

ING. DAVIDE BRUNETTI

Via Santo Ianni n.24 - 87045 DIPIGNANO (CS)

Tel./Fax. 0984 645246 - CELL. 338 8509575

E-mail: davidebrunetti@tin.it / davide.brunetti.1966@gmail.com

Pec: davide.brunetti.2290@ingpec.eu

P.I.: 02165900784

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE



Tribunale di Castrovillari

Sentenza n.14/2025 pubblicata il 05.05.2025

R.G. n.8/2025

Giudice Delegato: dott. Alessandro Paone

Curatore: dott. Pierluigi Pisani

Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

**VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA SOCIETA'
IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**RELAZIONE
CENSURATA**

il CTU

ing. Davide Brunetti

DATA: 13.12.2025

Sommario

1	Premessa.....	3
2	Risposta al quesito n.1 - Individuare e descrivere gli immobili acquisiti all'attivo della procedura indicando il comune, la località, la via, il numero civico, il piano, l'interno e la relativa superficie in metri quadri, indicando altresì i confini e i dati catastali attuali.	4
3	Risposta al quesito n.2 - Accertare con riferimento alla legge 28.2.1985, n.47, e successive modificazioni ed integrazioni, sul condono edilizio l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.	6
4	Risposta al quesito n.3 - Accertare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	7
5	Risposta al quesito n.4 - Provveda ad accertare se i beni all'attivo della procedura siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.	8
6	Risposta al quesito n.5 - Indicare se gli immobili sono liberi o occupati, in quest'ultimo caso acquisendo il relativo titolo di possesso.	8
7	Risposta al quesito n.6 - Indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, o alberghieri ovvero di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.....	8
8	Risposta al quesito n.7 - Stabilire il valore degli immobili, per singoli lotti, se frazionabili, con indicazione dei criteri di stima usati.....	8
9	Risposta al quesito n.8 - Verificare la possibilità di vendere gli immobili in uno o più lotti, indicando in tal caso i singoli lotti.....	15
10	Risposta al quesito n.9 - Allegare alla relazione una planimetria dell'immobile o copia della planimetria catastale, le foto nonché i certificati catastali qualora quelli esistenti agli atti della procedura concorsuale non siano aggiornati.....	16
11	Risposta al quesito n.10 - Indicare con precisione, in un'apposita parte conclusiva della relazione, la consistenza degli immobili, o loro parti o lotti o quote, ai fini della esatta individuazione degli stessi nel bando di vendita e cioè: tipo di immobile; eventuale suddivisione in lotti o quote ideali; ubicazione (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno); dati catastali attuali; confini (almeno tre); provenienza del bene; descrizione (superficie in metri quadri, vani, servizi); valore del cespite risultante dalla stima.....	17
12	Risposta al quesito n.11 - Verificare le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili oggetto di valutazione effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione della sentenza di liquidazione e predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e sentenze).....	17
13	Risposta al quesito n.12 - Redigere la perizia anche in versione privacy e su supporto digitale.	18
14	Conclusioni.....	18
15	Elenco Allegati.....	19

1 Premessa

Il sottoscritto ing. Davide Brunetti, nato a Cosenza il 13.05.1966, c.f. BRNDVD66E13D086O, con studio tecnico in Dipignano (CS), Via Santo Ianni n.24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.2290A, il giorno 03.10.2025 veniva nominato dal dott. Pierluigi Pisani, Curatore della Liquidazione Giudiziale presso il Tribunale di Castrovillari n.8/2025 R.G. [REDACTED] Giudice dott. Alessandro Paone, Consulente Tecnico di Ufficio quale esperto tecnico estimatore per la valutazione degli immobili acquisiti all'attivo della procedura (**allegato 1**). Allo scopo il Curatore dott. Pierluigi Pisani mi forniva la documentazione fotografica in atti (**allegato 2**), un estratto del programma di liquidazione (**allegato 3**), la visura catastale censuaria sintetica per soggetto (**allegato 4**), la visura catastale censuaria per soggetto (**allegato 5**), la visura catastale censuaria del terreno (**allegato 6**), le visure ipotecarie (**allegato da 7 a 11**). Alla nomina faceva seguito mia accettazione comunicata a mezzo pec in data 05.10.2025 (**allegato 12-13**).

A seguito dell'incarico ricevuto eseguivo le seguenti attività.

Il giorno 27.11.2025 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza le visure catastali censuarie del fabbricato (**allegato 14**) e del terreno (**allegato 15**) oggetto di stima, l'elaborato planimetrico (**allegato 16**), l'elenco dei subalterni (**allegato 17**) e l'estratto di mappa catastale (**allegato 18**). La visura catastale planimetrica del fabbricato non risultava rilasciabile in quanto ancora censito nella categoria F/3 ossia: in corso di costruzione. Lo stesso giorno producevo tramite pec richiesta di accesso agli atti al Comune di Terranova da Sibari per l'acquisizione della documentazione tecnico autorizzativa degli immobili (**allegato 19-20-21**); la richiesta veniva protocollata il giorno successivo (**allegato 22**).

Il 28.11.2025 insieme al Curatore dott. Pierluigi Pisani effettuavo il sopralluogo presso gli immobili da periziare nel Comune di Terranova da Sibari (CS), alla Contrada Magliola redigendo al termine verbale congiunto (**allegato 23**).

Il giorno 02.12.2025 effettuavo presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza l'ispezione ipotecaria (**allegato 24**) per verificare la presenza di nuove formalità oltre a quelle già presenti nel fascicolo fornitomi dal Curatore, estraendo la trascrizione di acquisto del terreno in Terranova da Sibari su cui in seguito sarebbe stato edificato l'immobile oggetto di perizia (**allegato 25**).

Il giorno 05.12.2025, previo appuntamento preso per le vie brevi (**allegato 26**), mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terranova da Sibari dove effettuavo l'accesso agli atti preventivamente richiesto estraendo copia della documentazione utile alla CTU (**allegato da 27 a 37**). Quindi mi recavo presso gli immobili oggetto di perizia dove proseguivo le operazioni di rilievo iniziate lo scorso 28.11.2025, redigendo al termine verbale di sopralluogo (**allegato 38**).

Il giorno 06.12.2025 eseguivo un terzo sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia nel Comune

di Terranova da Sibari alla Contrada Magliola, perfezionando i rilievi fino ad ora eseguiti alla luce della documentazione acquisita il giorno precedente presso l'Ufficio Tecnico Comunale, redigendo al termine verbale di sopralluogo **(allegato 39)**.

Il giorno 11.12.2025 inviavo mail all'Ufficio Tecnico del Comune di Terranova da Sibari con richiesta di informazioni e documentazione dell'esproprio che aveva interessato la particella di terreno oggetto della procedura che non risultava riportato in mappa **(allegato 45)**. Ricevevo mail di risposta lo stesso giorno **(allegato 47)** con allegato il decreto di esproprio **(allegato 48)** e la relativa liquidazione di indennità **(allegato 49)**.

Il giorno 13.12.2025 ultimavo la perizia di stima e, completa di tutti gli allegati, della versione censurata per la tutela della privacy e del foglio riassuntivo, provvedevo a consegnarla al Curatore mediante pec.

2 Risposta al quesito n.1 - Individuare e descrivere gli immobili acquisiti all'attivo della procedura indicando il comune, la località, la via, il numero civico, il piano, l'interno e la relativa superficie in metri quadri, indicando altresì i confini e i dati catastali attuali.

L'immobile della ditta [REDACTED] oggetto di perizia consiste in un capannone produttivo con annessi uffici e servizi e area esterna di pertinenza **(allegato 40)** ubicato nel Comune di Terranova da Sibari (CS), in Contrada Magliola **(allegato 41) (foto 1-2)**. È censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto dei fabbricati, al foglio n.17 del Comune di Terranova da Sibari, particella n.391, sub.1, categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione), Contrada Magliola snc, piano T-1, in ditta [REDACTED] sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1 **(allegato 14)**. Confina a Nord e a Ovest con terreno di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] a Sud con Strada Comunale; a Est con terreno di proprietà [REDACTED].

L'immobile è situato a poca distanza dal centro abitato del Comune di Terranova da Sibari da cui si raggiunge tramite la Strada Provinciale n.179 e la strada comunale della frazione Magliola e sorge in un'area periferica a destinazione produttiva (zona P.I.P. "Don Angelo") marginale alla campagna intensamente coltivata. Il capannone produttivo **(allegato 42-43) (foto da 3 a 7)** è realizzato con struttura portante in cemento armato con copertura della zona produttiva in legno lamellare e a solaio piano in c.a. nella zona uffici. È di recente costruzione tanto che solo la parte della zona produttiva risulta completata ed utilizzabile in quanto la parte degli uffici e dei servizi è incompleta nelle rifiniture. Più nel dettaglio, la zona produttiva è interamente al piano terra **(allegato 42)** ed è costituita da un unico grande ambiente di superficie lorda 675 mq, superficie utile 638 mq e altezza massima al colmo 6,50 m e minima all'imposta della falda di 4,50 m **(foto da 8 a 15)**. Presenta le pareti e i pilastri della struttura portante intonacati e tinteggiati, il soffitto è in legno lamellare, il pavimento in cemen-

to industriale liscio di colore verde, dotato di pozzetti e griglie di raccolta per i liquidi scolanti. Le quattro porte esterne presenti sono tutte in metallo, carrabili, chiuse con infisso ad ante a libro, due con porta pedonale inserita svolgente funzione di uscita di sicurezza e, pertanto, dotata di maniglione anti panico. Le porte interne di comunicazione con il corpo uffici e servizi sono del tipo tagliafuoco ad anta dotate di maniglione anti panico **(foto 16-17)**. Sono presenti dei finestroni in alluminio preverniciato nella parte alta delle pareti esterne e chiusure continue a vetro al congiungimento con la parte arcuata della copertura; altre luci si hanno in corrispondenza del primo piano della zona ufficio con affaccio all'interno del capannone. In questa zona l'impianto elettrico è completo, costituito da quadri di zona con prese CEE e con corpi illuminanti del tipo appeso a led. É presente anche l'impianto idrico le cui terminazioni delle tubature sono visibili nelle pareti.

La zona uffici e servizi **(allegato 42-43)** è realizzata in aderenza al capannone produttivo e, come già detto, vi comunica a mezzo di quattro porte tagliafuoco con maniglione anti panico **(foto 16-17-18)**; oltre a questo possiede anche doppio accesso autonomo direttamente dall'esterno **(foto 29-30)**. Ha superficie lorda complessiva di 360 mq e utile 305 mq, di cui rispettivamente 180 mq e 150 mq al piano terra e 180 mq e 155 mq al piano primo. L'altezza utile di entrambi i piani è di 2,75 m. I due piani sono collegati da due scale alloggiate ciascuna in apposito vano in prossimità dei due estremi del fabbricato **(foto 19-20)**. Il piano terra **(allegato 42)** è composto da due servizi igienici con docce e spogliatoi **(foto 21-22-23-24)**, quattro camere **(foto 25-26-27-28)**, due ingressi **(foto 29-30)** comunicanti con i rispettivi vani scala **(foto 31-32)**. Il piano primo **(allegato 43)** è composto dai pianerottoli di sbarco delle scale dal piano terra **(foto 33-34)**, due camere da ufficio direzionale ubicate agli estremi del fabbricato **(foto 35-36-39)**, due camere da ufficio operative comunicanti in posizione centrale **(foto 37-38)** e due bagni **(foto 40-41)**. Tutto questo corpo di fabbrica è pavimentato con piastrelle in gres, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera, mancano le porte interne come anche i controsoffitti e parte dei rivestimenti delle pareti dei bagni e dei sanitari (nei bagni sono installati solo i piatti doccia). L'impianto idrico è realizzato ma è privo dei sanitari, delle rubinetterie e delle valvole; quello elettrico è mancante di alcuni quadri di zona, pannelli, coperchi, frutti, plafoniere, interruttori, interruttori di quadro. Nelle due scale sono presenti i rivestimenti delle pedate e delle alzate; è mancante la pavimentazione del pianerottolo intermedio, la balaustra interna e quella dell'apertura verso la zona produzione **(foto 42-43)**. É presente il marciapiede sull'intero perimetro del fabbricato.

Il complesso è dotato di impianto antincendio composto dai presidi di rivelazione e dall'impianto idrico di spegnimento con idranti esterni e gruppo di pompaggio in cabina ancora non collegato **(foto 59)**.

Completa il compendio industriale l'area esterna di superficie 3.905 mq circa, non pavimentata, in

terra battuta, parzialmente invasa da vegetazione spontanea a basso fusto (**foto da 44 a 51**), recintata lungo il confine stradale con muri in cemento armato e pannelli in ferro a graticcio (**foto 52**) con due accessi carrabili chiusi da cancelli scorrevoli e due pedonali in ferro con apertura a battente (**foto 53-54**), sugli altri lati con rete metallica sostenuta da paletti in ferro (**foto 55-56**). Al suo interno, in prossimità del lato Sud del capannone è installata una pesa a ponte di misura 3,00 m x 18,00 m (**foto 57-58**); sempre su questo lato, su platea in cemento armato è posizionato il gruppo antincendio in box prefabbricato (**foto 59**). Sul confine Ovest del lotto è presente un'area pavimentata di forma rettangolare di lati 26 m x 17 m circa per una superficie di 442 mq circa delimitata verso il confine esterno da muri contro terra in cemento armato, con tre basamenti a platea in cemento armato a pianta quadrata di superficie 100 mq circa ciascuno per l'installazione di cisterne per lo stoccaggio dell'olio di oliva (non presenti) (**foto da 60 a 65**). Questi manufatti sono dotati di condotte per cablature e tubazioni di collegamento con il capannone produttivo. In sua prossimità si trova una baracca da cantiere in lamiera a pianta rettangolare (**foto 66**). L'area esterna del lotto è ingombra di materiali da costruzione e di cantiere (**foto 55-67-68**), attrezzature varie residuati e vi è parcheggiato un rimorchio cisterna e due carrelli (**foto 49**), mentre all'interno del capannone sono presenti altri materiali e attrezzature (**foto 69-70**) e una autovettura (**foto 8**).

Si riportano di seguito i principali dati metrici del compendio immobiliare.

Principali Dati Metrici			
Area/Zona	Superficie Lorda (mq)	Superficie Utile (mq)	Altezza Utile (m)
Capannone produttivo	675	638	4,50 - 6,50
Uffici e servizi piano T	180	150	2,75
Uffici e servizi piano 1	180	155	2,75
Area esterna pertinenziale	3.905	-	-
Totale	4.940	943	

- 3 Risposta al quesito n.2 - Accertare con riferimento alla legge 28.2.1985, n.47, e successive modificazioni ed integrazioni, sul condono edilizio l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.**

L'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terranova di Sibari ha consentito di accertare che il fabbricato è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n.15/2025 rilasciato dal Comune di Terranova da Sibari in data 03.12.2025 al sig. [REDACTED] nella qualità di comproprietario per la realizzazione di un fabbricato in c.a. da adibire ad opificio per la

lavorazione e lo stoccaggio dell'olio di oliva (**allegato da 29 a 33**). Questo titolo fu rinnovato alla scadenza mediante rilascio di Rinnovo di Permesso di Costruire n.19/2018 del 29.11.2018 (**allegato 36**) e aggiornato nel 2019 mediante SCIA in variante prot. n.9689 del 13.11.2019 (**allegato 37**). I progetti edilizi sono corredati da parere igienico sanitario preventivo favorevole della ASP di Cosenza prot. n.0175294 del 19.10.2015 (**allegato 34**) e di autorizzazione del Settore Tecnico Regionale di Cosenza prot. n.347032 del 19.11.2015, pratica n.CS-2015-01552, id. 45384 con attestazione di avvenuta verifica del Settore Tecnico Regionale di Cosenza prot. n.339880 del 18.11.2015, pratica n.CS-2015-01552, id. 45383 (**allegato 35**). La piattaforma esterna in calcestruzzo armato per la collocazione delle cisterne in acciaio per lo stoccaggio dell'olio è stata autorizzata dal Settore Tecnico Regionale di Cosenza in data 25.10.2019 con prot. n.385051/2019.

Il confronto dello stato di fatto ottenuto dai rilievi effettuati dal sottoscritto (**allegato 40-42-43**) con la documentazione tecnica acquisita mostra la corrispondenza dell'edificato con quanto autorizzato dal Comune di Terranova da Sibari e dal Settore Tecnico Regionale di Cosenza. Lo stato della costruzione ancora incompleto è compatibile con quanto attualmente denunciato all'Agenzia del Territorio di Cosenza presso i cui uffici i fabbricati risultano censiti in corso di costruzione e, pertanto, con planimetrie ancora non depositate.

Lo stato delle pratiche edilizie, sebbene regolare e corrispondente, è ancora da completare sia presso il Comune di Terranova da Sibari che presso il Settore Tecnico Regionale di Cosenza che presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza. Più precisamente, presso il Comune di Terranova da Sibari è da trasmettere la comunicazione di fine lavori (quando questi saranno ultimati) e quindi presentare la pratica di Segnalazione Certificata per l'Agibilità - SCA con costo stimato in €.1.500,00 più oneri fiscali e previdenziali. Presso il Settore Tecnico Regionale di Cosenza sono da eseguire le pratiche di relazione struttura ultimata (art.6 Legge 05.11.1971 n.1086) a cura del Direttore dei Lavori con costo di €.2.000,00 compreso le prove sui materiali ed escluso oneri fiscali e previdenziali e di collaudo strutturale (art.7 Legge 05.11.1971 n.1086) a cura del Collaudatore con costo di €.1.600,00 escluso oneri fiscali e previdenziali; presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza è da espletare la pratica Docfa con deposito della planimetria e attribuzione dei dati censuari all'immobile attualmente censito come in corso di costruzione con costo di €.600,00 escluso oneri fiscali e previdenziali. Complessivamente il costo per il completamento dell'iter autorizzativo somma ad €.5.700,00 escluso oneri fiscali e previdenziali.

4 Risposta al quesito n.3 - Accertare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato produttivo con area esterna di pertinenza regolarmente censito presso il catasto dei fabbricati e non in terreni, pertanto non sussistono i presuppo-

sti del quesito. Si precisa comunque che ricade in zona industriale P.I.P. "Don Angelo" del Comune di Terranova da Sibari specifica per attività di tipo produttiva.

5 Risposta al quesito n.4 - Provveda ad accertare se i beni all'attivo della procedura siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni immobili all'attivo della procedura sono stati oggetto di esproprio per pubblica utilità operato dal Comune di Terranova da Sibari per la realizzazione della strada comunale e di urbanizzazione dell'area industriale della località "Don Angelo" giusto decreto n.5923 del 14.11.2002 (**allegato 48**). Questo esproprio che ha interessato una porzione di terreno di superficie 1.120 mq (**allegato 44**), era già stato attuato all'epoca dell'acquisto del terreno da parte della società in liquidazione giudiziale, tanto che è menzionato sull'atto di acquisto (**allegato 28**) e risulta liquidato alla ditta espropriata (**allegato 49**). Tuttavia la mappa catastale non riporta il frazionamento (**allegato 18**) ed anche i dati censuari riportati in visura del catasto terreni (**allegato 15**) non sono aggiornati. In ragione di ciò la superficie reale del lotto risulta 4.760 mq in luogo di quella riportata sugli atti catastali pari a 5.880 mq.

6 Risposta al quesito n.5 - Indicare se gli immobili sono liberi o occupati, in quest'ultimo caso acquisendo il relativo titolo di possesso.

Gli immobili oggetto di perizia alla data attuale sono liberi.

7 Risposta al quesito n.6 - Indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, o alberghieri ovvero di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Gli immobili oggetto di perizia ricadono in zona non soggetta a vincoli artistici, storici, alberghieri e non possiedono finiture di particolare pregio o carattere ornamentale.

8 Risposta al quesito n.7 - Stabilire il valore degli immobili, per singoli lotti, se frazionabili, con indicazione dei criteri di stima usati.

I beni da stimare consistono in un capannone industriale con uffici, servizi e area esterna per la produzione e lo stoccaggio dell'olio di oliva ancora in costruzione e non in esercizio ubicato alla Contrada Magliola del Comune di Terranova da Sibari (CS). L'immobile, in base a come è strutturato e realizzato, costituisce un unico lotto e risulta altamente fungibile, potendo essere utilizzato anche per attività di altra tipologia differenti da quella per la quale era stato concepito. La stima del più probabile valore immobiliare di mercato è stata condotta con il metodo comparativo, considerando che si tratta di un immobile destinato alla produzione non in esercizio.

Questo metodo consiste nel determinare il prezzo medio unitario dalla base del valore medio di mercato per immobili consimili e di renderlo aderente alle caratteristiche del bene in oggetto in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, partendo dalla zona, per poi passare all'esame delle caratteristiche estrinseche dell'unità immobiliare e, infine, all'analisi delle caratteristiche intrinseche.

VALORE UNITARIO BASE DEGLI IMMOBILI

Il valore unitario del sito produttivo si ottiene moltiplicando il valore unitario base V_b per il coefficiente correttivo globale C prima ricavato:

$$V_u = V_b \times C$$

Il valore unitario base V_b è valutato in riferimento alla città e alla zona in cui il fabbricato è ubicato. Per la sua determinazione sono state eseguite indagini atte a conoscere il mercato immobiliare del luogo condotte sul posto, presso le principali agenzie immobiliari di Cosenza, su internet e anche facendo riferimento alle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Sono state individuate le seguenti inserzioni di vendita immobiliare:

Inserzioni su Immobiliare.it					
Capannoni Tipici - Terranova da Sibari					
Comune	Inserzionista	Riferimento annuncio	Prezzo (€)*	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)
Santa Sofia d'Epiro	Privato	EK-67113277	450.000,00	1.800	250,00
Tarsia	Isfin s.r.l.	2029	185.500,00	899	206,34
Spezzano Albanese	Aste Florio	4420959	264.028,50	740	356,80
San Demetrio Corone	Aste Florio	4461154	374.911,50	1.115	336,24
Spezzano Albanese	Aste Florio	4452500	420.704,50	5.141	81,83
Spezzano Albanese	Quimmo Immobiliare	2515055	229.598,00	740	310,27
Spezzano Albanese	AstaSy Point	ESIM - CASTROVILLARI - 020/2014	2.437.630,54	8.853	275,35
Media					259,55

(*) Prezzi aste maggiorati del 15%

I valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Terranova da Sibari nella zona di interesse, destinazione produttiva, primo semestre 2025 (**allegato 46**), sono i seguenti:

OMI Terranova da Sibari (CS) 1° sem. 2025 zona R.1	
Immobili a Destinazione Produttiva (€/mq)	
Min.	220,00
Max.	320,00
Med.	270,00

Il valore unitario base assunto è quello ottenuto dalla media normale dei due valori medi delle inserzioni di vendita e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

$$V_b = (259,55 + 270,00) / 2 = 264,77 \text{ €/mq}$$

$$\mathbf{V_b = 264,77 \text{ €/mq}}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro fondamentale per la determinazione del valore immobiliare è la superficie commerciale che si ottiene classificando tutte le superfici in base alle caratteristiche qualitative degli spazi e stabilendo dei coefficienti comparativi per la superficie sulla base dell'area destinata all'attività produttiva principale. All'interno del complesso produttivo sono state individuate le categorie immobiliari che lo costituiscono e per ciascuna di esse, sono stati applicati i coefficienti di superficie degli spazi industriali riportati nella tabella a seguire per cui è risultata una superficie commerciale:

$$\mathbf{S_c = 1.784,5 \text{ mq}}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Area/Zona	Superficie Lorda (mq)	Coeff. Spazio Industriale	Superficie Commerciale (mq)
Capannone produttivo	675,0	1,00	675,0
Uffici di reparto piano T	75,0	1,90	142,5
Servizi igienici piano T	74,0	0,80	59,2
Corridoi e scale piano T	31,0	0,50	15,5
Uffici direzionali piano 1	125,0	1,95	243,8
Servizi igienici piano 1	17,0	0,80	13,6
Corridoi e scale piano 1	38,0	0,50	19,0
Pesa a ponte	54,0	1,00	54,0
Basamenti silos in c.a.	442,0	0,50	221,0
Area esterna libera	3.409,0	0,10	340,9
Totale	4.940,0		1.784,5

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Per ottenere una stima più veritiera possibile, è necessario classificare e determinare dei coefficienti correttivi che adattino la reale situazione del fabbricato produttivo alle condizioni di mercato ogget-

tive. Per le tipologie di immobili identificate sono stati individuati ed utilizzati coefficienti correttivi di zona e coefficienti relativi alle caratteristiche del fabbricato.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ZONA

Sono riferiti alla zona di ubicazione dell'immobile che offre valori generici di appetibilità commerciale che però non incidono direttamente sulla rendita del fabbricato ma ne migliorano la funzionalità d'esercizio e le caratteristiche proprie che a loro volta hanno incidenza diretta sulla rendita. Tali coefficienti sono stabiliti in base al principio della "funzione", cioè la potenzialità della zona, attraverso le sue dotazioni urbanistiche di offrire maggiore o minore capacità produttiva anche in funzione dell'impatto ambientale con l'ambiente circostante atto a garantire un ambiente di lavoro salubre. Sulla scorta di queste valutazioni si è inquadrata la zona secondo tre categorie di analisi: posizionale, funzionale e ambientale.

Coefficiente posizionale

È basato sulle caratteristiche di "Centralità" e "Vicinanza": "Centrale" significa che l'immobile è situato vicino ad un importante snodo di traffico per mezzi compatibili con il tipo di attività; "Vicino" sta ad indicare che si trova in prossimità di una notevole quantità di risorse produttive, di una fonte energetica o anche in una regione in cui vi sia abbondanza di mano d'opera specializzata. Nel caso in oggetto gli immobili produttivi sono ubicati a circa 13 km di distanza dallo svincolo autostradale A2 di Tarsia Nord e ricadono in una modesta zona produttiva con scarsa disponibilità di mano d'opera. Pur trattandosi di un immobile altamente fungibile la sua destinazione iniziale di opificio per la produzione e lo stoccaggio dell'olio d'oliva è coerente con la collocazione all'interno di una zona ricca di coltivazioni olivicole con presenza di personale esperto. Pur essendo in zona extraurbana è abbastanza vicino al centro abitato di Terranova da Sibari da cui dista circa 2 km.

ZONA - CARATTERISTICHE POSIZIONALI		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
CENTRALITA'	sotto i 100 m	1,25
	tra 101 e 300 m	1,20
	tra 301 e 500 m	1,15
	tra 500 m e 1 km	1,05
	oltre 1 km	1,00
VICINANZA	sotto i 100 m	1,25
	tra 101 e 300 m	1,20
	tra 301 e 500 m	1,15
	tra 500 m e 1 km	1,05
	oltre 1 km	1,00

Considerando i valori riportati in tabella si hanno i seguenti coefficienti di centralità e di vicinanza:

$$C_c = 1,00 \quad C_v = 1,00$$

Coefficiente funzionale

Le caratteristiche funzionali della zona coincidono con l'urbanizzazione della stessa in virtù delle po-

tenzialità d'uso dell'immobile, motivo per cui, per la determinazione del coefficiente, vengono prese in considerazione caratteristiche propriamente urbanistiche quali la presenza della fognatura, dell'acquedotto, del gas, del telefono, dell'elettricità, di strade, di ferrovie, di posti di polizia, di uffici pubblici, di parcheggi, ecc.

ZONA - CARATTERISTICHE FUNZIONALI		
Caratteristica	Presenza	Assenza
Fognatura	1,00	0,80
Adduzione idrica	1,00	0,60
Linea elettrica	1,00	0,50
Telefono	1,00	0,95
Gas	1,00	0,90
Grandi strade	1,05	1,00
Uffici pubblici	1,03	1,00
Posto di polizia	1,03	1,00
Quartieri residenziali	1,04	1,00
Parcheggi pubblici	1,05	0,95
Organizzazioni di categoria	1,02	1,00

Nel caso in oggetto ci troviamo in una zona extraurbana a destinazione produttiva in cui sono garantiti solo alcuni degli usuali servizi e sottoservizi. Ci sono strade di comunicazione comunali, ma non grandi strade, uffici, posti di polizia, parcheggi e quartieri residenziali; è presente la linea elettrica, l'acquedotto, la fognatura, ma non il gas. Il coefficiente assume il valore:

$$C_f = 0,86$$

Coefficiente ambientale

Dipende dallo stato dell'inquinamento della zona in esame al fine di verificare la capacità di assorbimento di scorie e rifiuti prodotti dall'attività produttiva e tutte le azioni in generale che siano nocive sull'ambiente. Le voci considerate sono: la vegetazione, la purezza dell'aria, la purezza dell'acqua potabile, il rapporto tra il verde e il costruito, ecc. Il sito produttivo sorge in una zona extraurbana a destinazione produttiva marginale ad estese coltivazioni agricole in un contesto dove la flora è predominante rispetto all'edificato. La giacitura è di collina, fertile e con presenza di acqua abbastanza pura; l'aria è limpida favorita dai luoghi aperti, dalla campagna e dalle poche attività industriali presenti. In base a quanto rilevato il coefficiente ambientale assume il valore:

$$C_a = 1,27$$

ZONA - CARATTERISTICHE AMBIENTALI					
Elemento naturale	Pessima	Scadente	Media	Normale	Buona
Purezza acqua nei bacini	0,92	0,94	0,96	1,00	1,04
Purezza acqua potabile	0,92	0,94	0,96	1,00	1,04
Vegetazione	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
Fauna selvatica	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
Fertilità terreno	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
Limpidezza dell'aria	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05
Purezza dell'aria	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04
Rapporto verde/costruito	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02

Il coefficiente generale di zona C_1 si ottiene moltiplicando tra di loro i coefficienti caratteristici di zona ricavati.

$$C_1 = C_c \times C_v \times C_f \times C_a = 1,00 \times 1,00 \times 0,86 \times 1,27 = 1,09$$

COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL FABBRICATO

Viene individuato basandosi su voci appartenenti a cinque grandi categorie: vetustà, conservazione, altezza, finitura impiantistica e finitura strutturale.

Coefficiente di vetustà

Dipende dall'anzianità dell'immobile e viene individuato stabilendo delle classi di anzianità e facendo corrispondere a ciascuna di esse un valore del relativo coefficiente. Il complesso edilizio è ancora in corso di costruzione incompleto nelle rifiniture e negli impianti per cui il coefficiente di vetustà risulta:

$$C_v = 1,00$$

FABBRICATO - VETUSTA'	
Classi di anzianità	Coefficiente
Da 0 a 5 anni	1,00
Da 6 a 10 anni	0,95
Da 11 a 15 anni	0,90
Da 16 a 20 anni	0,85
Da 21 a 25 anni	0,80
Da 26 a 30 anni	0,75
Da 31 a 35 anni	0,70
Oltre 35 anni	0,65

Coefficiente di conservazione

Viene stabilito in base allo stato di conservazione del fabbricato produttivo e dei suoi elementi costituenti, considerando esclusivamente la condizione di mantenimento indipendentemente dalla bellezza, dalla finitura, dalle dimensioni, ecc. Il fabbricato, come detto, è ancora in costruzione in quanto le rifiniture e gli impianti sono incompleti. Pertanto, assimilando le opere da completare a quelle di una ristrutturazione tecnologica e funzionale, si ottiene il coefficiente:

$$C_c = 0,99$$

FABBRICATO - CONSERVAZIONE	
Classi di conservazione	Coefficiente
Pessima	0,65
Cattivo	0,75
Scadente	0,85
Mediocre	0,90
Normale	0,95
Ottima	1,00

Coefficiente di altezza

Con riferimento al capannone produttivo che rappresenta il corpo di fabbrica più rappresentativo nei riguardi della stima, vengono stabilite delle classi di altezza facendo corrispondere a ciascuna di esse un valore del coefficiente definito in base al criterio che a una maggiore altezza dei locali corrisponde un maggiore valore determinato dalle potenzialità produttive flessibili che ne derivano. Nel caso in oggetto l'altezza utile interna del capannone varia da 4,50 m all'imposta della falda a 6,50 m al colmo, con un valore medio di 5,50 m. Il coefficiente assume il valore:

$$Ch = 1,00$$

FABBRICATO - ALTEZZA	
Classi di ALTEZZA	Coefficiente
Fino a 3,00 m	0,85
Da 3,01 m a 4,50 m	0,90
Da 4,51 m a 6,00 m	1,00
Da 6,01 m a 8,00 m	1,10
Oltre 8,00 m	1,28

Coefficiente di finitura impiantistica

Il fabbricato produttivo è dotato e/o predisposto per tutti i principali impianti tecnologici (elettrico, idrico, telefonico, controllo/gestione produzione, ecc.). Il grado di finitura (indipendente dallo stato di conservazione già valutato in altro paragrafo) può definirsi normale per il tipo di destinazione. Il coefficiente assume il valore:

$$Ci = 1,09$$

FABBRICATO - IMPIANTI			
Impianto funzionale	Scadente	Mediocre	Normale
Elettrico	0,95	0,98	1,00
Telecomunicazioni	0,98	1,00	1,01
Idrico	0,90	0,95	1,00
Automatismi interni	1,00	1,05	1,08

Coefficiente di finitura strutturale

Dipende dal tipo di struttura con cui è edificato l'edificio industriale. In base alla costituzione del capannone produttivo che rappresenta la parte più rappresentativa e fungibile del compendio industriale con struttura in cemento armato e pregiata copertura in legno lamellare, strutturato su di un piano fuori terra, considerando i coefficienti riportati in tabella, il coefficiente di finitura strutturale assume il valore:

$$Cs = 1,01$$

FABBRICATO - STRUTTURE	
Tipologia di struttura e copertura	Coefficiente
Metallica e copertura in lamiera 1 piano	0,70
Reticolata e copertura in vetro 1 piano	1,02
Muratura portante e copertura in laterizio 1 piano	0,80
Muratura portante e copertura in lamiera 1 piano	0,75

FABBRICATO - STRUTTURE	
Tipologia di struttura e copertura	Coefficiente
Cls precompresso e copertura in lamiera 1 piano	0,90
Cls precompresso e copertura in cls 1 piano	1,00
Cls precompresso e copertura in laterizio 1 piano	0,98
Cls precompresso e copertura in lamiera 2 piani	0,95
Cls precompresso e copertura in cls 2 piani	1,02
Cls precompresso e copertura in laterizio 2 piani	1,00

Il coefficiente correttivo generale del fabbricato C₂ si ottiene moltiplicando tra di loro i cinque coefficienti correttivi del fabbricato.

$$C_2 = C_v \times C_c \times C_h \times C_i \times C_s = 1,00 \times 0,99 \times 1,00 \times 1,09 \times 1,01 = 1,09$$

Coefficiente correttivo globale

Il coefficiente correttivo globale si ottiene dal prodotto dei coefficienti correttivi di zona e del fabbricato industriale:

$$C = C_1 \times C_2 = 1,09 \times 1,09 = 1,19$$

Applicando il coefficiente correttivo globale C al valore unitario base vb prima stabilito si ottiene il valore unitario definitivo Vu:

$$V_u = V_b \times C = 264,77 \text{ €/mq} \times 1,19 = 315,08 \text{ €/mq}$$

VALORE IMMOBILIARE DEL SITO PRODUTTIVO

Il valore immobiliare dell'opificio oggetto della presente stima comprensivo dell'area esterna si ottiene dal prodotto del valore unitario Vu per la superficie commerciale Sc.

$$V = V_u \times S_c = 315,08 \text{ €/mq} \times 1.784,5 \text{ mq} = \text{€} .562.260,49$$

Al valore ottenuto è da applicare l'abbattimento forfetario del 15% pari a € .84.339,07 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti e di eventuali spese insolute e i costi per le pratiche di completamento dell'iter autorizzativo valutati in € .5.700,00 esclusi oneri fiscali e previdenziali. Si ottiene così il valore finale più probabile:

$$V = \text{€} .562.260,49 - \text{€} .84.339,07 - \text{€} .5.700,00 = \text{€} .472.221,42$$

$$V = \text{€} .472.200,00 \text{ in c.t. escl. oneri fisc. e previd.}$$

(euro quattrocentosettantaduemiladuecento e centesimi zero) escl. oneri fisc. e previd.

9 Risposta al quesito n.8 - Verificare la possibilità di vendere gli immobili in uno o più lotti, indicando in tal caso i singoli lotti.

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un capannone produttivo con uffici, servizi e area esterna, fungibile, in corso di costruzione, che può essere alienato in lotto unico così descritto.

Lotto unico - Piena proprietà per 1000/1000 di immobile produttivo non in esercizio e in corso di costruzione nel Comune di Terranova da Sibari (CS), località Magliola, composto da: **(1) capannone produttivo** in c.a. con copertura in legno lamellare, piano terra, superficie lorda 675 mq, superficie utile 638 mq, altezza massima 6,50 m, altezza minima 4,50 m; **(2) fabbricato uffici e servizi** comunicante con il capannone produttivo, struttura in c.a., piano terra e piano primo, superficie lorda 360 mq, superficie utile 305 mq, altezza utile 2,75 m. Immobili incompleti nelle rifiniture e negli impianti, presenti gli infissi esterni, pavimentazioni, intonaci, impianto antincendio di rivelazione ed idrico di spegnimento con gruppo pompe e idranti; **(3) area esterna** di 3.905 mq circa, recintata, con due accessi carrabili e pedonali, non pavimentata, con pesa a ponte di 3,00 m x 18,00 m e platea in c.a. di 26 m x 17 m, superficie 442 mq circa per basamento cisterne (non presenti). Immobile censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto dei fabbricati, al foglio n.17 del Comune di Terranova da Sibari, particella n.391, sub.1, categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione), Contrada Magliola snc, piano T-1, in ditta [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1. Confina a Nord e a Ovest con terreno di proprietà [REDACTED]; a Sud con strada comunale; a Est con terreno di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]. Beni pervenuti alla proprietà attuale per atto notarile di acquisto del terreno del notaio Stefano Camilleri di Cosenza del 22.12.2014, rep. n.41545, racc. n.19264, registrato a Cosenza il 02.01.2015 al n.2 serie 1T, trascritto a Cosenza il 02.01.2015 al n.150 R.G. e n.148 R.P. e Permesso di Costruire del Comune di Terranova da Sibari n.15/2015 del 03.12.2015 e n.19/2018 del 29.11.2018 e SCIA del Comune di Terranova da Sibari prot. n.5689 del 13.11.2019. Valore del lotto **€.472.200,00 (euro quattrocentosettantaduemiladuecento e centesimi zero) esclusi oneri fiscali e previdenziali** comprensivo dell'abbattimento forfetario del 15% per garanzia da vizi occulti ed eventuali spese insolute (€.84.339,07) e dei costi di completamento iter autorizzativo edilizio, strutturale e catastale (€.5.700,00). Lotto libero in buone condizioni di conservazione. Presenti sul lotto materiali di risulta ed esubero, attrezzature residuati e autoveicoli non marcianti da smaltire. Mappa catastale e dati censuari del terreno non aggiornati a seguito di esproprio.

10 Risposta al quesito n.9 - Allegare alla relazione una planimetria dell'immobile o copia della planimetria catastale, le foto nonché i certificati catastali qualora quelli esistenti agli atti della procedura concorsuale non siano aggiornati.

Sono allegate alla relazione di stima la planimetria del lotto (**allegato 40**) e quelle del fabbricato produttivo oggetto di perizia (**allegato 42-43**), entrambe secondo lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto unitamente alle visure catastali censuarie (**allegato 14-15**), all'elaborato planimetrico (**allegato 16**), all'elenco dei subalterni (**allegato 17**) e all'estratto di mappa catastale (**allegato 18**) rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Cosenza. Essendo l'immobile in corso di costruzione non è ancora depo-

sitata la visura catastale planimetrica. Si precisa che a seguito dell'esproprio operato dal Comune di Terranova da Sibari per l'ampliamento della strada che non risulta sugli atti catastali, la particella di terreno è di fatto differente da quella riportata in mappa (**allegato 44**) e anche la superficie indicata sulla visura censuaria del catasto terreni 5.880 mq (fg.17, p.lla 391) (**allegato 15**) è maggiore di quella reale 4.760 mq. È allegata la documentazione fotografica con numero 70 immagini a colori (**allegato 50**).

11 Risposta al quesito n.10 - Indicare con precisione, in un'apposita parte conclusiva della relazione, la consistenza degli immobili, o loro parti o lotti o quote, ai fini della esatta individuazione degli stessi nel bando di vendita e cioè: tipo di immobile; eventuale suddivisione in lotti o quote ideali; ubicazione (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno); dati catastali attuali; confini (almeno tre); provenienza del bene; descrizione (superficie in metri quadri, vani, servizi); valore del cespite risultante dalla stima.

Nel paragrafo di risposta al quesito n.8 è riportata la descrizione sintetica del lotto unico costituito secondo la forma e le modalità richieste.

12 Risposta al quesito n.11 - Verificare le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili oggetto di valutazione effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione della sentenza di liquidazione e predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e sentenze).

In base alle ispezioni ipotecarie del ventennio eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza (**allegato 7-24**) può stilarsi la seguente ricostruzione analitica delle iscrizioni e trascrizioni sugli immobili oggetto di perizia.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/01/2015 - Registro Particolare 148 Registro Generale 150 - Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 41545/19264 del 22/12/2014 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in TERRANOVA DA SIBARI (CS) - SOGGETTO ACQUIRENTE (**allegato 25**).
2. ISCRIZIONE CONTRO del 21/01/2025 - Registro Particolare 144 Registro Generale 1751 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1980/2024 del 24/07/2024 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in TERRANOVA DA SIBARI (CS) - SOGGETTO DEBITORE (**allegato 8**).
3. ISCRIZIONE CONTRO del 14/02/2025 - Registro Particolare 428 Registro Generale 4353 - Pubblico ufficiale ROSIGNUOLO RAFFAELLO Repertorio 2965/2438 del 16/01/2025 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI DEBITO Immobili siti in

TERRANOVA DA SIBARI (CS) - SOGGETTO DEBITORE (**allegato 9**).

4. ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2025 - Registro Particolare 1017 Registro Generale 9808 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 456 del 19/03/2025 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in TERRANOVA DA SIBARI (CS) - SOGGETTO DEBITORE (**allegato 10**).
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/06/2025 - Registro Particolare 14219 Registro Generale 17591 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14/2025 del 05/05/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE - Immobili siti in TERRANOVA DA SIBARI (CS) (**allegato 11**).

13 Risposta al quesito n.12 - Redigere la perizia anche in versione privacy e su supporto digitale.

È stata redatta a parte relazione di stima censurata per la tutela della privacy completa di allegati anch'essi censurati senza indicazione delle generalità e di ogni altro dato degli interessati e di soggetti terzi. La stessa perizia viene anche fornita su supporto digitale.

14 Conclusioni

A seguito di quanto esposto, di quanto fornito dal Curatore, di quanto disponibile in atti, di quanto scaturito dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio di Cosenza, da quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terranova da Sibari, da quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti, il sottoscritto CTU ritiene che il valore più probabile dell'immobile della società in liquidazione giudiziale [REDACTED] a meno di vizi occulti, sia di **€.472.200,00 (euro quattrocentosettantaduemiladuecento e centesimi zero) esclusi oneri fiscali e previdenziali**. Questa cifra è comprensiva della riduzione del 15% per garanzia per vizi occulti ed eventuali insoluti e dei costi di completamento delle pratiche edilizie e catastali. L'immobile è vendibile in unico lotto così come puntualmente descritto in risposta al quesito n.7, è ancora in fase di costruzione ed attualmente è libero.

Tanto dovevo in base all'incarico ricevuto.

Cosenza, 13.12.2025

il CTU
ing. Davide Brunetti

15 Elenco Allegati

- 1) Nomina di CTU esperto estimatore del 03.10.2025.
- 2) Documentazione fotografica in atti.
- 3) Estratto del programma di liquidazione.
- 4) Visura catastale censuaria sintetica per soggetto in atti.
- 5) Visura catastale censuaria per soggetto in atti.
- 6) Visura catastale censuaria storica Terranova da Sibari, catasto terreni, fg.17, p.lla 391.
- 7) Ispezione ipotecaria in atti - Elenco formalità, catasto fabbricati, fg.17, p.lla 391, sub.1.
- 8) Ispezione ipotecaria in atti - Iscrizione reg. gen. n.1751, reg. part. n.144 del 21.01.2025.
- 9) Ispezione ipotecaria in atti - Iscrizione reg. gen. n.4353, reg. part. n.428 del 14.02.2025.
- 10) Ispezione ipotecaria in atti - Iscrizione reg. gen. n.9808, reg. part. n.1017 del 01.04.2025.
- 11) Ispezione ipotecaria in atti - Trascrizione reg. gen. n.17591, reg. part. n.14219 del 09.06.2025.
- 12) Pec del CTU al Curatore del 05.10.2025 di accettazione incarico stimatore.
- 13) Ricevuta consegna pec del CTU al Curatore del 05.10.2025 di accettazione incarico stimatore.
- 14) Visura catastale censuaria storica Terranova da Sibari, catasto fabbricati, fg.17, p.lla 391, sub.1.
- 15) Visura catastale censuaria storica Terranova da Sibari, catasto terreni, fg.17, p.lla 391.
- 16) Elaborato planimetrico Terranova da Sibari, fg.17, p.lla 391.
- 17) Elenco subalterni Terranova da Sibari, fg.17, p.lla 391.
- 18) Estratto di mappa catastale Terranova da Sibari, fg.17, p.lla 391.
- 19) Pec di richiesta accesso atti del CTU al Comune di Terranova da Sibari del 27.11.2025.
- 20) Ricevuta consegna ufficio protocollo pec di richiesta accesso atti del CTU al Comune di Terranova da Sibari del 27.11.2025.
- 21) Ricevuta consegna ufficio urbanistica pec di richiesta accesso atti del CTU al Comune di Terranova da Sibari del 27.11.2025.
- 22) Protocollo pec di richiesta accesso atti del CTU al Comune di Terranova da Sibari del 28.11.2025.
- 23) Verbale di sopralluogo del 28.11.2025.
- 24) Ispezione ipotecaria - Elenco formalità per soggetto, cod. fisc. ██████████
- 25) Ispezione ipotecaria - Trascrizione reg. gen. n.150, reg. part. n.148 del 02.01.2015.
- 26) Pec del Comune di Terranova da Sibari al CTU del 04.12.2025 di conferma appuntamento accesso atti ufficio tecnico.
- 27) Ricevuta del CTU al Comune di Terranova da Sibari di ritiro elaborati progettuali a seguito di accesso agli atti.
- 28) Atto di acquisto del terreno notaio Stefano Camilleri del 22.12.2015 rep. n.41545, racc. n.19264.
- 29) Permesso di Costruire del Comune di Terranova da Sibari n.15/2015.
- 30) Permesso di Costruire del Comune di Terranova da Sibari n.15/2015, relazione tecnica.
- 31) Permesso di Costruire del Comune di Terranova da Sibari n.15/2015, relazione opificio.
- 32) Permesso di Costruire del Comune di Terranova da Sibari n.15/2015, piante, prospetti, sezioni.
- 33) Permesso di Costruire del Comune di Terranova da Sibari n.15/2015, vasca raccolta acque.

- 34) Nulla osta ASP Cosenza prot. n.0175294 del 19.10.2015.
- 35) Autorizzazione Settore Tecnico Regionale Cosenza prot. n.347032 del 18.11.2015 e attestazione di avvenuta verifica prot. n.339880 del 18.11.2015.
- 36) Permesso di Costruire del Comune di Terranova da Sibari n.19/2018.
- 37) SCIA variante del Comune di Terranova da Sibari prot. n.9689 del 13.11.2019.
- 38) Verbale di sopralluogo del 05.12.2025.
- 39) Verbale di sopralluogo del 06.12.2025.
- 40) Planimetria del lotto scala 1:500.
- 41) Stralcio ortofotografico Terranova da Sibari scala 1:5.000.
- 42) Planimetria capannone produttivo e uffici piano terra, scala 1:200.
- 43) Planimetria capannone produttivo e uffici piano primo, scala 1:200.
- 44) Planimetria del lotto con esproprio scala 1:500.
- 45) Mail del CTU all'Ufficio Tecnico del Comune di Terranova da Sibari del 11.12.2025 di richiesta informazioni su esproprio.
- 46) Valori immobili produttivi Osservatorio Agenzia del Territorio, Comune di Terranova da Sibari, zona R1, primo semestre 2025.
- 47) Mail dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terranova da Sibari al CTU di trasmissione decreto di esproprio e liquidazione indennità.
- 48) Decreto di esproprio del Comune di Terranova da Sibari prot. n.2125 del 19.05.2004.
- 49) Liquidazione indennità di esproprio Comune di Terranova da Sibari n.125 del 12.03.2004.
- 50) Documentazione fotografica con n.70 immagini a colori.