

TRIBUNALE DICASTROVILLARI

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Paone

*Curatela Fallimentare: Dott. Antonio Nicosia
Via don Silvestro Marano n. 9 – 87100 Cosenza*

Fallimento R.F. : 02/2021

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA D'UFFICIO

Stima del compendio immobiliare di proprietà della Società
“Meridio Costruzioni srl.” in liquidazione”
P.IVA.: 02828930780

Indirizzo Sede legale
VIA GIOVANNI PAOLO II n. 31
CASSANO ALLO IONIO (CS) C.A.P. 87011
Forma giuridica società a responsabilità limitata
PEC. meridiocostruzionisrl@pec.it

Cosenza, 12/10/2021

*Il C.T.U.:
Dott. Ing. Eugenio Giardinelli*



INDICE

Premessa

PARTE PRIMA

1. Incarico, provenienza, dati censuari relativi agli immobili,
Sopralluoghi, ubicazione, caratteri generali, confini.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.

Provenienza e dati censuari relativi agli immobili di proprietà del committente

PARTE SECONDA

2. Destinazione urbanistica, difformità edilizie, iscrizioni e trascrizioni

PARTE TERZA

3. Criteri di stima, valutazione, ipotesi di vendita.

4. ALLEGATI

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

SITO in VIA A. SAVINO SNC del COMUNE DI RENDE(CS)

PREMESSA

1. Incarico, provenienza, dati censuari relativi agli immobili,

Il sottoscritto Ing. Eugenio Giardinelli nato a Cosenza il 30/04/1963 C.F. GRDGNE63D30D086V con residenza in Paterno Calabro (CS) Cap. 87040 C/da Iassa - Pileo n° 5, Studio Tecnico di Progettazioni Civili Anti Sismiche Via Delle Medaglie D'oro n° 42 Cosenza, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con il n° 4481, incluso nell'Albo del Tribunale di Cosenza come Consulente Tecnico d'Ufficio del Giudice con il n° 3918. Specializzato in Prevenzione Incendi autorizzato dal Ministero dell'Interno con ministeriale n° 14301 del 23/11/2016, P.IVA 02317000780 Cell. 3356726525 E-mail eugenio63giardinelli@gmail.com PEC eugenio.giardinelli.f153f@ingpec.eu

Giusta autorizzazione disposta in data 4 giugno 2021 dal Sig. Giudice Delegato del fallimento Tribunale di Castrovillari, lo scrivente è stato incaricato quale tecnico professionista per la valutazione estimativa degli immobili, che risultano consegnati e disponibili alla data della perizia ed attratti all'attivo fallimentare della società MERIDIO COSTRUZIONI SRL, CORSO LAURA SERRA 65, LAUROPOLI CASSANO ALLO IONIO, con sede in CASSANO ALL'IONIO".

Nel conferimento dell'incarico, si è chiesto di redigere una relazione tecnica nella quale indicare la stima dei singoli lotti, specificando oltre che una dettagliata descrizione dei beni oggetto di inventario, anche: l'ubicazione; i caratteri generali e tipologici degli immobili e dei terreni e/o dei manufatti, l'estensione, l'identificazione catastale, i confini, la natura del diritto in capo alla società in fallimento nonché la provenienza degli immobili. Inoltre, si è chiesto di dover corredare la relazione con specifici allegati fotografici e planimetrici ed accertare la consistenza degli stessi nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali e le eventuali problematiche connesse al rilascio del certificato di destinazione urbanistica ed alle problematiche di accesso negli immobili, atteso che risulterebbe necessario ottenere dall'Università della Calabria eventuali permessi e/o concessioni. Infine, si chiederebbe al nominato CTU stimatore di voler prospettare eventuali soluzioni tecniche con relativa stima dei costi da sostenere e redigere l'Attestato di Prestazione Energetico "APE" degli immobili ubicati nel Comune di Rende in Via A. SAVINO SNC .

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Sopralluoghi, ubicazione, caratteri generali, confini.

Per l'espletamento dell'incarico ho proceduto analizzando preventivamente tutta la documentazione rinvenuta agli atti da parte del curatore fallimentare e messa nella disponibilità dello scrivente tecnico incaricato, debitamente integrata con quanto rinvenuto presso l'Agenzia delle Entrate ove sono state reperite: le planimetrie Catastali delle unità immobiliari, le Visure Storiche, gli Elaborati Planimetrici e gli Estratti di Mappa, che risultano allegati alla presente relazione.

Successivamente, il giorno 24 del mese di giugno 2021 alle ore 15,00 alla presenza del Dott. Nicosia Antonio, si è effettuato il primo accesso in Via A. SAVINO SNC allo scopo di prendere visione dei luoghi, eseguire i rilievi metrici con adeguato corredo fotografico ed espletare i rilievi con un controllo delle planimetrie catastali e quant'altro necessario per ottenere tutti gli elementi utili e necessari per formulare il più attendibile giudizio di stima. (*Allegato n.29 Relazione fotografica esterna ed interna*).

Ufficio provinciale di: COSENZA Territorio

Convenzione: **GIARDINELLI EUGENIO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**

Codice di Richiesta: **C00057662013**

Situazione aggiornata al : 08/06/2021 Soggetto selezionato Nominativo:

MERIDIO COSTRUZIONI S.R.L.

Codice fiscale: **02828930780** Comune di: **RENDE** Codice: **H235**

Immobili individuati: **6** Elenco immobili per diritti e quote **TERRENI**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	P.Illa	Classamento	Class e	Consistenz a	Rendita
T	Proprietà per 1/1	RENDE (CS)	20	309	INCOLT STER		60 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:
T	Proprietà per 1/1	RENDE (CS)	20	640	SEM IRR ARB	1	70 ca	R.D.Euro:0,54 R.A. Euro: 0,22
T	Proprietà per 1/1	RENDE (CS)	20	641	CORTE URBAN		10 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:
T	Proprietà per 1/1	RENDE (CS)	20	831	SEM IRR ARB	1	7 are 20 ca	R.D.Euro:5,58 R.A. Euro: 2,23
T	Proprietà per 1/1	RENDE (CS)	20	879	SEM IRR ARB	1	1 are 55 ca	R.D.Euro:1,20 R.A. Euro: 0,48
T	Proprietà per 1/1	RENDE (CS)	20	882	SEM IRR ARB	1	2 are 30 ca	R.D.Euro:1,78 R.A. Euro: 0,71

Situazione aggiornata al: 08/06/2021 Soggetto selezionato Nominativo:

MERIDIO COSTRUZIONI SRL, CORSO LAURA SERRA 65, LAUROPOLI CASSANO

ALLO IONIO, Codice fiscale: **02828930780** Comune di: **RENDE** Codice: **H235**

Immobili individuati: 3 Elenco immobili per diritti e quote **FABBRICATI**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1000/1000	RENDE (CS) VIA A. SAVINO, SNC Piano T-S1	20	862	10	zona1 cat. A/2	1	5 vani	Euro:400,25
F	Proprietà per 1000/1000	RENDE (CS) VIA A. SAVINO, SNC Piano T-S1	20	862	11	zona1 cat. A/2	1	5 vani	Euro:400,25
F	Proprietà per 1000/1000	RENDE (CS) VIA A. SAVINO, SNC Piano T-S1	20	862	2	zona1 cat. A/2	1	5 vani	Euro:400,25

PROPRIETA'

Situazione aggiornata al : 08/06/2021 Immobile selezionato Catasto: **Fabbricati**

Comune: **RENDE** Codice: **H235** Foglio: **20** Particella: **862** Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
MERIDIO COSTRUZIONI SRL, CORSO LAURA SERRA 65, LAUROPOLI CASSANO ALLO IONIO, con sede in CASSANO ALL'IONIO (CS)	02828930780	Proprietà	1000/1000

Situazione aggiornata al : 08/06/2021 Immobile selezionato Catasto: **Fabbricati**

Comune: **RENDE** Codice: **H235**

Foglio: **20** Particella: **862** Subalterno: **2** Immobili individuati: **2** Elenco Immobili Graffati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
20	885	2	VIA A. SAVINO, SNC Piano T-S1	001	A/2	1	5 vani	Euro:400,25
20	862	2						

Situazione aggiornata al : 08/06/2021 Immobile selezionato Catasto: **Fabbricati**

Comune: **RENDE** Codice: **H235**

Foglio: **20** Particella: **862** Subalterno: **10** Immobili individuati: **2** Elenco Immobili Graffati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
20	885	10	VIA A. SAVINO, SNC Piano T-S1	001	A/2	1	5 vani	Euro:400,25
20	862	10						

Situazione aggiornata al : 08/06/2021 Immobile selezionato Catasto: **Fabbricati**

Comune: **RENDE** Codice: **H235**

Foglio: **20** Particella: **862** Subalterno: **11** Immobili individuati: **2** Elenco Immobili Graffati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
20	885	11	VIA A. SAVINO, SNC Piano T-S1	001	A/2	1	5 vani	Euro:400,25	
20	862	11							

(Allegato n. 08,09,10,11,12,13,14,15, Visure Storiche, gli Elaborati Planimetrici e Estratto di Mappa).

1.2 – Provenienza e dati censuari relativi agli immobili di proprietà del committente

La presente Relazione ha l'obiettivo di individuare i valori di stima dei beni immobili inventariati di proprietà della Società Stima del compendio immobiliare di proprietà della Società.

“Meridio Costruzioni srl.” in liquidazione P.IVA.: 02828930780 Sede legale VIA GIOVANNI PAOLO II n. 31 CASSANO ALLO IONIO (CS) C.A.P. 87011 Forma giuridica società a responsabilità limitata PEC. meridiocostruzioni@pec.it

Trattasi di una Società costituita il 01/02/2007 Data iscrizione: 27/02/2007

Data d'inizio dell'attività dell'impresa 19/12/2007 con sede legale in

VIA GIOVANNI PAOLO II n. 31 CASSANO ALLO IONIO (CS) C.A.P. 87011

P.IVA 02828930780 n. REA CS – 192876 Amministratore Unico INFUSINO GIUSEPPE Rappresentante dell'impresa Nato a RENDE (CS) il 13/03/1954 Codice fiscale: NFSGPP54C13H235P domicilio RENDE (CS) VIA PO 44 CAP 87036

Il compendio immobiliare sito nel Comune di Rende(CS)(*All.n. 16 vista aerea*), si estende su un lotto di terreno sito nelle vicinanze della Biblioteca di Matematica collegato attraverso la Via Alberto Savinio e attraversando un Parcheggio Universitario in mancanza di collegamento diretto con la strada Comunale. La zona in cui è stato edificato il complesso di abitazioni ricade in zona Universitaria e precisamente:

1.3 – Documentazione necessaria per accertamenti iniziali.

Prima di procedere con la visita/sopralluogo presso i beni in oggetto mi sono recato c/o i seguenti uffici per poter acquisire tutta la documentazione necessaria e propedeutica all'espletamento dell'incarico:

Comune di Rende (CS):

- *Permesso a Costruire n. 21 del 12/02/2008,*
- *Permesso a Costruire in Variante n.55 del 05/04/2011 P*
- *Planimetrie catastali di 01/04/2010 ed il rilievo eseguito durante il sopralluogo in cantiere in data 14/06/2021 si rilevano alcune difformità tra le opere realizzate e quelle previste nel Progetto in Variante, ma soprattutto negli elaborati planimetrici catastali.*

-AgenziadelleEntrate-Territorio

- *n.1 Estratto di mappa dell'intera part.lla 862-885*
- *n.1 Elaborato planimetrico F.20 part.lla 862-885 sub.2, 10, 11 (All. n.15)*
- *n.1 Visura storica per immobili Fabbricati F.20 part.lla 862-885 sub.2, 10, 11 (All. n.8...11)*

- *n.1 Visura storica per immobile Terreni F. 20 part. lle 309, 640, 641, 831, 879, 882 (All.n. 12)*

-Agenzia delle Entrate-Conservatoria Registri Immobiliari Agenzia Entrate di Cosenza

- *Ispesioni ipotecarie (All.n.31)*

1.4 – Sopralluoghi

Il sopralluogo è stato fissato il giorno 24 del mese di giugno 2021 alle ore 15,00 alla presenza del Curatore fallimentare Dott. Antonio Nicosia. Durante l'accesso, è stato possibile verificare lo stato dei luoghi di tutti gli immobili attratti all'attivo del fallimento per i quali si è richiesta una verifica tecnica sulla regolarità urbanistica ed una stima dei valori da indicare per singoli lotti.

(All.n.29 documentazione fotografica esterna ed interna).

Le operazioni sono state eseguite avendo cura di verificare tutta la documentazione avuta a corredo, confrontandola con l'effettivo stato dei luoghi sia all'esterno che all'interno delle singole unità immobiliari.

Si fa presente che le unità immobiliari sono ubicate in un edificio di forma rettangolare, con tre piani fuori terra oltre copertura a falde. La facciata intonacata di colore giallo arancio tenue al piano terreno e giallo tenue al piano primo, si presenta al piano primo con balconi o terrazzi con serramenti metallici e persiane tipo alla romana colore testa di moro, con aperture ad anta doppia. Su tutta la facciata scorre zoccolatura di piastrelle grigio scure. Il prospetto principale presenta un balcone sulla facciata principale (*lato corto*) che affaccia sulla corte privata e sulla zona parcheggio del complesso. I serramenti hanno una ringhiera esterna, tapparelle alla romana in alluminio e infissi in legno doppio vetro interno. Per quanto riguarda la copertura si presenta come un tetto a 4 falde poggiate su cornicione in c.a. esistente. Presenti gronde, discese e pluviali in lamiera zincata verniciata colore grigio. La struttura della palazzina è in c.a. con muratura della tamponatura in laterizio forato e camera d'aria, solai prefabbricati misto in c.a. e laterizio, strutture a sbalzo (*cornicioni, balconi*) in c.a., architravi di porte e finestre in c.a., tramezzi in mattoni forati ad una testa.

Nelle corti esterne, delimitate da una recinzione metallica ed un muretto, si accede attraverso un cancelletto pedonale posto sul confine delle stesse corti prospicienti la strada e/o un piazzale bitumato.

Durante le operazioni sono stati eseguiti i rilievi e le misurazioni di tutti gli ambienti confrontandoli con le planimetrie catastali. Dal confronto sono emerse alcune

difformità tra le opere realizzate e quelle previste nel Progetto in Variante, pertanto si fa presente che lo stato dei luoghi differisce dalle planimetrie catastali.

Dall'interno della corte di ciascuno degli immobili si accede negli appartamenti attraverso un portoncino metallico a singola anta. Al piano terra vi è un ambiente unico costituito da zona angolo cottura, bagno ed ambiente soggiorno, al primo, invece, si accede attraverso una scala interna a pozzo posta sul un lato lungo in acciaio e legno. Il piano soprastante adibito a zona notte è composto da due stanze ed un wc.

Si è, quindi, proceduto con i rilevamenti metrici dei locali interni a tutti i livelli con adeguata strumentazione. Le misurazioni sono state effettuate oltre che per le dimensioni dei locali, anche per le altezze, per la posizione delle aperture finestrate e delle scale di collegamento, per le aree di pertinenza e di tutto quanto necessario per riportare l'effettiva composizione dei beni.

All'interno gli appartamenti si presentano completamente ultimati e completi con pareti intonacate e decorate in tutti i locali e sulle scale. Le porte interne sono in legno colore ciliegio, pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata vari colori, rivestimenti nei bagni e nella cucina con piastrelle ceramica vari colori, posa di apparecchi igienico sanitari, rubinetterie ecc. L'impianto idro-sanitario è ultimato: presenti i termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è stato realizzato, così come i punti luce negli ambienti.

Il portoncino d'ingresso è a un'anta color marrone. Il piano primo di altezza inferiore (H.2.70).

Terminata la fase di accesso ai luoghi le informazioni raccolte sono state esaminate e elaborate, confrontando con quanto indicato nella documentazione depositata c/o gli uffici tecnici comunali e lo stato dei luoghi.

Per come su detto, durante il sopralluogo sono emerse alcune piccole difformità non riscontrabili dalle planimetrie catastali né dalla documentazione che ho potuto reperire c/o gli archivi comunali (in quanto mancante e/o assente) (*All.n. 19...28*). Tali difformità riguardano diversa disposizione interna degli ambienti al piano terra. Tali difformità, si considerano di modesta entità, tali da non inficiare la consistenza dei beni oggetto di valutazione.

Non si è ritenuto necessario effettuare ulteriori sopralluoghi in quanto durante il 1° sopralluogo sono state reperite tutte le informazioni utili e sufficienti per potere procedere con la stima dei beni.

1.5 – Ubicazione/caratteri generali e tipologici/Estensioni/Confini

I beni immobili oggetto di stima sono localizzati nel Comune di Rende Via Savino prov. di Cosenza nei pressi dell'Università della Calabria raggiungibile percorrendo l'Autostrada del Mediterraneo (*svincolo Cosenza Nord*) e proseguendo sulla strada per Paola si arriva al primo ingresso Via Savino.

Vengono di seguito descritti i beni oggetto di stima:

Per quanto riguarda le facciate esterne non sono presenti alcune fessurazioni/distaccamenti dell'intonaco tali da non compromettere l'idoneità statica e, nonostante non siano in uso da tempo, non si evidenziano criticità particolari. Lo stato generale di manutenzione e di conservazione è medio-buono. Attualmente gli immobili non sono in uso.

Il compendio immobiliare sito nel Comune di Rende (CS) (*All. n. 16 vista aerea*), si estende su un lotto di terreno sito nelle vicinanze della Biblioteca di Matematica collegato attraverso la Via Alberto Savinio e attraversando un Parcheggio Universitario in mancanza di collegamento diretto con la strada Comunale. La zona in cui è stato edificato il complesso di abitazioni ricade in zona Universitaria e precisamente: (*All.n. 24*)

I confini sono:

Sub 2 confina a Nord con il Sub 1 a Ovest con corte comune sub 18 a Sud con il sub 3 a Est con corte comune sub 18.

Il Sub 10 confina a Nord con corte comune sub 18 a Ovest con Sub 9 a Sud con corte comune sub 18 a Est con Sub 11.

Il Sub 11 confina a Nord scala di accesso ai piani superiori sub 21 e con corte comune sub 18 a Ovest con Sub 10 a Sud con corte comune sub 18 a Est con Sub 12.

In generale i Fabbricati

-a nord con terreni incolti part. 862 sub 13, ad ovest con sub 19 (strada) a sud con part. 879 ad est con part. 344

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio è emerso che i beni suddetti non sono correttamente identificati. (*All.n. 15*)

PARTE SECONDA

Destinazione urbanistica del terreno/difformità edilizie/iscrizioni e trascrizioni.

2.1- Destinazione urbanistica

Lo strumento urbanistico attualmente vigente è il PRG adottato con DPGR n.1067 del

22/08/1986

Ibeni oggetto di procedura fanno tutti parte della medesima particella 862 – 885 che nel vigente Strumento Urbanistico comunale ha la seguente destinazione Urbanistica.

Aree Esterne Unical CR (Residenziale - D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992)

Aree esterne Unical-CR

Tali zone sono quasi interamente attuate in ragione del PP "Aree esterne UNICAL" approvato con D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992.

L'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di costruire con i seguenti indici e parametri:

- IF = 0,50 mc/mq

- Hmax = 7,50 mt

- RC = 1/4

- DS = 6,00 mt

- DC = 5,00 mt

Nel nostro caso la palazzina pur essendo situata in un Area senza potenzialità edificatoria di fatto risulta impossibile l'edificazione in quanto non risulta terreno di pertinenza a disposizione per eventuale aumento di volumetria, gli unici interventi ammessi riguardano la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia.

2.2- Verifica difformità edilizie.

Dai controlli tra la documentazione reperita c/o gli Uffici Tecnici Comunali Permesso a Costruire n. 21 del 12/02/2008, Permesso a Costruire in Variante n.55 del 05/04/2011 e planimetrie catastali di 01/04/2010 ed il rilievo eseguito durante il sopralluogo in cantiere in data 14/06/2021 si rilevano alcune difformità tra le opere realizzate e quelle previste nel Progetto in Variante ma soprattutto negli elaborati planimetrici catastali.

In particolare nella realtà da sopralluogo effettuato gli ambienti sono con alcune diversità da quelli catastali in atti attuali.

Inoltre era prevista scala interna di collegamento tra il p.t. ed il 1° piano mentre era prevista. Dal confronto con lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali risulta una maggiore conformità riguardante la distribuzione degli ambienti interni, la presenza di scala interna.

Ciò che risulta negli elaborati catastali dei locali sono delle piccole difformità, nelle visure planimetriche le unità immobiliari sono identificate in categoria **A/2Abitazione di tipo Civile.**

Tali difformità riguardano sostanzialmente modifiche interne e non hanno comportato

aumenti di volumetria e/o tali da comportare eventuali condoni edilizi. Si può pertanto affermare che le opere realizzate sono conformi a quelle autorizzate dagli uffici tecnici comunali per quanto riguarda la volumetria del fabbricato ad esclusione di modifiche interne di modesta entità.

Non risulta rilasciata l'Agibilità delle unità immobiliari oggetto della presente Perizia.

Dalla documentazione reperita si fa presente che la struttura del fabbricato è stata collaudata con Certificato di Collaudo depositato al Genio Civile di Cosenza a firma dell'Ing. Battista Iannicelli in data 30/08/2016 (*Allegato n.07 Certificato di Collaudo*). Mentre la Relazione Struttura ultimata pratica Prot. n. 84294 Pratica 06/3285 Classe A rilasciato Prot. n.100082 a firma dell'Ing. Infusino Giuseppe

2.3- Vincoli.

Dalle indagini effettuate risultano esistenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità e di indivisibilità non risultano esistenti diritti di mania o usi civici sull'area in oggetto.

Risulta vincolo di Servitù di Passaggio che si sviluppa sul terreno di Proprietà dell'Ateno per una lunghezza di ml. 94,00 e larghezza di ml 5,00 determinante un ingombro di mq. 470,00 di cui: il primo tratto ricadente nel parcheggio e il secondo tratto ricadente su terreno vegetale.

(Allegato n. 20 Verbale 16 Consiglio di Amministrazione del 15 06 2017

2.4 – Iscrizioni e trascrizioni.

Da una ricerca c/o la Conservatoria Registri Immobiliari Agenzia Entrate di Cosenza –Ufficio Territorio, si rileva che dal 1990 al 2018 sui beni intestati alla **MERIDIO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in CASSANO ALL'IONIO C.F.: 02828930780** risultano le seguenti formalità (trascrizioni/iscrizioni). (*Allegato n. 18*)

PARTE TERZA

Critério di stima e valutazione/Valutazioni/Ipotesi di vendita.

Come già premesso nella prima parte, la suddetta Perizia ha lo scopo di stabilire il prezzo di vendita dei beni immobili inventariati di proprietà della Società

MERIDIO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in CASSANO ALL'IONIO C.F.: 02828930780 mediante Asta pubblica. La suddetta Perizia pertanto costituisce parte integrante dell'Ordinanza di Vendita. L'obiettivo primario è la vendita del bene al miglior offerente.

In termini generali occorre stabilire il prezzo base di vendita dell'immobile/compendio immobiliare, con particolare riferimento alle condizioni di mercato immobiliare locale, alle valutazioni espresse dall'OMI, ed in base a numerosi fattori intrinseci alla natura del bene ossia le

condizioni di fatto, lo stato generale di manutenzione, eventuali problematiche inerenti il bene, la loro sanabilità, esistenza di vincoli, servitù, lo stato in cui si trova l'immobile (libero/occupato), quindi valutare se il bene oggetto di stima può essere influenzato da peculiari condizioni intrinseche (ad esempio il livello di piano o la vetustà) o se, viceversa, la "location" particolarmente premiante o viceversa penalizzante.

La valutazione del compendio immobiliare seguirà il criterio del valore di mercato che definisce la più probabile quantità di denaro ottenibile dalla compravendita del bene mediante Asta pubblica.

Il procedimento adottato è quello sintetico-comparativo basato sull'analisi condotta su beni simili all'immobile oggetto di indagine, mantenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche, sviluppata su dati derivanti da fonti differenziate:

- beni in vendita tra privati nella stessa zona con simili caratteristiche
- le valutazioni espresse dall' OMI (*All. n. 18*),
- analisi comparativi e relativa alle ultime vendite
- pareri Gratuiti degli agenti immobiliari.

3.1- Criterio di stima adottato

Per la valutazione dell'unità immobiliare si è adottato il metodo della stima sintetica che si basa sulla comparazione del più probabile valore di mercato di manufatti simili a quello oggetto della stima. La superficie commerciale dell'unità immobiliare si determina misurando la superficie del piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 30 cm. Non vi sono pertinenze di uso esclusivo.

Il più probabile valore di mercato si ottiene al termine di un giudizio estimativo realizzato per comparazione tra i prezzi noti del libero mercato.

La stima per comparazione quindi si basa su due fasi seguenti:

- Rilevazione di valori di mercato di beni simili o assimilabili a quelli di stima.
- Individuazioni delle variabili che influenzano il valore di mercato.

Stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato che con l'applicazione dei coefficiente per vetustà, obsolescenza e funzionalità globale, ne quantifica il degrado derivante dall'epoca di costruzione o ristrutturazione totale dell'immobile e la razionale connessione dei vari comparti in relazione ai normali standard.

3.2 - Valutazione

A) Stima dell'immobile a duso abitativo

Il risultato ottenuto dalla consultazione di riviste specializzate nel settore immobiliare e soprattutto dalle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari del comune di Cosenza, e presso il comune

di Rende sono verosimili ai valori base estrapolati dalla banca dati immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che riporta i valori medi di mercato riferiti al secondo semestre del 2017.

Trattandosi nello specifico di un appartamento di vecchia edificazione, l'immobile è di livello basso per le caratteristiche strutturali ma di livello buono per le finiture.

La struttura realizzata ha buone caratteristiche di versatilità che porrebbe il valore di mercato fra quello più alto data la possibilità di locazione vicinanza con l'Università della Calabria e la città di Rende. D'altro canto, l'ubicazione nel territorio è ottima in quanto la struttura è ben collegata ai fini del trasporto di chi lavora sul posto. Una volta determinato il valore medio unitario della superficie commerciale vengono applicati dei coefficienti correttivi per aumentarlo e diminuirlo al fine di tener conto delle caratteristiche peculiari che riguardano l'unità immobiliare da stimare.

Le caratteristiche analizzate saranno raggruppate in tre coefficienti distinti che dipendono

a) Dalla Vetustà, per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di Costruzione quindi nel nostro caso si può considerare un coefficiente unitario (1,00).

b) Dall'obsolescenza e funzionalità globale, nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture nel nostro caso si può considerare un coefficiente unitario (1,00).

c) Dal deprezzamento o incremento per caratteristiche posizionali o ambientali. Al valore di stima di unità descritte in categorie può essere applicato un coefficiente di merito/demerito derivante dalle specifiche caratteristiche delle stesse ed in particolare per insediamento nei comuni di maggior importanza, in zona artigianale od industriale regolata da piano regolatore e perciò di massima appetibilità 1,00 ma nel nostro caso non sarà applicato (1,00).

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è deciso di procedere mediante una *stima sintetica comparativa*, prendendo a confronto fabbricati simili appartenenti a categorie omogenee di immobili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. La rilevazione dei valori di compravendita è stata fatta effettuando delle ricerche direttamente nella zona e chiedendo inoltre informazioni a mediatori e agenti immobiliari, come Tecnocasa, Gabetti, Gallo Casa ecc., ma non si è ottenuto nessun tipo di valore plausibile dato che il mercato in queste zone è molto scarso, consultando poi anche i valori forniti dall'*Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Territorio (OMI)* che dà per ogni comune relativamente alla zona di interesse, alla destinazione dell'immobile e alla tipologia, abbiamo un intervallo di valori plausibili di mercato (**Allegato n° 18**). Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è scelto come parametro la superficie lorda espressa in mq. Ricavata dalla planimetria catastale e desunta dai rilievi metrici effettuati dallo stesso C.T.U. per gli immobili ispezionati, riportati in (**Allegato n° 8...15, 29**).

Si riportano di seguito la tabella riassuntiva con il più probabile valore di mercato dell'unità

immobiliare, il valore di stima complessivo e il prezzo base.

Fabbricati e di RENDE(CS) Via Savino SNC piano: T- S1;			Intestatario: Denominazione: MERIDIO COSTRUZIONI SRL, CORSO LAURA SERRA 65, LAUROPOLI CASSANO ALLO IONIO, Fabbricati siti nel comune di RENDE (Codice: H235) Provincia di COSENZA Foglio: 20 Soggetto individuato MERIDIO COSTRUZIONI SRL, CORSO LAURA SERRA 65, LAUROPOLI CASSANO ALLO IONIO, con sede in CASSANO ALL' IONIO C. F.: 02828930780					
N°	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza Catastale	Superficie Catastale	Valore unitario dell'immobile valore medio
1	20	862 - 885	2	A/2	1	5,0 Vani	Totale: 69 m ² Totale escluse aree scoperte: 64 m ²	1.170,00 €/mq.
2		862 - 885	10	A/2	1	5,0 Vani	Totale: 70 m ² Totale escluse aree scoperte: 65 m ²	1.170,00 €/mq.
3		862 - 885	11	A/2	1	5,0 Vani	Totale: 69 m ² Totale escluse aree scoperte**: 64 m ²	1.170,00 €/mq.

(2)

Lotti	Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (mq.)(1)	Valore di Mercato (€/mq.)(2)	Valore di Stima (€)	Costo Presunto Regolarizzazione Urbanistica Catastale	Altre Spese (€)	Prezzo Base (€)
Lotto 1	Unità Immobiliare	Residenziale	69,00	1.170,00	80.730,00	3.200,00	16.300,15	61.229,85
Lotto 2	Unità Immobiliare	Residenziale	70,00	1.170,00	81.900,00	3.200,00	17.045,77	61.654,23
Lotto 3	Unità Immobiliare	Residenziale	69,00	1.170,00	80.730,00	3.200,00	16.327,44	61.192,56

- (1) Nel calcolo della superficie si è tenuto conto della superficie della terrazza/tetto piano, ragguagliata alla superficie abitabile
- (2) Vedi **(Allegato n° 18)** Valori Forniti dall'Osservatorio Immobiliare Dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cosenza in riferimento al Comune di Rende.

Dall'estratto della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie Speciale

(GU n. 182 del 7 agosto 2007)

PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 27 LUGLIO 2007 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INDIVIDUAZIONE DEI CRITERI UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE DEI FABBRICATI, DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 307, DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2006, N. 296 (LEGGE FINANZIARIA 2007)

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie (mq.)

Valore Normale Unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Dove: **Val OMI_{min}** e **Val OMI_{max}** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile

considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

Dove: K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$

K1 (Taglio superficie) = fino a 45 mq = 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq = 0

K2 (Livello di piano) = piano seminterrato = 0

piano terreno = 0,2

piano primo = 0,4

piano intermedio = 0,5

piano ultimo = 0,8

piano attico = 1

1) CALCOLO COEFFICIENTI Particella 862-885 Sub 2

Nel nostro casi valori da considerare sono:

Val OMI_{min} = 940,00 €/mq. **Val OMI_{max}** = 1.400,00 €/mq.

K₁ = Taglio Superficie = 0,8 (oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8)

K₂ = Livello di Piano = 0,2 (piano sotto strada e terreno)

$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$ Otteniamo: **K = 0,35**

quindi per la particella 862-885 sub 2 il **Valore Normale Unitario €/mq. 1.170,00 €/mq.**

Valore Commerciale dell'Unità Immobiliare Particella 862-885 Sub 2

mq. 69,00 x 1.170,00 €/mq. = 80.730,00 €

2) CALCOLO COEFFICIENTI Particella 862-885 Sub 10

Nel nostro casi valori da considerare sono:

Val OMI_{min} = 940,00 €/mq. **Val OMI_{max}** = 1.400,00 €/mq.

K₁ = Taglio Superficie = 0,8 (oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8)

K₂ = Livello di Piano = 0,2 (piano sotto strada e terreno)

$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$ Otteniamo: **K = 0,35**

quindi per la particella 862-885 sub 10 il **Valore Normale Unitario €/mq. 1.170,00 €/mq.**

Valore Commerciale dell'Unità Immobiliare Particella 862-885 Sub 10

mq. 70,00 x 1.170,00 €/mq. = 81.900,00 €

3) CALCOLO COEFFICIENTI Particella 862-885 Sub 11

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

Val OMI_{min} = 940,00 €/mq. **Val OMI_{max}** = 1.400,00 €/mq.

K_1 = Taglio Superficie = 0,8 (oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8)

K_2 = Livello di Piano = 0,2 (piano sotto strada e terreno)

$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$ Otteniamo: **K = 0,35**

quindi per la particella 862-885 sub 2 il **Valore Normale Unitario €/mq. 1.170,00 €/mq.**

Valore Commerciale dell'Unità Immobiliare Particella 862-885 Sub 11

mq. 69,00 x 1.170,00 €/mq. = 80.730,00 €

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva con il più probabile valore di mercato delle due unità immobiliari, in corso di costruzione, il valore di stima complessivo e il prezzo base.

3.3 – Ipotesi di vendita.

Viste e valutate tutte le caratteristiche e peculiarità dei beni oggetto di stima, al fine di realizzare una vendita veloce e proficua, si ritiene opportuno proporre singolarmente i lotti ritenendo che debba obbligatoriamente essere rilasciata SERVITU' DI PASSAGGIO per consentire l'accesso alla palazzina ed agli ingressi dalla Via Savino.

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del Lotto 1:

Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria	Immobile ad uso civile abitazione posto al piano sotto strada, piano terra, superficie catastale lorda mq. 69,00. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità. L'immobile non risulta occupato dai proprietari, ma vi sono all'interno dei mobili.
Descrizione Catastale	Catasto Fabbricati Comuni di Rende (CS) Foglio 20 Part. 862-885 sub2 Piano sotto strada e terra, zona 1 cat. A/2 Classe 1 Consistenza 5 Vani Superficie catastale mq. 69,00 Rendita Catastale € 400,25
Natura e Titolarità Giuridica Intestati	Denominazione: MERIDIO COSTRUZIONI SRL, CORSO LAURA SERRA 65, LAUROPOLI CASSANO ALLO IONIO, Fabbricati siti nel comune di RENDE (Codice: H235) Provincia di COSENZA Foglio: 20 Soggetto individuato MERIDIO COSTRUZIONI SRL, CORSO LAURA SERRA 65, LAUROPOLI CASSANO ALLO IONIO, con sede in CASSANO ALL' IONIO C. F.: 02828930780
Valore Base Stimato	€ 80.730,00
Detrazione per lo stato in cui si trova	€ - 2.500,00 (Spese per il rilascio di SCA) € - 500,00 (Spese per Variazione Catastale DOCFA) € - 200,00 (Spese per il rilascio di APE)
Detrazione per Vendita Coattiva in assenza di garanzia per vizi occulti -15%	€ - 12.110,00
Spese Condominiali	€ - 2.190,15
Spese per Progettazione Costruzione Strada	€ - 2000,00
Prezzo a Base d'Asta	€ 61.229,85

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del Lotto 2:

Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria	Immobile ad uso civile abitazione posto al piano sotto strada, piano terra, superficie catastale lorda mq. 70,00. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità. L'immobile non risulta occupato dai proprietari, ma vi sono all'interno dei mobili.
Descrizione Catastale	Catasto Fabbricati Comune di Rende (CS) Foglio 20 Part. 862-885 sub10 Piano sotto strada e terra, zona 1 cat. A/2 Classe 1 Consistenza 5 Vani Superficie catastale mq. 70,00 Rendita Catastale € 400,25
Natura e Titolarità Giuridica Intestati	Denominazione: MERIDIO COSTRUZIONI SRL, CORSO LAURA SERRA 65, LAUROPOLI CASSANO ALLO IONIO, Fabbricati siti nel comune di RENDE (Codice: H235) Provincia di COSENZA Foglio: 20 Soggetto individuato MERIDIO COSTRUZIONI SRL, CORSO LAURA SERRA 65, LAUROPOLI CASSANO ALLO IONIO, con sede in CASSANO ALL' IONIO C. F.: 02828930780
Valore Base Stimato	€ 81.900,00
Detrazione per lo stato in cui si trova	€ - 2.500,00 (Spese per il rilascio di SCA) € - 500,00 (Spese per Variazione Catastale DOCFA) € - 200,00 (Spese per il rilascio di APE)
Detrazione per Vendita Coattiva in assenza di garanzia per vizi occulti -15%	€ - 12.285,00
Spese Condominiali	€ - 2.760,77
Spese per Progettazione Costruzione Strada	€ - 2000,00
Prezzo a Base d'Asta	€ 61.654,23

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del Lotto 3:

Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria	Immobile ad uso civile abitazione posto al piano sotto strada, piano terra, superficie catastale lorda mq. 69,00. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità. L'immobile non risulta occupato dai proprietari, ma vi sono all'interno dei mobili.
Descrizione Catastale	Catasto Fabbricati Comune di Rende (CS) Foglio 20 Part. 862-885 sub11 Piano sotto strada e terra, zona 1 cat. A/2 Classe 1 Consistenza 5 Vani Superficie catastale mq. 69,00 Rendita Catastale € 400,25
Natura e Titolarità Giuridica Intestati	Denominazione: MERIDIO COSTRUZIONI SRL, CORSO LAURA SERRA 65, LAUROPOLI CASSANO ALLO IONIO, Fabbricati siti nel comune di RENDE (Codice: H235) Provincia di COSENZA Foglio: 20 Soggetto individuato MERIDIO COSTRUZIONI SRL, CORSO LAURA SERRA 65, LAUROPOLI CASSANO ALLO IONIO, con sede in CASSANO ALL' IONIO C. F.: 02828930780
Valore Base Stimato	€ 80.730,00
Detrazione per lo stato in cui si trova	€ - 2.500,00 (Spese per il rilascio di SCA) € - 500,00 (Spese per Variazione Catastale DOCFA) € - 200,00 (Spese per il rilascio di APE)
Detrazione per Vendita Coattiva in assenza di garanzia per vizi occulti -15%	€ - 12.110,00
Spese Condominiali	€ - 2.227,44
Spese per Progettazione Costruzione Strada	€ - 2000,00
Prezzo a Base d'Asta	€ 61.192,56

Per quanto riguarda la stima dei terreni facenti parte del all'attivo fallimentare della società MERIDIO COSTRUZIONI SRL, CORSO LAURA SERRA 65, LAUROPOLI CASSANO ALLO IONIO, con sede in CASSANO ALL'IONIO”.

Situazione aggiornata al : 18/09/2021 Soggetto selezionato Nominativo:

MERIDIO COSTRUZIONI S.R.L.

Codice fiscale: **02828930780** Comune di: **RENDE** Codice: **H235**

Immobili individuati: **6** Elenco immobili per diritti e quote **TERRENI**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	P.Illa	Classamento	Classe	Consistenz a	Rendita
T	Proprietà per 1/1	RENDE (CS)	20	309	INCOLT STER		60 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:
T	Proprietà per 1/1	RENDE (CS)	20	640	SEM IRR ARB	1	70 ca	R.D.Euro:0,54 R.A. Euro: 0,22
T	Proprietà per 1/1	RENDE (CS)	20	641	CORTE URBAN		10 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:
T	Proprietà per 1/1	RENDE (CS)	20	831	SEM IRR ARB	1	7 are 20 ca	R.D.Euro:5,58 R.A. Euro: 2,23
T	Proprietà per 1/1	RENDE (CS)	20	879	SEM IRR ARB	1	1 are 55 ca	R.D.Euro:1,20 R.A. Euro: 0,48
T	Proprietà per 1/1	RENDE (CS)	20	882	SEM IRR ARB	1	2 are 30 ca	R.D.Euro:1,78 R.A. Euro: 0,71

Part 309 Zona Aree Esterne Unical CR Descrizione Residenziale D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992

Part 640 Zona Strada Descrizione Viabilità

Part 641 Zona Aree Esterne Unical CR Descrizione Residenziale D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992

Part 831 Zona Aree Esterne Unical CR Descrizione Residenziale D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992

Part 879 Zona Universitaria Descrizione Aree per l'Università della Calabria

Part 882 Zona Strada Descrizione Viabilità

STIMA immobiliare dei lotti di terreno

Lotto 4 Part 309 Superficie mq. 60 x € 10,00/mq. = 600,00 €

Part 640 Non Valutabile a servizio della Viabilità

Lotto 5 Part 641 Superficie mq. 10 x € 10,00/mq. = 100,00 €

Lotto 6 Part 831 Superficie mq. 720 x € 10,00/mq. = 7.200,00 €

Part 879 Non Valutabile Aree per l'Università della Calabria

Part 882 Non Valutabile a servizio della Viabilità

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del Lotto 4:

Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria	Part 309 Zona Aree Esterne Unical CR Descrizione Residenziale D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992
Descrizione Catastale	Catasto Terreno Comune di Rende (CS) Foglio 20 Part. 309 Incolto Sterrato Superficie catastale mq. 60,00
Natura e Titolarità Giuridica Intestati	Denominazione: MERIDIO COSTRUZIONI SRL, CORSO LAURA SERRA 65, LAUROPOLI CASSANO ALLO IONIO, Fabbricati siti nel comune di RENDE (Codice: H235) Provincia di COSENZA Foglio: 20 Soggetto individuato MERIDIO COSTRUZIONI SRL, CORSO LAURA SERRA 65, LAUROPOLI CASSANO ALLO IONIO, con sede in CASSANO ALL' IONIO C. F.: 02828930780
Valore Base Stimato	€ 600,00 €

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del Lotto 5:

Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria	Part 641 Zona Aree Esterne Unical CR Descrizione Residenziale D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992
Descrizione Catastale	Catasto Terreno Comune di Rende (CS) Foglio 20 Part. 641Corte Urbana Superficie catastale mq. 10,00
Natura e Titolarità Giuridica Intestati	Denominazione: MERIDIO COSTRUZIONI SRL, CORSO LAURA SERRA 65, LAUROPOLI CASSANO ALLO IONIO, Fabbricati siti nel comune di RENDE (Codice: H235) Provincia di COSENZA Foglio: 20 Soggetto individuato MERIDIO COSTRUZIONI SRL, CORSO LAURA SERRA 65, LAUROPOLI CASSANO ALLO IONIO, con sede in CASSANO ALL' IONIO C. F.: 02828930780
Valore Base Stimato	€ 100,00 €

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del Lotto 6:

Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria	Part 831 Zona Aree Esterne Unical CR Descrizione Residenziale D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992
Descrizione Catastale	Catasto Terreno Comune di Rende (CS) Foglio 20 Part. 831Seminativo Irriguo Arborato Superficie catastale mq. 720,00
Natura e Titolarità Giuridica Intestati	Denominazione: MERIDIO COSTRUZIONI SRL, CORSO LAURA SERRA 65, LAUROPOLI CASSANO ALLO IONIO, Fabbricati siti nel comune di RENDE (Codice: H235) Provincia di COSENZA Foglio: 20 Soggetto individuato MERIDIO COSTRUZIONI SRL, CORSO LAURA SERRA 65, LAUROPOLI CASSANO ALLO IONIO, con sede in CASSANO ALL' IONIO C. F.: 02828930780
Valore Base Stimato	€ 7.200,00 €

Nel ringraziare il Giudice Delegato al fallimento e la Curatela Fallimentare per la fiducia accordata, si rassegna la presente relazione, con la più serena coscienza e assoluta obiettività, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore integrazione o chiarimento che dovesse essere necessario. Tutto quanto premesso e considerato anche alla luce di tutta la documentazione esaminata ed allegata a corredo, trasmetto la su esposta relazione completa degli allegati alla PEC della Curatela Fallimentare, affinché venga depositata agli atti della procedura.

Cosenza, li 12/10/2021

Con Osservanza

***Il Tecnico Incaricato
Dott. Ing. Eugenio Giardinelli***



ALLEGATI:

- All.n.01 : Nomina Perito Estimatore Ing. Eugenio Giardinelli*
- All.n.02: Sentenza di Fallimento*
- All.n.03: Visura Camerale con pec fallimento*
- All.n.04 : Atto acquisto terreno x edificare le costruzioni MC_000239*
- All.n.05 : Permesso a Costruire 21 del 12 02 2008*
- All.n.06 :Permesso a Costruire in Variante 55 del 05 04 2011*
- All.n.07: Collaudo Statico 2016*
- All.n.08 :Visura Storica Foglio 20 Particella 862 Sub. 2*
- All.n.09 :Visura Storica Foglio 20 Particella 862 Sub. 8*
- All.n.10 :Visura Storica Foglio 20 Particella 862 Sub. 10*
- All.n.11 :Visura Storica Foglio 20 Particella 862 Sub. 11*
- All.n.12 : Visura Terreni MERIDIO COSTRUZIONI S.R.L.*
- All.n.13:Visura Fabbricati MERIDIO COSTRUZIONI SRL*
- All.n.14:Planimetrie Catastali F. 20 Part. 862 885 Sub 2, 8, 10, 11*
- All.n.15:Elaborati Planimetrici in Atti*
- All.n.16:Google Maps Via A Savino Università*
- All.n.17 :Spese Condominiali*
- All.n.18 :Banca Dati delle quotazioni immobiliari*
- All.n.19: Comune di Rende Comunicazione 31 03 2016*
- All.n.20 :Verbale 16 Consiglio di Amministrazione del 15 06 2017*
- All.n.21 : Comunicazione Geom. Infusino 19 01 2018*
- All.n.22 :Comune di Rende Comunicazione 13 02 2020*
- All.n.23:Richiesta Permesso a Costruire Strada*
- All.n.24:Richiesta Concessione Costruzione Strada*
- All.n.25:Planimetria Strada da Costruire*
- All.n.26:Particolare Tipo Strada da Costruire*
- All.n.27: Profilo Longitudinale Strada da Costruire*
- All.n.28:Sezioni Strada da Costruire*
- All.n.29: Relazione Fotografica CTU*
- All.n.30:Richiesta Documentazione Università*
- All.n.31 :Ispezione ipotecaria sugli immobili – Conservatoria Registro Immobiliare – Agenzia dell’Entrate- n. 4 ispezioni*
- All.n.32 :Comune di Rende (CS) Foglio 20 Estratto Piano Strutturale Comunale e Interrogazioni*