

Handwritten notes in the top right corner, including "165" and some illegible scribbles.

Studio Tecnico
dr geom. Francesco Fedele
Via del Grillo,15
☎ 0982/587151 - +39 348 2937780
87027 PAOLA (CS)

Chiarissima dott.sa Anna Maria Giampaolino
Giudice delegato presso il Tribunale di
PAOLA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallimento [redacted] n° 04/04

Il C. T. U.
dr geom. Francesco Fedele



Handwritten signature of Francesco Fedele over the stamp.

DEPOSITATO IN
CANCELLERIA
03 MAG. 2007

Paola
L'OPERATORE GIUDIZIARIO B2
(Mantova Cosenza)

1- PREMESSA

Con provvedimento del 18.12.2005 la S.V. ha nominato me sottoscritto, dr geom. Francesco Fedele, con studio in Paola alla via del Grillo n 15, quale perito stimatore degli immobili e macchinari acquisiti al fallimento in epigrafe con il compito di rispondere ai quesiti che di seguito vengono riportati.

In data 12.01.2006 avanti la S.V. ho prestato il giuramento di rito e da tale data è iniziato a decorrere il termine di 90 giorni assegnatomi per il deposito dell'elaborato.

Venivo, inoltre, autorizzato ad accedere ai pubblici uffici per le visure ed estrazione di copie della documentazione occorrente, a servirmi di mezzo proprio e ad avvalermi dell'ausilio di un collaboratore per l'espletamento dell'incarico.

Ho iniziato le attività peritali con accessi all'immobile sito in Cetraro, accertamenti presso il Comune di Cetraro con l'acquisizione di dati e documenti ed affidavo l'incarico ad un'agenzia specializzata per la trascrizione della sentenza di fallimento e procedere alle necessarie verifiche (trascrizioni, iscrizioni esistenti) presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza.

A causa della complessità dell'incarico affidatomi mi sono stati concessi, con istanza depositata in cancelleria il 07 aprile 2006, 45 giorni di proroga a decorrere dal 12.04.2006 con scadenza 26 maggio 2006 (Allegato 15).

Facendo seguito all'istanza del 26 aprile 2006, con la quale rappresentavo che non risultavano censiti nel catasto (urbano e terreni) del Comune di Cetraro i beni acquisiti al fallimento (Allegato 16) - dati oltretutto indispensabili per la trascrizione della sentenza di fallimento presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza - attesa la notevole complessità dell'incarico, in data 25 Maggio 2006 chiedevo ed ottenevo una ulteriore proroga di giorni 90, a decorrere dal 26 maggio 2006 con scadenza il 23 agosto 06 (Allegato 17).

Rappresentavo, quindi, alla S.V. le difficoltà incontrate presso l'ex-Ute di Cosenza per il censimento dei beni, per cui in data 22 agosto 2006 chiedevo ed ottenevo una proroga di giorni 90, a decorrere dal 24 agosto 2006 e scadenza al 21 novembre 2006 (Allegato 18).

Comunicavo, altresì, che erano in corso le attività per il rilievo tacheometrico per inserire in mappa i terreni ed il fabbricato industriale, che l'Agenzia del Territorio di Cosenza (già UTE) non aveva provveduto agli adempimenti richiesti per iscritto (censimento del fabbricato e dei terreni del compendio fallimentare)

e che il tecnico preposto dell'ex-UTE mi aveva assicurato che entro due settimane sarebbero state censite le particelle oggetto del frazionamento n° 2259 e/o 9755 dell'anno 1997, regolarmente approvato ed allegato all'atto di "PERMUTA" per notar Eleonora D'Aqui del 10.04.1997, registrato a Paola il 21.04.1997 al n° 138 ser 1-.

Chiedo ed ottenevo, pertanto, una ulteriore proroga di 90 giorni a decorrere dal 22 Novembre 2006 e scadenza il 19 febbraio 2007 (Allegato 19).

In data 16 febbraio 2007 informavo la S.V. che l'Agenzia del Territorio di Cosenza -già UTE- aveva provveduto agli adempimenti da me richiesti e più volte sollecitati (inserimento in mappa delle particelle di terreno frazionate, nonché del fabbricato) per cui era possibile richiedere la trascrizione della sentenza di fallimento presso l'Ufficio del Territorio (già Conservatoria dei RR. II. di Cosenza).

Pertanto, chiedo ed ottenevo una proroga di giorni 60 a decorrere dal 19 febbraio 2007 con scadenza il 19 aprile 2007 (Allegato 20).

A causa del ritardo dovuto alla consegna, da parte dell'Ufficio del Territorio (già Conservatoria dei RR. II. di Cosenza), della documentazione (trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio), in data 16

aprile 2007 chiedevo ed ottenevo una proroga di giorni 15 per il deposito della relazione scritta a decorrere dal 20 Aprile 2007 con scadenza 04 Maggio 07 (Allegato 20/A).

2- QUESITI

In data 12.01.2006 la S. V. mi ha formulato i seguenti quesiti:

1. **Provveda all'accertamento della effettiva proprietà, piena o per quota, dei beni del compendio fallimentare, riferendo circa la regolarità dei passaggi nel ventennio ed elencando i corrispondenti atti di trasferimento. Provveda ad elencare dettagliatamente le trascrizioni ed iscrizioni esistenti su ciascun immobile risultanti dai registri della Conservatoria dei RR.II, sia antecedenti che (se esistenti) successive alla data della trascrizione della sentenza di fallimento; trascriva la sentenza dichiarativa di fallimento ove il curatore non abbia già provveduto al riguardo;**

2. **Descriva i beni immobili appartenenti alla procedura ed individuati sub 1), indicando, per ciascuno, le dimensioni commerciali in metri quadri, l'ubicazione, almeno tre confini, lo stato di manutenzione (ossia se l'immobile è ristrutturato/abitabile/da ristrutturare) i dati catastali, il reddito catastale, le coerenze ed il valore attuale secondo i prezzi correnti di mercato;**

evidenzi eventuali motivi di pregio del bene (es.: vista o vicinanza mare, silenziosità, zona verde). In caso di immobile non accatastato, provveda a quanto necessario per l'accatastamento; ove i dati catastali non siano corretti provveda alla loro variazione;

- 3. Accerti se vi siano stati abusi edilizi e, in caso affermativo (ossia ove risulti che l'immobile sia stato realizzato in difformità o in mancanza assoluta di licenza edilizia) fornisca ogni utile elemento per la sanatoria di cui alla legge 47/85 e successive modifiche, precisando in particolare se l'immobile sia suscettibile di sanatoria secondo la legge n. 47/85 e 724/94 e determinandone il relativo onere (l'acquirente, se l'immobile è sanabile, ha 120 giorni dall'acquisto per proporre istanza di concessione in sanatoria). Dica se è stato rilasciato il certificato di abitabilità, ed in caso negativo se sussistano i presupposti per ottenerlo;

- 4. Dica, con riferimento a ciascun immobile, se lo stesso sia libero o occupato, precisando in questo secondo caso chi lo occupi (se il fallito od un terzo) e, ove sia occupato da un terzo, se sia titolare di un contratto di locazione registrato (in questo caso indichi la data della registrazione ed acquisisca copia del contratto registrato). Ove il terzo non sia titolare di un

contratto di affitto registrato, ma affermi di essere conduttore sulla base di un contratto verbale o di un contratto scritto non registrato, il perito chiederà di indicare la data dell'inizio del rapporto e la prova dell'avvenuto pagamento dei canoni e dell'immissione nella detenzione in data anteriore al fallimento (es.: ricevute postali di pagamento dei canoni; bollette di pagamento di luce, gas, acqua intestati all'occupante; certificato di residenza storico) riferendo sulla risposta avuta e sui documenti esibiti. Dell'eventuale esistenza di vincoli locatizi terrà conto nella stima, provvedendo ad indicare il valore dell'immobile libero ed occupato;

- 5. Ricomprensca il perito, ove opportuno, gli immobili in uno o più lotti per la vendita, riportando per ciascun immobile inserito in ogni lotto tutti gli elementi che dovranno essere trascritti nell'ordinanza di vendita e nel successivo decreto di trasferimento, e pertanto: a) descrizione succinta dell'immobile (dimensioni, numero stanze, mq., ecc.) con specificazione sull'appartenenza alla procedura per l'intero o per quota; b) ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno); c) almeno tre confini; d) dati catastali; e) reddito catastale e coerenze; f) situazioni di cui sia opportuno fare menzione nell'ordinanza di vendita (in particolare: se il bene è**

172

libero o occupato; se il bene è abusivo ed in caso affermativo se è sanabile ed a quali costi); g) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, indicati con i relativi numeri di iscrizione e trascrizione presso la Conservatoria, distinguendo quelli che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ed altre trascrizioni diverse da quelle che saranno cancellate; assegnazioni di casa coniugale al coniuge; servitù) da quelli che saranno cancellati dalla procedura (ipoteche, pignoramenti, sentenza di fallimento).

3- ATTIVITA' ED ACCERTAMENTI ESPLETATI

Ho dato inizio alle operazioni peritali il giorno 28 gennaio 2006 recandomi, assistito da persona di fiducia, alla località Santa Maria di Mare di Cetraro dove insiste l'impianto industriale ed il terreno acquisito al fallimento, ritornando sul posto il giorno 11 febbraio 2006, 25 febbraio 2006 e 11 marzo 2006.

Alle suddette operazioni erano presenti il curatore, avv. [REDACTED] [REDACTED] incaricata dalla S.V. per la stima dell'azienda.

Veniva effettuata una ricognizione dei beni immobili (terreno, capannone industriale, uffici annessi all'impianto industriale) e dei

macchinari di cui al fallimento, annotando ogni dato su separati fogli. Venivano altresì scattate fotografie.

Il giorno 31 marzo 2006 mi portavo presso il Comune di Cetraro, ufficio Urbanistica- per richiedere la documentazione relativa al fallimento [redacted]..

Era presente l'Istruttore Tecnico [redacted] p.

In prosecuzione, assistito da persona di mia fiducia, a seguito di accurate ricerche veniva trovata la pratica in questione ma intestata a "[redacted] i [redacted] s.r.L", entrambe domiciliate in Cetraro Marina alla Via Donato Faini.

Visionavo l'intera pratica ed acquisivo copia della concessione edilizia n° 650, prot. 6845 del 17.02.1989 (Allegato 14) ed il certificato di agibilità ed abitabilità (Allegato 37).

Si dava atto a verbale che a nome delle suddette società non risultavano denunciati abusi edilizi o concessioni edilizie in sanatoria di cui alle legge 47/85 e successive modifiche e che la richiesta per il rilascio della concessione edilizia era stata congiuntamente sottoscritta, in data 28.7.87, da rappresentanti delle società [redacted] r.l".

Il giorno 01 Aprile 2006 mi recavo nuovamente a Cetraro, alla località Santa Maria di Mare.

Erano presenti il curatore, avv. [redacted], la dott.sa [redacted] [redacted] incaricata dalla S.V. per la stima dell'azienda.

Unitamente all'ing. [redacted] collaboratore, sulla scorta della documentazione acquisita presso il Comune di Cetraro iniziavo le attività per verificarne la corrispondenza tra il progetto approvato dal Comune di Cetraro e la struttura realizzata (capannone industriale con gli annessi uffici).

In data 04 aprile 2006, con la collaborazione di persona di mia fiducia mi portavo nuovamente presso il Comune di Cetraro, ufficio Urbanistica- per richiedere documenti e dati relativi al fallimento [redacted].

Era presente il geom [redacted]. Veniva richiesta ed ottenuta una fotocopia dell'aerofotogrammetria della zona interessata all'intervento (Allegato 7).

In riferimento ai dati urbanistici della zona su cui insistel'immobile sottoposto a valutazione, la stessa risulta in zona produttiva DI - Industrie esistenti- (Allegato 36).

Il giorno 08 Aprile 2006 mi recavo nuovamente a Cetraro, alla località Santa Maria di Mare -dove si trovano gli immobili acquisiti al fallimento- per il prosieguo delle operazioni di sopralluogo.

Erano presenti il curatore, avv. [REDACTED], la dott.sa [REDACTED]

Collaborato dall'ing. [REDACTED] venivano prese ulteriori misurazioni del capannone industriale e degli annessi uffici.

Tutti i dati ed elementi raccolti venivano riportati su separati fogli.

In data 14 aprile 2006 mi recavo al comune di Cetraro presso l'ufficio urbanistica per visionare ulteriormente la pratica relativa alla concessione edilizia rilasciata in favore della [REDACTED]

A seguito di accurate ricerche effettuate dall'istruttore tecnico [REDACTED], veniva accertato che non erano rilasciate autorizzazioni in variante al progetto di cui alla concessione edilizia n° 650 del 17.02.1989 a nome della Ditta suddetta (Allegato 14).

Veniva, quindi, acquisita copia della scrittura privata redatta in data 10.04.1987 e registrata a Paola il 13.04.1987 (Allegato 13).

Un altro sopralluogo – presso il capannone industriale- è stato espletato in data 15 aprile 2006 alla presenza del curatore, avv.

[REDACTED]
Assistito dall'ing. [REDACTED] veniva completato il rilievo planimetrico.

In data 22 aprile 2006, 05 maggio 2006, 20 maggio 2006 e 03 giugno 2006 venivano espletati ulteriori sopralluoghi, presenti il curatore [REDACTED], incaricata dalla S.V. per la stima dell'azienda.

Con la collaborazione dell'ing. [REDACTED] venivano visionati i macchinari ed attrezzature del reparto tomaificio, della mensa spogliatoio, dei locali destinati ad ufficio, dello spaccio-vendita, annotando la descrizione, la matricola il modello e ogni dato ed elemento utile per poterne poi stabilire il valore.

La consulenza tecnica relativa alla valutazione dei macchinari e delle attrezzature è stata depositata in data 18 gennaio 2007.

177

AGENZIA DEL TERRITORIO DI COSENZA (GIÀ UTE);
COMUNE DI CETRARO; CONSERVATORIA DEI RR.II. DI
COSENZA; REGIONE CALABRIA CATANZARO; RILIEVI CON
LA COLLABORAZIONE DI TECNICO TOPOGRAFICO -
ISTANZE ED INFORMATIVE AL GIUDICE DELEGATO:

-ex-Ute di Cosenza 26 gennaio e 09 febbraio 2006:

Effettuavo le ricerche del caso per richiedere le visure degli attuali beni del compendio del fallimento e riscontravo che gli stessi non risultavano censiti nel catasto (terreni e fabbricati) del Comune di Cetraro.

-ex-Ute di Cosenza 13 e 24 aprile 2006:

Richiedo la documentazione e con protocollo 86001 inoltravo istanza per volturare i beni (Allegato 21) di cui all'atto di permuta del 10.04.02 per notar D'Aqui (Allegato 12).

Avendo già accertato che i beni acquisiti al fallimento non risultavano censiti nel catasto (urbano e terreni) del comune di Cetraro in data 26 aprile 2006 (Allegato 16) informavo la S.V., sulla complessità delle operazioni da effettuare (ricerche archivio UTE di

Cosenza -ora agenzia del territorio-; individuazione del numero di voltura e del frazionamento; recupero della documentazione del catasto urbano; inserimento del tipo mappale sul foglio 58 del comune di Cetraro; regolarizzazione ed aggiornamento delle visure catastali, ecc.), e che era necessario affidare l'incarico per il disbrigo delle pratiche ad un'agenzia e/o persona specializzata (venivo autorizzato anche con il parere favorevole del curatore del fallimento).

-ex-Ute di Cosenza nei giorni 11, 18, 25 Maggio 2006 e 8

Giugno 2006:

Venivano effettuate ricerche di archivio, individuazione del numero di voltura e del frazionamento; recupero della documentazione del catasto urbano, regolarizzazione ed aggiornamento delle visure catastali; ecc. (Informativa alla S.V. del 25 maggio 2006 – Allegato 17-); l'acquisizione della documentazione idonea ad effettuare i rilievi tacheometrici.

-Cetraro nei giorni 10 e 24 giugno 2006; 8 e 15 luglio 2007:

Con la collaborazione del geom. [redacted] che ha messo a disposizione la strumentazione elettronica sono stati effettuati i

rilievi tacheometrici per ricostruire il frazionamento allegato all'atto di permuta per notar D'Acqui del 10.04.1997, atteso che l'originale non era stato possibile reperirlo presso l'ex-Ute di Cosenza, trovandosi, verosimilmente, fuori posto a seguito del trasferimento degli uffici.

Informativa al Giudice Delegato del 27 giugno 2006

(inerente le attività svolte e da svolgere):

In tale giorno indirizzavo alla S.V. la seguente informativa (Allegato 22):

"Facendo seguito alle precedenti comunicazioni ed ai colloqui intercorsi, informo la S.V. che è stata completata l'attività di cui all'istanza depositata il 26 Aprile 2006 (con parere favorevole del curatore e Vs autorizzazione).

Sulla scorta dell'autorizzazione ricevuta, ho affidato apposto incarico a persona specializzata che ha svolto la propria attività effettuando scrupolose ricerche presso l'archivio dell'UTE di Cosenza - ora Agenzia del Territorio - riscontrando, tra l'altro, una serie di incongruenze (i dati catastali riportati in quasi tutti gli atti notarili stipulati non risultano censiti in catasto - urbano e terreni - e che, pertanto, il tipo mappale di cui si fa riferimento non risulta inserito nel foglio 58 del comune di Cetraro).

In particolare nel corso delle attività è stato accertato che:

- 1. la particella originaria dove è stato realizzato il fabbricato di proprietà della [REDACTED] è*

- la n° 246, foglio 58, catasto terreni del comune di Cetraro di mq. 4430;
2. con atto notar Gissona di Cosenza del 30.12.82 rep. 33691 la proprietà veniva acquistata [redacted] con sede in Cosenza;
 3. con atto notar Gissona di Cosenza del 27.12.88 rep. 86762 la stessa proprietà veniva trasferita [redacted] con sede in Belvedere Marittimo;
 4. la particella 246 con frazionamento n° 40/88 diveniva la p.lla 246 di mq. 2.400 e la p.lla 575 di mq. 2.030;
 5. con atto notar Livia Marzano di Cetraro del 23.03.89, rep. 52569, la proprietà veniva trasferita a [redacted] [redacted] la p.lla 246 mq 2.400; a [redacted] [redacted] la p.lla 575 di mq 2.030;
 6. nell'anno 1983 con frazionamento n° 54073/1983 la p.lla 246 di mq 2.400 diveniva
 - a)- p.lla 246 di mq. 1.350 intestata [redacted];
 - b)- p.lla 861 di mq. 840 intestata [redacted];
 - c)- p.lla 860 di mq 210 intestata a [redacted] (esproprio). Il suddetto tipo di frazionamento, però, veniva inserito in mappa solo in data 06.12.2001 con prot. n. 400473, successivamente ai frazionamenti n° 87374 prot. n° 40 del 20.12.1988 e n° 9755 prot. n° 2259 dell'11.03.1997, indicati negli atti per notar Livia Marzano di Cetraro del 23.03.1989; Eleonora D'Aqui di Fuscaldo del 10.04.1997; Giovanni Giuliani di Roma del 18.04.1997; Giovanni Giuliani di Roma del 18.06.2000; Luigi

De Santis di Spezzano della Sila del 09.02.2001, trascritto il 27.02.2001 (r.p. 3716 e r.g. 4768); Luigi De Santis di Spezzano della Sila del 09.02.2001, trascritto il 27.02.2001 (r.p. 3717 e r.g. 4769);

7. *la p.lla 860 di mq 210,00 veniva espropriata dalla [redacted] [redacted] per la costruzione della rete idrica, proprietà successivamente trasferita alla Regione Calabria - con Decreto del 03.07.1995, voltura n° 402461.1/2003 in atti dal 16.10.2003 (prot. 432710, repertorio n° 4699, Rogante Commissario "ad acta" sede Roma - Registrazione: decreto di trasferimento n° 97 del 16.09.1997 Bollettino Ufficiale Regione Calabria. L'intestazione allo stato è: REGIONE CALABRIA -DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI ED ACQUE;*
8. *allo stato attuale, pertanto, dell'originaria particella 246 di mq 2.400, - acquistata da [redacted] [redacted] con atto notar Livia Marzano di Cetraro del 23.03.89 ed a seguito dell'esproprio effettuato dalla [redacted] - restano di proprietà dell'[redacted] la p.lla 246 di mq 1.350 e la p.lla 861 di mq. 840 (per un totale di mq 2.190);*
9. *le particelle 246 e 861 di proprietà della [redacted] [redacted] - a seguito dell'esproprio - non hanno più la continuità in quanto attraversate per intero (da Nord a Sud) dalla particella 860, lo si ribadisce, oggi di proprietà della Regione Calabria.*
10. *la [redacted] nei frazionamenti operati negli anni non ha tenuto conto dell'esproprio*

effettuato dalla [redacted] In data 11.03.1997 prot. 2259 la [redacted] difatti, presentava un frazionamento - redatto sull'estratto di mappa n° 9755 dell'anno 1997 - della particella 246 foglio 58 catasto terreni del comune di Cetraro indicandola, in riferimento alla superficie, di mq 2.400. Dal suddetto frazionamento scaturivano le particelle: 714 di mq 390, 715 di mq 1.012, 716 di mq 25, 717 di mq 68, 718 di mq 12, 719 di mq 26, 720 di mq 218, 721 di mq 645, 722 di mq 4;

11. le particelle catastali sopra indicate non venivano inserite in mappa e né digitalizzate nel sistema del catasto;

12. a seguito del mancato inserimento in mappa delle già citate particelle, la p.lla 729 foglio 58 catasto fabbricati del comune di Cetraro (in effetti il fabbricato industriale veniva per intero costruito sulla particella 721 frazionata) descritta negli atti notarili, indicando il fabbricato di proprietà della [redacted] [redacted], in effetti non esiste per cui è da ritenersi come un dato catastale allo stato "virtuale";

13. dalla sovrapposizione del fabbricato realizzato della [redacted] sulla planimetria catastale (p.lle 246 e 861 si evince che lo stesso fabbricato ricade in parte anche sulla p.lla 860 di proprietà della Regione Calabria. In effetti sottostante il fabbricato (lato ovest) si trova la condotta idrica realizzata dalla [redacted] che ha diviso, di fatto, in due parti il fabbricato in questione.

Riferivo, inoltre, che era possibile, in ogni caso, censire in catasto l'immobile di proprietà della [redacted]

s.r.l.), escludendo, chiaramente la parte (una striscia di circa 2 metri) di proprietà della Regione Calabria.

Per procedere a tale adempimento presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, secondo la nuova normativa, dovranno essere eseguiti: un rilievo tacheometrico della zona, misurazioni dirette, realizzazione di elaborati grafici (piante dell'immobile), documentazione fotografica, elaborazione dati con programma Pregeo ed elaborazione dati con programma DOCFA, ecc.

Dovendo affidare l'incarico a persona specializzata per i rilievi tacheometrici, elaborati di disegno, preparazione dell'incartamento cartaceo e supporto magnetico e tutti gli altri adempimenti esterni da svolgere, la spesa occorrente è di € 3.500.

Per tutto quanto sopra esposto chiedo:

1. di essere autorizzato alla spesa prevista, indispensabile per gli adempimenti sopra indicati.
2. di essere autorizzato ad eseguire, presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, l'accatastamento delle particelle secondo il frazionamento - redatto sull'estratto di mappa n° 9755 dell'anno 1997, tenendo conto dell'esproprio operato dalla [redacted], nonché l'accatastamento del fabbricato, escludendo quella parte di fabbricato che ricade sulla striscia di terreno interessata al passaggio della rete idrica

Riferivo, infine, che una volta effettuato il censimento in catasto delle particelle (compreso l'immobile) si potrà procedere alla trascrizione della sentenza di fallimento presso l'Ufficio del Territorio (già [redacted]) ed a tutti gli altri

adempimenti, compreso la stima dei beni che potranno essere venduti all'asta".

-Cetraro nei giorni 16 e 30 settembre 2006:

Con la collaborazione del geom. [REDACTED] che ha messo a disposizione la strumentazione elettronica di sua proprietà e l'ausilio di un canneggiatore, venivano effettuati i rilievi tacheometrici per rilevare il fabbricato di proprietà della [REDACTED] ed introdurlo in mappa (Allegato 32 -Tipo mappale elaborati tecnici-).

-Cetraro giorno 14 ottobre 2006:

Dopo aver elaborato al computer i dati dei rilievi e sulla scorta delle risultanze restituite dall'elaboratore elettronico (Allegati 23 e 24), con la collaborazione del geom. [REDACTED] veniva effettuata, sul posto, una verifica del lavoro svolto.

-ex-Ute di Cosenza giorni 21.07.06, 03.08.06 e 25.08.2006

Incontri con i funzionari preposti per l'inserimento in mappa del frazionamento non censito e presentazione -prot. n° CS0166894/2006- al catasto della richiesta di inserire in mappa il frazionamento 2259 del 11.03.1997, riprodotto con la collaborazione del geom. [REDACTED] (Allegato 25)

Informativa al G.D. del 04 ottobre 2006:

In tale giorno indirizzavo alla S.V. la seguente informativa (Allegato 26):

"Con le precedenti comunicazioni la S.V. veniva informata che le attività peritali -nonostante la complessità dell'incarico- stavano procedendo speditamente, tanto che nel mese di agosto scorso veniva completato il rilievo tacheometrico per individuare, con precisione, sul terreno il posizionamento del fabbricato.

In data 25/08/2006 prot. n° CS0166894/2006 presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (già UTE) presentavo istanza -Allegato n° 1- per l'inserimento in mappa delle particelle derivanti dal frazionamento n° 2259 e/o 9755 dell'anno 1997, regolarmente approvato (così come si evince dall'atto per notar D'Aqui del 10.04.1997), nonché del fabbricato esistente.

Purtroppo non è stato possibile ottemperare a tali adempimenti in quanto presso la stessa Agenzia del Territorio di Cosenza (già UTE) non si trova -a dire degli impiegati preposti-, materialmente, l'originale del tipo di frazionamento sopra menzionato, per cui tale inconveniente non consente lo svolgimento delle attività successive. Pertanto per sopperire a tali adempimenti sarà necessario riprodurre, fedelmente, il frazionamento n° 2259 e/o 9755 dell'anno 1997, regolarmente approvato ed allegato all'atto di "PERMUTA" per notar D'Aqui del 10.04.1997, secondo la normativa tecnica attualmente vigente.

Per l'espletamento di detta procedura dovrò dare apposito incarico a tecnico specializzato, in possesso di strumentazioni e software idonei....

Nel riservarmi di fornire periodiche informazioni sullo stato della pratica...".

-Giorno 11 e 12 Ottobre 2006 Amantea:

Presso lo studio tecnico del geom. [REDACTED] sito in Amantea, venivano elaborati i dati del rilievo tacheometrico.

-ex-Ute di Cosenza giorno 16 ottobre 2006:

Con istanza protocollata il 16.10.06, prot. CS0202664/2006 sollecitavo l'ufficio a voler introdurre in mappa il frazionamento n° 2259 allegato all'atto di permuta del 10.04.1997 (Allegato 27).

-ex-Ute di Cosenza giorno 16.11.06; 5 e 15/12/06:

Con istanza del 16.11.06, sollecitavo nuovamente l'ufficio a procedere all'introduzione in mappa del frazionamento n° 2259 allegato all'atto di permuta del 10.04.1997 (Allegato 28). Personalmente effettuavo ulteriori solleciti al responsabile del procedimento nei giorni 05 e 15 dicembre 2006.

-ex-Ute di Cosenza giorno 02 gennaio 2007:

In data 02.01.2007, prot CS 0000496 veniva richiesta all'ex-Ute la documentazione per inserire in mappa il fabbricato industriale acquisito al fallimento (Allegato 29).

-Comune di Cetraro 16 gennaio 2007:

In data 16 gennaio 2007 notificavo al Comune di Cetraro -prot. 637- il tipo mappale, da esibire all'Agenzia del Territorio (ex-Ute) di Cosenza (Allegato 30).

-ex-Ute di Cosenza giorno 17/01/07; 02 e 07/02/07:

Richiesta di visure e documentazioni; in data 17.01.2007, prot CS 0013224/2007 richiedevo l'inserimento in mappa del PF 01/0580/C588 (Punto Fiduciale), che è stato necessario per l'appoggio della triangolazione (Allegato 31); il tipo mappale -prot. 0013241-1071 (Allegato 32), nonché la "Lettera di incarico" - prot. 35986/07.

-Regione Calabria -6° Dipartimento acquedotti- Catanzaro 22.01.2007:

per richiedere la sottoscrizione degli atti dovendo procedere all'immissione in mappa del fabbricato, ricadendo in parte sulle p.lle 935 e 936, foglio di mappa 58 di proprietà della Regione Calabria (esproprio della [redacted]) - Allegato 33-.

-Giorno 10, 16 e 23 febbraio 2007 Amantea:

E' stata preparata, presso lo studio tecnico del geom. [redacted], sito in Amantea, l'elaborazione DOCFA, riguardante il fabbricato facente parte del compendio fallimentare (Allegato 34).

-ex-Ute di Cosenza giorno 09 febbraio 2007:

E' stata presentata all'ex-Ute di Cosenza, prot. CS 0043867 l'elaborazione DOCFA (Allegato 35).

-ex-Ute di Cosenza giorno 20 e 23 febbraio 2007:

Visure per riscontrare i beni intestati [redacted] a seguito dell'inserimento in mappa del frazionamento 2259 del 11.03.97 (riprodotto da persona da me incaricata) e del fabbricato (Allegato 3).

-Conservatoria dei RR. II. di Cosenza 08 e 26 febbraio 2007:

In data 08.02.2007 registro generale 5551 e registro particolare 4106, veniva trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza la sentenza dichiarativa di fallimento del 28.02.2004 (Allegato 38).

In data 26.02.2007 registro generale 7869 e registro particolare 5630, veniva trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza l'integrazione e rettifica della sentenza dichiarativa di fallimento del 28.02.2004 (Allegato 39).

-Indagini di mercato nei giorni 02, 17, 24 e 29 Marzo 2007:

Le indagini di mercato per fissare i prezzi, sono state svolte presso operatori economici del settore, non solo della zona (Cetraro e Belvedere Marittimo) ma anche di Montalto Uffugo, Rende e Luzzi.

-Cetraro e Bonifati sede ex Casmez giorno 04.04.2007:

Collaborato dall'ing. [redacted] è stato verificato il percorso della condotta idrica realizzata nella zona dalla [redacted]. Era presente il geom. [redacted], funzionario della [redacted] -sede di Bonifati-, che gestisce gli acquedotti per conto della Regione Calabria.

A seguito di un'accurata ispezione dei luoghi dove insiste il capannone realizzato dalla società [redacted], viene

accertato che la citata condotta idrica ha un percorso diverso rispetto al terreno espropriato dalla [redacted] e che in ogni caso non si trova al di sotto del capannone industriale.

Il geom. [redacted] faceva presente, con verbale sottoscritto, che è possibile rettificare con un nuovo frazionamento il tracciato dell'effettivo percorso della condotta idrica e procedere, con atto notarile, alla permuta del terreno.

Lo stesso geom. [redacted] faceva, inoltre, presente che altri analoghi casi sono stati risolti con questo tipo di "formula".

Venivano scattate fotografie dei luoghi ed allegati al verbale di sopralluogo sottoscritto (Allegato 42).

-Cetraro giorno 19 aprile 2007:

Collaborato dall'ing. [redacted] è stato effettuato un riscontro delle attività svolte (verifica delle misure, percorso della condotta idrica, ecc) accertando, alla presenza dell'avv. Vito Caldiero, il reale percorso della condotta idrica che non rispecchia l'esproprio effettuato dall' [redacted].

All'avv. Vito Caldiero, curatore del fallimento, veniva consegnata una copia del verbale di sopralluogo sottoscritto il 04 aprile scorso anche dal geom. [redacted] funzionario della [redacted], con allegate le foto del percorso della citata condotta idrica.

Alle operazioni interveniva anche la dott.ssa [redacted], incarica dal G.D. per la stima dell'azienda.

4- ACCERTAMENTI SVOLTI

Sulla scorta delle informazioni assunte e dopo aver visionato la documentazione, ho ritenuto opportuno, per maggiore completezza, approfondire ulteriormente le indagini che sono state così articolate:

4/a Acquisizione documenti, informazioni, ispezioni, ricerche presso l'Ufficio Tecnico Erariale (ora Agenzia del Territorio) e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza; accertamenti presso il Comune di Cetraro; individuazione degli immobili.

Lo scopo e' stato quello di conoscere effettivamente lo stato reale e giuridico dei beni da valutare.

In effetti dopo aver accertato che il fabbricato acquisito al fallimento non risultava censito nel catasto urbano del Comune di Cetraro - non era stato riportato nel catasto terreni il frazionamento di cui all'atto pe [redacted] del 10.04.1997, trascritto il 02.05.1997 (r.p. 7844 e r.g. 9379) -; è stato necessario, come già riferito, ricostruire l'intera documentazione, rilevare e censire il citato fabbricato industriale, nonché i terreni.

Sono state, quindi, richieste all'ex-UTE di Cosenza, oltre che le necessarie visure, le copie delle planimetrie delle unità immobiliari censite nel catasto fabbricati del comune di Cetraro; gli estratti di mappa; al Comune di Cetraro copia della concessione edilizia, il

certificato di destinazione urbanistica ed il certificato di agibilità e abitabilità; sono state riportate sulla planimetria aerofotogrammetrica tutte le particelle, al fine di avere una visione complessiva della zona.

Nel contempo veniva dato incarico all' [redacted] con sede in Paola, di effettuare le visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza per acquisire le trascrizioni ed iscrizioni esistenti su ciascun immobile acquisito al fallimento e risultante dai registri della Conservatoria dei RR.II. sia antecedenti che (se esistenti) successive alla data di trascrizione del fallimento.

4/b- Indagini tecniche dirette a fissare la stima dei cespiti

Le suddette indagini sono state così sviluppate:

- 1- Beni acquisiti al fallimento dati catastali; consistenza ; confini;
- 2- Zona dove sono ubicati i beni, descrizione, destinazione urbanistica;
- 3- Considerazioni sul mercato immobiliare.

5- BENI ACQUISITI AL FALLIMENTO, PROVENIENZE, DATI CATASTALI, CONFINI.

Come si e' già riferito, tutti i beni acquisiti al fallimento ed appresso indicati si trovano nell'abitato di Cetraro -Via S. Maria di Mare- e consistono in:

5.a – BENI ACQUISITI AL FALLIMENTO

Catasto Urbano del Comune di Cetraro:

1. Foglio 58, particella 938 sub 1, zona censuaria 1, categoria D/1, Piano T - 1
2. Foglio 58, particella 940 sub 1, categoria D/1, Piano T - 1

Catasto Terreni del Comune di Cetraro:

3. Foglio 58, particella 933, uliveto, classe 1, ca 63, R.D. € 0,26, R.A € 0,23;
4. Foglio 58, particella 714, uliveto, classe 1, are 03, ca 20, R.D. € 1,32, R.A € 1,16;
5. Foglio 58, particella 723, uliveto, classe 1, ca 08, R.D. € 0,03, R.A € 0,03;

Catasto Terreni del Comune di Cetraro quota di 1/2 :

6. Foglio 58, particella 716, uliveto, classe 1, ca 25, R.D. € 0,10, R.A € 0,09;
7. Foglio 58, particella 717, uliveto, classe 1, ca 68, R.D. € 0,28, R.A € 0,25;

- 8. Foglio 58, particella 724, uliveto, classe 1, ca 80, R.D. € 0,33, R.A € 0,29;
- 9. Foglio 58, particella 725, uliveto, classe 1, ca 0,02, R.D. € 0,01, R.A € 0,01; (Allegato 3).

5.b - CONFINI

Foglio 58, particella 938 sub 1- nord: [redacted] est: stessa ditta, stradella di accesso al capannone e proprietà [redacted]; sud: [redacted] [redacted], ovest: Regione Calabria.

Foglio 58, particella 940 sub 1- nord ed est: Regione Calabria; sud [redacted]; ovest: stessa ditta.

Foglio 58, particella 933- nord [redacted]; est: stessa ditta; sud ed ovest: Regione Calabria.

Foglio 58, particella 714- nord: Regione Calabria; est: stessa ditta; sud [redacted]; ovest: strada statale ss.18.

Foglio 58, particella 723- nord: stessa ditta; est: strada provinciale (ex ss. 18); sud: stradella di accesso al capannone; ovest: stessa ditta.

Foglio 58, particelle 716, 717, 724 e 725 (stradella di accesso)

Nel loro insieme: nord: [redacted]; est: strada provinciale (ex ss. 18) e [redacted]; sud: [redacted] e [redacted], ovest: [redacted]

5.c – PROVENIENZA BENI

5/c.1: Il terreno è stato acquistato con atto a rogito Notar Livia Marzano di Cetraro in data 23 marzo 1989 - rep. n° 52569/18042, reg.to a Paola il 4 aprile 1989 al n. 95. serie 1/V - per £. 52.200.000, contraddistinto al catasto terreni di Cetraro al foglio 58, particella definitiva n. 246 (ex 246/a), uliveto, classe I, are 24.00. r.d. £ 19.200 e r.a. £ 16.800, giusta le risultanze del frazionamento a firma del geom. [redacted] riconosciuto regolare dall'U. T. E. di Cosenza in data 20 dicembre 1988 con visto mod. 8 n° 107287, tipo n° 40/88.

Il suddetto atto veniva trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 07 aprile 1989 ai nn. 10240 r.g. e 198329 r.s. (Allegato 11).

5/c.2 Il capannone industriale con annessi uffici è stato costruito in forza della concessione edilizia n° 650 rilasciata dal

comune di Cetraro in data 17.02.1989 prot. n° 6845 a seguito della domanda presentata in data 31.07.1987, prot. 6845 dalla [redacted] e dal [redacted] [redacted] entrambe con sede provvisoria in Cetraro Marina alla via Donato Faini, 39 (cfr. Allegato n° 14) .

5/c.3 Acquisizione per permuta

Il [redacted], con atto a rogito Notar Eleonora d'Aqui del 10.04.1997, trascritto il 02.05.1997 (r.p. 7844 e r.g. 9379) (Allegato n° 12), concedeva e trasferiva, a titolo di permuta, alla [redacted], che accettava ed [redacted] particelle di terreno siti nel Comune di Cetraro in località Santa Maria Mare, dove si trovano gli immobili (fabbricato e terreni) acquisiti al fallimento e che allo stato sono riportate nel catasto (terreno e fabbricato), con particelle che hanno numerazioni diverse; decidevano, inoltre, di rimanere comproprietari della strada di accesso alle rispettive proprietà e precisamente quelle riportate al catasto terreni del Comune di Cetraro foglio 58 p.lle 716, 717, 724 e 725.

(Le particelle riportate nell'atto notarile non risultavano censite in catasto per le ragioni ampiamente esposte.

Le particelle (716, 717, 724 e 725) che interessano la stradella di accesso coincidono con quelle attuali a seguito del frazionamento riprodotto da persona da me incaricata).

5/c.4 Atto di vendita del 09.02.2001

Con atto a rogito Notar Luigi De Santis del 09.02.2001, trascritto il 27.02.2001 (r.p. 3717 e r.g. 4769), la [redacted] vendeva a [redacted] la piena proprietà di:

- 1. Immobile distinto in catasto urbano del Comune di Cetraro, località S. Maria di Mare foglio 58, p.lla 729, Piano T-S1 (immobile destinato ad uffici);
- 2. Immobile distinto in catasto urbano del Comune di Cetraro, località S. Maria di Mare foglio 58, p.lla 728, Piano T-S1 (immobile destinato ad uffici);
- 3. Immobile distinto in catasto urbano del Comune di Cetraro, località S. Maria di Mare foglio 58, p.lla 730, (immobile destinato a capannone industriale).

Nel suddetto atto, inoltre, le parti dichiaravano: di essere a conoscenza di quanto previsto negli atti redatti a rogito Notar

Giuliani del 18/04/97 in riferimento alla preventiva autorizzazione da parte dell'Istituto mutuante [redacted] circa la vendita parziale o totale dei beni ed impianti ipotecati e che a tal proposito espressamente convenivano che l'efficacia dello stesso atto venisse sospensivamente condizionata alla concessione di detta autorizzazione, precisando, infine, che domanda in tal senso era stata già inoltrata in data 4 dicembre 2000; convenivano, altresì, che gli obblighi nascenti dallo stesso atto avessero durata di un anno a far data dal 9 febbraio 2001 e che, quindi, se entro tale data la condizione non si fosse verificata il presente atto non avrebbe prodotto alcun effetto.

Non essendosi verificata la condizione prevista nell'atto, lo stesso è rimasto inefficace e/o nullo.

(Le particelle riportate nell'atto notarile non risultavano né risultano riportate in catasto, per le ragioni ampiamente esposte.

Attualmente sono contraddistinte con una diversa numerazione).

**6- INQUADRAMENTO DELLA ZONA -
UBICAZIONE DEI BENI - DESTINAZIONE
URBANISTICA**

Il capannone industriale e gli annessi uffici dell'impianto industriale sono ubicati alla località Santa Maria di Mare di Cetraro, lato sud, a poche centinaia di metri dal confine con il Comune di Acquappesa.

Gli immobili in questione, in particolare sono stati realizzati nella striscia di terreno che si trova tra la variante alla ss.18 ed il vecchio tracciato della stessa ss. 18, in prossimità della stazione di servizio Esso.

L'ingresso all'impianto industriale avviene tramite una rampa di accesso asfaltata in conglomerato bituminoso.

L'intera proprietà (terreni e fabbricato) è completamente recintata con muri in calcestruzzo, paletti in ferro e rete metallica, provvista di posti auto, e aree sistemate a verde.

Il Comune di Cetraro e' dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dal Consiglio Comunale il 29.01.1995 con delibera n° 2 ai sensi della Legge Regionale 11.07.1994, n° 16

In riferimento al PRG l'impianto industriale ricade in ZONA PRODUTTIVA D1 – INDUSTRIE ESISTENTI.

Secondo le norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria di ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria, nonché sostituzione edilizia, anche parziale, a parità di

volume e di superficie coperta, fatte salve le limitazioni e le prescrizioni di tipo geologico di cui al parere del Genio Civile di Cosenza n° 5739 del 31.10.89 (Allegato n° 36).

7- REGOLARITA' EDILIZIA.

Così come riscontrato in sede di sopralluogo e per come certificato dal Comune di Cetraro (Allegato 37) il fabbricato realizzato è conforme al progetto di cui alla concessione edilizia n° edilizia n° 650 prot 6845 del 17.02.1989.

8- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Capannone industriale destinato a reparto di lavorazione con struttura prefabbricata in c. a. p., completo di tompagnatura, impianto elettrico esterno, impianto di condizionamento e di riscaldamento, infissi, pavimentazione in materiale sintetico pollonato.

All'interno si trova impianto ad aria compressa

I bagni sono rivestiti con piastrelle e provvisti dei pezzi d'uso e docce. L'immobile si presenta in un buon stato di conservazione.

Fabbricato destinato ad uffici, esso consta anche di mensa e servizi. E' stato realizzato con struttura portante in c.a., completo di compagnatura in laterizio, intonaci del tipo civile, impianto elettrico, idrico e di condizionamento, pavimenti in monocottura, bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio.

Bagni rivestiti con piastrelle e provvisti dei pezzi d'uso e docce.

Il capannone con annessi uffici è dotato di impianto antincendio costituito da idranti (parte fissa) ed estintori (parte mobile), nonché di uscite di sicurezza.

L'immobile si presenta in un buon stato di conservazione.

Sistemazione esterna pavimentato in conglomerato bituminoso con ampio parcheggio per complessivi 30 posti auto, sistemazione a verde, recinzione con muri in calcestruzzo, muretti di altezza 25 cm con paletti in ferro ad interasse di mt 2,00 e rete metallica.

Attorno al fabbricato corre un marciapiede di larghezza pari a mt 1,00.

Il cancello di ingresso è munito di citofono.

La strada di accesso ai locali in conglomerato bituminoso.

9-CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE.

Dalle scrupolose ed accurate indagini svolte in loco, nel circondario e nelle vicinanze di Cosenza c'e' da riferire che il mercato registra, una certa ripresa.

Per quanto concerne il capannone industriale e gli annessi uffici si può riferire che esiste una prevalenza della domanda sull'offerta.

Oltretutto l'ubicazione degli immobili e la posizione strategica circa le vie di comunicazione, nonché il fatto che si tratta di zona centrale, sono elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante e incoraggiante un eventuale acquisto dei beni di cui si tratta.

10- METODI DI STIMA- CONSIDERAZIONI TECNICHE ECONOMICHE- VALUTAZIONI

Il metodo di stima, inteso come strumento atto alla determinazione del valore di mercato, si risolve nell'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi nello specifico mercato.

Il criterio che è stato applicato, nella fattispecie, e' quello sintetico o diretto che in dottrina si chiama "valore venale dell'immobile".

Chiaramente nella valutazione è stato tenuto presente quanto precedentemente evidenziato, nonché tutte quelle caratteristiche tecniche ed economiche che influiscono nella determinazione del più probabile valore venale del bene.

Pertanto, e' stato necessario procedere allo studio dell'intera massa fallimentare nelle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nella sua posizione giuridica, nella sua suscettività economica per poter esprimere un giudizio, prudente, di valutazione in modo tale da dare ai creditori sicurezza di realizzare la vendita.

Pertanto, la stima e' stata effettuata con il metodo strettamente comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche, gli eventi noti ed i beni in oggetto.

E' stata compiuta una rigorosa e puntuale indagine di mercato presso operatori economici della zona di Cetraro e del circondario (Belvedere Marittimo), di Luzzi, Montalto Uffugo e Rende presso l'Ufficio Tecnico comunale di Cetraro, l'Ufficio delle Entrate di Paola, ecc.

Acquisiti gli opportuni e necessari riferimenti è stato possibile stabilire una scala di valori.

Tenendo sempre ben presente le caratteristiche degli immobili da porre in vendita all'incanto le stesse sono state introdotte nella scala dei valori acquisiti nel corso delle indagini di mercato.

Valutazione dei beni da porre in vendita.

Rilevata la consistenza effettiva dei beni della massa fallimentare; l'ubicazione degli stessi; la destinazione;

tenuto conto, altresì, degli elementi di stima rilevati in loco; tenuto presente il metodo di stima applicato, effettuati tutti i conteggi -che si omettono per non appesantire ulteriormente la presente relazione di stima-, ritengo che, alla data della presente consulenza, i più probabili valori venali dei beni sono i seguenti:

10/a- Capannone industriale (foglio 58 p.lle 938 sub 1 e 940 sub 1)

Il capannone industriale occupa una superficie di mq 495,00, circa, di cui mq 54,00 insistono su un'area espropriata dalla [redacted] ed attualmente di proprietà della Regione Calabria.

mq 441,00 X € 800 al mq = **€ 352.800,00**

10/b- Uffici annessi al capannone industriale (foglio 58 p.la 938 sub 1)

mq 164,00 X € 1.250,00 al mq = **€ 205.000,00**

10/c- Locale deposito ubicato al 1° piano -comunicante piano terra- (foglio 58 p.lla 938 sub 1)

mq 41,00 X € 800,00 al mq = **€ 32.800,00**

10/d- Terrazzo 1° piano -comunicante con il deposito-
(foglio 58 p.lla 938 sub 1)

mq 123,00 X € 200,00 al mq = **€ 24.600,00**

10/e- Terreni di pertinenza del capannone industriale e degli uffici (fg 58 p.lle 938, 940, 723, 933 e 714)

mq 1.561 X € 75,00 al mq = **€ 117.075,00**

10/f- Terreno destinato alla stradella di accesso (proprietà $\frac{1}{2}$)

mq $175,00/2 =$ mq 87,50 x € 35,00 al mq = **€ 3.062,00**

FORMAZIONE DEI LOTTI.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili mi sembra opportuno **la vendita del cespite in un unico lotto.**

11- RISOLUZIONE DEL MANDATO

Risposta ai quesiti

PRIMO QUESITO

(Provveda all'accertamento della effettiva proprietà, piena o per quota, dei beni del compendio fallimentare, riferendo circa la regolarità dei passaggi nel ventennio ed elencando i corrispondenti atti di trasferimento. Provveda ad elencare dettagliatamente le trascrizioni ed iscrizioni esistenti su ciascun immobile risultanti dai registri della Conservatoria dei RR.II, sia antecedenti che (se esistenti) successive alla data della trascrizione della sentenza di fallimento; trascriva la sentenza dichiarativa di fallimento ove il curatore non abbia già provveduto al riguardo)

In relazione al detto primo quesito riferisco:

-che il compendio immobiliare del fallimento consiste in un corpo di fabbrica (Capannone industriale con annessi uffici), distinto in due particelle catastali, terreni circostanti, nonché stradella di accesso nella misura di 1/2;

si tratta, in particolare di:

Catasto Urbano del Comune di Cetraro:

- 1. Foglio 58, particella 938 sub 1, zona censuaria 1, categoria D/1, Piano T - 1;
- 2. Foglio 58, particella 940 sub 1, categoria D/1, Piano T - 1;
(Allegato 3)

Catasto Terreni del Comune di Cetraro:

- 3. Foglio 58, particella 933, uliveto, classe 1, ca 63, R.D. € 0,26,
R.A € 0,23;

- 207
4. Foglio 58, particella 714, uliveto, classe 1, are 03, ca 20, R.D. € 1,32, R.A € 1,16;
 5. Foglio 58, particella 723, uliveto, classe 1, ca 08, R.D. € 0,03, R.A € 0,03; (Allegato 3)

Catasto Terreni del Comune di Cetraro quota di 1/2 :

6. Foglio 58, particella 716, uliveto, classe 1, ca 25, R.D. € 0,10, R.A € 0,09;
7. Foglio 58, particella 717, uliveto, classe 1, ca 68, R.D. € 0,28, R.A € 0,25;
8. Foglio 58, particella 724, uliveto, classe 1, ca 80, R.D. € 0,33, R.A € 0,29;
9. Foglio 58, particella 725, uliveto, classe 1, ca 0,02, R.D. € 0,01, R.A € 0,01; (Allegato 3).

-che una piccolissima parte del capannone (striscia di circa due metri) per una superficie di mq 54,00, individuata nel catasto urbano al foglio 58 p.lla 939 sub 1 (Allegato n° 3, pag 1) ricade nella proprietà della Regione Calabria -dipartimento lavori pubblici ed acque- con sede in Catanzaro (a seguito del trasferimento alle regioni delle proprietà dell' [redacted]).

- che il capannone industriale, pertanto, appartiene per una quota di 90/100 alla società [redacted] e per una quota di 10/100 alla Regione Calabria -dipartimento lavori pubblici ed acque- con sede in Catanzaro;

-che il capannone industriale con annessi uffici è stato costruito dalla società [redacted] a seguito del rilascio di regolare concessione edilizia da parte del Comune di Cetraro, mentre il terreno, dell'originaria superficie di mq. 2.400,00, è pervenuto alla stessa società a seguito di atto di compravendita del 23 marzo 1989 per nota [redacted] [redacted] con studio in Cetraro, repertorio 52569, raccolta n° 18942, registrato a Paola il 04 aprile 1989 al n° 195 I/V, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 07 aprile 1989 ai nn. 10240 r.g. e 198329 r.s. (Allegato 11).

-che di conseguenza le trascrizioni ed iscrizioni susseguitesì nel ventennio (dal 01.01.1983 ed aggiornate al 17.04.2007) in ordine agli immobili acquisiti al fallimento sono le seguenti:

PRELIMINARMENTE E' OPPORTUNO RIBARIRE, COME GIA' AMPIAMENTE E PIU' VOLTE RIFERITO NEI CAPITOLI PRECEDENTI, CHE NON ESSENDO STATO MAI RIPORTATO IN CATASTO IL FRAZIONAMENTO DI CUI ALL'ATTO DI PERMUTA PER [redacted] DEL 10.04.1997, LE PARTICELLE CUI SI FA RIFERIMENTO IN TUTTI GLI ATTI NOTARILI SONO INESISTENTI.

TRASCRIZIONE A FAVORE:

La [redacted], con sede legale in Belvedere Marittimo, con atto a rogito Nota [redacted] di Cetraro in data 23 marzo 1989 - rep. n° 52569/18042, reg.to a Paola il 4 aprile 1989 al n. 95. serie 1/V -, vendeva per £. 52.200.000 alla [redacted]

[redacted], con sede legale in Cetraro Marina, che accettava, un terreno, ricadente in zona industriale in Cetraro, alla località S. Maria di Mare, di mq 2.400, contraddistinto al catasto al foglio 58, particella definitiva n. 246 (ex 246/a), uliveto, classe I, are 24.00. r.d. £ 19.200 e r.a. £ 16.800, giusta le risultanze del frazionamento a firma del geom. [redacted], riconosciuto regolare dall'U. T. E. di Cosenza in data 20 dicembre 1988 con visto mod. 8 n° 107287, tipo n° 40/88.

Il suddetto atto veniva trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 07 aprile 1989 ai nn. 10240 r.g. e 198329 r.s. (Allegato 11).

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO

Succedeva, poi, che la [redacted] con atto a rogito Nota [redacted] del 10.04.1997, trascritto il 02.05.1997 (r.p. 7844 e r.g. 9379), concedeva e trasferiva, a titolo di permuta, alla [redacted], che accettava

ed acquistava, i seguenti immobili siti nel Comune di Cetraro in località Santa Maria Mare:

1. la piena proprietà della p.lla 723 di are 0,08 (ex 575/a), foglio 58 del catasto terreni del Comune di Cetrato, località S. Maria di Mare;
2. una quota di $\frac{1}{2}$ della p.lla 724 di are 0,80 (ex 575/b), foglio 58 del catasto terreni del Comune di Cetrato, località S. Maria di Mare;
3. una quota di $\frac{1}{2}$ della p.lla 725 di are 0,02 (ex 575/c), foglio 58 del catasto terreni del Comune di Cetrato, località S. Maria di Mare;

Sempre con lo stesso atto di permuta del 10.4.1997, la [redacted] cedeva e trasferiva alla [redacted] che accettava ed acquistava i seguenti immobili:

1. la piena proprietà della p.lla 718 di are 0,12 (ex 246/e), foglio 58 del catasto terreni del Comune di Cetrato, località S. Maria di Mare;
2. la piena proprietà della p.lla 719 di are 0,26 (ex 246/f), foglio 58 del catasto terreni del Comune di Cetrato, località S. Maria di Mare;

- 3. la piena proprietà della p.lla 720 di are 2,18 (ex 246/g), foglio 58 del catasto terreni del Comune di Cetrato, località S. Maria di Mare;
- 4. la piena proprietà della p.lla 722 di are 0,04 (ex 246/i), foglio 58 del catasto terreni del Comune di Cetrato, località S. Maria di Mare;
- 5. una quota di 1/2 della p.lla 716 di are 0,58 (ex 246/c), foglio 58 del catasto terreni del Comune di Cetrato, località S. Maria di Mare; una quota di 1/2 della p.lla 717 di are 58 (ex 246/d), foglio 58 del catasto terreni del Comune di Cetrato, località S. Maria di Mare) -Allegato 12-.

TRASCRIZIONE A FAVORE

Con atto a rogito Nota [redacted] del 09.02.2001, trascritto il 27.02.2001 (r.p. 3716 e r.g. 4768), la [redacted] acquistava dal [redacted] la piena proprietà dei seguenti immobili, siti nel comune di Cetraro, località S. Maria di Mare, contraddistinti al:

- 1. catasto urbano foglio 58, p.lla 728, Piano T-S1 (immobile destinato ad uffici);

2. catasto urbano foglio 58, p.lla 730, (immobile destinato a capannone industriale).

Nel suddetto atto, inoltre, le parti dichiaravano: di essere a conoscenza di quanto previsto nell'atto in Notar [redacted] del 17/04/97 repertorio n° 21212 in riferimento alla preventiva autorizzazione da parte dell'Istituto mutuante [redacted] circa la vendita parziale o totale dei beni ed impianti ipotecati e che a tal proposito espressamente convenivano che l'efficacia dello stesso atto venisse sospensivamente condizionata alla concessione di detta autorizzazione, precisando, infine, che domanda in tal senso era stata già inoltrata in data 4 dicembre 2000; convenivano, altresì, che gli obblighi nascenti dallo stesso atto avessero durata di un anno a far data dal 9 febbraio 2001 e che, quindi, se entro tale data la condizione non si fosse verificata il presente atto non avrebbe prodotto alcun effetto.

Pertanto, fino a che detta autorizzazione non fosse intervenuta, gli effetti del presente atto sarebbero rimasti sospesi senza produrre il trasferimento di proprietà. Le parti, inoltre, si obbligavano, una volta che detta condizione si fosse verificata, a stipulare successivo atto con cui si sarebbe dato reciprocamente atto del verificarsi della stessa, provvedendo ai relativi adempimenti pubblicitari e tributari,

determinando, altresì, le modalità ed i termini del pagamento (Allegato 51).

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO

Con richiesta del dr. [REDACTED] CTU, dell'08.02.2007, RP 4106 e RG 5551, veniva trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori del fallimento della società [REDACTED], sui seguenti immobili:

1. Catasto Urbano del Comune di Cetraro, foglio 58 particella 938;
2. Catasto Urbano del Comune di Cetraro, foglio 58 particella 940; -Allegato 38-

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO

Con successiva richiesta del dr. [REDACTED] CTU, del 26.02.2007, RP 5630 e RG 7869, veniva integrata e rettificata la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori del fallimento della società [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili per quota 1/1:

1. Comune di Cetraro catasto Urbano foglio 58 p.lla 938 sub 1;
2. Comune di Cetraro catasto Urbano foglio 58 p.lla 940 sub 1;

3. Comune di Cetraro catasto Terreni foglio 58 p.lla 933 di centiare 63;
4. Comune di Cetraro catasto Terreni foglio 58 p.lla 714 di are 3 centiare 20;
5. Comune di Cetraro catasto Terreni foglio 58 p.lla 723 di centiare 8;

Sui seguenti immobili per quota 1/2:

1. Comune di Cetraro catasto Terreni foglio 58 p.lla 716 di centiare 25;
2. Comune di Cetraro catasto Terreni foglio 58 p.lla 717 di centiare 68;
3. Comune di Cetraro catasto Terreni foglio 58 p.lla 724 di centiare 80;
4. Comune di Cetraro catasto Terreni foglio 58 p.lla 725 di centiare 2; -Allegato 39-

TRASCRIZIONE CONTRO:

Poi, per atto a rogito Notar [REDACTED] del 09.02.2001, trascritto il 27.02.2001 (r.p. 3717 e r.g. 4769), la [REDACTED] [REDACTED] vendeva a [REDACTED] la piena proprietà dei seguenti beni:

1. catasto urbano del Comune di Cetraro, località S. Maria di Mare foglio 58, p.lla 729, Piano T-S1 (immobile destinato ad uffici);
2. catasto urbano del Comune di Cetraro, località S. Maria di Mare foglio 58, p.lla 728, Piano T-S1 (immobile destinato ad uffici);
3. catasto urbano del Comune di Cetraro, località S. Maria di Mare foglio 58, p.lla 730, (immobile destinato a capannone industriale).

Nel suddetto atto, inoltre, le parti dichiaravano: di essere a conoscenza di quanto previsto negli atti redatti a rogito Notar [redacted] del 18/04/97 in riferimento alla preventiva autorizzazione da parte dell'Istituto mutuante [redacted] circa la vendita parziale o totale dei beni ed impianti ipotecati e che a tal proposito espressamente convenivano che l'efficacia dello stesso atto venisse sospensivamente condizionata alla concessione di detta autorizzazione, precisando, infine, che domanda in tal senso era stata già inoltrata in data 4 dicembre 2000; convenivano, altresì, che gli obblighi nascenti dallo stesso atto avessero durata di un anno a far data dal 9 febbraio 2001 e che, quindi, se entro tale

data la condizione non si fosse verificata il presente atto non avrebbe prodotto alcun effetto.

Pertanto, fino a che detta autorizzazione non fosse stata data, gli effetti del presente atto sarebbero rimasti sospesi senza produrre il trasferimento di proprietà. Le parti, inoltre, si obbligavano, una volta che detta condizione si fosse verificata, a stipulare successivo atto con cui si sarebbe dato reciprocamente atto del verificarsi della stessa, provvedendo ai relativi adempimenti pubblicitari e tributari, determinando, altresì, le modalità ed i termini del pagamento (Allegato 52).

NOTA DI ISCRIZIONE:

La [redacted], con atto di riconoscimento di debito pari a Lire 276.267.354, redatto a rogito Notar [redacted] da Roma del 18.04.1997 - iscritto il 16.05.1997, R.P. 1014 e RG 10235 - concedeva, a garanzia dell'intero pagamento del finanziamento concesso dalla [redacted], ipoteca volontaria fino alla concorrenza dell'importo di Lire 309.000.000, somma così composta: quanto a Lire 276.267.354 per sorte capitale e quanto a Lire 32.732.646 per accessori, sui seguenti immobili ricadenti nel Comune di Cetraro e più precisamente:

- 1. Foglio 58 particella 729, catasto urbano di natura D1

- 2. Foglio 58 particella 721, catasto terreni centiare 645 (ex 246/H)
- 3. Foglio 58 particella 715, catasto terreni centiare 1012 (ex 246/B)
- 4. Foglio 58 particella 723, catasto terreni centiare 8 (ex 575/A)

-Allegato 53-.

In data 18.6.2000, per atto [redacted] di Roma, registrato il 15.01.01 (R.P. 24 e RG 993), [redacted] mutava la denominazione sociale in [redacted], con sede legale in Roma.

SECONDO QUESITO: *"Descriva i beni immobili appartenenti alla procedura ed individuati sub. 1), indicando per ciascuno, le dimensioni commerciali in metri quadrati, l'ubicazione, almeno tre confini, lo stato di manutenzione (ossia se l'immobile è ristrutturato/abitabile/da ristrutturare), i dati catastali, il reddito catastale, le coerenze ed il valore attuale secondo i prezzi correnti di mercato; evidenzi eventuali motivi di pregio, del bene (es. vista o vicinanza al mare, silenziosità, zona verde). In caso di immobile non accatastato, provveda a quanto necessario per l'accatastamento; ove i dati catastali non siano corretti provveda alla loro variazione."*

218

Premesso che le particelle catastali di seguito indicate derivano dal frazionamento da me riprodotto - in quanto l'originale (frazionamento allegato all'atto di permuta per nota [redacted] del 10.04.1997) non era stato mai riportato in catasto -, nonché dall'accatastamento del fabbricato che non era censito nell'urbano del Comune di Cetraro;

relativamente al secondo quesito posso riferire:

-che così come precedentemente riportato, il compendio immobiliare del fallimento consiste in un corpo di fabbrica (Capannone industriale con annessi uffici), distinto in due particelle catastali, terreni circostanti, nonché stradella di accesso nella misura di 1/2;

CATASTO URBANO DEL COMUNE DI CETRARO:

Ubicazione: Via Santa Maria di Mare s.n.c., Cetraro (CS)

Intestazione [redacted] con sede in Cetraro

- Foglio 58, particella 938 sub 1, zona censuaria 1, categoria D/1, Piano T - 1 (Allegato 3 pag 1 e Allegato 4)

Si tratta della gran parte del capannone industriale utilizzato a reparto lavorazione con struttura prefabbricata in c. a. p. e del fabbricato destinato ad uffici.

La parte del capannone, avente una superficie di mq 240,00, circa, è completa di tompagnatura, impianto elettrico esterno, impianto di condizionamento e di riscaldamento, infissi, pavimentazione in materiale sintetico pollonato (Allegati 4, 6 e 44 -documentazione fotografica-).

All'interno si trova impianto ad aria compressa

I bagni sono rivestiti con piastrelle e provvisti dei pezzi d'uso e docce.

Il Piano Terra del fabbricato -destinato ad uffici, ha una superficie di mq 164,00, circa-, consta di: ampio locale utilizzato a deposito-mensa, spogliatoi e wc; disimpegno per accedere al primo piano; ingresso; ufficio, infermeria e bagno (Allegati 4, 6 e 44 -documentazione fotografica-).

Al primo piano si trova un terrazzo (lastrico solare) che ha una superficie di mq 158,00, circa (Allegato 4/A).

La struttura portante dell'immobile destinato ad uffici, mensa, e servizi è in c. a., completo di tompagnatura in laterizio, intonaci del tipo civile, impianto elettrico, idrico e di condizionamento.

I pavimenti sono in monocottura.

Le porte interne sono in legno tamburato , mentre quelli esterni in alluminio.

I bagni, rivestiti con piastrelle, sono provvisti dei pezzi d'uso e docce.

L'immobile si presenta in un buon stato di conservazione e necessita solamente di manutenzione ordinaria, in quanto lo stesso risulta inutilizzato (chiuso) da più anni.

Confini: nord: [redacted], est: stessa ditta, stradella di accesso al capannone e proprietà [redacted]

[redacted] sud: [redacted]; ovest: Regione Calabria.

- Foglio 58, particella 940 sub 1, categoria D/1, Piano T - 1

(Allegato 3 pag 1 e Allegato 4)

Si tratta di una parte del capannone industriale di mq 201,00, circa destinato a reparto di lavorazione con struttura prefabbricata in c. a. p., completo di tompagnatura, impianto elettrico, impianto di condizionamento e di riscaldamento, infissi, pavimentazione in materiale sintetico pollonato (Allegati 4, 6 e 44 -documentazione fotografica-).

221

L'immobile si presenta in un buon stato di conservazione e necessita solamente di manutenzione ordinaria, in quanto lo stesso risulta inutilizzato (chiuso) da più anni.

Confini: nord ed est: Regione Calabria; sud: [REDACTED]

[REDACTED] ovest: stessa ditta.

La rendita catastale delle due particelle (938 sub 1 e 940 sub 1) è di € 11.614,50 pari al 90% di € 12.905,00, dal momento che una quota di 10/100 appartiene alla Regione Calabria -dipartimento lavori pubblici ed acque- con sede in Catanzaro (Allegato 3 pag.1).

Così come ampiamente riferito, infatti, una piccolissima parte del capannone (striscia di circa due metri) per una superficie di mq 54,00, circa, individuata nel catasto urbano del Comune di Cetraro al foglio 58 p.la 939 sub 1 (Allegato n° 3, pag 1) ricade in proprietà della Regione Calabria.

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CETRARO: (Allegato 3 pag 2 e 3, Allegato 6)

Ubicazione: Via Santa Maria di Mare s.n.c., Cetraro (CS)

Intestazione: [REDACTED] **con sede in Cetraro**

- Foglio 58, particella 933, uliveto, classe 1, ca 63, R.D. € 0,26, R.A € 0,23;

Confini: nord: [REDACTED]; est: stessa ditta; sud ed ovest: Regione Calabria.

- Foglio 58, particella 714, uliveto, classe 1, are 03, ca 20, R.D. € 1,32, R.A € 1,16;

Confini: nord: Regione Calabria; est: stessa ditta; sud: [REDACTED]
[REDACTED] ovest: strada statale ss.18.

- Foglio 58, particella 723, uliveto, classe 1, ca 08, R.D. € 0,03, R.A € 0,03;

Confini: nord: stessa ditta; est: strada provinciale (ex ss. 18); sud: stradella di accesso al capannone; ovest: stessa ditta.

Gli appezzamenti di terreno sopra indicati, nonché le corti delle particelle 938 e 940, sono stati utilizzati a parcheggio, capace di accogliere complessivamente 30 posti auto, sistemazione a verde, recinzione con muri in calcestruzzo e cancello di ingresso con citofono.

L'esterno risulta pavimentato in conglomerato bituminoso

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CETRARO QUOTA DI 1/2

(Allegato 3 pag. 4)

Ubicazione: Via Santa Maria di Mare s.n.c., Cetraro (CS)

Intestazione: [redacted] con sede in Cetraro
per 1/2 e [redacted] per 1/2.

- Foglio 58, particella 716, uliveto, classe 1, ca 25, R.D. € 0,10, R.A € 0,09;

- Foglio 58, particella 717, uliveto, classe 1, ca 68, R.D. € 0,28, R.A € 0,25;

- Foglio 58, particella 724, uliveto, classe 1, ca 80, R.D. € 0,33, R.A € 0,29;

- Foglio 58, particella 725, uliveto, classe 1, ca 02, R.D. € 0,01, R.A € 0,01.

Gli appezzamenti di terreno sono stati utilizzati per realizzare la stradella di accesso al capannone industriale ed uffici (Allegati 6, 9, 43).

La suddetta stradella è in conglomerato bituminoso.

Confini: Nel loro insieme: nord: [redacted] est:

strada provinciale (ex ss. 18) e [redacted]

[redacted] sud: [redacted] e [redacted]

[redacted] ovest: [redacted]

Gli immobili che fanno parte del compendio fallimentare sono ubicati in una zona centrale, nonché strategica circa le vie di comunicazione.

Si tratta di elementi certamente favorevoli che rendono piuttosto interessante e incoraggiante un eventuale acquisto dei beni di cui si tratta.

Per quanto riguarda i prezzi correnti di mercato ho tenuto conto che il capannone industriale occupa una piccola striscia di terreno espropriata dalla [redacted]-ora Regione Calabria- (contraddistinta con la p.lla 939 sub 1).

Prezzi correnti di mercato

Rilevata la consistenza effettiva dei beni della massa fallimentare, l'ubicazione degli stessi e la destinazione e tenuto conto degli elementi di stima rilevati in loco, nonché del metodo di stima applicato, ritengo che alla data della presente consulenza i più probabili valori venali dei beni sono i seguenti:

10/a- Capannone industriale (foglio 58 p.lle 938 sub 1 e 940 sub 1)

Il capannone industriale occupa una superficie di mq 495,00, circa, di cui mq 54,00 insistono su un'area

espropria dalla [redacted] ed attualmente di proprietà della Regione Calabria.

mq 441,00 X € 800 al mq = € 352.800,00

10/b- Uffici annessi al capannone industriale (foglio 58 p.lla 938 sub 1)

mq 164,00 X € 1.250,00 al mq = € 205.000,00

10/c- Terrazzo 1° piano -comunicante con il locale deposito del P T- (foglio 58 p.lla 938 sub 1)

mq 158,00 X € 200,00 al mq = € 31.600,00

(Allegato 45).

10/d- Terreni di pertinenza del capannone industriale e degli uffici (fg 58 p.lle 938 mq 810,00; 940 mq 360; 723 mq 8,00, 933 mq 63,00 e 714 mq 320,00)

mq 1.561 X € 75,00 al mq = € 117.075,00

226

10/e- Terreno destinato alla stradella di accesso (proprietà
1/2)

mq 175,00/2 = mq 87,50 x € 35,00 al mq = **€ 3.062,00.**

(Allegato n° 46)

-CHE IL VALORE DEGLI IMMOBILI È DI €
709.537,00, CHE È DA RITENERSI IL PIÙ
PROBABILE VALORE.

Dalla scheda riepilogativa che segue vengono analiticamente descritti i beni che fanno parte del compendio fallimentare, specificandone l'ubicazione, la proprietà, i dati catastali consistenti in: foglio, particella, qualità, classe, la superficie, R.A. e R.D; zona censuaria, Piano, categoria, rendita, superficie, prezzo per mq.

Nella stessa scheda riepilogativa, inoltre viene fatta una descrizione succinta dei singoli beni, vengono indicati i confini, nonché il valore di ogni singolo bene:

COMPENDIO FALLIMENTO CONFEZIONI CALABRESI 04/2004

UBICAZIONE		DATI CATASTO										PREZZO MQ €	DESCRIZIONE	CONFINI	Valore €			
Comune	Provincia	Via/Località	Proprietà	Foglio n°	Particella	Qualità SUB	Classe ZONA Cen	Piano	SUPERFICIE		R. D. €	R. A. €	CATEGORIA	RENDITA	PREZZO MQ €	DESCRIZIONE	CONFINI	Valore €
									a	ca								
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	██████████	58	933	ULIV ETO	1	-	-	63	0,26	0,23	-	-	75,00	Gli appezzamenti di terreno, nonché le corti delle particelle 938 e 940, sono stati utilizzati a parcheggio, (30 posti auto), sistemazione a verde, recinzione; cancello ingresso. L'esterno risulta pavimentato in conglomerato bituminoso	nord: ██████████ est: stessa ditta; sud ed ovest: Reg Calabria.	4.725,00
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	██████████	58	714	ULIV ETO	1	-	-	20	1,32	1,16	-	-	75,00		nord: Regione Calabria; est: stessa ditta; sud: ██████████ ovest: S.S. 18.	24.000,00
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	██████████	58	723	ULIV ETO	1	-	-	08	0,03	0,03	-	-	75,00		Nord e ovest: stessa ditta; est: strada provinciale (ex ss. 18); sud: strada accesso capannone.	600,00
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	██████████	58	938	CORT FABB	---	-	-	10	---	---	-	-	75,00		nord: ██████████ est: stessa ditta e strada di accesso; sud: stessa ditta; ovest: Regione Calabria e stessa ditta	60.750,00
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	██████████	58	940	CORT FABB	---	-	-	03	---	---	-	-	75,00		Nord ed est: Regione Calabria; sud: ██████████ ovest: stessa ditta	27.000,00
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	██████████	58	716	ULIV ETO	1	-	-	25	0,10	0,09	-	-	35,00		Nell'insieme: nord: ██████████ est: strada provinciale (ex ss. 18) e ██████████ sud: ██████████ e ██████████ ovest: ██████████	437,00
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	██████████	58	717	ULIV ETO	1	-	-	68	0,28	0,25	-	-	35,00			1.190,00
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	██████████	58	724	ULIV ETO	1	-	-	80	0,33	0,29	-	-	35,00			1.400,00
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	██████████	58	725	ULIV ETO	1	-	-	02	0,01	0,01	-	-	35,00			35,00
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	██████████	58	938	1	1	T	-	-	-	-	D/1	-	800	Gran parte del capannone destinato a reparto di lavorazione	nord: ██████████ est: stessa ditta, stradella di accesso al capannone e proprietà ██████████ sud: ██████████ ovest: Regione Calabria	192.000,00
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	██████████	58	938	1	1	T	-	-	-	-	D/1	164	1.250	Fabbricato destinato uffici, deposito-mensa, spogliatoi, bagni		205.000,00
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	██████████	58	938	1	1	I	-	-	-	-	D/1	158	200	Terrazzo (lastrico solare) praticabile		31.600,00
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	██████████	58	940	1	1	T	-	-	-	-	D/1	201	800	Parte capannone destinato a reparto lavorazione	nord ed est: Reg. Calabria; sud: ██████████ ovest: stessa ditta	160.800,00
															11.641,50			

TERZO QUESITO: *"Accerti se vi siano stati abusi edilizi e, in caso affermativo (ossia ove risulti che l'immobile sia stato realizzato in difformità o in mancanza assoluta di licenza edilizia) fornisca ogni utile elemento per la sanatoria di cui alla legge 47/85 e 724/94 e determinandone il relativo onere. Dica se è stato rilasciato il certificato di abitabilità, ed in caso negativo se sussistono i presupposti per ottenerli.*

L'immobile è stato realizzato, così come previsto in progetto, secondo la concessione edilizia n° 650 prot 6845 del 17.02.1989.

Il Comune di Cetraro in data 31.05.1990 ha dichiarato agibile all'uso previsto il capannone industriale ed abitabile gli annessi uffici facenti parte dell'impianto industriale (Allegato 37)

Lo stesso, comunque, è idoneo all'uso cui è destinato.

QUARTO QUESITO: *"Dica, con riferimento a ciascun immobile, se lo stesso è libero o occupato, precisando in questo secondo caso chi lo occupi (se il fallito od un terzo) e, ove sia occupato da un terzo, se sia il titolare di un contratto di locazione registrato. Ove il terzo non sia titolare di un contratto di affitto registrato, ma affermi di essere conduttore sulla base di un contratto sulla base di un contratto verbale o di un contratto scritto non registrato, il perito chiederà di indicare la data dell'inizio del rapporto e la prova dell'avvenuto pagamento dei canoni e dell'immissione nella detenzione in data anteriore al fallimento*

(es.: ricevute postali di pagamento dei canoni; bollette di pagamento di luce, gas, acqua intestati all'occupante; certificato di residenza storico) riferendo sulla risposta avuta e sui documenti esibiti. Dell'eventuale esistenza di vincoli locatizi terrà conto nella stima, provvedendo ad indicare il valore dell'immobile libero ed occupato".

Al momento della elaborazione della presente perizia, l'immobile è libero.

QUINTO QUESITO: " *Ricomprenda il perito, ove opportuno, gli immobili in uno o più lotti per la vendita, riportando per ciascun immobile inserito in ogni lotto tutti gli elementi che dovranno essere trascritti nell'ordinanza di vendita e nel successivo decreto di trasferimento e, pertanto:*

- a) descrizione succinta dell'immobile (Dimensione, numero di stanze, mq ecc.) con specificazione sull'appartenenza alla procedura per l'intero o per la quota;*
- b) ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno);*
- c) almeno tre confini;*
- d) dati catastali;*
- e) reddito catastale e coerenze;*
- f) situazioni di cui sia opportuno fare menzione nell'ordinanza di vendita (in particolare: se il bene è libero o occupato; se il bene è abusivo ed in caso affermativo se è sanabile ed a quali costi;*
- g) vincoli ed oneri giuridici gravati sul bene, indicati con i relativi numeri di iscrizione e trascrizione presso la Conservatoria, distinguendo quelli che restano a carico dell'acquirente (domande giudiziali ed altre trascrizioni diverse da quelle che saranno cancellate; assegnazioni di*

casa coniugale al coniuge, servitù) da quelli che saranno cancellati dalla procedura (Ipoteche, pignoramenti, sentenza di fallimento).

Non ricorre nel caso in esame né la necessità né la opportunità della divisione in lotti, trattandosi di un solo cespite che per le finalità con cui è stato costruito deve essere venduto interamente.

Il valore del lotto, pertanto, è: **LOTTO N° 1 € 709.537,00**

(Allegato 47).

Gli elementi necessari per il trasferimento dell'immobile possono essere così ricapitolati:

CATASTO URBANO DEL COMUNE DI CETRARO -

Appartenenti alla procedura per intero :

Ubicazione: Via Santa Maria di Mare s.n.c., Cetraro (CS)

Intestazione: [redacted] **con sede in Cetraro**

1- Foglio 58, particella 938 sub 1, zona censuaria 1, categoria D/1, Piano T - 1 (Allegato 3 pag 1)

Parte del capannone industriale avente una superficie di mq 240,00, e del fabbricato destinato ad uffici che ha una superficie di mq 164,00, circa.

Il Piano Terra del fabbricato destinato ad uffici, consta di: ampio locale deposito-mensa, spogliatoi e wc per il personale; disimpegno

per accedere al primo piano; ingresso; ufficio, infermeria e bagno (Allegati 4 e 44-Documentazione fotografica-).

Al primo piano si trova un terrazzo (lastrico solare) che ha una superficie di mq 158,00, circa (Allegato 4/A).

Confini: nord: [redacted]; est: stessa ditta, stradella di accesso al capannone e proprietà [redacted]; sud: [redacted]; ovest: Regione Calabria.

2- Foglio 58, particella 940 sub 1, categoria D/1, Piano T -

1 (Allegato 3 pag 1)

Parte del capannone industriale di mq 201,00, (Allegati 4 e 44-Documentazione fotografica-).

Confini: nord ed est: Regione Calabria; sud: [redacted]; ovest: stessa ditta.

La rendita catastale delle due particelle (938 sub 1 e 940 sub 1) è di € 11.614,50 pari al 90% di € 12.905,00, dal momento che una quota di 10/100 (foglio 58 p.la 939 sub 1) appartiene alla Regione Calabria -dipartimento lavori pubblici ed acque- con sede in Catanzaro -Allegato 3 pag. 1-

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CETRARO:

Appartenenti alla procedura per intero (Allegato 3 pag 2 e 3):

Ubicazione: Via Santa Maria di Mare s.n.c., Cetraro (CS)

Intestazione: [redacted] con sede in Cetraro

3- Foglio 58, particella 933, uliveto, classe 1, ca 63, R.D. €

0,26, R.A € 0,23; (Allegato 3 pag. 3)

Confini: nord [redacted]; est: stessa ditta; sud ed ovest:

Regione Calabria.

4- Foglio 58, particella 714, uliveto, classe 1, are 03, ca 20,

R.D. € 1,32, R.A € 1,16; (Allegato 3 pag. 3)

Confini:nord: Regione Calabria; est: stessa ditta; sud: [redacted]

[redacted]; ovest: strada statale ss.18.

5- Foglio 58, particella 723, uliveto, classe 1, ca 08, R.D. €

0,03, R.A € 0,03; (Allegato 3 pag. 2)

Confini: nord: stessa ditta; est: strada provinciale (ex ss. 18); sud:

stradella di accesso al capannone; ovest: stessa ditta.

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CETRARO -

Appartenenti alla procedura per 1/2 (Allegato 3 pag. 4)

Ubicazione: Via Santa Maria di Mare s.n.c., Cetraro (CS)

Intestazione: [redacted] con sede in Cetraro

per 1/2 [redacted] per 1/2.

6- Foglio 58, particella 716, uliveto, classe 1, ca 25, R.D. €

0,10, R.A € 0,09;

7- Foglio 58, particella 717, uliveto, classe 1, ca 68, R.D. € 0,28, R.A € 0,25;

8- Foglio 58, particella 724, uliveto, classe 1, ca 80, R.D. € 0,33, R.A € 0,29;

9- Foglio 58, particella 725, uliveto, classe 1, ca 0,02, R.D. € 0,01, R.A € 0,01. (Allegato 3 pag. 4 e 5)

Confini: Nel loro insieme: nord: [redacted] est: strada provinciale (ex ss. 18) e [redacted] sud: [redacted] e [redacted] ovest: [redacted]

Le formalità da cancellare sono le seguenti:

- 1) trascrizione eseguita il 08.02.2007 al n° 5551 R.G. e n° 4106 R.P. della sentenza dichiarativa di fallimento, emessa dal Tribunale di Paola il 28.02.2004 Rep. n° 4442, eseguita in favore di massa dei creditori del fallimento della società confezioni calabresi cod. fisc. 00212001200;
- 2) trascrizione eseguita il 26.02.2007 al n° 7869 R.G. e n° 5630 R.P. Integrazione e rettifica alla sentenza dichiarativa di fallimento, emessa dal Tribunale di Paola il 28.02.2004 Rep. n° 4442, eseguita in favore di massa dei creditori del

fallimento della società [redacted] cod. fisc.

[redacted];

- 3) ipoteca volontaria redatta per atto notar [redacted] di Roma del 18.04.1997 rep. n° 21220, trascritta il 26.05.1997 al n° 1014 R.P. e n° 10235 R.G., concessa in favore della [redacted] a garanzia del finanziamento di £ 276.267.353.

Sul bene in esame non gravano altri oneri.

CONSIDERAZIONI SULLA EVENTUALE PERMUTA DI BENI TRA FALLIMENTO [redacted] E LA REGIONE CALABRIA

Nel corso dei sopralluoghi è stato accertato che effettivamente la condotta idrica ha un percorso diverso rispetto all'esproprio effettuato dalla [redacted] (Allegato 41).

In particolare nel sopralluogo svoltosi a Cetraro il 04 aprile 2007 è stato sottoscritto il seguente verbale con la [redacted]. [redacted] [redacted]:

"L'anno duemilasette il giorno quattro del mese di aprile mi sono recato a Cetraro alla località Santa Maria di Mare, collaborato dall'ing. [redacted] per verificare il percorso della condotta idrica realizzata nella zona dalla [redacted]

[redacted]

E' presente il geom. [redacted] funzionario della [redacted] -sede di Bonifati, che gestisce gli acquedotti per conto della Regione Calabria.

A seguito di un'accurata ispezione dei luoghi dove insiste il capannone realizzato dalla società [redacted] viene accertato che la citata condotta idrica ha un percorso diverso rispetto al terreno espropriato dalla [redacted] e che in ogni caso non si trova al di sotto del capannone industriale.

Il geom. [redacted] fa presente che è possibile rettificare con un nuovo frazionamento il tracciato dell'effettivo percorso della condotta idrica e procedere, con atto notarile, alla permuta del terreno.

Lo stesso geom. [redacted] fa presente che altri analoghi casi sono stati risolti con questo tipo di "formula".

Vengono scattate fotografie dei luoghi che si allegano"
(Allegato n° 42).

Pertanto, a mio parere, il curatore del fallimento potrà procedere, una volta espletati tutti gli adempimenti preliminari del caso, alla stipula di un atto notarile di permuta

Considerato che nel frazionamento da me predisposto ed approvato dall'Agencia del Territorio ho tenuto conto del reale percorso della rete idrica (Allegato 41), non sarà necessario procedere ad un nuovo frazionamento.

Infatti, l'atto notarile di permuta tra il fallimento [redacted] e la Regione Calabria -Dipartimento Lavori Pubblici ed Acque con sede in Catanzaro- dovrà prevedere quanto segue:

-Il fallimento [redacted] con sede in Cetraro cede e trasferisce a titolo di permuta alla Regione Calabria - Dipartimento Lavori Pubblici ed Acque con sede in Catanzaro- che accetta ed acquista il seguente terreno sito nel Comune di Cetraro in località Santa Maria di Mare e più precisamente :
Apezzamento di terreno riportato in catasto **Foglio 58, particella 714, uliveto, classe 1, are 03, ca 20, R.D. € 1,32, R.A € 1,16;** (Allegato 3 pag. 3)

Confini:nord: Regione Calabria; est: stessa ditta; sud: [redacted]; ovest: strada statale ss.18.

-Vicendevolmente la Regione Calabria -Dipartimento Lavori Pubblici ed Acque con sede in Catanzaro- cede, come in effetti cede e trasferisce a titolo di permuta al fallimento [redacted], con sede in Cetraro, che accetta ed acquista una parte del

capannone industriale e due reliquari di terreno posti a nord e sud dello stesso immobile, siti nel Comune di Cetraro alla località Santa Maria di Mare e più precisamente:

Foglio 58 particella 939 sub 1 (avente diritti ed oneri reali pari a 10/100 dell'intero immobile) rendita € 1.290,50 (Allegato 3 pag. 1)

Confini: nord e sud: Stessa ditta (già Regione Calabria); est: Stessa ditta; ovest: variante alla strada statale 18.

Nel caso in cui si perverrà a tale soluzione (stipula dell'atto notarile di permuta e voltura degli stessi beni presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza -già UTE-) il compendio del fallimento da porre in vendita sarà il seguente:

CATASTO URBANO DEL COMUNE DI CETRARO:

Ubicazione: Via Santa Maria di Mare s.n.c., Cetraro (CS)

Intestazione: [REDACTED] con sede in Cetraro

- **Foglio 58, particella 938 sub 1, zona censuaria 1, categoria D/1, Piano T - 1** (Allegato 3)

Gran parte del capannone industriale di mq 240,00, circa;

-Piano Terra del fabbricato -destinato ad uffici, di mq 164,00, circa-,

-Terrazzo (lastrico solare) di mq 158,00, circa (Allegato 4 e 4/A).

Confini: nord: [REDACTED]; est: stessa ditta, stradella di accesso al capannone e proprietà [REDACTED]

██████████; sud: ██████████; ovest: stessa ditta (già Regione Calabria).

- Foglio 58, particella 940 sub 1, categoria D/1, Piano T - 1
(Allegato 3)

Parte del capannone industriale di mq 201,00, circa; (Allegato 4).

Confini: nord ed est: Stessa ditta (già Regione Calabria); sud: ██████████
██████████; ovest: stessa ditta.

- Foglio 58, particella 939 sub 1, categoria D/1, Piano T - 1

Piccolissima parte del capannone (striscia di circa due metri) per una superficie di mq 54,00, circa (Allegato 4).

Confini: nord e sud: Stessa ditta (già Regione Calabria); est: Stessa ditta; ovest: variante alla strada statale 18.

La rendita catastale delle tre particelle (938 sub 1, 939 sub 1 e 940 sub 1) è di € 12.905,00.

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CETRARO: (Allegato 3 pag 2 e 3)

Ubicazione: Via Santa Maria di Mare s.n.c., Cetraro (CS)

Intestazione: ██████████ con sede in Cetraro

- Foglio 58, particella 933, uliveto, classe 1, ca 63, R.D. € 0,26, R.A € 0,23;

Confini: nord: [redacted] est: stessa ditta; sud ed ovest:

Regione Calabria.

- Foglio 58, particella 723, uliveto, classe 1, ca 08, R.D. € 0,03, R.A € 0,03;

Confini: nord: stessa ditta; est: strada provinciale (ex ss. 18); sud: stradella di accesso al capannone; ovest: stessa ditta.

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CETRARO QUOTA DI 1/2

(Allegato 3 pag. 4)

Ubicazione: Via Santa Maria di Mare s.n.c., Cetraro (CS)

Intestazione: [redacted] con sede in Cetraro per 1/2 e [redacted] per 1/2.

- Foglio 58, particella 716, uliveto, classe 1, ca 25, R.D. € 0,10, R.A € 0,09;

- Foglio 58, particella 717, uliveto, classe 1, ca 68, R.D. € 0,28, R.A € 0,25;

- Foglio 58, particella 724, uliveto, classe 1, ca 80, R.D. € 0,33, R.A € 0,29;

- Foglio 58, particella 725, uliveto, classe 1, ca 0,02, R.D. € 0,01, R.A € 0,01.

Gli appezzamenti di terreno sono stati utilizzati per realizzare la stradella di accesso al capannone industriale ed uffici.

Confini: Nel loro insieme: nord: [redacted], est:

strada provinciale (ex ss. 18) e [redacted]

[redacted]; sud: [redacted] e [redacted]

[redacted]; ovest: [redacted]

Prezzi correnti di mercato

Rilevata la consistenza effettiva dei beni della massa fallimentare; l'ubicazione degli stessi; la destinazione; tenuto conto, altresì, degli elementi di stima rilevati in loco; tenuto presente il metodo di stima applicato, ritengo che alla data della presente consulenza i più probabili valori venali dei beni sono i seguenti:

10/a- Capannone industriale (foglio 58 p.lle 938 sub 1, 939 sub 1 e 940 sub 1) di mq 495,00, circa,

mq 495,00 X € 1.000 al mq = **€ 495.000,00**

10/b- Uffici annessi al capannone industriale (foglio 58 p.la 938 sub 1)

mq 164,00 X € 1.350,00 al mq = **€ 221.400,00**

10/c- Terrazzo (lastrico solare) 1° piano -comunicante con il P T- (foglio 58 p.la 938 sub 1)

mq 158,00 X € 200,00 al mq = **€ 31.600,00 (Allegato 48).**

10/d- Terreni di pertinenza del capannone industriale e degli uffici (fg 58 p.lle 938 mq 810,00; 939 mq 110,00; 940 mq 360; 723 mq 8,00, 933 mq 63,00)

mq 1.351 X € 75,00 al mq = **€ 101.325,00**

10/e- Terreno destinato alla stradella di accesso (proprietà 1/2) mq 175,00/2 = mq 87,50 x € 35,00 al mq = **€ 3.062,00**

(Allegato 49)

-CHE IL VALORE DEGLI IMMOBILI È DI € 852.387,00, CHE È DA RITENERSI IL PIÙ PROBABILE VALORE.

Dalla scheda riepilogativa che segue vengono analiticamente descritti i beni che fanno parte del compendio fallimentare, specificandone l'ubicazione, la proprietà, i dati catastali consistenti in: foglio, particella, qualità, classe, la superficie, R.A. e R.D; zona censuaria, Piano, categoria, rendita, superficie , prezzo per mq).

Nella stessa scheda riepilogativa, inoltre viene fatta una descrizione succinta dei singoli beni, vengono indicati i confini, nonché il valore di ogni singolo bene:

COMPENDIO FALLIMENTO (CON PERMUTA) CONFEZIONI CALABRESI 04/2004

UBICAZIONE		DATI CATASTO										PREZZO PER MQ €	Descrizione	Confini	Valore €						
Comune	Provincia	Via/Località	Proprietà	Foglio .n°	Particella	Qualità SUB	ZONA Cen	Classe	Piano	SUPER FICIE		R. D. €	R. A. €	CATEGORI A	RENDITA	SUPERFICIE COMM.LE	PREZZO PER MQ €	Descrizione	Confini	Valore €	
				a	ca																
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	[redacted]	58	933	ULIV ETO	1	1	-	-	63	0,26	0,23	-	-	75,00	75,00	Gli appezzamenti di terreno, nonché le corti delle particelle 938 e 940, sono stati utilizzati a parcheggio, (30 posti auto), sistemazione a verde, recinzione, cancello ingresso. L'esterno risulta pavimentato in conglomerato bituminoso	nord: [redacted] est: stessa ditta; sud ed ovest: Reg Calabria.	4.725,00	
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	[redacted]	58	723	ULIV ETO	1	1	-	-	08	0,03	0,03	-	-	75,00	75,00	Nord e ovest: stessa ditta; est: strada provinciale (ex ss. 18); sud: strada accesso capannone.	Nord e ovest: stessa ditta; est: strada provinciale (ex ss. 18); sud: strada accesso capannone.	600,00	
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	[redacted]	58	938	CORT FABB	1	1	-	-	08	0,10	0,09	-	-	75,00	75,00	Nell'insieme: nord: [redacted] est: strada provinciale (ex ss. 18); stessa ditta, stradella di accesso al capannone e proprietà [redacted] sud: [redacted] ovest: Regione Calabria e stessa ditta	Nell'insieme: nord: [redacted] est: strada provinciale (ex ss. 18); stessa ditta, stradella di accesso al capannone e proprietà [redacted] sud: [redacted] ovest: Regione Calabria e stessa ditta	60.750,00	
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	[redacted]	58	939	CORT FABB	1	1	-	-	01	0,10	0,09	-	-	75,00	75,00	Nell'insieme: nord: [redacted] est: strada provinciale (ex ss. 18); stessa ditta, stradella di accesso al capannone e proprietà [redacted] sud: [redacted] ovest: Regione Calabria e stessa ditta	Nell'insieme: nord: [redacted] est: strada provinciale (ex ss. 18); stessa ditta, stradella di accesso al capannone e proprietà [redacted] sud: [redacted] ovest: Regione Calabria e stessa ditta	8.250,00	
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	[redacted]	58	940	CORT FABB	1	1	-	-	03	0,10	0,09	-	-	75,00	75,00	Nell'insieme: nord: [redacted] est: strada provinciale (ex ss. 18); stessa ditta, stradella di accesso al capannone e proprietà [redacted] sud: [redacted] ovest: Regione Calabria e stessa ditta	Nell'insieme: nord: [redacted] est: strada provinciale (ex ss. 18); stessa ditta, stradella di accesso al capannone e proprietà [redacted] sud: [redacted] ovest: Regione Calabria e stessa ditta	27.000,00	
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	[redacted]	58	716	ULIV ETO	1	1	-	-	25	0,10	0,09	-	-	35,00	35,00	Gli appezzamenti di terreno sono stati utilizzati per realizzare la stradella di accesso al capannone industriale ed uffici. La suddetta stradella è in conglomerato bituminoso.	Nell'insieme: nord: [redacted] est: [redacted] sud: [redacted] ovest: [redacted]	437,00	
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	[redacted]	58	717	ULIV ETO	1	1	-	-	68	0,28	0,25	-	-	35,00	35,00	Gli appezzamenti di terreno sono stati utilizzati per realizzare la stradella di accesso al capannone industriale ed uffici. La suddetta stradella è in conglomerato bituminoso.	Nell'insieme: nord: [redacted] est: [redacted] sud: [redacted] ovest: [redacted]	1.190,00	
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	[redacted]	58	724	ULIV ETO	1	1	-	-	80	0,33	0,29	-	-	35,00	35,00	Gli appezzamenti di terreno sono stati utilizzati per realizzare la stradella di accesso al capannone industriale ed uffici. La suddetta stradella è in conglomerato bituminoso.	Nell'insieme: nord: [redacted] est: [redacted] sud: [redacted] ovest: [redacted]	1.400,00	
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	[redacted]	58	725	ULIV ETO	1	1	-	-	02	0,01	0,01	-	-	35,00	35,00	Gli appezzamenti di terreno sono stati utilizzati per realizzare la stradella di accesso al capannone industriale ed uffici. La suddetta stradella è in conglomerato bituminoso.	Nell'insieme: nord: [redacted] est: [redacted] sud: [redacted] ovest: [redacted]	35,00	
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	[redacted]	58	938	1	1	T	-	-	-	-	-	D/1	240	1.000	240	1.000	Gran parte del capannone destinato a reparto di lavorazione	nord: [redacted] est: stessa ditta, stradella di accesso al capannone e proprietà [redacted] sud: [redacted] ovest: Regione Calabria e stessa ditta	240.000,00
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	[redacted]	58	938	1	1	T	-	-	-	-	-	D/1	164	1.350	164	1.350	Fabbricato destinato uffici, deposito-mensa, spogliatoi, bagni	nord: [redacted] est: stessa ditta, stradella di accesso al capannone e proprietà [redacted] sud: [redacted] ovest: Regione Calabria e stessa ditta	221.400,00
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	[redacted]	58	938	1	1	T	-	-	-	-	-	D/1	158	200	158	200	Terrazzo praticabile impermeabilizzato	nord: [redacted] est: stessa ditta, stradella di accesso al capannone e proprietà [redacted] sud: [redacted] ovest: Regione Calabria e stessa ditta	31.600,00
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	[redacted]	58	939	1	1	T	-	-	-	-	-	D/1	54	1.000	54	1.000	Parte capannone destinato a reparto lavorazione	nord: [redacted] est: stessa ditta, stradella di accesso al capannone e proprietà [redacted] sud: [redacted] ovest: Regione Calabria e stessa ditta	54.000,00
Cetraro	CS	S. Maria di Mare	[redacted]	58	940	1	1	T	-	-	-	-	-	D/1	201	1.000	201	1.000	Parte capannone destinato a reparto lavorazione	nord: [redacted] est: stessa ditta, stradella di accesso al capannone e proprietà [redacted] sud: [redacted] ovest: Regione Calabria e stessa ditta	201.000,00

Non ricorre anche in questo caso in esame né la necessità né la opportunità della divisione in lotti, trattandosi di un solo cespite che per le finalità con cui è stato costruito deve essere venduto interamente.

Il valore del lotto, pertanto, è: **LOTTO N° 1: € 852.387,00**

(Allegato 50).

Ritengo di avere esaurito il mio compito con la presente relazione.

Paola, 03 Maggio 2007



Il C. T. U.
dr Francesco Fedele

Allegati

- 1- Specifica delle competenze e spese
- 2- Verbali di sopralluogo
- 3- Compendio del fallimento (visure fabbricato e terreni. Da escludere la p.lla 939 catasto fabbricati)
- 4- Planimetria P.T. capannone industriale con annessi uffici
- 4/A Planimetria del 1° Piano;
- 5- Risultanze del frazionamento riprodotto ed esibito all'ex UTE per il mancato accatastamento dell'atto di permuta per notar [redacted] del 10.04.97
- 6- Planimetria fabbricato e terreni con indicazioni delle superfici

- 7- Aerofotogrammetria
- 8- Planimetria catastale prima della riproduzione frazionamento di cui atto Notar [REDACTED] del 10.04.97, con visure.
- 9- Ripristino del frazionamento atto di permuta per Notar [REDACTED] del 10.04.97
- 10- Accatastamento del fabbricato con l'indicazione dell'esproprio de [REDACTED]
- 11- Atto di acquisto del 23.03.1989 per notar [REDACTED]
- 12- Atto di permuta del 10.04.97 per nota [REDACTED]
- 13- Scrittura privata del 10.04.87 per notar [REDACTED]
- 14- Concessione edilizia n° 650 prot. 6845 del 17.02.89
- 15- Richiesta G.D. proroga del 07.04.06
- 16- Comunicazione G D del 26.04.06
- 17- Informativa e richiesta G. D. proroga del 25.05.06
- 18- Richiesta G.D. proroga del 22.08.06
- 19- Richiesta G.D. proroga del 20.11.06
- 20- Richiesta G.D. proroga del 16.02.07
- 20/A-Richiesta di proroga del 16 Aprile 2007
- 21- Istanza ex-UTE di richiesta di voltura
- 22- Informativa G. D. del 27.06.06
- 23- Elaborato grafico (planimetria) ricostruzione del frazionamento atto di permuta per Nota [REDACTED] del 10.04.97
- 23/A- Visure dei beni a seguito del ripristino del frazionamento atto di permuta per Notar [REDACTED] del 10.04.97
- 24- Rappresentazione grafica del fabbricato (P. T. e 1 P)
- 25- Richiesta ex-UTE per inserire in mappa il frazionamento
- 26- Informativa G. D. del 04.10.06
- 27- Sollecito ex-UTE del 16.10.06 per inserimento in mappa del frazionamento atto Notar [REDACTED] del 10.04.97
- 28- Sollecito ex-UTE del 16.11.06 per inserimento in mappa del frazionamento atto Notar [REDACTED] del 10.04.97
- 29- Richiesta ex-UTE documentazione per inserimento in mappa del fabbricato
- 30- Notifica del tipo mappale al Comune di Cetraro
- 31- Richiesta ex-UTE per inserimento di punto sfiduciale
- 32- Richiesta ex-UTE per inserimento tipo mappale con lettera di incarico
- 33- Richiesta Regione Calabria -Dipartimento LL.PP.
- 34- Elaborazione DOCFA del fabbricato
- 35- Presentazione ex-UTE dichiarazione di fabbricato urbano
- 36- Stralcio PRG del Comune di Cetraro

- 245
- 37- Certificato di agibilità ed abitabilità rilasciata dal Comune di Cetraro
 - 38- Trascrizione della sentenza di fallimento presso la Conservatoria dei RR.II di Cosenza
 - 39- Trascrizione integrazione e rettifica della sentenza di fallimento presso la Conservatoria dei RR.II di Cosenza
 - 40- Certificazione ipotecaria
 - 41- Risultanze del frazionamento riprodotto ed esibito all'ex UTE per il mancato accatastamento dell'atto di permuta per notar [redacted] del 10.04.97, con l'indicazione del percorso della condotta idrica e l'esproprio [redacted]
 - 42- Verbale con foto per l'accertamento del percorso effettivo della condotta idrica;
 - 43- Immobili del compendio fallimentare (fabbricato e terreni) in caso di stipula dell'atto notarile di permuta tra il Fallimento [redacted] e la Regione Calabria (beni immobili del compendio fallimentare a seguito della nuova situazione).
 - 44- Documentazione fotografica.
 - 45- Scheda riepilogativa fabbricato con singoli valori
 - 46- Scheda riepilogativa terreni con singoli valori
 - 47- Scheda riepilogativa compendio fallimento con singoli valori
 - 48- Scheda riepilogativa (con permuta) fabbricato con singoli valori
 - 49- Scheda riepilogativa (con permuta) terreni con singoli valori
 - 50- Scheda riepilogativa compendio fallimento (con permuta) con singoli valori
 - 51- Atto per notar [redacted] del 09.02.2001 (R.P. 3716; R.G. 4768)
 - 52- Atto per notar [redacted] del 09.02.2001 (R.P. 3717; R.G. 4769)
 - 53- Atto per notar [redacted] di riconoscimento a debito del 18.04.97