

COMUNE DI CORIGLIANO CALABRO
Provincia di COSENZA

**OGGETTO: Determinazione del valore venale di mercato
degli immobili di proprietà della**

TRIBUNALE CIVILE DI CASTROVILLARI

Fallimento: n. 18 / 2015

Giudice delegato:

Curatore:

PERIZIA TECNICA di STIMA

Il Tecnico

ing. AMERIGO CASTIGLIONE

PERIZIA TECNICA DI STIMA

1. Premesse

Dietro l'incarico dell' [REDACTED], in qualità di Curatore della Procedura di Fallimento della società [REDACTED] a seguito di provvedimento del Giudice Delegato [REDACTED] relativo al *Fallimento n. 18/2015* presso il Tribunale Civile di Castrovillari, il sottoscritto **ing. Amerigo Castiglione**, nato a [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), ha proceduto alla determinazione del valore venale di mercato "*degli immobili di proprietà della società [REDACTED]*".

Prima di procedere alla stima è stato verificato l'elenco degli immobili redatto dal curatore fallimentare (**Allegato n. 1**) sia della società "[REDACTED]" che dei soci: [REDACTED] come risulta dalle visure catastali [REDACTED] giornate (**Allegato n. 2**).

Atti di provenienza degli immobili e verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza

Si riporta preliminarmente la situazione della consistenza immobiliare dall'impianto fino al 18/11/2015, redatta dalla società [REDACTED] presso l'Agenzia delle Entrate -Territorio della Provincia di Cosenza in data 19/11/2015 relativamente alle proprietà del [REDACTED] (**Allegato n. 3**) e della [REDACTED] (**Allegato n. 4**).

Successivamente sono state eseguite direttamente dal sottoscritto, presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, ulteriori e specifiche verifiche relativamente alle Ispezioni Ipotecarie ed Elenco delle Trascrizioni, a favore e contro, in data 25/08/2016, 30/08/2016 e 01/09/2016 sia della società [REDACTED] che dei soci: Sig. [REDACTED] [REDACTED] (**Allegato n. 5**).

Sulla scorta degli elenchi di cui sopra sono state scaricate tutte le note di trascrizione che unitamente agli Atti di Provenienza degli immobili già acquisiti direttamente dalla società [REDACTED] danno un quadro completo della situazione della proprietà e di eventuali vincoli ed ipoteche gravanti sui beni oggetto di stima.

Di seguito si riportano tutte le note di trascrizione relative ai tre soggetti ispezionati, [REDACTED] (Allegato n. 6), [REDACTED] sig.ra [REDACTED] (Allegato n. 7) ordinate cronologicamente per una più facile consultazione e riferite ai singoli immobili:

1. Capannone censito al N.C.E.U. in **Corigliano Calabro**, Contrada Salice, **Foglio 38**, **particella 674 sub 1** (e graffata particella 695 sub 1), proprietà al 100% della Società

“ [REDACTED] ”

...

Il lotto di terreno su cui è stato realizzato il capannone, sede dell'attività produttiva, è stato acquistato dal “ [REDACTED] ” [REDACTED] mediante Atto di Compravendita del 23/11/1995 a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] con Rep. n. 36197 - Racc. n. 9974 (Allegato n. 8).

Il lotto di terreno, sito nell'agglomerato industriale di Schiavonea ed esteso mq 14.055,00, all'epoca dell'acquisto era riportato nel Catasto Terreni del Comune di Corigliano Calabro sul foglio di mappa n. 38 con particella n. 509 di mq 5.270,00, particella n. 520 di mq 1.808,00 e particella n. 534 di mq 6.977,00.

Da ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni risultano le seguenti annotazioni:

- ✓ Trascrizione contro del 17/11/2000 - R. P. n. 3419 R. G. n. 22450 – a favore di [REDACTED] a seguito di Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo (Allegato n. 6 – Nota 4);

- ✓ Trascrizione contro del 14/02/2005 - R. P. n. 2759 R. G. n. 6806 – a favore di [REDACTED] a seguito di Ipoteca Legale a Norma art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n. 602 (**Allegato n. 6 – Nota 5**);
- ✓ Trascrizione contro del 24/02/2006 - R. P. n. 4517 R. G. n. 6610 - a favore di [REDACTED], a seguito di Atto Esecutivo o Cautelare con Pignoramento Immobili (**Allegato n. 6 – Nota 6**);
- ✓ Trascrizione contro del 11/09/2009 - R. P. n. 5113 R. G. n. 27589 – a favore di [REDACTED], a seguito di Ipoteca Legale a Norma art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n. 602 (**Allegato n. 6 – Nota 7**);
- ✓ Trascrizione contro del 01/12/2009 - R. P. n. 6974 R. G. n. 38318 – a favore di [REDACTED]), a seguito di Ipoteca Legale a Norma art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n. 602 (**Allegato n. 6 - Nota 8**);
- ✓ Trascrizione contro del 19/03/2014 - R. P. n. 5760 R. G. n. 7540 – a favore di [REDACTED] a seguito di Atto Esecutivo o Cautelare con Pignoramento Immobili (**Allegato n. 6 - Nota 10**);
- ✓ Trascrizione contro del 07/04/2015 - R. P. n. 765 R. G. n. 7525 – a favore di [REDACTED], a seguito di Ipoteca Legale a Norma art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n. 602 (**Allegato n. 6 - Nota 11**);
- ✓ Trascrizione contro del 02/12/2015 - R. P. n. 21937 R. G. n. 26968 - a favore [REDACTED] a seguito di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (**Allegato n. 6 - Nota 12**).

L'immobile in questione è stato oggetto di altro Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 02/2006 R. E. del Tribunale di Rossano promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] ed è stato già valutato nella Relazione del Consulente Tecnico di Ufficio ing. Piergiorgio La Grotta del 15/07/2012 (Allegato n. 15).

...

2. Terreno censito al Catasto Terreni in Corigliano Calabro, al Foglio 136, particella 280, proprietà al 100% della [REDACTED]

...

Il lotto di terreno, sito in località Piana Caruso ed esteso mq 1.120,00, è stato acquistato dalla parte venditrice sig.ri [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nat [REDACTED], [REDACTED]lli [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nat [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] nat [REDACTED] mediante Atto di Compravendita del 17/02/2000 a rogito del Notaio [REDACTED] con Rep. n. 14170 - (Non è stato possibile acquisire copia dell'Atto di proprietà).

Da ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni risultano le seguenti annotazioni:

✓ Trascrizione contro del 14/02/2005 - R. P. n. 2759 R. G. n. 6806 – a favore di [REDACTED] a seguito di Ipoteca Legale a Norma art. 77 del D.P.R.

[REDACTED] 29/09/1973 n. 602 (Allegato n. 6 – Nota 5);

Trascrizione contro del 21/04/2011 - R. P. n. 2350 R. G. n. 11727 – a favore di [REDACTED], a seguito di Ipoteca Legale a Norma art. 77 del D.P.R.

[REDACTED] 29/09/1973 n. 602 (Allegato n. 6 – Nota 9);

✓ Trascrizione contro del 19/03/2014 - R. P. n. 5760 R. G. n. 7540 – a favore di [REDACTED], a seguito di Atto Esecutivo o Cautelare con Pignoramento Immobili (Allegato n. 6 - Nota 10);

✓ Trascrizione contro del 02/12/2015 - R. P. n. 21937 R. G. n. 26968 - a favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a seguito di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (Allegato n. 6 - Nota 12).

L'immobile in questione è stato oggetto di altro Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 21/2014 R. E. del Tribunale di Castrovillari promosso dalla [REDACTED] [REDACTED] nel quale è stato riunito il Procedimento [REDACTED] Immobiliare n. 02/2006 R. E. dell'ex Tribunale di Rossano promosso [REDACTED]

██████████ contro ██████████ ed è stato già valutato nella
Relazione del Consulente Tecnico di Ufficio ██████████ del 06/10/2017
(Allegato n. 16).

...

3. Locale Deposito censito al NCEU in **Corigliano Calabro**, Contrada Cantinella piano
P-T al **Foglio 32, particella 559 sub 1**, di proprietà al 25% del sig. ██████████
(s. ██████████), al 25% della ██████████ - ██████████, al 25% del
sig. ██████████ ed al 25% del sig. ██████████

...

Il Locale Deposito è stato acquistato dalla parte venditrice sigg.ri ██████████
██████████, ██████████ nata a ██████████ il
██████████, ██████████ nato a ██████████ e ██████████
██████████ mediante Atto di Compravendita del
23/04/1986 a rogito del Notaio ██████████ con Rep. N. 61117. - Registrato a
██████████ senza il 09/05/1986 al n. 611 (Allegato n. 9).

Si precisa che le quote di proprietà sopra riportate derivano dalla visura catastale
██████████ (Allegato n. 2) mentre dall'esame della trascrizione dell'Atto di Compravendita
(Allegato n. 9) l'immobile è stato acquistato interamente dalla società Società
██████████.

Da ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica delle
iscrizioni e trascrizioni risultano le seguenti annotazioni:

- ✓ Trascrizione contro del 29/08/1996 - R. P. n. 1948 R. G. n. 18448 – a favore di
██████████, a
seguito di Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo (Allegato n. 7 –
Nota 6 SG e Nota 8 GM);
- ✓ Trascrizione contro del 17/10/2006 - R. P. n. 7811 R. G. n. 36192 – a favore di ██████████
██████████ ██████████ ██████████, a seguito di Ipoteca Legale a Norma art. 77 del
D.P.R. 29/09/1973 n. 602 (Allegato n. 7 – *Nota 11 SG*);

- ✓ Trascrizione contro del 30/04/2013 - R. P. n. 882 R. G. n. 10951 - a favore di [REDACTED]
[REDACTED], a seguito di Ipoteca Legale a Norma art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n. 602 (**Allegato n. 7 – Nota 12 SG**);
- ✓ Trascrizione contro del 02/12/2015 - R. P. n. 21937 R. G. n. 26968 - a favore [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (**Allegato n. 7 – Nota 17 GM**).

...

4. Fabbricato per civile abitazione censito al NCEU in **Corigliano Calabro**, in regime di comunione dei beni, Contrada Piano di Caruso piano T-1 al **Foglio 136, particella 221**, di proprietà al 50% del sig. [REDACTED] ed al 50% della [REDACTED]
[REDACTED]

...

Il fabbricato è stato acquistato dalla parte venditrice sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED]
[REDACTED] mediante Atto di Compravendita del 20/12/1991 a rogito del Notaio [REDACTED]
[REDACTED] con Rep. N. 90955 - Racc. n. 10409 e registrato a Cosenza il 17/01/1992 al R.G. n. 2357 R.P. n. 2237 (**Allegato n. 10**).

Da ispezioni ipotecarie eseguite presso l’Agenzia delle Entrate per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni risultano le seguenti annotazioni:

- ✓ Trascrizione contro del 17/10/2006 - R. P. n. 7811 R. G. n. 36192 – a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di Ipoteca Legale a Norma art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n. 602 (**Allegato n. 7 – Nota 1 SGI**);
- ✓ Trascrizione contro del 30/04/2013 - R. P. n. 882 R. G. n. 10951 - a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di Ipoteca Legale a Norma art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n. 602 (**Allegato n. 7 – Nota 12 GM**);
- ✓ Trascrizione contro del 02/12/2015 - R. P. n. 21937 R. G. n. 26968 - a favore [REDACTED]
[REDACTED]

E GENTILE a seguito di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (**Allegato n. 7 – Nota 17 GM**).

...

5. Appartamento censito al NCEU in **Corigliano Calabro**, in regime di separazione dei beni, Via Nazionale piano 1 al **Foglio 85, particella 86 sub 19**, con la nuda al 100% proprietà della Sig.ra [REDACTED] l'usufrutto al 50% del sig. [REDACTED] ed al 50% della [REDACTED]

...

Il fabbricato è stato acquistato dalla parte venditrice mediante Atto di Compravendita del 19/12/1996 a rogito del Notaio [REDACTED] con Rep. N. 49894 e registrato a Corigliano Calabro (CS) il 1997 al R.G. n. 845.1 (**Allegato non disponibile**).

Da ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni risultano le seguenti annotazioni:

Trascrizione contro del 25/02/1997 - R. P. n. 352 R. G. n. 4472 – a favore di [REDACTED] a seguito di Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento (**Allegato n. 7 – Nota 7 SG**);

Trascrizione contro del 26/05/1997 - R. P. n. 1134 R. G. n. 10938 – a favore di [REDACTED], a seguito di Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento (**Allegato n. 7 – Nota 8 SG – 12 GM**);

✓ Trascrizione a favore e contro del 07/10/2004 - R. P. n. 19759 R. G. n. 2744, a seguito di Costituzione di Fondo Patrimoniale (**Allegato n. 7 – Nota 10 SG – 13 GM**);

✓ Trascrizione contro del 28/03/20067 - R. P. n. 6735 R. G. n. 10167 – a favore di MPS [REDACTED], a seguito di Atto Esecutivo Cautelar (**Allegato n. 7 – Nota 15 GM**);

✓ Trascrizione contro del 02/12/2015 - R. P. n. 21937 R. G. n. 26968 - a favore [REDACTED] a seguito di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (**n. 7 – Nota 17 GM**).

✓ .

L'immobile in questione è stato oggetto di altro Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 01/2006 R. E. R. E. del Tribunale di Castrovillari (ex Tribunale di Rossano) promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] + 2 snc ed è stato già valutato nella Relazione del Consulente Tecnico di Ufficio ing. [REDACTED] del 06/02/2017 (Allegato n. 17).

...

6. Appartamento censito al NCEU in **Corigliano Calabro**, Via Toscano Ammiraglio Antonio piano 2 al **Foglio 110, particella 1272 sub 10**, di proprietà al 100% del Sig.

[REDACTED]

...

L'Appartamento è stato acquistato dalla parte venditrice [REDACTED] nato [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il 18/05/1924 mediante Atto di Compravendita del 26/10/1974 a rogito del Notaio [REDACTED] con Rep. N. 40082 - Racc. n. 4229 e registrato a Corigliano Calabro (CS) il 29/01/1974 al 125 (Allegato n. 11).

Da ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni risultano le seguenti annotazioni:

- ✓ Trascrizione a favore e contro del 07/10/2004 - R. P. n. 19759 R. G. n. 2744, a seguito di Costituzione di Fondo Patrimoniale (Allegato n. 7 – Nota 10 SG – 13 GM);
- ✓ Trascrizione contro del 30/04/2013 - R. P. n. 882 R. G. n. 10951 - a favore di [REDACTED] [REDACTED]), a seguito di Ipoteca Legale a Norma art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n. 602 (Allegato n. 7 – Nota 12 SG);
- ✓ Trascrizione contro del 02/12/2015 - R. P. n. 21937 R. G. n. 26968 - a favore [REDACTED] [REDACTED] a seguito di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (Allegato n. 7 – Nota 17 GM).

...

7. Appezzamento di Terreno censito al Catasto Terreni in **Corigliano Calabro**, al **Foglio 15 particella 40**, di proprietà al 100% della Sig.ra [REDACTED] - [REDACTED]

...

L'appezzamento di terreno è stato acquistato dalla parte venditrice [REDACTED] nata [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] mediante Atto di Compravendita del 11/04/1991 a rogito del Notaio [REDACTED] con Rep. N. 26815 - Racc. n. 6193 e registrato a Corigliano Calabro (CS) il 02/05/1991 al n. 518 serie IV (**Allegato n. 12**).

Da ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni risultano le seguenti annotazioni:

- ✓ Trascrizione contro del 25/02/1997 - R. P. n. 352 R. G. n. 4472 – a favore di [REDACTED], a seguito di Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento (**Allegato n. 7 – Nota 7 SG**);
- Trascrizione contro del 26/05/1997 - R. P. n. 1134 R. G. n. 10938 – a favore di [REDACTED] a seguito di Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento (**Allegato n. 7 – Nota 8 SG e Nota 12 GM**);
- ✓ Trascrizione a favore e contro del 07/10/2004 - R. P. n. 19759 R. G. n. 2744, a seguito di Costituzione di Fondo Patrimoniale (**Allegato n. 7 – Nota 10 SG – 13 GM**);
- ✓ Trascrizione contro del 28/03/2006 - R. P. n. 6735 R. G. n. 10167 - a favore [REDACTED], a seguito di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE (**Allegato n. 7 – Nota 15 GM**);
- ✓ Trascrizione contro del 02/12/2015 - R. P. n. 21937 R. G. n. 26968 - a favore [REDACTED] a seguito di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (**Allegato n. 7 – Nota 17 GM**).

L'immobile in questione è stato oggetto di altro Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 01/2006 R. E. R. E. del Tribunale di Castrovillari (ex Tribunale di [REDACTED])

Rossano) promosso da [REDACTED] contro [REDACTED]
+ 2 snc ed è stato già valutato nella Relazione del Consulente Tecnico di Ufficio [REDACTED]
[REDACTED] del 06/02/2017 (Allegato n. 17).

...

8 - 9. Appezamento di Terreno censito al Catasto Terreni in Corigliano Calabro, al Foglio 31 particelle nn. 152 – 153 (ex 29), di proprietà al 100% della [REDACTED]

...

L'appezamento di terreno è stato acquistato dalla parte venditrice sig. [REDACTED] nat [REDACTED] mediante Atto di Compravendita del 30/12/1991 a rogito del Notaio [REDACTED] con Rep. N. 29083 - Racc. n. 6740 e registrato a Corigliano Calabro (CS) il 20/01/1992 al n. 326 serie IV (**Allegato n.**

Da ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate in data 01/09/2016 (**Allegato n. 2**), per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni risultano le seguenti annotazioni:

- ✓ Trascrizione contro del 25/02/1997 - R. P. n. 352 R. G. n. 4472 – a favore di [REDACTED] a seguito di Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento (**Allegato n. 7 – Nota 7 SG**);
- ✓ Trascrizione contro del 26/05/1997 - R. P. n. 1134 R. G. n. 10938 – a favore di [REDACTED], a seguito di Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento (**Allegato n. 7 – Nota 8 SG e Nota 12 GM**);
- ✓ Trascrizione a favore e contro del 07/10/2004 - R. P. n. 19759 R. G. n. 2744, a seguito di Costituzione di Fondo Patrimoniale (**Allegato n. 7 – Nota 10 SG – 13 GM**);
- ✓ Trascrizione contro del 28/03/2006 - R. P. n. 6735 R. G. n. 10167 - a favore [REDACTED] a seguito di ATTO ESECUTIVO O CA [REDACTED] TELARE (**Allegato n. 7 – Nota 15 GM**);

✓ Trascrizione contro del 02/12/2015 - R. P. n. 21937 R. G. n. 26968 - a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a seguito di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (Allegato n. 7 – Nota 17 GM).

L'immobile in questione è stato oggetto di altro Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 01/2006 R. E. R. E. del Tribunale di Castrovillari (ex Tribunale di Rossano) promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] + 2 snc ed è stato già valutato nella Relazione del Consulente Tecnico di Ufficio [REDACTED] del 06/02/2017 (Allegato n. 17).

...

10. Appezamento di Terreno censito al Catasto Terreni in Corigliano Calabro, al Foglio 31 particella 63, di proprietà al 100% della Sig.ra [REDACTED] - [REDACTED] socio fallito

...

L'appezzamento di terreno è stato acquistato dalla parte venditrice sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] mediante Atto di Compravendita del 07/12/1996 a rogito del Notaio [REDACTED] con Rep. N. 486 - Racc. n. 170 e registrato ad Acri (CS) il 23/12/1996 al n. 810 serie IV (Allegato n. 14).

Da ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate in data 01/09/2016 (Allegato n. 2), per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni risultano le seguenti annotazioni:

✓ Trascrizione contro del 25/02/1997 - R. P. n. 352 R. G. n. 4472 – a favore di [REDACTED], a seguito di Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento (Allegato n. 7 – Nota 7 SG);

✓ Trascrizione contro del 26/05/1997 - R. P. n. 1134 R. G. n. 10938 – a favore di [REDACTED], a seguito di Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento (Allegato n. 7 – Nota 8 SG e Nota 12 SG)

- ✓ Trascrizione a favore e contro del 07/10/2004 - R. P. n. 19759 R. G. n. 2744, a seguito di Costituzione di Fondo Patrimoniale (**Allegato n. 7 – Nota 10 SG – 13 GM**);
- ✓ Trascrizione contro del 28/03/2006 - R. P. n. 6735 R. G. n. 10167 - a favore [REDACTED] [REDACTED] a seguito di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE (**Allegato n. 7 – Nota 15 GM**);
- ✓ Trascrizione contro del 02/12/2015 - R. P. n. 21937 R. G. n. 26968 - a favore [REDACTED] [REDACTED] a seguito di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (**Allegato n. 7 – Nota 17 GM**).

L'immobile in questione è stato oggetto di altro Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 01/2006 R. E. R. E. del Tribunale di Castrovillari (ex Tribunale di Rossano) promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] + 2 snc ed è stato già valutato nella Relazione del Consulente Tecnico di Ufficio ing. [REDACTED] del 06/02/2017 (Allegato n. 17).

...

3. Inquadramento Territoriale, Catastale ed Aerofotogrammetrico - Descrizione dei Fabbricati e principali parametri geometrici - Conformità Urbanistica.

Di seguito saranno trattati solo gli immobili che non sono stati già oggetto di precedenti Procedimenti Esecutivi Immobiliari per come evidenziato nel paragrafo precedente.

Al fine di rappresentare dettagliatamente ed in modo esauriente gli immobili oggetto della presente perizia è stato eseguito apposito rilievo fotografico riportando l'ubicazione delle foto e la loro direzione sulle ortofoto per le aree esterne e sulle planimetrie per i locali interni (**Allegati nn. 20 – 23 - 26**).

...

1. Locale Deposito sito in Contrada Cantinelle di proprietà del Sig. [REDACTED]

...

Il capannone in oggetto è ubicato in località Cantinelle del Comune di Corigliano Calabro ed è collegato direttamente alla Strada Provinciale 252 mediante le strade comunali che circondano l'immobile come risulta dalle ortofoto (**Allegato n. 18**).

E' stato realizzato all'interno di un lotto di terreno di cui occupa l'intera superficie ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Corigliano Calabro sul Foglio di Mappa n. 32 con particella n. 559 sub 1 (**Allegato n. 19**).

Il capannone si sviluppa su di un unico livello posto al piano terra ed ha una struttura portante in profilati di acciaio tipo IPE e struttura di copertura con travi reticolari in acciaio con sovrastante manto di copertura in lastre di eternit (**Allegato n. 20 - Foto 1 - 2 - 6**).

Le pareti esterne (tompagnatura) sono state realizzate in blocchi di cls (**Allegato n. 20**

Foto 3 - 4) intonacate solo internamente con intonaco grezzo (**Allegato n. 20 - Foto 1 - 2**

Foto 5) e pavimentazione in cls grezzo (**Allegato n. 20 - Foto 2 - 5**).

Gli infissi esterni ed in particolare i portoni d'ingresso sono con struttura principale in profilati di acciaio e lamiera (**Allegato n. 20 - Foto 7 - 8**) mentre le finestre sono in acciaio e vetro ognuna delle quali completa di grata di protezione (**Allegato n. 20 - Foto 9 - 10 - 11**).

Al suo interno sono ubicate: n. 2 celle frigorifere, i servizi igienici, n. 2 ripostigli e gli uffici ubicati sul soppalco e comunicanti con il resto del capannone attraverso una scala in ferro (**Allegato n. 20 - Foto 12**).

Le celle frigorifere sono realizzate in muratura e porte in alluminio di tipo isolate con l'impianto di generazione caldo/freddo posto sopra le stesse celle e centralina di controllo posto all'ingresso delle celle (**Allegato n. 20 - Foto 13 - 14**).

I servizi igienici ed i ripostigli sono realizzati in muratura e pavimentati con cls grezzo e rivestiti con piastrelle di ceramica 20 x 20 cm e porte d'accesso tamburato (**Allegato n. 20 - Foto 15 - 16 - 17**) mentre gli uffici sono r

pannelli d'alluminio e vetro (**Allegato n. 20 - Foto 18**) e tutto impianto elettrico è a vista (**Allegato n. 20 - Foto 1 - 2 - 5 - 13 - 14 - 19**).

Ha una superficie complessiva in pianta pari a circa mq 382,00 con un'altezza massima al colmo della copertura di m 6,40 ed un'altezza minima di m 5,00.

Dal punto di vista della conformità urbanistica, data l'epoca di realizzazione dell'immobile, dopo ripetute ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Calabro non è stato possibile reperire nessuna documentazione relativa al rilascio delle autorizzazioni necessarie alla costruzione né attestati di agibilità.

...

2. Fabbricato per civile abitazione sito in Contrada Piano di Caruso di proprietà del Sig. [REDACTED]

...

Il fabbricato in oggetto è ubicato in località Piano Caruso del Comune di Corigliano Calabro ed è collegato direttamente alla Strada Provinciale mediante la strada comunale [REDACTED] penetrazione dell'insediamento residenziale come risulta dalle ortofoto (**Allegato n. 21**).

E' stato realizzato all'interno di un lotto di terreno del quale occupa l'intera superficie ed è riportato al N.C.E.U. del Comune di Corigliano Calabro sul Foglio di Mappa n. 136 con particella n. 221 (**Allegato n. 22**).

L'unità abitativa ha ingresso principale collegato direttamente alla strada comunale con tutta l'area intorno di pertinenza esclusiva sistemata a corte/giardino e recintata lungo tutto il perimetro con muro in cls sormontato da una ringhiera in ferro verniciato e da siepi e alberi di alto fusto (**Allegato n. 23 - Foto 1 - 2 - 3**).

Si accede all'immobile attraverso un cancello in ferro a due battenti (**Allegato n. 23 - Foto 2**) che introduce ad un ampio cortile che circonda tutto l'immobile ed è pavimentato con lastre di cemento (**Allegato n. 23 - Foto 4 - 5 - 6 - 7**).

La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni ed i solai sono di recente fattura mentre la copertura è realizzata in coppi di laterizio.

L'edificio presenta un ampio portico pavimentato che fa da portico all'ingresso principale (**Allegato n. 23 - Foto 8**) e si sviluppa su due piani c [REDACTED]

attraverso un scala interna rivestita in marmo con ringhiera in acciaio verniciato (Allegato n. 23 - Foto 13 - 14).

Gli infissi sono in parte in alluminio e legno con vetrocamera (Allegato n. 23 - Foto 17), in parte in acciaio con scuretto e vetro singolo più grata di sicurezza (Allegato n. 23 - Foto 10 - 11 - 20 - 21 - 22 - 23) e in parte in acciaio con vetro singolo e tapparella in plastica (Allegato n. 23 - Foto 24).

Il portone d'ingresso è in legno massello verniciato del tipo blindato (Allegato n. 23 - Foto 12) mentre le porte interne sono tutte di legno tamburato con telaio e controtelaio in acciaio (Allegato n. 23 - Foto 18 - 19).

Tutti i pavimenti delle stanze sono realizzati in piastrelle di ceramica (Allegato n. 23 - Foto 13 - 16 - 22 - 26) mentre la cucina ubicata al piano terra ed il bagno ubicato al piano primo sono pavimentati e rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 (Allegato n. 23 - Foto 15 - 25 - 26 - 27). L'immobile è inoltre privo di impianto termico mentre quello elettrico è sotto traccia.

Dal punto di vista della conformità urbanistica il fabbricato è stato autorizzato con Licenza Edilizia n. 78 rilasciata dal comune di Corigliano Calabro in data 30/08/1968 e successiva variante n. 19 del 10/04/1985.

Il fabbricato ha una superficie complessiva in pianta, distribuita su due piani, pari a 174,00 ed altezze di interpiano pari a 3,0 mt mentre la corte/giardino ha una superficie di mq 720,00.

Relativamente all'agibilità del fabbricato, dopo ripetute ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Calabro, non è stato possibile reperire nessuna documentazione di attestazione relativa ma dall'esame degli elaborati allegati alle licenze edilizie sopra richiamate si è potuto constatare la conformità urbanistica dell'immobile.

..

3. Appartamento sito in Via Toscano Ammiraglio Antonio piano 2 di proprietà del Sig.

[REDACTED]

...

Il fabbricato in oggetto è ubicato nel centro storico del Comune di Corigliano Calabro in via Toscano, n. 49, collegato direttamente alla strada comunale con [REDACTED] come risulta dalle ortofoto (Allegato n. 24) ed è riportato al N.C.E.U. del C [REDACTED]

Corigliano Calabro sul Foglio di Mappa n. 110 con particella n. 1272 sub 10 (**Allegato n. 25**).

L'appartamento, composto da due unità abitative non collegate direttamente se non attraverso il pianerottolo di ingresso è posto al piano secondo di un immobile il cui ingresso principale è situato su via Toscano (**Allegato n. 26 - Foto 1 - 2 - 3**) con portone d'ingresso in legno massello verniciato del tipo blindato (**Allegato n. 26 - Foto 2**).

La scala che dall'ingresso principale porta al piano secondo è realizzata in granigliato di cemento con una ringhiera in legno (**Allegato n. 26 - Foto 4 - 5 - 6**).

Dal pianerottolo si accede direttamente alle due unità che compongono l'appartamento attraverso porte di caposcala in legno massello verniciato (**Allegato n. 26 - Foto 9 - 13**).

Si omette la descrizione delle rifiniture e degli impianti poiché l'immobile si trova in fase di ristrutturazione con parti demolite ed in fase di ricostruzione e parti [redacted] ristrutturare che non rispondono più ai requisiti minimi funzionali per rendere [redacted] l'immobile.

La prima unità abitativa è composta da una stanza a cui si accede dalla porta di [redacted] e dalle rifiniture ancora visibili dovrebbe essere una cucina e da un ampio [redacted] che si affaccia sul centro storico attraverso due ampie finestre in legno massello come la porta interna che divide le due stanze (**Allegato n. 26 - Foto 7 - 8**).

La seconda unità abitativa, in avanzata fase di ristrutturazione, è composta da un corridoio di ingresso (**Allegato n. 26 - Foto 13**) da una stanza da letto (**Allegato n. 26 - Foto 11 - 12 - 14**) e da un bagno (**Allegato n. 26 - Foto 10**) con porte interne e finestre in legno massello.

La superficie complessiva è pari a mq 139,00 con un'altezza netta di interpiano di 3,70 mt.

L'intero complesso edilizio, al cui interno è posto l'immobile oggetto di perizia, risale ai primi del secolo scorso e sicuramente prima del 1967 per cui non sono state effettuate ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Calabro relativamente alla conformità urbanistica.

Al momento del sopralluogo l'immobile non aveva i requisiti per poterlo [redacted] agibile.

4. Metodo di stima, indagini e ricerche di mercato e determinazione dei valori

unitari

Per la determinazione del valore di mercato del capannone e dei fabbricati si procederà con il metodo estimativo sintetico diretto che permette di determinare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto con altri immobili simili dal punto di vista urbanistico ed ubicati nella stessa zona per cui sono state effettuate consultazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) riferite alle zone specifiche ed alle zone limitrofe per individuare il prezzo medio di vendita degli immobili nella zona specifica oggetto di stima.

L' O.M.I., nella zona di Cantinelle, fissa un range di valori compreso fra €/mq 330,0 – €/mq 380,0 riferiti alla superficie lorda di “magazzini/depositi” (**Allegato n. 27**).

Nel caso specifico, tenuto conto delle qualità costruttive dell'immobile e della dotazione di impianti e servizi interni ed esterni illustrati al paragrafo precedente, si adatterà il valore medio di €/mq 355,0 con l'abbattimento del valore del 30% per tenere conto della vetustà e del grado di manutenzione dell'immobile determinati secondo i criteri della Legge 392/1978 (**Allegato n. 28**). Lo stesso abbattimento del valore del 30% si dovrebbe applicare secondo il Prontuario per le Stime dell'Agenzia del Territorio per costruzioni realizzate nel periodo 1966 – 1975 (**Allegato n. 29**) anche se l'immobile, invece di considerarlo come magazzino secondo l'attuale classificazione catastale C2, viene inquadrato come capannone industriale nella categoria D e pertanto verrà utilizzato il parametro unitario arrotondato di €/mq 240,00.

Nella zona di Piano Caruso l'O.M.I. fissa un range di valori compreso fra €/mq 390,0 – €/mq 490,0 riferiti alla superficie lorda di “abitazioni di tipo economico” (**Allegato n. 30**).

In questo caso, pur trattandosi di un fabbricato che si discosta dalla tipologia prevalente censita dall'O.M.I. in quanto si tratta di una villetta autonoma con ampio giardino/corte, si adotterà il valore minimo di €/mq 390,0 con l'abbattimento del valore del 30% secondo i criteri della Legge 392/1978 (**Allegato n. 28**) per tenere conto della vetustà e del grado di manutenzione dell'immobile anche e soprattutto

momento storico di crisi che investe il settore immobiliare con particolare riferimento alle "seconde case" e pertanto verrà utilizzato il parametro unitario arrotondato di €/mq 275,00.

Per le aree scoperte di pertinenza esclusiva, che nel caso in esame hanno una superficie complessiva di mq 720,0 e risultano inferiori al "quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti" pari a mq $174,00 \times 5 = 870,00$ mq, sarà adottato un parametro unitario di valutazione pari al 10% del valore unitario del fabbricato, secondo i criteri generali riportati nel Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. riferiti ad Edifici Unifamiliari di tipo Villa/Villino (**Allegato n. 31**) e pertanto verrà utilizzato il parametro unitario arrotondato di €/mq 40,0.

Nella zona del Centro Storico di Corigliano Calabro l'O.M.I. fissa un range di valori compreso fra €/mq 370,0 – €/mq 530,0 riferiti alla superficie lorda di "abitazioni di economico" (**Allegato n. 32**).

Nel caso specifico, tenuto conto delle qualità costruttive dell'immobile, della presenza di impianti e delle condizioni di parziale ristrutturazione illustrati al paragrafo precedente, si adotterà il valore minimo di €/mq 370,0 con l'abbattimento del valore del 30% per tenere conto della vetustà e del grado di manutenzione dell'immobile determinati secondo i criteri della Legge 392/1978 (**Allegato n. 28**) e pertanto verrà utilizzato il parametro unitario arrotondato di €/mq 260,00.

5. Stima degli immobili

Applicando i prezzi unitari determinati al paragrafo precedente alle superfici degli immobili riportati al paragrafo 3 si possono determinare i valori unitari dei singoli immobili ed il valore complessivo dei beni oggetto della presente perizia:

Capannone (Cantinelle) =	mq 382,00 x €/mq 240,00	= € 91.680,00
Villino (Piano Caruso) =	mq(174,00 + 720,00 x 10%)x€/mq 275,00	= € 67.650,00
Appartamento (Via Toscano) =	mq 139,00 x €/mq 260,00	= € 36.140,00
TOTALE =		€ 195.470,00

Nella certezza di aver assolto con la dovuta professionalità l'incarico conferitomi, il sottoscritto dichiara di aver operato con la massima obiettività e di aver applicato i valori unitari accertati in sede di sopralluogo a seguito di accurate indagini di mercato dei valori unitari localmente correnti nelle vendite di immobili simili.

Rende (CS), 05/02/2018

R.L. 48018

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno2018.... il giorno7..... del mese di.....Febbraio
Nel Tribunale di Cosenza, avanti al sottoscritto Cancelliere
È comparso il sig.Ing.Amerigo Castiglione
nato a..... il
identificato a mezzoCarta d'Identità.....
rilasciata da
in data Il quale chiede di asseverare
con giuramento la su estesa relazione di consulenza tecnica.
Ricordata al perito l'importanza delle funzioni che è stato chia-
mato ad assolvere il Cancelliere ne riceve il giuramento dando
atto che il consulente pronuncia le parole della formula "Giuro
di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi

Elenco allegati:

1. Elenco degli immobili redatto dal curatore fallimentare;
2. Visure catastali aggiornate;
3. Consistenza immobiliare redatta dalla società [REDACTED] presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio della Provincia di Cosenza in data 19/11/2015 relativamente alle proprietà del [REDACTED]
4. Consistenza immobiliare redatta dalla società [REDACTED], presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio della Provincia di Cosenza in data 19/11/2015 relativamente alle proprietà della S [REDACTED]
5. Ispezioni Ipotecarie ed Elenco delle Trascrizioni, a favore e contro, della società “[REDACTED]”
6. Note di trascrizione relative alla società S [REDACTED]
7. Note di trascrizione relative al sig. S [REDACTED]
8. Atto di Compravendita del 23/11/1995;
9. Atto di Compravendita del 23/04/1986;
10. Atto di Compravendita del 20/12/1991;
11. Atto di Compravendita del 26/10/1974;
12. Atto di Compravendita del 11/04/1991;
13. Atto di Compravendita del 30/12/1991;
14. Atto di Compravendita del 07/12/1996;
15. Relazione del Consulente Tecnico di Ufficio ing. [REDACTED] redatta nel Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 02/2006 R. E. del Tribunale di Rossano;
16. Relazione del Consulente Tecnico di Ufficio ing. [REDACTED] redatta nel Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 21/2014 R. E. del Tribunale di Castrovillari;
17. Relazione del Consulente Tecnico di Ufficio ing. [REDACTED] redatta nel Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 01/2006 R. E. R. E. del Tribunale di Castrovillari (ex Tribunale di Rossano);
18. Ortofoto satellitari – Zona “Cantinelle”;
19. Stralcio Catastale foglio di mappa n 32;
20. Rilievo fotografico e loro ubicazione esterne ed interne Zona “Cantinelle”;
21. Ortofoto satellitari – Zona “Piano Caruso”;
22. Stralcio Catastale foglio di mappa n 136;
23. Rilievo fotografico e loro ubicazione esterne ed interne Zona “Piano Caruso”;
24. Ortofoto satellitari – Zona “Centro Storico”;
25. Stralcio Catastale foglio di mappa n 110;
26. Rilievo fotografico e loro ubicazione esterne ed interne Zona “Centro Storico”;
27. Consultazione Banca Dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Zona “Cantinelle”;
28. Coefficiente di vetustà secondo i criteri della Legge 392/1978;
29. Deprezzamento per vetustà secondo il Prontuario per le Stime dell’Agenzia del Territorio;
30. Consultazione Banca Dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) “Piano Caruso”;
31. Stralcio Manuale della Banca Dati dell’O.M.I.;
32. Consultazione Banca Dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) “Piano Caruso”.