

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**  
**Fallimento XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX SRL n. 27/2016**

**Giudice Delegato dott.ssa. Francesca Goggiamani**  
**Curatore dott. Carmen Padula**

**PROCEDURA n.27/2016**

**ing. Michele Funaro**

## **SOMMARIO**

1. *Premessa*
2. *Iter delle operazioni peritali*
  - 2.1 *Indagini presso enti ed uffici preposti*
3. *Identificazione dei beni*
4. *Descrizione dei beni*
5. *Stima dei beni immobili*
6. *Conclusioni*
7. *Elenco allegati*

## 1. PREMESSA

Io sottoscritto Ing. Michele Funaro con studio in Cosenza, via Don Silvestro Marano n.1, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 4632 dal 29 gennaio 2007, ho avuto incarico dalla dott.ssa Carmen Padula, nella sua qualità di curatore del fallimento della società Xxxxxxxxxxxxxxxxxx srl, di stimare i seguenti immobili:

1. Immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune di Mendicino, foglio 5 - particella 606–sub. 9.
2. Immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune di Mendicino, foglio 5 - particella 606 – sub. 10.
3. Immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune di Mendicino, foglio 5 - particella 606 – sub. 14.
4. Immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune di Mendicino, foglio 5 - particella 606 – sub. 19.
5. Immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune di Mendicino, foglio 5 - particella 606 – sub. 20.
6. Immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune di Mendicino, foglio 5 - particella 606 – sub. 21.
7. Immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune di Mendicino, foglio 5 - particella 606 – sub. 41.
8. Immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune di Mendicino ,foglio 5 particella 606 – sub. 12

E i seguenti terreni:

- I. terreno sito nel Comune di Mendicino, via Gandhi, s.n.c., identificato al catasto terreni del comune di Mendicino, foglio 5 particella 607.
- II. terreno sito nel Comune di Mendicino, via Gandhi, s.n.c., identificato al catasto terreni del comune di Mendicino, foglio 5 particella 616.

## 2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto **Ing. Michele Funaro** il 15/02/2017 ha dato inizio alle operazioni peritali che si sono sviluppate attraverso due modalità, la prima finalizzata all'analisi della

documentazione in atti per l'espletamento dell'incarico, la seconda consistente in apposito sopralluogo.

Per l'espletamento dell'incarico affidatomi sono state condotte indagini presso:

- gli uffici del Catasto della Provincia di Cosenza;
- gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza;
- l'ufficio Tecnico – Urbanistico del Comune di Mendicino

Contestualmente alle indagini avviate presso gli uffici, in data **22 febbraio 2017 alle ore 15:30** il sottoscritto ha eseguito apposito sopralluogo presso gli immobili nel comune di Mendicino, via Gandhi, per verificare la corrispondenza degli elaborati progettuali, determinando la regolarità urbanistica dell'immobile. Le risultanze del suddetto sopralluogo sono desumibili dal rispettivo verbale, che viene allegato alla presente (**allegato B**). Dopo una prima visione delle unità immobiliari intestate alla società xxxxxxxxxxxxxxxx, è stato effettuato il 27/02/2017 un successivo sopralluogo per il rilievo planimetrico e fotografico.

## **2.1 Indagini presso enti ed uffici preposti**

Le indagini eseguite presso gli *Uffici del Catasto della Provincia di Cosenza* si sono svolte in più date.

Sugli immobili oggetto di fallimento sono stati acquisiti la mappa catastale, la planimetria e le visure catastali e sono state assunte le informazioni ritenute opportune, tali documenti sono allegati in originale alla presente relazione (**allegato E e F**).

Il sottoscritto ha richiesto una **ispezione** relativamente al soggetto ed agli immobili di seguito specificati, al fine di evidenziare tutte le **formalità** riscontrabili fino ad oggi, a partire dal ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento:

Soggetto: Xxxxxxxxxxxxxxxxxx srl, con sede in Cosenza, P.I. xxxxxxxxxxxx Il

documento prodotto è allegati in originale alla presente relazione (**allegato I**).

Il giorno **9 marzo 2017** il sottoscritto ha richiesto al responsabile dell'**Ufficio Tecnico – Urbanistico del Comune di Mendicino** la documentazione tecnico-grafica relativa agli immobili, nonché le eventuali concessioni edilizie e i certificati di abitabilità e/o agibilità.

Tale documentazione, ottenuta dopo varie consultazioni, viene allegata alla presente relazione (**allegato H**).

### 3. Identificazione dei beni immobili

Dalla documentazione fornita dal curatore del fallimento risulta che i beni oggetto della presente relazione sono 8 fabbricati (un appartamento, quattro box auto, un deposito e due locali commerciali) siti nel comune di Mendicino, provincia di Cosenza, in via Gandhi. E in particolare:

f	Particell A	sub	Indirizzo/piano	Zona e categoria	classe	consistenza	rendita
5	606	9	MENDICINO (CS) VIA GANDHI, SNC Piano S1	cat. C/2	2	193 mq	Euro:598,06
5	606	10	MENDICINO (CS) VIA GANDHI, SNC Piano S1	cat. C/6	2	20 mq	Euro:58,88
5	606	12	MENDICINO (CS) VIA GANDHI, SNC Piano T	cat. C/1	2	55 mq	Euro 684,56
5	606	14	MENDICINO (CS) VIA GANDHI, SNC Piano S1-1	cat. A/2	1	6,5 vani	Euro:503,55
5	606	19	MENDICINO (CS) VIA GANDHI, SNC Piano S1	cat. C/6	2	21 mq	Euro:61,82
5	606	20	MENDICINO (CS) VIA GANDHI, SNC Piano S1	cat. C/6	2	28 mq	Euro:82,43
5	606	21	MENDICINO (CS) VIA GANDHI, SNC Piano S1	cat. C/6	2	26 mq	Euro:76,54
5	606	41	MENDICINO (CS) VIA GANDHI, SNC Piano S1	cat. C/1	2	85 mq	Euro:1.057,96

E i seguenti terreni

f	Particell A	sub	Indirizzo/piano	Qualità	classe	consistenza	rendita
5	607		MENDICINO (CS)	Seminativo	2	7 are 67 ca	R.D. euro 2,97 R.A. euro 1,19
5	616		MENDICINO (CS)	Seminativo	2	7 are	R.D. euro 2,71 R.A. euro 1,08

L'attuale intestazione delle u.i. che si riscontrano dalla visura catastale è la seguente:

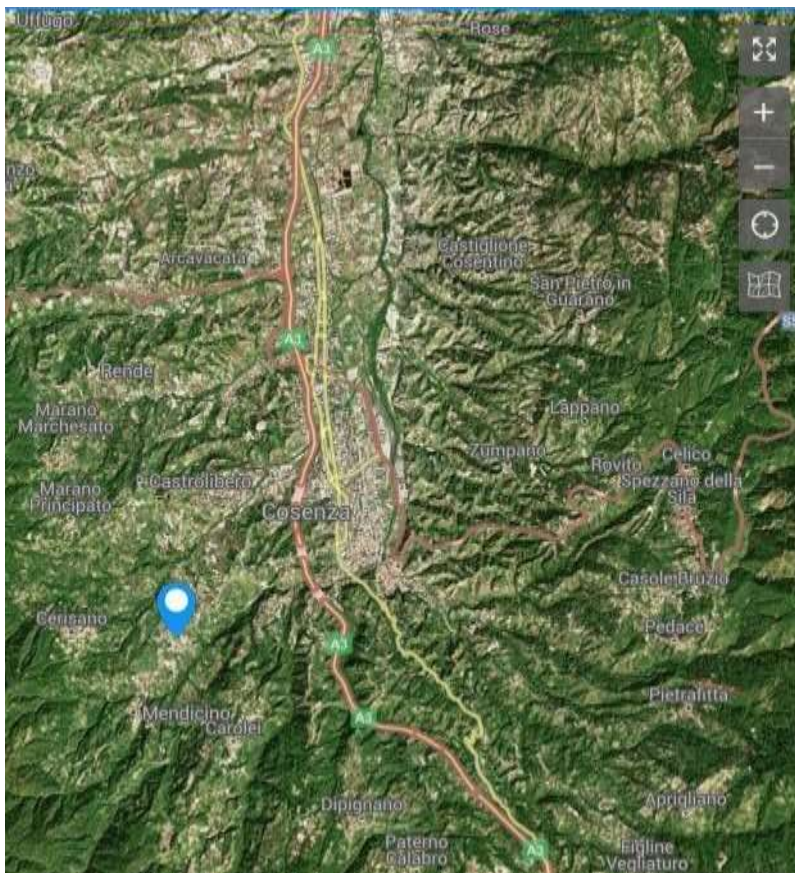
dati anagrafici	Diritti e oneri reali
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in COSENZA P.I. XXXXXXXXXXXX	Proprieta' per 1/1

Dalla documentazione in possesso e dalle indagini eseguite sul luogo di ubicazione degli immobili in fase di sopralluogo è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella indicata negli atti di fallimento.

Dalla planimetria catastale (**allegato E**) e dalla comparazione con il rilievo eseguito in sede di sopralluogo ed allegato sotto la lettera **G**, non si sono riscontrate irregolarità catastali degne di nota, i dati indicati sono quindi tutti corretti. Una difformità planimetrica è riferita solamente ai sub 9 e sub 12.

Gli immobili oggetto della presente perizia insistono su un'area ricadente nel **Comune di Mendicino** e precisamente in **località Tivolille**, luogo centrale di intersezione di importanti vie di comunicazione a livello sovracomunale con discrete potenzialità delle aree rurali anche per la presenza di borghi rurali. Il fabbricato è prospiciente alla strada principale ed è ubicato nei pressi di scuole, negozi, farmacie e fermata dei pullman.

Attualmente l'accesso all'area avviene attraverso la strada principale SP45, , attraverso la quale è possibile agevolmente raggiungere Cosenza, capoluogo di provincia. La fotografia satellitare, di seguito indicata come foto 1, dimostra quanto appena descritto.



I collegamenti stradali sono garantiti attraverso le principali vie di comunicazione: dista circa 7 km dallo svincolo Cosenza Nord Autostrada Salerno – Reggio Calabria, e meno di 2 km da Mendicino paese.

#### 4. Descrizione dei beni

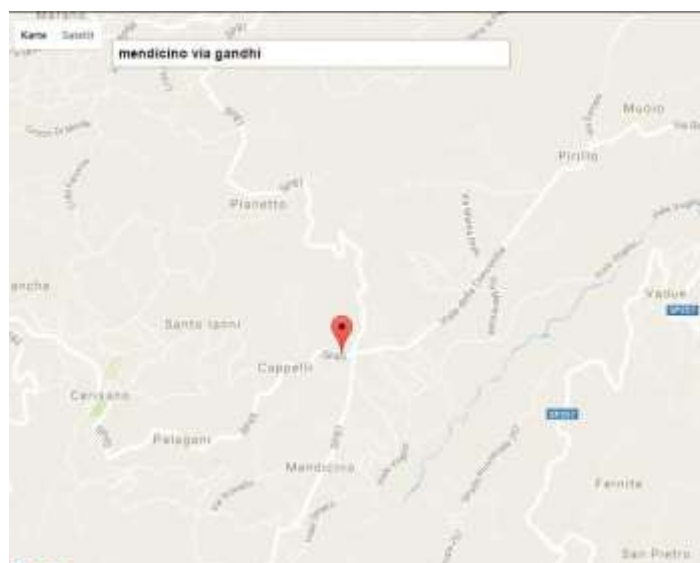
Gli immobili fanno parte di un complesso edilizio destinato prevalentemente a residenze, costituite da quattro corpi fabbrica (A-B-C-D).

Il lotto, interessato dall'intervento con un'estensione di 5330 mq, ha identificativi catastali fogli 5 particelle originarie (217 di are 7.50, 218 di are 22.80 e 220 di are 23.00), che frazionate hanno generato gli enti urbani distinti in Catasto al Foglio 5 Particelle 606 e 609. I terreni sono pervenuti con atto di permuta rogato Notaio Amato Stanislao il 19.03.2008 (Rep.112891), trascritto il 17.04.2008 ai nn°11953 R.G. e 8029 R.P. dai signori OMISSIS e OMISSIS che cedevano diritti pari a ½ di piena proprietà ciascuno relativamente alle Particelle 218 e 220 e OMISSIS che cedeva diritti pari a 1/1 di piena proprietà relativamente alla Particella 217.

I fabbricati, di recente edificazione, presentano una omogeneità nelle finiture interne ed esterne; sono costituite da due piani a carattere residenziale (2 appartamenti a piano), locali commerciali a piano terra e locali cantina/box auto a piano seminterrato.

#### ■ Mappa

MAPPA	
Regione	CALABRIA
Comune	MENDICINO
Zona	1
Indirizzo	VIA GANDHI
Cap	87040
Latitudine	39.27663542
Longitudine	16.19913776



Considerando nello specifico ogni singola unità immobiliare:

**Locale deposito: Foglio 5, particella 606, sub 9**

Il magazzino- deposito, si trova al piano seminterrato del fabbricato della scala A. E' attualmente chiuso da una porta in ferro ed è occupato da materiale di cantiere. Rispetto alla planimetria catastale c'è un ambiente in meno, che è diventato un nuovo box auto. Lo stato manutentivo è pessimo, c'è una forte presenza di umidità, dovuta ad una perdita d'acqua nei mesi passati. L'altezza media è di 3.80m e la superficie lorda è di 195 mq. L'unità ha ingresso pedonale e carrabile dalla pubblica via. Confina a nord con il sub 10, sub 1,5,7,8

**Box auto: Foglio 5, particella 606, sub 10**

Box auto appartenente alla scala A. L'unità ha ingresso pedonale da corte interna e carrabile dalla pubblica via, confina a sud con il sub 9 e ad est con il posto auto ricavato dal sub 9. Le cantine sono sprovviste di porte e manca la pavimentazione di finitura. L'altezza media è di 3.80 m e la superficie commerciale è di 21 mq.

**Negoziò: Foglio 5, particella 606, sub 12**

Il locale commerciale è posto al piano terra del corpo B.

L'unità ha ingresso pedonale dalla corte interna, confina a est con il sub 13, a ovest con il vano scala del corpo B. Rispetto alla planimetria catastale è presente una divisione interna con tramezzi. La superficie commerciale è pari a 62 mq. Attualmente risulta chiuso da una saracinesca.

**Appartamento: Foglio 5, particella 606, sub 14**

L'appartamento è così rappresentato presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Mendicino:

- **Foglio 5, particella 606, sub 14, categoria. A/2 (abitazione di tipo civile), 6,5 vani, rendita Euro:503,55**

L'appartamento di proprietà della XXXXX. srl è posto al primo piano del corpo fabbrica B. All'appartamento si accede solo tramite le scale condominiali, è, infatti, presente solo il vano ascensore ma non il macchinario. Ha una buona esposizione ed è composto da un soggiorno di 26 mq, da una cucina abitabile di 14 mq con ripostiglio di 2.50 mq, due camere da letto di 12 e 15 mq e due bagni di 6.50 mq e 4 mq. L'immobile non è



completamente rifinito, sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico, gli infissi esterni ma mancano porte e caldaia. La pavimentazione è in gres porcellanato. Appartiene all'appartamento la cantina posta al piano seminterrato. La cantina di 24 mq è aperta e non è pavimentata, ha un'altezza media di 3.80 m. L'appartamento confina con vano scala, appartamento e corte per più lati; la cantina confina con corridoio condominiale, altre cantine e strada privata di collegamento. Attualmente l'immobile è libero. La superficie lorda dell'immobile, misurata attraverso l'ausilio della planimetria catastale e dal rilievo effettuato, è pari a circa 123.80 mq, di cui 101.55 mq costituiscono la superficie residenziale, 22,25 mq quella relativa ai balconi e 24,00 mq la cantina al piano seminterrato.

**Box auto: Foglio 5, particella 606, sub 19**

Box auto appartenente alla scala B, piano seminterrato. L'unità ha ingresso pedonale e carrabile dalla pubblica via, confina a nord con il sub 16. Non sono presenti opere di rifinitura. Ha una superficie commerciale di 24 mq.

**Box auto: Foglio 5, particella 606, sub 20**

Box auto appartenente alla scala B, piano seminterrato. L'unità ha ingresso pedonale e carrabile dalla pubblica via, confina a nord con la cantina del sub 14, a sud con il sub 16. Ha un'altezza media di 3.80 m e una superficie commerciale di 33 mq.

**Box auto: Foglio 5, particella 606, sub 21**

Box auto appartenente alla scala B, piano seminterrato. L'unità ha ingresso pedonale e carrabile dalla pubblica via, confina a sud con il sub 27, ad est con il sub 15 e ad ovest con il sub 17. Ha una superficie commerciale di 30 mq. Attualmente è chiuso da saracinesca

**Negozi: Foglio 5, particella 606, sub 41**

Locale commerciale appartenente alla scala B, è posto a piano seminterrato.

L'unità ha ingresso pedonale e carrabile dalla pubblica via, confina a sud ad ovest con il vano scala. L'urbano distinto in Catasto al Foglio 5 Particella 606 sub.41, deriva dalla soppressione dell'urbano distinto con la Particella 606 sub.18;

È presente una variazione catastale e di destinazione d'uso: da sub 18 con categoria C/6 nel 2012 ha avuto un cambio di categoria

## **TERRENI:**

le due particelle 607 e 616 derivano dalle particelle 217,218 e 220 su cui è stato costruito l'intero complesso. Costituiscono la viabilità interna del complesso edilizio. Le due particelle sono state utilizzate per il calcolo dei volumi in fase di realizzazione del complesso edilizio, pertanto esse non hanno alcun valore commerciale .

L'intero complesso edilizio è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- permesso a costruire n.9/2008 del 14/04/2008
- variante del 27/10/2009
- permesso a costruire n.3/2010 del 23/04/2010
- permesso a costruire n.50/2011 del 18/11/2011

Il certificato di agibilità n.3/2012 ha validità solo per i sub 12 e sub 41.

Non è presente la gestione dei condomini da parte di un amministratore

Per quanto riguarda la conformità delle opere con il Prg, l'intervento risulta compatibile con le norme contenute nel P.R.G. vigente.

In data 23/03/2017, è stata rilasciata al sottoscritto la visura ipotecaria sugli immobili di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX srl con sede in Cosenza.

La visura effettuata, come già preannunciato, ha accertato l'esistenza delle seguenti ipoteche a carico dei beni interessati:

1. Sui terreni distinti in Catasto al Foglio 5 Particelle 217, 218 e 220, grava ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, rogata dal Notaio Amato Stanislao il 13.10.2008 (Rep.113683), iscritta il 17.10.2008 ai nn°41644 R.G. e 5030 R.P. in favore della XXXXXXXXXXXXXX S.P.A. con sede in Cosenza e contro la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in Cosenza (per i diritti

pari a 1/1 di piena proprietà) per la complessiva somma di €3.000.000,00 (mutuo di €1.500.000,00). A margine della descritta ipoteca si rileva quanto segue:

- Annotamento di erogazione a saldo, annotato il 17.05.2011 ai nn°14382 R.G. e 1708 R.P.;
- Annotamento di restrizione di beni per Notaio Amato Stanislao del 01.09.2010 (Rep.116150), annotato il 17.05.2011 ai nn°14383 R.G. e 1709 R.P., con il quale è stato liberato l'urbano distinto in Catasto al Foglio 5 Particella 609 sub.2 insieme ad altri cespiti non pertinenti;
- Annotamento di frazionamento in quota per Notaio Amato Stanislao del 01.09.2010 (Rep.116150), annotato il 17.05.2011 ai nn°14384 R.G. e 1710 R.P. con il quale agli urbani distinti in Catasto al Foglio 5 Particelle 606 sub.9, 606 sub.10, 606 sub.12, 606 sub.18, 606 sub.19, 606 sub.20, 606 sub.21, 609 sub.1, 609 sub.3, 609 sub.4 e 609 sub.5 è stata attribuita una quota di mutuo complessiva di €700.000,00 e relativa quota d'ipoteca di €1.400.000,00 ed all'urbano distinto in Catasto al Foglio 5 Particella 606 sub.14 è stata attribuita una quota di mutuo di €45.000,00 e relativa quota di ipoteca di €90.000,00;

2. Sull'urbano distinto in Catasto al Foglio 5 Particella 606 sub.12, grava domanda giudiziale derivante da esecuzione in forma specifica, presentata presso il Tribunale di Cosenza in data 04.10.2011 (Rep.2134/2011), trascritta il 19.10.2011 ai nn°28792 R.G. e 20760 R.P. in favore della OMISSIS e contro la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX SRL con sede in Cosenza, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. A margine della citata domanda giudiziale, non si rileva alcun tipo di annotamento.
3. Sugli immobili distinti in Catasto al Foglio 5 Particelle 606 sub.9, 606 sub.10, 606 sub.14, 606 sub.19, 606 sub.20 e 606 sub.21, grava ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Milano in data 13.10.2012 (Rep.40646), iscritta il 09.05.2013 ai nn°11756 R.G. e 973 R.P. in favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede in Milano e contro la società XXXXXXXXXXXX SRL con sede in Cosenza, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, per la complessiva somma di €20.000,00 (Capitale di €16.226,00). A margine della citata ipoteca non si rileva alcun tipo di annotamento.

## 5. STIMA DEI BENI IMMOBILI

Dato che i beni immobili sono, di fatto, già catastalmente divisi in più unità immobiliari, si procederà alla formazione di più lotti come segue:

- Lotto 1 – magazzino di 195 mq (sub 9)
- Lotto 2 – cantina/posto auto di 21 mq (sub 10)
- Lotto 3 . negozi e botteghe di 62 mq (sub 12)
- Lotto 4 – appartamento di 125 mq(sub 14)
- Lotto 5 - cantina/posto auto di 24 mq (sub 19)
- Lotto 6 – cantina/posto auto di 33 mq (sub 20)
- Lotto 7 – cantina/posto auto di 26 mq (sub 21)
- Lotto 8 – negozi e botteghe di 93 mq (sub 41)

E i seguenti terreni

- Seminativo particella 607
- Seminativo particella 616

### 1.1. Criterio di stima dei beni immobili.

La stima dovrà tenere conto dei seguenti punti salienti:

- Le condizioni degli edifici sono, per la maggior parte, buone;
- Lo stato degli ambienti interni, quando sono presenti delle carenze sono facilmente ripristinabili.

Il criterio di stima utilizzato, dovendo valutare esclusivamente gli immobili è quello che si basa sul confronto con elementi comparabili sul mercato e sulla base dei parametri OMI riferiti al primo semestre 2016. Attraverso l'interrogazione OMI è stato possibile determinare un prezzo medio di zona per abitazioni di tipo civile, per magazzini e negozi, per posti auto, quindi risalire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia; attraverso le agenzie locali è stato possibile ricavare il valore commerciale per unità comparabili.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto della presente relazione, il CTU ha considerato beni aventi caratteristiche e collocazioni simili a quelle da valutare. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte private, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadrato (mq).

Riscontrando difficoltà nella ricerca di atti di compravendita negli ultimi anni, si fa riferimento alle proposte di vendita.

La prima valutazione che sarà eseguita è quella della determinazione della *superficie commerciale*. La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale**  $S_c$ , espressa in metri quadrati.

La superficie commerciale è per definizione quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali. Essa viene determinata moltiplicando le superfici reali, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni coefficienti correttivi.

Si considererà in seguito il **valore medio unitario**  $V_u$ , che è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli elementi che influiscono sul mercato immobiliare vigente nel territorio.

Il prezzo medio di zona  $V_m$  infatti deve essere corretto attraverso coefficienti correttivi che tengono in debita considerazione:

- La zona in cui è ubicato l'immobile  $\alpha$  : un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;
- L'analisi del fabbricato  $\beta$ : un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;
- Le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare  $\gamma$  : caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare gli aspetti funzionali, le varianti estetiche, le varianti posizionali, le varianti dimensionali, le varianti di conservazione.

Il valore unitario  $V_u$  sarà pertanto dato da:

$$V_u = V_m \times \alpha \times \beta \times \gamma$$

Nota la superficie commerciale  $S_c$  il più probabile valore di mercato dei beni immobili  $V_c$  oggetto della presente stima è dato da:

$$V_c = V_u \times S_c$$

Questo valore rappresenta il *più probabile valore di mercato* immobiliare dell'edificio e delle sue pertinenze.

I calcoli, sinteticamente riportati nelle tabelle, conducono al seguente più probabile valore di mercato per gli immobili oggetto della presente stima:

Lotto 1 – magazzino (sub 9)

Superficie commerciale Sc(mq)	Valore medio Unitario Vu	Coefficiente α	Coefficiente β	Coefficiente γ	Valore di mercato Vc
195	€ 300,00	1,05	1	0,8	€49.140,00

Lotto 2 – cantina/posto auto (sub 10)

Superficie commerciale Sc(mq)	Valore medio Unitario Vu	Coefficiente α	Coefficiente β	Coefficiente γ	Valore di mercato Vc
21	€ 350,00	1,05	1	0,95	€7331,00

Lotto 3 . negozi e botteghe (sub 12)

Superficie commerciale Sc(mq)	Valore medio Unitario Vu	Coefficiente α	Coefficiente β	Coefficiente γ	Valore di mercato Vc
62	€ 650,00	1,05	1	1,1	€46.546

Lotto 4 – appartamento (sub 14)

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup.Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	101	1,00	101
Superficie cantine	SU <sub>C</sub>	27	0,50	13,5
Superficie balconi	SU <sub>B</sub>	22,20	0,50	11,10
Totale Superficie (m <sup>2</sup> )		150,2		125,6

Superficie commerciale Sc(mq)	Valore medio Unitario Vu	Coefficiente $\alpha$	Coefficiente $\beta$	Coefficiente $\gamma$	Valore di mercato Vc
125,6	€750,00	1,05	1	0,95	€93.258,00

Lotto 5 - cantina/posto auto (sub 19)

Superficie commerciale Sc(mq)	Valore medio Unitario Vu	Coefficiente $\alpha$	Coefficiente $\beta$	Coefficiente $\gamma$	Valore di mercato Vc
24	€350,00	1,05	1	0,9	€7.938

Lotto 6 – cantina/posto auto (sub 20)

Superficie commerciale Sc(mq)	Valore medio Unitario Vu	Coefficiente $\alpha$	Coefficiente $\beta$	Coefficiente $\gamma$	Valore di mercato Vc
33	€350,00	1,05	1	0,9	€10.914

Lotto 7 – cantina/posto auto (sub 21)

Superficie commerciale Sc(mq)	Valore medio Unitario Vu	Coefficiente $\alpha$	Coefficiente $\beta$	Coefficiente $\gamma$	Valore di mercato Vc
26	€350,00	1,05	1	0,9	€8.599,5

Lotto 8 – negozi e botteghe (sub 41)

Superficie commerciale Sc(mq)	Valore medio Unitario Vu	Coefficiente $\alpha$	Coefficiente $\beta$	Coefficiente $\gamma$	Valore di mercato Vc
93	€550,00	1,05	1	0,85	€45.651,37

## 6. CONCLUSIONI

### Riepilogo dei lotti

<b>LOTTO 1</b>	
Ident. catastale	Foglio 5, part.IIa 606, sub 9
Destinazione	Magazzino e locale di deposito
Proprietà	In condominio con altre unità
Superficie	195 mq
Descrizione principale	Magazzino a piano seminterrato scala A, con difformità rispetto alla planimetria catastale. L'unità ha ingresso pedonale e carrabile dalla pubblica via. Confina a nord con il sub 10, sub 1,5,7,8. All'interno sono presenti deposito cantiere. L'altezza media è di 3.80m
Provenienza e titolarità	Già all'impianto di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX srl
Urbanistica e vincoli	Progetto edilizio originale: permesso a costruire n.9/2008 Variante del 27/10/2009 Variante permesso a costruire n.3/2010 Variante permesso a costruire n.50/2011
stato di possesso del bene	Libero
Valore base stimato dell'immobile	€49.140,00
Detrazione	15%
<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>41.770€ (QUARANTUNOMILASETTECENTOSETTANTA/00 EURO)</b>

<b>LOTTO 2</b>	
Ident. catastale	Foglio 5, part.IIa 606, sub 10
Destinazione	Cantina Box auto
Proprietà	In condominio con altre unità
Superficie	21 mq
Descrizione principale	Box auto appartenente alla scala A. L'unità ha ingresso pedonale da corte interna e carrabile dalla pubblica via, confina a sud con il sub 9. Le cantine sono sprovviste di porte e manca la pavimentazione di finitura. L'altezza media è di 3.80 m
Provenienza e titolarità	Già all'impianto di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX srl
Urbanistica e vincoli	Progetto edilizio originale: permesso a costruire n.9/2008 Variante del 27/10/2009 Variante permesso a costruire n.3/2010 Variante permesso a costruire n.50/2011
stato di possesso del bene	Libero
Valore base stimato dell'immobile	€7331,00
Detrazione	10%
<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>6.600€ (SEIMILASEICENTO/00 EURO)</b>



<b>LOTTO 3</b>	
Ident. catastale	Foglio 5, part.IIa 606, sub 12
Destinazione	Locale commerciale
Proprietà	In condominio con altre unità
Superficie	62 mq
Descrizione principale	Locale commerciale appartenente alla scala B. L'unità ha ingresso pedonale dalla corte interna, confina a est con il sub 13, a ovest con il vano scala del corpo B. Rispetto alla planimetria catastale è presente una divisione interna con tramezzi.
Provenienza e titolarità	Già all'impianto di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX srl
Urbanistica e vincoli	Progetto edilizio originale: permesso a costruire n.9/2008 Variante del 27/10/2009 Variante permesso a costruire n.3/2010 Variante permesso a costruire n.50/2011 Certificato di agibilità n.3/2012
stato di possesso del bene	In possesso di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Valore base stimato dell'immobile	€46.546
Detrazione	5%
<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>44.220€ (QUARANTAQUATTROMILADUECENTOVENTI/00 EURO)</b>

<b>LOTTO 4</b>	
Ident. catastale	Foglio 5, part.IIa 606, sub 14
Destinazione	Appartamento, via Gandhi 36
Proprietà	In condominio con altre unità
Superficie	101 mq ,22 mq terrazzi e 24 cantina
Descrizione principale	<p>Piena proprietà di un appartamento composto da comodo soggiorno di 25 mq, cucina abitabile con ripostiglio di 17 mq, doppi servizi entrambi con finestra e due camere da letto matrimoniali più due balconi. L'appartamento è posto a piano primo, si accede tramite scala, è presente soltanto il vano ascensore. Le rifiniture sono di buona fattura, con pavimenti in gres porcellanato, tinteggiatura in intonaco civile liscio, i bagni sono dotati degli apparecchi igienico-sanitari e rifiniti con materiali di buona fattura. Sono presenti infissi esterni in legno di buona fattura, con doppio vetro; non ci sono le porte interne ma è presente solo il controtelaio.</p> <p>Appartiene all'appartamento un locale di cantina, non pavimentata, che si trova al piano interrato, confinante con il sub 20 e con affaccio ed accesso sulla corte comune.</p> <p>La descrizione dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. La costruzione è pertinente alle indicazioni del Prg</p>
Provenienza e titolarità	Già all'impianto di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX srl
Urbanistica e vincoli	Progetto edilizio originale: permesso a costruire n.9/2008 Variante del 27/10/2009 Variante permesso a costruire n.3/2010 Variante permesso a costruire n.50/2011
stato di possesso del bene	Libero
Valore base stimato dell'immobile	€93.258,00
Detrazione	7%
<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>86.730€ (OTTANTASEMILASETTECENTOTRENTA/00 EURO)</b>

<b>LOTTO 5</b>	
Ident. catastale	Foglio 5, part.IIa 606, sub 19
Destinazione	Cantina Box auto
Proprietà	In condominio con altre unità
Superficie	24 mq
Descrizione principale	Box auto appartenente alla scala B, piano seminterrato. L'unità ha ingresso pedonale e carrabile dalla pubblica via, confina a nord con il sub 16. Non sono presenti opere di rifinitura.
Provenienza e titolarità	Già all'impianto di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX srl
Urbanistica e vincoli	Progetto edilizio originale: permesso a costruire n.9/2008 Variante del 27/10/2009 Variante permesso a costruire n.3/2010 Variante permesso a costruire n.50/2011
stato di possesso del bene	Libero
Valore base stimato dell'immobile	€7938,00
Detrazione	10%
<b>PREZZO D'ASTA</b>	<b>BASE 7150,00€ (SETTEMILACENTOCINQUANTA/00 EURO)</b>

<b>LOTTO 6</b>	
Ident. catastale	Foglio 5, part.IIa 606, sub 20
Destinazione	Cantina Box auto
Proprietà	In condominio con altre unità
Superficie	33 mq
Descrizione principale	Box auto appartenente alla scala B, piano seminterrato. L'unità ha ingresso pedonale e carrabile dalla pubblica via, confina a nord con la cantina del sub 14, a sud con il sub 16.
Provenienza e titolarità	Già all'impianto di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX srl
Urbanistica e vincoli	Progetto edilizio originale: permesso a costruire n.9/2008 Variante del 27/10/2009 Variante permesso a costruire n.3/2010 Variante permesso a costruire n.50/2011
stato di possesso del bene	Libero
Valore base stimato dell'immobile	€10.914
Detrazione	10%
<b>PREZZO D'ASTA</b>	<b>BASE 9820,00€ (NOVEMILAOTTOCENTOVENTI/00 EURO)</b>

<b>LOTTO 7</b>	
Ident. catastale	Foglio 5, part.IIa 606, sub 21
Destinazione	Cantina Box auto
Proprietà	In condominio con altre unità
Superficie	30 mq
Descrizione principale	Box auto appartenente alla scala B, piano seminterrato. L'unità ha ingresso pedonale e carrabile dalla pubblica via, confina a sud con il sub 27, ad est con il sub 15 e ad ovest con il sub 17.
Provenienza e titolarità	Già all'impianto di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX srl
Urbanistica e vincoli	Progetto edilizio originale: permesso a costruire n.9/2008 Variante del 27/10/2009 Variante permesso a costruire n.3/2010 Variante permesso a costruire n.50/2011
stato di possesso del bene	Libero
Valore base stimato dell'immobile	€8.599,5
Detrazione	10%
<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>7740,00€ (SETTEMILASETTECENTOQUARANTA/00 EURO)</b>

<b>LOTTO 8</b>	
Ident. catastale	Foglio 5, part.IIa 606, sub 41
Destinazione	Locale commerciale
Proprietà	In condominio con altre unità
Superficie	93 mq
Descrizione principale	Locale commerciale appartenente alla scala B, piano seminterrato. L'unità ha ingresso pedonale e carrabile dalla pubblica via, confina a sud ad ovest con il vano scala. L'urbano distinto in Catasto al Foglio 5 Particella 606 sub.41, deriva dalla soppressione dell'urbano distinto con la Particella 606 sub.18; È presente una variazione catastale e di destinazione d'uso: da sub 18 con categoria C/6 nel 2012 ha avuto un cambio di categoria.
Provenienza e titolarità	Già all'impianto di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX srl
Urbanistica e vincoli	Progetto edilizio originale: permesso a costruire n.9/2008 Variante del 27/10/2009 Variante permesso a costruire n.3/2010 Variante permesso a costruire n.50/2011 Certificato di agibilità n.3/2012
stato di possesso del bene	Libero
Valore base stimato dell'immobile	€45.651,37
Detrazione	12%
<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>40.170€ (QUARANTAMILACENTOSETTANTA/00 EURO)</b>

Il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

**Ing. Michele Funaro**