distinto al Foglio n.1 Particella n.26 Subb. nn.3-4-7.

- 8) **IPOTECA GIUDIZIARIA**: iscritta in data **07/07/2022** al Registro Particolare n.1463 Registro Generale n.12400 presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di **XXXXXX** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI XXXXXXXX**. Sede: **XXXXXXXX**. Data: **28/01/2022**. Repertorio n.7428/2021. Derivante da: **Decreto Ingiuntivo**. Importo iscritto: Capitale: € 7.239,73. Totale: € 15.000,00. Soggetto a favore: **XXXXXXXX xx xxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxx**, con sede in **XXXXXXXX (FG)** per 1/1 della piena proprietà. Soggetti contro: **XXXX S.r.l.**, con sede in **MIGLIANICO (CH)** per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta anche sull'opificio sito in Vacri (CH), distinto al Foglio n.1 Particella n.26 Subb. nn.3-4-7.

2.7 ONERI DI CANCELLAZIONE

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appreso che l'importo necessario per la cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni è pari a circa:

- 1) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**: trascritto in data **13/07/2005** al Registro Particolare n.10158 Registro Generale n.14222 € 294,00
- 2) **SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**: trascritta in data **16/01/2024** al Registro Particolare n.782 Registro Generale n.1003 € 294,00
- 3) **IPOTECA VOLONTARIA**: iscritta in data **30/07/1986** al Registro Particolare n.758 Registro Generale n.9704 € 35,00
- 4) **IPOTECA VOLONTARIA**: iscritta in data **01/08/1986** al Registro Particolare n.770 Registro Generale n.981c € 35,00
- 5) **IPOTECA VOLONTARIA**: iscritta in data **30/11/1996** al Registro Particolare n.1893 Registro Generale n.16712 € 35,00

- 6) **IPOTECA VOLONTARIA**: iscritta in data **13/11/2003** al Registro Particolare n.2950
Registro Generale n.20000 € 35,00
- 7) **IPOTECA GIUDIZIARIA**: iscritta in data **24/10/2005** al Registro Particolare n.3693
Registro Generale n.22040 da € 294,00 (imp. minimo) a € 844,00 (imp. massimo)
- 8) **IPOTECA GIUDIZIARIA**: iscritta in data **20/01/2022** al Registro Particolare n.72
Registro Generale n.972 da € 294,00 (imp. minimo) a € 1.594,00 (imp. massimo)
- 9) **IPOTECA GIUDIZIARIA**: iscritta in data **21/01/2022** al Registro Particolare n.82
Registro Generale n.1062 da € 294,00 (imp. minimo) a € 394,00 (imp. massimo)
- 10) **IPOTECA GIUDIZIARIA**: iscritta in data **07/07/2022** al Registro Particolare n.1463
Registro Generale n.12400 € 294,00

Per una spesa complessiva **minima pari a circa € 1.904,00 e massima di circa € 3.854,00**,
salvo eventuali variazioni nelle imposte/tasse.

Il valore esatto, per quanto concerne tutte le ipoteche giudiziali, potrà essere calcolato solo al momento dell'effettiva cancellazione e/o restrizione.

L'imposta ipotecaria nelle ipoteche giudiziali, salvo ulteriori modifiche, sarà al massimo pari al 5 per mille del valore indicato nel campo somma garantita totale, a questa dovranno essere aggiunti gli importi per l'imposta di bollo, pari ad € 59,00, nonché per la tassa ipotecaria, pari ad € 35,00.

2.8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL' AREA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Vacri in data 29/04/2024 (vedasi Allegato n.6.2.12), è emerso che il terreno su cui insiste l'immobile del presente lotto, distinto al Foglio n.1 Particella n.26 di 11.190mq. catastali, ricade in "Zone artigianali e/o commerciali in ambito rurale e/o di tipo sparso".

2.9 REGOLARITA' AMMINISTRATIVO/CATASTALE

2.9.1. ELENCO AUTORIZZAZIONI/COMUNICAZIONI/RICHIESTE:

Dai sopralluoghi effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vacri, lo scrivente acquisiva copia delle autorizzazioni/comunicazioni/richieste fatte visionare dal predetto Ufficio, relative all'immobile oggetto del presente lotto.

Nello specifico si accertava che l'opificio veniva realizzato a seguito delle seguenti autorizzazioni e comunicazioni (vedasi allegato n.6.2):

- **CONCESSIONE EDILIZIA N.40/84 del 28 luglio 1984**, prot. n.2110/1984, richiesta presentata in data: 27/07/1984, committente: XXXXXXXXX XXXXXXX XXX, progettista dell'architettonico: Geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, direttore dei lavori: Ing. XXXXX XXXXXXX, Superficie fondiaria: 11.190mq., Superficie coperta da progetto: 556mq. (100mq. a ufficio e 456mq. a lavorazione), Superficie utile netta: 526mq., Altezza massima: 4,50m
- **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI del 31 luglio 1984**
- **CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE N.53/84 del 03 ottobre 1984**, prot. n.2608/1984, richiesta presentata in data: 24/09/1984, committente: XXXXXXXXX XXXXXXX XXX, progettista dell'architettonico: Geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, direttore dei lavori: Ing. XXXXX XXXXXXX, Superficie fondiaria: 11.190mq.. La variante è relativa a: diversa risoluzione nelle varie ripartizioni interne sia dei locali laboratorio, sia di quelli ad uso ufficio; realizzazione di cabina elettrica di trasformazione; realizzazione di opere esterne quali muri di cinta, pavimentazioni del piazzale, sterri e riempimenti; variazione della distanza dal confine da 10m a 5,50m.
- **CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE N.10/85 del 10 ottobre 1985** (assente tra quelle fatte visionare dall'Ufficio Tecnico, ma citata in altri documenti)
- **CERTIFICATO DI COLLAUDO del 30 aprile 1986**, a firma dell'Ing. XXXXX XXXXXXX.
- **AGIBILITA' N.1/86 del 20 maggio 1986**

- **CONCESSIONE EDILIZIA N.34/87 del 28 settembre 1987**, prot. n.3247, pratica edilizia n.47/85, richiesta presentata in data: 23/10/1985, committente: XXXXXXXXX XXXXXXXX XXX, progettista dell'architettonico: Geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, direttore dei lavori: Ing. XXXXX XXXXXXXX, Superficie fondiaria: 16.600mq., Superficie coperta da progetto: 3.900,56mq. (556mq. esistenti + 3.344,56mq. in ampliamento), Altezza massima: 7,40m nella porzione ad uffici. Il progetto è relativo a: ampliamento e sopraelevazione dei locali adibiti ad uffici, l'ampliamento dei capannoni ad uso laboratorio; la parte interessata dagli uffici prevede la realizzazione di nuovi locali da destinare a deposito merci, esposizione, uffici ulteriori e w.c. con scala interna di collegamento tra i due piani che verranno a formarsi; l'ampliamento dei capannoni prevede la costruzione di n.6 corpi adiacenti al primo esistente e collegati tra loro.
- **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI del 02 ottobre 1987**
- **CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE N.06/88 del 22 febbraio 1988**, prot. n.179, pratica edilizia n.1/88, richiesta presentata in data: 18/01/1988, committente: XXXXXXXXX XXXXXXXX XXX, progettista dell'architettonico: Geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, direttore dei lavori: Ing. XXXXX XXXXXXXX, Superficie coperta da progetto in variante: 3.864,88mq. (556mq. esistenti + 3.3308,88mq. in ampliamento), Altezza massima: 7,40m. Il progetto di variante è relativo a: nuovo corpo di fabbrica al piano terra di dimensioni di 26,40mx10,00m e nuovo piano primo di 36,40mx10,00m, con diverse superfici utili rispetto alla C.E. n.34/87; ampliamento dei capannoni in due corpi di cui il primo di superficie lorda di 114,00mq. da destinare a locale per il deposito dei colori con altezza utile media di 4,00m con copertura ad unica falda, nonché un secondo corpo per le varie fasi di lavorazione costituito da un complesso di più arcate della superficie coperta totale di 2.566,80mq. per un'altezza utile di 450m.
- **RICHIESTA di PROROGA di anni 2 del 13 giugno 1990**, prot. n.1905, relativamente alla C.E. n.34/87 in scadenza il 01/10/1990

- CONCESSIONE EDILIZIA N.30/94 del 13 ottobre 1994**, prot. n.852, pratica edilizia n.5/94, richiesta presentata in data: 28/02/1994, committente: XXXXXXXXXXXX S.r.l., progettista dell'architettonico: Geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, direttore dei lavori: Ing. XXXXX XXXXXXXX, Superficie coperta lorda esistente: 3.482,00mq. Superficie coperta lorda in progetto: 94,50mq.. Il progetto è relativo a: 1) completamento opere interne al piano primo; 2) formazione di servizi igienici e spogliatoi interni da realizzare nell'ultimo tratto di laboratorio già sede di magazzino, confezionatura e spedizione di prodotti finiti; 3) costruzione di impianti tecnologici e accessori di 94,50mq. da realizzarsi nello spazio compreso tra il muro di sostegno in c.a. e la parete dei locali cabine elettriche al lato nord; 4) installazione di una pensilina alla parete ovest terminale del laboratorio di dimensioni 24,40m x 4,80m; 5) completamenti di muri di cinta lungo il confine sud; 6) costruzione di rete fognante da collegare alla rete fognante comunale; 7) sistema di sicurezza antincendio costituito da una vasca interrata di accumulo acqua e da un insieme di opere idrauliche ed elettriche.
- CERTIFICATO DI COLLAUDO** relativo all'ampliamento dell'opificio del 30 ottobre 1996 (parte centrale area lavorazione), a firma dell'Ing. XXXXXXX XXXXXXX, delle opere in c.a. e metalliche eseguite in parte dall'Impresa Xx xxxxxxx xxxxxxxx e in parte in economia dalla XXXXXXXXXXXX S.r.l., committente: XXXXXXXXXXXX S.r.l., progettista e D.L. dell'architettonico: Geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, progettista e calcolatore delle strutture in c.a.: Ing. XXXXX XXXXXXXX, progettista e calcolatore delle strutture metalliche: Ing. XXXXXXX XXXXXXXXXXXX, D.L. delle strutture: Ing. XXXXX XXXXXXXX, impresa esecutrice delle strutture in fondazione: Impresa Xx xxxxxxx xxxxxxxx, impresa esecutrice delle strutture in elevazione: XXXXXXXXXXXX S.r.l. in economia.
- D.I.A. del 30 aprile 2001, prot. n.1664**, committente: XXXXXXXXXXXX S.r.l., progettisti: Geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Ing. XXXXX XXXXXXXX. Il progetto è relativo alla: 1)

sistemazione degli spogliatoi e servizi igienici; 2) formazione del sistema fognario con terminale allaccio alla pubblica rete comunale.

Si fa presente l'assenza del relativo certificato di collaudo e dell'attestazione di conformità dell'opera al progetto presentato.

- **D.I.A. del 25 marzo 2002, prot. n.1221**, committente: XXXXXXXXXXXX S.r.l., progettisti: Geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Ing. XXXXX XXXXXXXX. Il progetto è relativo alla realizzazione di un impianto tecnologico sul lato sud dell'opificio per la produzione di acqua calda a servizio dei locali accessori che ricomprendono i w.c. sia per gli operai, sia per gli impiegati di concetto, protetto da copertura di circa 126,00mq..

Si fa presente l'assenza del relativo certificato di collaudo e dell'attestazione di conformità dell'opera al progetto presentato.

- **D.I.A. del 20 febbraio 2003, prot. n.731**, committente: XXXXXXXXXXXX S.r.l., progettista: Geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il progetto è relativo a: 1) diversa distribuzione degli spazi interni degli uffici e dei locali accessori; 2) realizzazione di un muro tagliafuoco e di una porta interna per consentire la formazione di un vano che fungerà da "zona franca" tra gli uffici e i laboratori; 3) diversa dislocazione e dimensionatura di porte interne al laboratorio.

Si fa presente che con Fax del 27/02/2003, prot. n.797, la XXXXXXXXXXXX S.r.l. chiedeva la sospensione della D.I.A..

- **DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ELETTRICO ALLA REGOLA DELL'ARTE** del 31 maggio 2003, a firma della XXXX S.n.c. di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXX.

- **CERTIFICATO DI COLLAUDO** relativo all'ampliamento dell'opificio del 3 luglio 2003 (parte ad ovest area di lavorazione), a firma dell'Ing. XXXXXXXX XXXXXXXX, delle opere in c.a. e metalliche eseguite in parte dall'Impresa Xx XXXXXXXX XXXXXXXX e in parte dall'Impresa Prefabbricati XXXXXXXXXXXX, committente: XXXXXXXXXXXX S.r.l., progettista e D.L. dell'architettonico: Geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, progettista e calcolatore delle

strutture: Ing. Domenicangelo IMPICCIATORE, D.L. delle strutture: Ing. XXXXXXXX
XXXXXXXXXX, impresa esecutrice delle strutture in fondazione: Impresa Xx XXXXXXXX
XXXXXXXXXX, impresa esecutrice delle strutture metalliche: Impresa Prefabbricati
XXXXXXXXXX.

- **CERTIFICATO DI COLLAUDO** relativo all'ampliamento del piano terra dell'opificio del 3 luglio 2003 (area destinata a magazzino – lato nord, attualmente demolita), a firma dell'Ing. XXXXXXXX XXXXXXXX, delle opere in c.a. eseguite dall'Impresa Xx XXXXXXXX XXXXXXXX, committente: XXXXXXXXXXXX S.r.l., progettista e D.L. dell'architettonico: Geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, progettista e D.L. delle strutture: Ing. XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, impresa esecutrice delle strutture: Impresa Xx XXXXXXXX XXXXXXXX.
- **CERTIFICATO DI COLLAUDO** relativo alla realizzazione di una pensilina sul lato ovest dell'opificio del 3 luglio 2003, a firma dell'Ing. XXXXXXXX XXXXXXXX, delle opere in struttura metallica della pensilina a sbalzo eseguite dall'Impresa ICOM, committente: XXXXXXXXXXXX S.r.l., progettisti dell'architettonico: Geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Ing. XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, calcolatore delle strutture: Ing. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, D.L. delle strutture: Ing. XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, impresa esecutrice delle strutture: Impresa ICOM.
- **DICHIARAZIONE DI ULTIMAZIONE E DI CONFORMITA' DEI LAVORI** relativi alle opere al piano terra del 25 settembre 2003, a firma del Geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, committente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- **AGIBILITA' N.5/03** del 16 ottobre 2003, richiesta dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 29/09/2003 al prot. n.3789 **riferita al solo piano terra**. In tale istanza si precisava che: a) le opere edilizie relative alla D.I.A. prot. n.1221 del 25/03/2002, *“pur essendo ultimate e accatastate, necessitano ancora del collaudo statico per cui si richiederà in altra data alla S.V. la richiesta di agibilità allegando tutta la dovuta documentazione; b-la presente*

richiesta di agibilità non comprende il corpo di fabbrica in sopraelevazione sugli uffici attuali in quanto le opere sono state realizzate nelle sole struttura in elevazione e nella copertura. Per detto corpo si provvederà a richiederne a parte il completamento e l'agibilità nei modi e nei termini di legge[...]".

- **S.C.I.A. prot. N.232 del 23 gennaio 2019**, pratica edilizia n.2/19, a firma dell'Arch. XxxXXXXXXXXXX, committente: XXXX S.r.l.. Gli interventi avrebbero riguardato: a) Lavori di sistemazione esterna con pulizia dei chiusini in ghisa, ripristino della linea di raccolta delle acque chiare, taglio di alberi e rimozione ceppaie; b) Manutenzione o ripasso manto di copertura, sostituzione di parte della copertura con pannelli di tipo sandwich; c) Ripristino dei canali di gronda, discendenti e scossaline; Rimozione di pareti divisorie interne che non riguardano la parte strutturale dell'edificio; Fornitura e posa in opera di pareti divisorie in vetro (nuovi uffici); Posa in opera di pavimento in gres porcellanato effetto legno (nuovi uffici); Adeguamento impianto idrico; Sostituzione porte interne (ove necessario); Rifacimento impianto elettrico industriale; Stuccatura e Tinteggiatura; Opere di finitura.

Su istanza del Comune di Vacri del 12/02/2019, prot. n.425, per poter iniziare le opere, l'Arch. XXXXXXXXXXXXX, con pec del 15/02/2019, integrava la seguente documentazione:

1) Autocertificazione asseverante la conformità del progetto delle opere da realizzare alle norme igienico – sanitarie; 2) Dichiarazione di interventi di modesta rilevanza sismica o non assoggettabili alla normativa sismica.

- **COMUNICAZIONE SOSPENSIONE LAVORI del 12 giugno 2020**, relativamente alla S.C.I.A. prot. n.232 del 23/01/2019, pratica edilizia n.2/19, a firma dell'Arch. XxxXXXXXXXXXX, per il seguente motivo: *“considerato che i lavori summenzionati non possono procedere temporaneamente, utilmente e a regola d'arte. Non appena siano venute a cessare le cause della sospensione, verrà redatto da parte del direttore dei lavori il verbale di ripresa dei lavori.”*.

Da quanto fatto visionare dall'Ufficio Tecnico, non risulterebbero essere mai state riprese tali opere.

Pertanto, risultano assenti le dichiarazioni di conformità degli impianti e l'APE, sono da sanare e collaudare tutte le opere effettuate concernenti le D.I.A. del 30/04/2001 n.1664, del 27/03/2002 n.1221 e del 20/02/2003 n.731, la S.C.I.A. del 23/01/2019 n.232, sono da eseguire gli attestati di conformità delle opere realizzate ai progetti presentati, nonché la relativa agibilità.

2.9.2. CONFORMITÀ/DIFFORMITÀ RISPETTO AI PROGETTI DI CUI ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E COMUNICAZIONI:

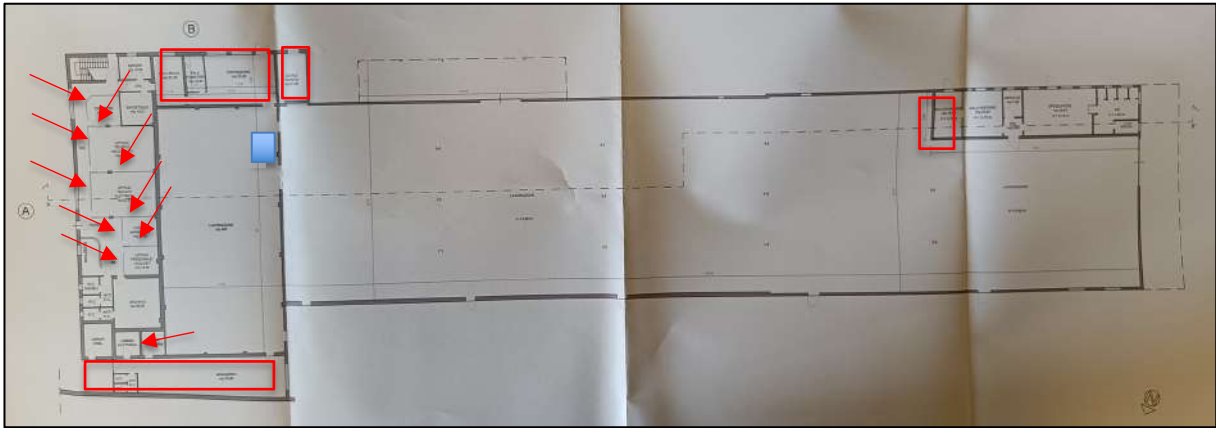
Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo è emerso che lo stato attuale dei luoghi dell'opificio (vedasi documentazione fotografica in allegato n.5.2), risulta in vari punti difforme rispetto agli elaborati grafici allegati alla S.C.I.A. prot. n.02/2019 del 23/01/2019.

In particolare, al piano terra, sono state demolite porzioni sul lato sud (rettangoli in rosso: sala relax, sala fumatori, esposizione, locale tecnico), sul lato nord (rettangolo in rosso: n.2 w.c., anti w.c. e magazzino), è stato rimosso il tramezzo in corrispondenza della cabina elettrica e cabina di trasformazione (freccia in rosso), nella zona uffici non sono stati realizzati tutti i divisori (freccie in rosso), nell'area lavorazione ad est non è stato graficato un box uffici (rettangolo blu), non risulta essere stato realizzato il vano scaldavivande in prossimità dei locali spogliatoi e non è stato realizzato l'accesso tra la sala ristoro e l'area lavorazione (rettangolo in rosso).

Risultano ancora presenti porzioni di pareti dei locali "Sala Relax", "Esposizione" e "Locale Tecnico" (a sud) e la parete ad ovest del vano magazzino (a nord).

Alcune altezze nette indicate nell'elaborato progettuale Tavola n.02: Elaborati grafici Stato di fatto – Progetto, non corrispondono a quelle rilevate: nell'area lavorazione 4,50m circa (sottotrave) e 6,20 m (hmax in copertura). Si fa notare che nell'elaborato grafico Tavola n.03: Prospetti e Sezioni, nella parte relativa alle sezioni, non sono state indicate le altezze interne.

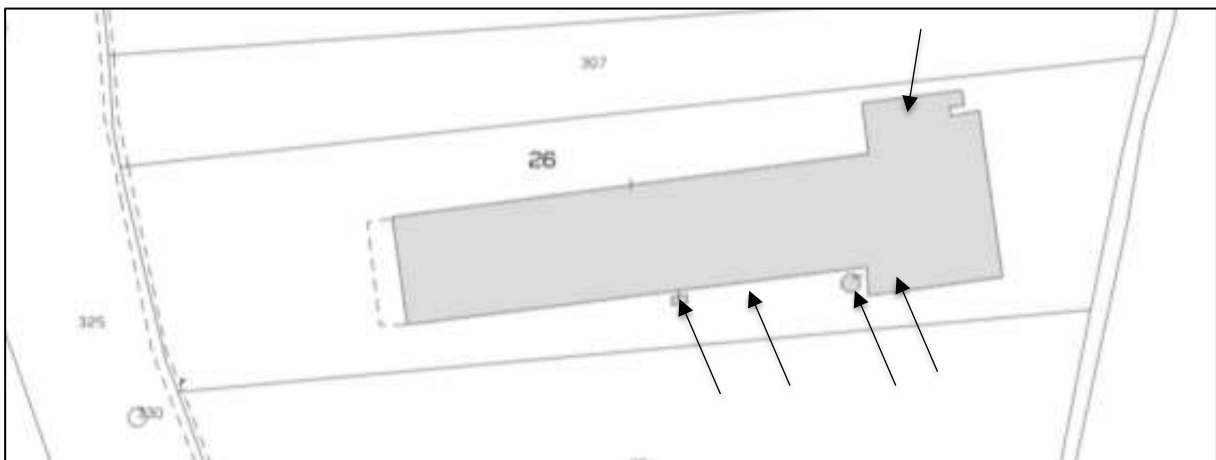
Si precisa che, per quanto riguarda la conformità/differenza catastale dell'immobile distinto al Foglio n. Particella n.26 Sub. n.3 (Cabina ENEL), lo scrivente nulla può affermare in quanto non è stato possibile accedervi.



2.9.3. CONFORMITÀ/DIFFERENZA RISPETTO ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

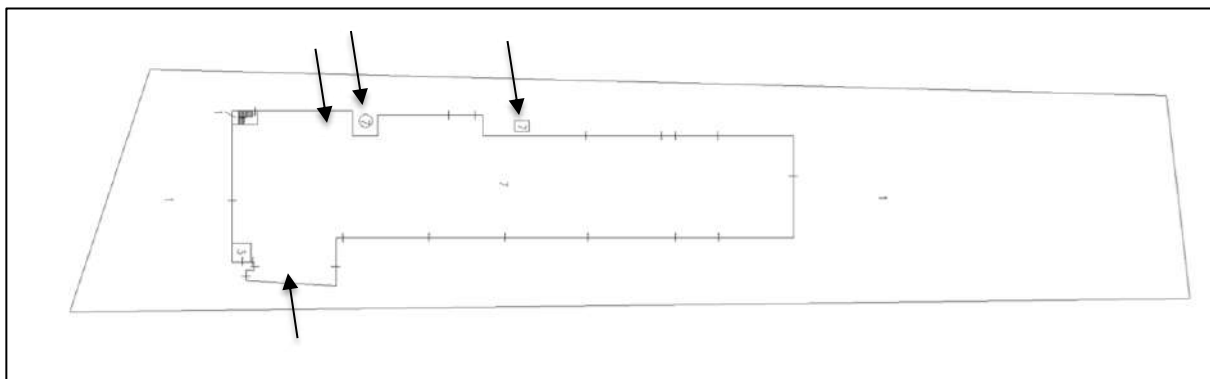
a) Lo stato attuale dei luoghi (vedasi documentazione fotografica in allegato n.5.2), risulta difforme dal Tipo Mappale n.94310 del 04/05/2003 (vedasi documentazione catastale in allegato n.3.2).

In particolare, sono state demolite porzioni sul lato sud e sul lato nord e non risulta indicata la tettoia sul lato sud.



- b) Lo stato attuale dei luoghi (vedasi documentazione fotografica in allegato n.5.2), risulta difforme dall'elaborato planimetrico a firma del Geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prot. n.000109586 del 28/05/2003 (vedasi documentazione catastale in allegato n.3.2).

In particolare, al piano terra, sono state demolite porzioni sul lato sud e sul lato nord.

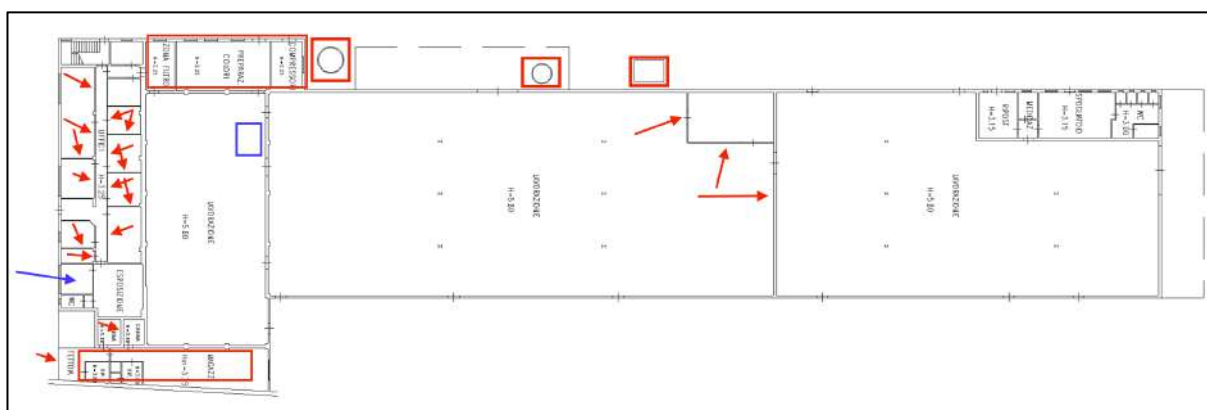


- c) Lo stato attuale dei luoghi (vedasi documentazione fotografica in allegato n.5.2), risulta difforme alla planimetria catastale relativa al piano terra dell'opificio Sub. n.7 a firma del Geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prot. n.000109586 del 28/05/2003 (vedasi documentazione catastale in allegato n.3.2).

In particolare, al piano terra, sono state demolite porzioni sul lato sud (rettangoli in rosso: zona filtro, preparazione colori, compressori, silos), sul lato nord (rettangoli in rosso: tettoia, n.2 ripostigli e magazzino; freccia in rosso: accesso alla tettoia), è stato rimosso il tramezzo in corrispondenza delle n.2 cabine (freccia in rosso), nella zona uffici non sono stati realizzati tutti i divisori (freccie in rosso), non sono indicati i n.2 w.c. a servizio degli uffici, la porta di accesso e l'anti w.c. (freccia in blu), nell'area lavorazione ad est non è stato graficato un box uffici (rettangolo blu), tra le due aree lavorazioni centrale e ovest è stato rimosso il divisorio, nonché il vano a confine con la parete sud (freccie in rosso).

Risultano ancora presenti porzioni di pareti del vano compressori (a sud) e la parete ad ovest del vano magazzino (a nord). Anche alcune altezze indicate non corrispondono a quelle rilevate: nell'area lavorazione 4,50m circa (sottotrave) e 6,20 m (hmax in copertura); nei locali cabina elettrica/trasformazione 3,30m circa.

Si precisa che, per quanto riguarda la conformità/differenza catastale dell'immobile distinto al Foglio n. Particella n.26 Sub. n.3 (Cabina ENEL), lo scrivente nulla può affermare in quanto non è stato possibile accedervi. Mentre per quanto riguarda il Sub. n.4 (Piano primo), non risulta presente alcuna planimetria catastale, in quanto al grezzo.



2.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Gli immobili distinti al Catasto Fabbricati al **Foglio n.1 Particella n.26 Subb. n.3 e n.7** del Comune di Vacri, **oltre a tutte le attrezzature e macchinari ivi presenti**, risultano locati alla Ditta individuale XXXXXXXXXXXX Xxxxxx, con sede in Miglianico (CH) alla Contrada San Pantaleone n.58, P.IVA 02086720691, a seguito di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale del 10/02/2021, registrato a Xxxxx il 11/10/2021 al n. 3946 - Serie 3T, con durata **dal 10/02/2021 al 09/02/2027** (alla scadenza automaticamente rinnovato per ulteriori 6 - sei anni, salvo disdetta con preavviso di almeno sei mesi) e canone annuo di locazione di € 6.000,00, aggiornato annualmente del 75% delle variazioni ISTAT dell'anno precedente (vedasi Allegato n.8).

Si fa notare che, oltre agli immobili distinti ai Subb. n.3 (cabina ENEL) e n.7 (opificio al piano terra), indicati nel contratto di locazione, sono identificati catastalmente all'interno della Particella n.26 anche i Subalterni n.4 (piano primo in corso di costruzione) e n.1 (bene comune

non censibile – costituito da area esterna al fabbricato e vano scala conducente al piano primo).
Pertanto, **non risultano oggetto di locazione l'intero Sub. n.4 e, parzialmente, il Sub. n.1.**

2.11 ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA

L'immobile del presente lotto risulta acquistato da soggetto I.V.A..

2.12 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

CRITERIO DI STIMA:

Per determinare il valore del bene, preliminarmente, si è ritenuto opportuno far uso del **metodo del costo di riproduzione deprezzato**, unitamente al **metodo sintetico-comparativo**, per quanto concerne l'area sulla quale insiste l'immobile. Una volta determinato il valore, dovrà essere considerato un ulteriore deprezzamento per le problematiche urbanistiche e catastali riscontrate, oltre al fatto che lo stesso bene risulta essere locato sino al 09/02/2027.

Il **metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato** consiste nel rintracciare il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre immobili simili a quello oggetto della stima, dedotto il deprezzamento per vetustà.

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'immobile e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari messa a punto da tecnici di costruzioni industriali/artigianali (vedasi Marcello Orefice, *Estimo – Vol. III: Estimo Industriale*, Torino, UTET Libreria) :

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2.86$$

Dove **D** rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed **A** esprime gli anni dell'edificio (raddoppiati nel caso di 50 anni di vita utile come nel caso in esame), in percentuale della sua vita utile.

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$Cd = 100\% - D$$

e rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (Crip) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (Vrip):

$$\mathbf{Vrip = Cd \times Crip}$$

INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI:

Per individuare i valori del costo di costruzione e del valore di mercato dell'area su cui insiste il bene oggetto della presente stima, sono state effettuate indagini presso agenzie immobiliari, anche on-line, nonché presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio.

Si è consultato il prezzario "*Tipologie Edilizie*" edito dalla DEI, l'"*Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale*" dell'Agenzia delle Entrate/Territorio, riviste locali con inserti concernenti le compravendite. Si è fatto riferimento a siti internet del settore, nonché a C.T.U. espletate.

Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dell'ubicazione, dell'età, della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, delle caratteristiche costruttive, delle porzioni non ultimate, della destinazione d'uso, delle autorizzazioni urbanistiche, delle difformità riscontrate al livello urbanistico e catastale, del fatto che l'impianto elettrico è da ripristinare, dell'assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti, nonché dei servizi generali presenti nella zona.

Pertanto, si ritiene di adottare valori pari a:

200,00 €/mq., per quanto riguarda il costo di realizzazione della porzione destinata a lavorazione e dei relativi accessori (cabina elettrica e di trasformazione), realizzata in parte nel 1986 e in parte nel 1988;

300,00 €/mq., per quanto riguarda il costo di realizzazione della porzione destinata a uffici, presumibilmente ristrutturata nel 2019;

10,00 €/mq., per quanto riguarda il costo di realizzazione della sistemazione esterna dell'area pertinenziale, presumibilmente effettuata in data 1986;

100,00 €/mq., per quanto riguarda il costo di costruzione della porzione al piano primo ad uso soppalco al grezzo, presumibilmente effettuata in data 1986;

100,00 €/mq., per quanto riguarda il costo di costruzione delle pensiline lato sud (realizzata nel 2002), e lato ovest (realizzata presumibilmente nel 1994);

180,00 €/mq., per quanto riguarda il costo di costruzione dell'area spogliatoio realizzata presumibilmente nel 2001;

20,00 €/mq., per quanto riguarda il valore di mercato di terreni in *Zone artigianali e/o commerciali in ambito rurale e/o di tipo sparso*.

FORMAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

I costi di riproduzione al nuovo (Crip) delle porzioni dell'immobile saranno:

| Identificativo Corpo | Età di Ristrutturazioneo Realizzazione | Superficie Lorda | Valore Unitario Costo di costruzione | Valore Complessivo di riproduzione al nuovo |
|---------------------------------|---|-------------------------|---|--|
| | (anno c.a) | (mq c.a) | (€/mq.) | (€) |
| Area di lavorazione ed annessi | 1986 | 480 | 200,00 € | 96.000,00 € |
| Area di lavorazione | 1988 | 2.532 | 200,00 € | 506.400,00 € |
| Area uffici e w.c. | 2019 | 322 | 300,00 € | 96.600,00 € |
| Pensilina lato sud | 2002 | 125 | 100,00 € | 12.500,00 € |
| Pensilina lato ovest | 1994 | 124 | 100,00 € | 12.400,00 € |
| Piano primo al grezzo | 1986 | 364 | 100,00 € | 36.400,00 € |
| Area spogliatoi | 2001 | 134 | 180,00 € | 24.120,00 € |
| Sistemazione esterna (F.1 P.26) | 1986 | 1.850 | 10,00 € | 18.500,00 € |
| TOTALE | | | | 802.920,00 € |

I coefficienti di deprezzamento (Cd) saranno:

| Identificativo Corpo | Età di Ristrutturazione e Realizzazione | Superficie Lorda | Anni di Vetustà della porzione d'immobile | Coefficiente di Deprezzamento (Cd) |
|---|---|------------------|---|------------------------------------|
| | (anno c.a) | (mq c.a) | (anni circa) | % |
| Area di lavorazione ed annessi | 1986 | 480 | 38 | 37,03 |
| Area di lavorazione | 1988 | 2.532 | 36 | 42,40 |
| Area uffici e w.c. | 2019 | 322 | 5 | 96,43 |
| Pensilina lato sud | 2002 | 125 | 22 | 73,60 |
| Pensilina lato ovest | 1994 | 124 | 30 | 57,15 |
| Piano primo al grezzo | 1986 | 364 | 38 | 37,03 |
| Area spogliatoi | 2001 | 134 | 23 | 71,75 |
| Sistemazione esterna (parte del F.1 P.26) | 1986 | 1.850 | 38 | 37,03 |

Pertanto, il valore di riproduzione deprezzato (Vrip1), sarà pari a:

| Identificativo Corpo | Età di Ristrutturazione e Realizzazione | Superficie Lorda | Coefficiente di Deprezzamento (Cd) | Valore Complessivo di riproduzione Deprezzato (Vrip1) |
|---------------------------------|---|------------------|------------------------------------|---|
| | (anno c.a) | (mq c.a) | % | (€) |
| Area di lavorazione ed annessi | 1986 | 480 | 37,03 | 35.550,17 € |
| Area di lavorazione | 1988 | 2.532 | 42,40 | 214.728,07 € |
| Area uffici e w.c. | 2019 | 322 | 96,43 | 93.152,76 € |
| Pensilina lato sud | 2002 | 125 | 73,60 | 9.200,36 € |
| Pensilina lato ovest | 1994 | 124 | 57,15 | 7.086,07 € |
| Piano primo al grezzo | 1986 | 364 | 37,03 | 13.479,44 € |
| Area spogliatoi | 2001 | 134 | 71,75 | 17.305,07 € |
| Sistemazione esterna (F.1 P.26) | 1986 | 1.850 | 37,03 | 6.850,81 € |
| TOTALE | | | | 397.352,75 € |

A questo valore dovrà essere considerato un deprezzamento, stimabile complessivamente in circa il 10%, per il riallineamento con lo stato dei luoghi degli atti catastali, per la regolarizzazione di procedure autorizzative non ultimate/difformi e per la ristrutturazione degli impianti.

$$V_{rip2} = 0,90 \times V_{rip1} = 0,90 \times € 397.352,75 = € 357.617,47$$

Il valore di mercato dell'area su cui insiste l'opificio è pari a:

$$V_a (F.1 P.26) = 20,00 \text{ €/mq.} \times 11.190 \text{ mq.} = € 223.800,00$$

$$V = V_a + V_{rip2} = € 357.617,47 + € 223.800,00 = € 581.417,47$$

Infine, dovrà essere considerato un coefficiente riduttivo, pari a circa il 6%, per la locazione in essere con termine al 09/02/2027.

$$V_{finale} = V \times 0,94 = € 546.532,42$$

Il valore del LOTTO N.2 (arrotondato) è pari ad € 546.500,00 (diconsi Euro cinquecento-quarantaseimilacinquecento/00).

Xxxxxxxx, li 24 giugno 2024

L'AUSILIARE
(XXXX XXXX XXXXX)

LOTTO N.3

ATTREZZATURE E ARREDI PER UFFICIO (LOCATI)

3.1 DESCRIZIONE

I beni, consistenti in mobili e attrezzature per ufficio, risultano ubicati all'interno dell'opificio della XXXX S.r.l., al piano terra dello stesso, sito in VACRI (CH) alla Contrada San Vincenzo n.33.

In particolare, risultano costituiti da (vedasi documentazione fotografica in Allegato n.5.3):

| Numero Didascalia Foto | Quantità | Descrizione | Dimensioni (circa cm) |
|------------------------|----------|---|-----------------------|
| 1 | 10 | Poltrone direzionali girevoli in similpelle di colore avio | - |
| 1 | 1 | Tavolo per riunioni | 330x220 |
| 2 | 1 | Mobile basso con n.5 ante battenti | 230x40x73 |
| 3 | 1 | Mobile basso con n.4 ante battenti | 275x40x73 |
| 4 | 1 | Mobile medio a n.2 ante battenti a vetro, di cui una danneggiata | 90x40x125 |
| 4 | 1 | Mobile basso con cassetti e anta battente | 120x50x73 |
| 5 | 1 | Appendiabiti | - |
| 6 | 1 | Scrivania con piano in vetro | 160x80x73 |
| 7 | 1 | Poltrona direzionale girevole in similpelle di colore avio | - |
| 8 | 2 | Sedute ospiti riunione in similpelle di colore avio | - |
| 9 | 1 | Mobile basso a n.3 ante battenti | 145x40x73 |
| 10 | 1 | Mobile basso a n.4 ante battenti | 180x40x73 |
| 11 | 1 | Libreria in legno senza schienale | 150x40x230 |
| 12 | 1 | Tavolo porta PC | 80x90x73 |
| 13 | 1 | Cassettiera a n.3 cassetti | 60x45x55 |
| 14 | 1 | Mobile medio a n.6 ante battenti di cui n.2 a vetro | 270x40x135 |
| 15 | 1 | Mobile alto a n.6 ante battenti | 270x40x200 |
| 16 | 2 | Poltroncine ospiti/riunioni in similpelle di colore nero | - |
| 17 | 1 | Poltrona direzionale girevole in similpelle di colore avio | - |
| 18 | 1 | Sedia attesa in tessuto di colore azzurro | - |
| 19 | 1 | Seduta ospiti riunione in similpelle di colore avio | - |
| 20 | 1 | Fotocopiatrice CANON mod. i-Sensys MF8580 CDW | - |
| 21 | 1 | Fotocopiatrice SHARP mod.MX 2614 | - |
| 22 | 1 | Mobile alto a n.4 ante battenti | 270x40x200 |
| 23 | 1 | Scaffalatura in metallo con n.2 mobili bassi a complessive n.4 ante | 195x40x230 |

| Numero Didascalia Foto | Quantità | Descrizione | Dimensioni (circa cm) |
|------------------------|----------|---|-----------------------|
| 24 | 1 | Mobile medio a n.2 ante battenti | 94x40x140 |
| 25 | 1 | Tecnigrafo | 170x100 |
| 26 | 1 | Tecnigrafo | 140x80 |
| 27 | 9 | Scrivanie con rientranza per la seduta | 120x160 |
| 28 | 1 | Scrivanie con piano chiaro | 160x80 |
| 29 | 2 | Scrivanie | 160x80 |
| 30 | 1 | Scaffalatura in metallo con mobile basso a n.2 ante battenti | 195x40x230 |
| 31 | 10 | Cassettiere a n.3/n.4 cassetti | - |
| 32 | 8 | Sedie attese con sedute in similpelle/tessuto di colori vari | - |
| 33 | 4 | Poltroncine in similpelle/tessuto girevoli di colori vari con ruote piroettanti | - |
| 34 | 3 | Poltroncine in similpelle di colore rosso senza braccioli con ruote piroettanti | - |
| 35 | 1 | Condizionatore portatile DE LONGHI Pinguino 8200 BTU/h | - |
| 36 | 1 | Scrivanie da ufficio | 170x80 |
| 36 | 1 | Tavolo porta PC | 80x40 |
| 37 | 1 | Mobile alto a complessive n.6 ante battenti di cui n.3 superiori in vetro | 140x40x205 |
| 38 | 1 | Mobile basso a n.1 anta battente | 50x40x73 |
| 39 | 4 | Sedie attese con sedute in similpelle di cui n.3 con braccioli di colori vari | - |
| 40 | 1 | Cassettiera a n.4 cassetti | 40x60 |
| 41 | 1 | Cassettiera a n.3 cassetti | 53x40 |
| 42 | 1 | Scrivanie con piano chiaro | 120x80 |
| 43 | 13 | Mobili alti a giorno a n.5 ripiani | 67x24x194 |
| 44 | 1 | Tavolo per riunioni | 105x200 |
| 45 | 1 | Mobile alto a n.2 ante battenti | 90x43x205 |
| 46 | 2 | Scaffalature in metallo a n.3 ripiani | 200x100x300 |
| 47 | 3 | Scaffalature in metallo a n.2 ripiani | 200x100x235 |
| 48 | 3 | Scaffalature in metallo a n.4 ripiani | 200x105x200 |
| 49 | 2 | Scaffalature in metallo a n.3 ripiani | 210x100x200 |

3.2 DISPONIBILITA' DEI BENI

Gli stessi risultano locati alla Ditta individuale XXXXXXXXXXXX Xxxxxx, con sede in Miglianico (CH) alla Contrada San Pantaleone n.58, P.IVA 02086720691, a seguito di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale del 10/02/2021, registrato a Xxxxx il 11/10/2021 al n. 3946 - Serie 3T, con durata **dal 10/02/2021 al 09/02/2027** (vedasi Allegato n.8).

3.3 STIMA DEI BENI

Per determinare il valore dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo **sintetico-comparativo**, calcolando gli stessi a mezzo di indagini condotte presso siti internet e riviste del settore e facendo riferimento anche ad altre Consulenze Tecniche espletate.

Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, del grado di appetibilità dei beni, della loro obsolescenza, del loro stato di conservazione e, soprattutto, del fatto che siano locati sino al 09/02/2027. Inoltre, per quanto concerne il condizionatore portatile e le n.2 fotocopiatrici si precisa che, non essendo presente energia elettrica nell'immobile, gli stessi sono risultati inattivi, per cui non è stato possibile verificarne il corretto ed effettivo funzionamento.

Pertanto, si ha:

| Codice FALLCO | Quantità | Descrizione | Dimensioni (circa cm) | Valore di stima |
|---------------|----------|--|-----------------------|-------------------|
| 0001 | 10 | Poltrone direzionali girevoli in similpelle di colore avio | - | 500,00 € |
| 0001 | 1 | Tavolo per riunioni | 330x220 | 348,00 € |
| 0001 | 1 | Mobile basso con n.5 ante battenti | 230x40x73 | 100,00 € |
| 0001 | 1 | Mobile basso con n.4 ante battenti | 275x40x73 | 106,00 € |
| 0001 | 1 | Mobile medio a n.2 ante battenti a vetro, di cui una danneggiata | 90x40x125 | 50,00 € |
| 0001 | 1 | Mobile basso con cassetti e anta battente | 120x50x73 | 40,00 € |
| 0001 | 1 | Appendiabiti | - | 12,00 € |
| | | SUB TOTALE 0001 | | 1.156,00 € |
| 0002 | 1 | Scrivania con piano in vetro | 160x80x73 | 50,00 € |
| 0002 | 1 | Poltrona direzionale girevole in similpelle di colore avio | - | 50,00 € |
| 0002 | 2 | Seduta ospiti riunione in similpelle di colore avio | - | 20,00 € |
| 0002 | 1 | Mobile basso a n.3 ante battenti | 145x40x73 | 60,00 € |
| 0002 | 1 | Mobile basso a n.4 ante battenti | 180x40x73 | 80,00 € |
| 0002 | 1 | Libreria in legno senza schienale | 150x40x230 | 132,00 € |
| 0002 | 1 | Tavolo porta PC | 80x90x73 | 26,00 € |
| 0002 | 1 | Cassettiera a n.3 cassetti | 60x45x55 | 28,00 € |
| | | SUB TOTALE 0002 | | 446,00 € |
| 0003 | 1 | Mobile medio a n.6 ante battenti di cui n.2 a vetro | 270x40x135 | 200,00 € |
| 0009 | 1 | Mobile alto a n.6 ante battenti | 270x40x200 | 198,00 € |
| 0004 | 2 | Poltroncine ospiti/riunioni in similpelle di colore nero | - | 80,00 € |
| 0005 | 1 | Poltrona direzionale girevole in similpelle di colore avio | - | 50,00 € |
| 0006 | 1 | Sedia attesa in tessuto di colore azzurro | - | 6,00 € |

| | | | | |
|------|----|---|---------------|-------------------|
| 0002 | 1 | Seduta ospiti riunione in similpelle di colore avio | - | 10,00 € |
| 0008 | 1 | Fotocopiatrice CANON mod. i-Sensys MF8580 CDW | - | 100,00 € |
| 0007 | 1 | Fotocopiatrice SHARP mod.MX 2614 | - | 158,00 € |
| 0010 | 1 | Mobile alto a n.4 ante battenti | 270x40x200 | 176,00 € |
| 0011 | 1 | Scaffalatura in metallo con n.2 mobili bassi a complessive n.4 ante | 195x40x230 | 110,00 € |
| 0012 | 1 | Mobile medio a n.2 ante battenti | 94x40x140 | 60,00 € |
| 0013 | 1 | Tecnigrafo | 170x100 | 420,00 € |
| 0014 | 1 | Tecnigrafo | 140x80 | 330,00 € |
| 0015 | 9 | Scrivanie con rientranza per la seduta | 120x160 | 306,00 € |
| 0018 | 1 | Scrivania con piano chiaro | 160x80 | 30,00 € |
| 0016 | 2 | Scrivanie | 160x80 | 60,00 € |
| 0017 | 1 | Scaffalatura in metallo con mobile basso a n.2 ante battenti | 195x40x230 | 66,00 € |
| 0019 | 10 | Cassettiere a n.3/n.4 cassette | - | 280,00 € |
| 0020 | 8 | Sedie attesa con sedute in similpelle/tessuto di colori vari | - | 76,00 € |
| 0021 | 4 | Poltroncine in similpelle/tessuto girevoli di colori vari con ruote piroettanti | - | 80,00 € |
| 0022 | 3 | Poltroncine in similpelle di colore rosso senza braccioli con ruote piroettanti | - | 90,00 € |
| 0023 | 1 | Condizionatore portatile DE LONGHI Pinguino 8200 BTU/h | - | 50,00 € |
| 0024 | 1 | Scrivania da ufficio | 170x80 | 34,00 € |
| 0024 | 1 | Tavolo porta PC | 80x40 | 20,00 € |
| 0025 | 1 | Mobile alto a complessive n.6 ante battenti di cui n.3 superiori in vetro | 140x40x205 | 210,00 € |
| 0026 | 1 | Mobile basso a n.1 anta battente | 50x40x73 | 20,00 € |
| 0045 | 4 | Sedie attesa con sedute in similpelle di cui n.3 con braccioli di colori vari | - | 24,00 € |
| 0046 | 1 | Cassettiera a n.4 cassette | 40x60 | 36,00 € |
| 0044 | 1 | Cassettiera a n.3 cassette | 53x40 | 28,00 € |
| 0043 | 1 | Scrivania con piano chiaro | 120x80 | 30,00 € |
| 0042 | 13 | Mobili alti a giorno a n.5 ripiani | 67x24x194 | 468,00 € |
| 0041 | 1 | Tavolo per riunioni | 105x200 | 60,00 € |
| 0040 | 1 | Mobile alto a n.2 ante battenti | 90x43x205 | 66,00 € |
| 0032 | 2 | Scaffalatura in metallo a n.3 ripiani | 200x100x300 | 240,00 € |
| 0031 | 3 | Scaffalatura in metallo a n.2 ripiani | 200x100x235 | 270,00 € |
| 0030 | 3 | Scaffalatura in metallo a n.4 ripiani | 200x105x200 | 390,00 € |
| 0029 | 2 | Scaffalatura in metallo a n.3 ripiani | 210x100x200 | 220,00 € |
| | | | TOTALE | 6.654,00 € |

Il valore del **LOTTO N.3 arrotondato è pari ad € 6.700,00** (diconsi Euro seimilasettecento/00).

Xxxxxxxx, li 24 giugno 2024

L'AUSILIARE
(Xxxx xxxx xxxxx)

LOTTO N.4

MACCHINARI PER INDUSTRIA (LOCATI)

4.1 DESCRIZIONE

I beni, consistenti in macchinari ad uso industriale, risultano ubicati all'interno dell'opificio della Xxxx, al piano terra dello stesso, sito in VACRI (CH) alla Contrada San Vincenzo n.33.

In particolare, risultano costituiti da (vedasi documentazione fotografica in Allegato n.5.4):

| Numero Didascalia Foto | Quantità | Descrizione |
|------------------------|----------|--|
| 1 | 1 | Rettifica tangenziale della STANITALIANA mod. 3D711VF11 matr.2577 anno 1996 |
| 2 | 1 | Rettifica per tondi della RASTELLI OFFICINE MECCANICHE di Milano mod. R7.2 |
| 3 | 1 | Fresatrice universale CNC della ITAMA S.r.l. mod.FBF 70 FRAME matr. 2106 anno 2004/4 |
| 4 | 1 | Centro di lavoro della M SERVICES S.r.l. mod. KELVIN K5A21. CAB del 09/06/2000 (parzialmente smontato) |
| 5 | 1 | Trapano a colonna della FAMUP di Pordenone mod. RAG 40 G0014 matr.13023 |
| 6 | 1 | Pressa piegatrice della EMERSON mod. AUGUSTA capacità 390kN lunghezza della tavola 1200mm n. serie 100704 data 10/07 |
| 7 | 1 | Aspiratore carrellato per fumi della CORAL tipo GRINDEX n.202000001802 S/N 211 Rpm 2800 |
| 8 | 1 | Sega a nastro della AUGUST MOSSNER mod. REKORD tipo SSF/420 n.19248 - 74/01 |
| 9 | 1 | Cesoia a ghigliottina della SOMO mod. SCS 20/4 matr.2829 lunghezza utile di taglio 2050mm |
| 10 | 1 | Macchina per applicazione adesivi della NORDSON - MELTEX MX SERIES |
| 11 | 1 | Macchina per applicazione adesivi della NORDSON - MX SYSTEM SERIES mod. MX 4412 anno 2002 |

Si precisa che, dai sopralluoghi effettuati, non sono stati rinvenuti i certificati di installazione e di collaudo, nonché i libretti di manutenzione dei suddetti macchinari.

4.2 DISPONIBILITA' DEI BENI

Gli stessi risultano locati alla Ditta individuale XXXXXXXXXXXX Xxxxxx, con sede in Miglianico (CH) alla Contrada San Pantaleone n.58, P.IVA 02086720691, a seguito di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale del 10/02/2021, registrato a Xxxx il 11/10/2021 al n. 3946 - Serie 3T, con durata dal 10/02/2021 al 09/02/2027 (vedasi Allegato n.8).

4.3 STIMA DEI BENI

Per determinare il valore dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo **sintetico-comparativo**, calcolando gli stessi a mezzo di indagini condotte presso siti internet e riviste del settore e facendo riferimento anche ad altre Consulenze Tecniche espletate.

Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, del grado di appetibilità dei beni, della loro obsolescenza, del loro stato di conservazione e, soprattutto, del fatto che siano locati sino al 09/02/2027. Inoltre, non essendo presente energia elettrica nell'opificio, gli stessi sono risultati inattivi, per cui non è stato possibile verificarne l'eventuale funzionamento.

Pertanto, si ha:

| Codice FALLCO | Quantità | Descrizione | Valore di stima |
|---------------|----------|--|--------------------|
| 0039 | 1 | Rettifica tangenziale della STANITALIANA mod. 3D711VF11 matr.2577 anno 1996 | 1.500,00 € |
| 0038 | 1 | Rettifica per tondi della RASTELLI OFFICINE MECCANICHE di Milano mod. R7.2 | 1.800,00 € |
| 0037 | 1 | Fresatrice universale CNC della ITAMA S.r.l. mod.FBF 70 FRAME matr. 2106 anno 2004/4 | 1.200,00 € |
| 0036 | 1 | Centro di lavoro della M SERVICES S.r.l. mod. KELVIN K5A21. CAB del 09/06/2000 (parzialmente smontato) | 600,00 € |
| 0035 | 1 | Trapano a colonna della FAMUP di Pordenone mod. RAG 40 G0014 matr.13023 | 1.200,00 € |
| 0047 | 1 | Pressa piegatrice della EMERSON mod. AUGUSTA capacità 390kN lunghezza della tavola 1200mm n. serie 100704 data 10/07 | 1.800,00 € |
| 0034 | 1 | Aspiratore carrellato per fumi della CORAL tipo GRINDEX n.202000001802 S/N 211 Rpm 2800 | 2.400,00 € |
| 0048 | 1 | Sega a nastro della AUGUST MOSSNER mod. REKORD tipo SSF/420 n.19248 - 74/01 | 1.800,00 € |
| 0027 | 1 | Cesoia a ghigliottina della SOMO mod. SCS 20/4 matr.2829 lunghezza utile di taglio 2050mm | 2.700,00 € |
| 0049 | 1 | Macchina per applicazione adesivi della NORDSON - MELTEX MX SERIES | 600,00 € |
| 0033 | 1 | Macchina per applicazione adesivi della NORDSON - MX SYSTEM SERIES mod. MX 4412 anno 2002 | 600,00 € |
| | | TOTALE | 16.200,00 € |

Il valore del **LOTTO N.4 è pari ad € 16.200,00** (diconsi Euro sedicimiladuecento/00).

Xxxxxxxx, lì 24 giugno 2024

L'AUSILIARE
(Xxxx xxxx xxxxx)

LOTTO N.5

FURGONE MERCEDES BENZ MOD. VITO 115 CDI

5.1 DESCRIZIONE

Il bene consiste in un autoveicolo commerciale MERCEDES BENZ Modello VITO 115 CDI targato DK 717 ZN, a gasolio, immatricolato in data 21/11/2007, acquistato dalla XXXX S.r.l. il 22/07/2013, di 110,00 KW e cilindrata 2.148 CV, avente telaio n.WDF63960313291611, da n.3 posti, con 241.220Km alla data dell'ultima revisione del 30/10/2019, ubicato in prossimità della parete lato sud dell'opificio della XXXX S.r.l. sito in VACRI (CH) alla Contrada San Vincenzo n.33, coperto da tettoia (vedasi documentazione fotografica e carta di circolazione in Allegato n.5.5).

5.2 DISPONIBILITA' DEL BENE

Da visura effettuata presso il PRA in data 13/06/2024, si evince che non risultano iscritte ipoteche/privilegi, ad eccezione di trascrizione del Fallimento in data 03/06/2024 al n.H583642L R.P..

5.3 STIMA DEL BENE

Per determinare il valore del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo **sintetico-comparativo**, calcolando lo stesso a mezzo di indagini condotte presso siti internet e riviste del settore e facendo riferimento anche ad altre Consulenze Tecniche espletate.

Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, del grado di appetibilità del bene, della sua obsolescenza e dello stato di conservazione. Inoltre, non essendo funzionante la batteria, lo stesso è risultato inattivo, per cui non è stato possibile accertare il numero di Km percorsi e verificarne l'eventuale funzionamento.

Pertanto, si ha:

| Codice FALLCO | Quantità | Descrizione | Valore di stima |
|------------------|----------|---|--------------------|
| 0028 | 1 | Furgone MERCEDES BENZ mod. VITO 115 CDI targato DK 717 ZN immatricolato in data 21/11/2007 acquistato dalla XXXX S.r.l. il 22/07/2013 con 241220Km alla data dell'ultima revisione del 30/10/2019 (scaduta) | 4.000,00 € |
| | | TOTALE | 4.000,00 € |

Il valore del **LOTTO N.5 è pari ad € 4.000,00** (diconsi Euro quattromila/00).

XXXXXXXX, li 24 giugno 2024

L'AUSILIARE
(XXXX XXXX XXXXX)

RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

LOTTO N.1

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) DI TERRENO

INTERCLUSO, sito nel Comune di Miglianico (CH) alla Contrada Piane San Pantaleone, avente superficie catastale di 2.620mq., pianeggiante, ricadente, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Miglianico, per 1.430mq. circa nella Sub-Area B3 Espansione II Dopoguerra Grado terzo di trasformabilità completamento semintensivo, nonché per 1.190mq. circa nella Sub-Area E Terreno Agricolo.

Il bene insiste in zona extraurbana (coordinate 42°22'08.6"N 14°18'02.7"E), in prossimità della S.P. n.35, a circa 1,5km dal Municipio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: distinto presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di Xxxxx – Catasto Terreni al Foglio n.8 Particella n.4397, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie 26are 20ca, Reddito Dominicale € 40,59, Reddito Agrario € 18,27, Comune di Miglianico.

CONFINANTI: terreni distinti al Foglio n.8 Particella n. 4050, Particella n.316, Particella n.788, Particella n.907, Particella n.1035, Particella n.906, Particella n.314, Particella n.308, Particella n.307, Particella n.1095 e Particella n.1090, salvo altri e più aggiornati confini.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N.1 (arrotondato): € 75.100,00 (diconsi Euro settantacinquemilacento/00).

Xxxxxxxx, li 24 giugno 2024

L'AUSILIARE

(Xxxx xxxx xxxxx)

LOTTO N.2

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) DI OPIFICIO

INDUSTRIALE, AD USO PRODUTTIVO, locato sino al 09/02/2027, sito nel

Comune di Vacri (CH) alla Contrada San Vincenzo n.33, **costituito da**:

- **PIANO TERRA**, di circa 3.615,00mq. lordi coperti, composto da: area ufficio, sala riunione, ripostiglio, vano server, n.3 w.c. e n.2 antibagni; locali accessori quali cabina ENEL e cabina di trasformazione; n.2 aree per lavorazioni; area a sud-ovest destinata a spogliatoi, w.c., docce, sala medicazione e sala ristoro; n.2 pensiline/tettoie sui lati sud e ovest.
- **PIANO PRIMO**, di circa 364,00mq. lordi coperti, edificato in elevazione in corrispondenza dell'area ricomprensente al piano terra gli uffici, i locali accessori per cabina elettrica, cabina di trasformazione e scala proveniente dal piano terra, composto da monolocale asservito da scala interna, al grezzo, non suddiviso in vari ambienti, né rifinito.
- **TERRENO**, su cui insiste il bene, di 11.190mq. catastali, ricadente in “Zone artigianali e/o commerciali in ambito rurale e/o di tipo sparso”, secondo lo strumento urbanistico vigente.

Il bene insiste in zona extraurbana, in area con bassa densità abitativa e di edificato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: distinto presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di Xxxxx – Catasto Fabbricati al Foglio n.1 Particella n.26 Sub. n.3, Categoria D/1, Rendita € 120,00, Piano T, Contrada San Vincenzo, Comune di Vacri, al Foglio n.1 Particella n.26 Sub. n.4, Categoria F/3, Piano 1, Contrada San Vincenzo, Comune di Vacri e al Foglio n.1 Particella n.26 Sub. n.7, Categoria D/1, Rendita € 22.775,50, Piano T, Contrada San Vincenzo, Comune di Vacri, oltre al bene comune non censibile distinto al Foglio n.1 Particella n.26 Sub. n.1, Piano T, Comune di Vacri. Il terreno

su cui insiste il bene risulta distinto presso l’Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di Xxxxx – Catasto Terreni al Foglio n.1 Particella n.26, Qualità ENTE URBANO, Superficie 1Ha 11are 90ca, Comune di Vacri.

CONFINANTI: Terreni distinti al Foglio n.1 Particella n. 325, Particella n.307, Particella n.95, Contrada San Vincenzo, salvo altri e più aggiornati confini.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N.2 (arrotondato): € 546.500,00 (diconsi Euro cinquecentoquarantaseimilacinquecento/00).

Xxxxxxxx, li 24 giugno 2024

L’AUSILIARE

(Xxxx xxxx xxxxx)

LOTTO N.3

Beni mobili, consistenti in mobilia e attrezzature per ufficio, **locati sino al 09/02/2027**, costituiti da:

n.10 Poltrone direzionali girevoli in similpelle di colore avio; n. 1 Tavolo per riunioni dalle dimensioni di circa 330cmx220cm; n.1 Mobile basso con n.5 ante battenti dalle dimensioni di circa 230cmx40cmx73cm; n.1 Mobile basso con n.4 ante battenti dalle dimensioni di circa 275cmx40cmx73cm; n.1 Mobile medio a n.2 ante battenti a vetro, di cui una danneggiata, dalle dimensioni di circa 90cmx40xcm125cm; n.1 Mobile basso con cassetti e anta battente dalle dimensioni di circa 120cmx50cmx73cm; n.1 Appendiabiti; n.1 Scrivania con piano in vetro dalle dimensioni di circa 160cmx80cmx73cm; n.1 Poltrona direzionale girevole in similpelle di colore avio; n.2 Sedute ospiti riunione in similpelle di colore avio; n.1 Mobile basso a n.3 ante battenti dalle dimensioni di circa 145cmx40cmx73cm; n.1 Mobile basso a n.4 ante battenti dalle dimensioni di circa 180cmx40cmx73cm; n.1 Libreria in legno senza schienale dalle dimensioni di circa 150cmx40cmx230cm; n.1 Tavolo porta PC dalle dimensioni di circa 80cmx90cmx73cm; n.1 Cassettiera a n.3 cassetti dalle dimensioni di circa 60cmx45cmx55cm; n.1 Mobile medio a n.6 ante battenti di cui n.2 a vetro dalle dimensioni di circa 270cmx40cmx135cm; n.1 Mobile alto a n.6 ante battenti dalle dimensioni di circa 270cmx40cmx200cm; n.2 Poltroncine ospiti/riunioni in similpelle di colore nero; n.1 Poltrona direzionale girevole in similpelle di colore avio; n.1 Sedia attesa in tessuto di colore azzurro; n.1 Seduta ospiti riunione in similpelle di colore avio; n.1 Fotocopiatrice CANON mod. i-Sensys MF8580 CDW; n.1 Fotocopiatrice SHARP mod.MX 2614; n.1 Mobile alto a n.4 ante battenti dalle dimensioni di circa 270cmx40cmx200cm; n.1 Scaffalatura in metallo con n.2 mobili bassi a complessive n.4 ante dalle dimensioni di circa 195cmx40cmx230cm; n.1 Mobile medio a n.2 ante battenti dalle dimensioni di circa 94cmx40cmx140cm; n.1 Tecnografo dalle dimensioni di circa 170cmx100cm; n.1 Tecnografo dalle dimensioni di circa 140cmx80cm; n.9 Scrivanie con rientranza per la seduta dalle dimensioni di circa

120cmx160cm; n.1 Scrivania con piano chiaro dalle dimensioni di circa 160cmx80cm; n.2 Scrivanie dalle dimensioni di circa 160cmx80cm; n.1 Scaffalatura in metallo con mobile basso a n.2 ante battenti dalle dimensioni di circa 195cmx40cmx230cm; n.10 Cassettiere a n.3/n.4 cassetti; n.8 Sedie attese con sedute in similpelle/tessuto di colori vari; n.4 Poltroncine in similpelle/tessuto girevoli di colori vari con ruote piroettanti; n.3 Poltroncine in similpelle di colore rosso senza braccioli con ruote piroettanti; n.1 Condizionatore portatile DE LONGHI Pinguino 8200 BTU/h; n.1 Scrivania da ufficio dalle dimensioni di circa 170cmx80cm; n.1 Tavolo porta PC dalle dimensioni di circa 80cmx40cm; n.1 Mobile alto a complessive n.6 ante battenti di cui n.3 superiori in vetro dalle dimensioni di circa 140cmx40cmx205cm; n.1 Mobile basso a n.1 anta battente dalle dimensioni di circa 50cmx40cmx73cm; n.4 Sedie attese con sedute in similpelle di cui n.3 con braccioli di colori vari; n.1 Cassettiere a n.4 cassetti dalle dimensioni di circa 40cmx60cm; n.1 Cassettiere a n.3 cassetti dalle dimensioni di circa 53cmx40cm; n.1 Scrivania con piano chiaro dalle dimensioni di circa 120cmx80cm; n.13 Mobili alti a giorno a n.5 ripiani dalle dimensioni di circa 67cmx24cmx194cm; n.1 Tavolo per riunioni dalle dimensioni di circa 105cmx200cm; n.1 Mobile alto a n.2 ante battenti dalle dimensioni di circa 90cmx43cmx205cm; n.2 Scaffalature in metallo a n.3 ripiani dalle dimensioni di circa 200cmx100cmx300cm; n.3 Scaffalature in metallo a n.2 ripiani dalle dimensioni di circa 200cmx100cmx235; n.3 Scaffalature in metallo a n.4 ripiani dalle dimensioni di circa 200cmx105cmx200cm; n.2 Scaffalature in metallo a n.3 ripiani dalle dimensioni di circa 210cmx100cmx200cm.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N.3 (arrotondato): € 6.700,00 (diconsi Euro seimilasettecento/00).

Xxxxxxxx, li 24 giugno 2024

L'AUSILIARE

(Xxxx xxxx xxxxx)

LOTTO N.4

Beni mobili, consistenti in macchinari ad uso industriale, **locati sino al 09/02/2027**,
costituiti da:

n.1 Rettifica tangenziale della STANITALIANA mod. 3D711VF11 matr.2577 anno 1996; n.1 Rettifica per tondi della RASTELLI OFFICINE MECCANICHE di Milano mod. R7.2; n.1 Fresatrice universale CNC della ITAMA S.r.l. mod.FBF 70 FRAME matr. 2106 anno 2004/4; n.1 Centro di lavoro della M SERVICES S.r.l. mod. KELVIN K5A21. CAB del 09/06/2000 (parzialmente smontato); n.1 Trapano a colonna della FAMUP di Pordenone mod. RAG 40 G0014 matr.13023; n.1 Pressa piegatrice della EMERSON mod. AUGUSTA capacità 390kN lunghezza della tavola 1200mm n. serie 100704 data 10/07; n.1 Aspiratore carrellato per fumi della CORAL tipo GRINDEX n.202000001802 S/N 211 Rpm 2800; n.1 Sega a nastro della AUGUST MOSSNER mod. REKORD tipo SSF/420 n.19248 - 74/01; n.1 Cesoia a ghigliottina della SOMO mod. SCS 20/4 matr.2829 lunghezza utile di taglio 2050mm; n.1 Macchina per applicazione adesivi della NORDSON - MELTEX MX SERIES; n.1 Macchina per applicazione adesivi della NORDSON - MX SYSTEM SERIES mod. MX 4412 anno 2002.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N.4: € 16.200,00 (diconsi Euro sedicimiladuecento/00).

Xxxxxxxx, li 24 giugno 2024

L'AUSILIARE

(Xxxx xxxx xxxxx)

LOTTO N.5

Autoveicolo commerciale MERCEDES BENZ Modello VITO 115 CDI, targato DK 717 ZN, a gasolio, immatricolato in data 21/11/2007, di 110,00 KW e cilindrata 2.148 CV, da n.3 posti, con 241.220Km alla data dell'ultima revisione del 30/10/2019.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N.5: € 4.000,00 (diconsi Euro quattromila/00).

Xxxxxxxx, li 24 giugno 2024

L'AUSILIARE

(Xxxx xxxx xxxxx)

ELENCO ALLEGATI

- Allegato n.1: LETTERA DI INCARICO
- Allegato n.2: VERBALI DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO
- Allegato n.3: DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE
TERRITORIO – CATASTO TERRENI E FABBRICATI
Allegato n.3.1: LOTTO N.1
Allegato n.3.2: LOTTO N.2
- Allegato n.4: DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO L'AGENZIA DELLE
ENTRATE/TERRITORIO – SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE
Allegato n.4.1: LOTTO N.1
Allegato n.4.2: LOTTO N.2
- Allegato n.5: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Allegato n.5.1: LOTTO N.1
Allegato n.5.2: LOTTO N.2
Allegato n.5.3: LOTTO N.3
Allegato n.5.4: LOTTO N.4
Allegato n.5.5: LOTTO N.5
- Allegato n.6: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
Allegato n.6.1: LOTTO N.1
Allegato n.6.2: LOTTO N.2 (suddiviso in n.12 sub-allegati)
- Allegato n.7: ATTI DI PROVENIENZA
Allegato n.7.1: LOTTO N.1
Allegato n.7.2: LOTTO N.2
- Allegato n.8: CONTRATTI DI COMODATO/LOCAZIONE
Allegato n.8.2: LOTTO N.2
- Allegato n.9: VISURA CAMERALE
- Allegato n.10: ISTANZE E COMUNICAZIONI
-

L'Ausiliare del G.D. e del Curatore, con la presente relazione che si compone di n.70 (settanta) pagine e di n.10 (dieci) allegati principali, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Xxxxxxxx, 24/06/2024

L'AUSILIARE
(Xxxx xxxx xxxxx)