

ING. DAVIDE BRUNETTI

VIA SANTO IANNI N.24 - 87045 DIPIGNANO (CS)

TEL. 0984.1630572 - CELL. 338.8609575

E-MAIL: davidebrunetti@tin.it

PEC: davide.brunetti.2290@ingpec.eu

P.I.: 02165900784

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO FALLIMENTI

Giudice Delegato Dott. Giorgio Previte

Fallimento n.15/2018 R.F.

"XXXXXXXXXXXXX"

Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DEL FALLIMENTO

RELAZIONE



DATA: 25-03-2019

Indice

1	Premessa	5
2	Risposte ai quesiti	8
2.1	Quesito n.1	8
2.2	Quesito n.2	14
2.3	Quesito n.3	14
2.4	Quesito n.4	15
2.5	Quesito n.5	29
2.6	Quesito n.6	31
2.7	Quesito n.7	32
2.8	Quesito n.9	40
2.9	Quesito n.10	49
2.10	Quesito n.11	49
2.11	Quesito n.12	53
2.12	Quesito n.13	53
2.13	Quesito n.13 bis.....	53
2.14	Quesito n.14	54
2.14.1	Stima del coefficiente globale di zona Cz.....	56
2.14.2	Stima del coefficiente globale degli edifici Ce	59
2.14.3	Fabbricato in corso di costruzione, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano 1 (foglio 12, particella 632, sub.2)	62
2.14.4	Fabbricato in corso di costruzione, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano 2 (foglio 12, particella 632, sub.3)	62
2.14.5	Fabbricato in corso di costruzione, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano 2 (foglio 12, particella 632, sub.4)	63
2.14.6	Appartamento Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) n.8/B, piano seminterrato, interno 1 (foglio 12, particella 632, sub.11)	64
2.14.7	Cabina elettrica, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano terra (foglio 12, particella 633, sub.2)	68
2.14.8	Cantina sottoscala, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano seminterrato (foglio 12, particella 634, sub.17)	70
2.14.9	Corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (foglio 12, particella 635, sub.2).....	71
2.14.10	Porzione di strada interna, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 626).....	73
2.14.11	Porzione di strada interna, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 630).....	75
2.14.12	Corte, porzione di fabbricato e fabbricato non accatastati, Comune di Mendicino, via dei Bretti, (catasto terreni, foglio 12, particella 1024)	77
2.14.13	Terreno, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 1026)	87
2.14.14	Terreno Comune di Mendicino, via Ghandi (in atti anche come Via Alessandro il Molosso) (foglio 12, particella 1027)	88
2.14.15	Garage con corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano terra (catasto fabbricati, foglio 12, particella	

	1439, sub.3)	90
2.14.16	Garage con corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano terra (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1476, sub.1)	91
2.14.17	Corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come Via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella n.1477)	92
2.14.18	Corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 927, sub.6)	94
2.14.19	Fabbricato, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1431, sub.2)	98
2.14.20	Fabbricato, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1432, sub.2)	103
2.14.21	Corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 1514).....	105
2.14.22	Porzione di strada interna, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 21).....	106
2.14.23	Porzioni di strada interna, Comune di Mendicino, via Federico Fellini (catasto terreni, foglio n.8, particelle n.955-959-961-964-965-966-968).....	108
2.14.24	Numero 2 appartamenti in multiproprietà nel "Holiday Residence Warbard" Villach (Austria).....	110
2.15	Quesito 15	113
3	Conclusioni	113
4	Elenco degli allegati	116

1 Premessa

Io, sottoscritto ing. Davide Brunetti, nato a Cosenza il 13.05.1966, c.f. BRNDVD66E13D086O, con studio tecnico in Dipignano (CS), Via Santo Ianni n. 24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.2290-A, partita iva 02165900784, il giorno 27.02.2018, venivo nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Francesca Goggiamani consulente tecnico di ufficio per la stima dei beni del procedimento n.299/2017 R.E.I. e venivo convocato per il giorno 11.04.2018 per l'accettazione dell'incarico (**allegato 1**); la nomina veniva trasmessa al sottoscritto via pec in data 14.03.2018 (**allegato 2**). Il giorno 10.04.2018 ricevevo una pec dall'avv. XXXXXXXXXXXXX del foro di Rimini (**allegato 3**) con la quale mi trasmetteva una e-mail ricevuta il 10.04.2018 dall'avv. XXXXXX del foro di Cesena (**allegato 4**) il quale, per conto della società "XXXXXXX", informava del fallimento della società "XXXXXXXXXXXX", allegando anche la sentenza di fallimento (**allegato 5**). Il giorno 11.04.2018 fissato per l'assunzione dell'incarico, non avendo nel frattempo ricevuto alcuna altra comunicazione dal Foro Cosentino, mi recavo presso il Tribunale di Cosenza dove prestavo giuramento (**allegato 6**) e ritiravo il fascicolo di causa. Successivamente, il giorno 21.09.2018 venivo nominato dal Curatore del fallimento avv. Stefano Gottuso, Consulente Tecnico di Ufficio per la stima dei beni immobili e degli eventuali beni mobili della società fallita (**allegato 7**). La nomina di stimatore veniva inviata via pec (**allegato 8**) e veniva conferita ex art. 87 comma 2 L.F. previa espressa autorizzazione del Giudice Delegato dott. Giorgio Previte. Preso atto della nomina, per come richiestomi dal Curatore, il giorno 24.09.2018 inviavo al suo indirizzo la comunicazione di accettazione per mezzo di pec (**allegato 9**) che veniva regolarmente accettata dal sistema (**allegato 10**) e consegnata (**allegato 11**). Il giorno 27.09.2018 eseguivo presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza l'ispezione ipotecaria dei beni immobili della procedura (**allegato 12A-12B**). In data 01.10.2018 eseguivo presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza le visure catastali dei beni immobili della procedura (**allegato 13A-13B-13C-13D**). In data 23.10.2018 richiedevo ed ottenevo presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza gli estratti di mappa catastali del foglio 12 (**allegato 14-15**) e del foglio 8 (**allegato 16-17**) degli immobili della procedura nel Comune di Mendicino. In data 24.10.2018, insieme al Curatore avv. Stefano Gottuso, eseguivo il primo sopralluogo in Mendicino presso i luoghi per cui è causa per cui redigevo il relativo verbale sottoscritto da tutti i presenti (**allegato 18**). In data 25.10.2018 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza gli elaborati planimetrici (**allegato 19-20**) e l'elenco dei subalterni (**allegato 21-22**) di alcuni degli immobili della procedura. In data 05.11.2018 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di

Cosenza altri estratti di mappa catastali degli immobili della procedura ricadenti nel foglio 12 del Comune di Mendicino (**allegato 23-24**). In data 10.11.2018 ricevevo dalla cancelleria del Tribunale pec (**allegato 25**) con cui venivo informato dell'improcedibilità dell'esecuzione immobiliare e della sua estinzione a far data dal 06.11.2018 a causa del fallimento della debitrice società "XXXXXXXXXXXX" (**allegato 26**). Successivamente, in data 16.11.2018, insieme al Curatore avv. Stefano Gottuso, eseguivo il secondo sopralluogo in Mendicino presso i luoghi per cui è causa per cui redigevo il relativo verbale sottoscritto da tutti i presenti (**allegato 27**). In data 16.11.2018 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza un altro elaborato planimetrico di un immobile della procedura (**allegato 28**). Il giorno 20.11.2018 mi recavo presso lo studio del tecnico di fiducia della società fallita ing. XXXXXXXXXXXXX in Cosenza per assumere informazioni sugli immobili della società fallita, recuperando varia documentazione tra cui le visure planimetriche di due garage ricadenti nella procedura (**allegato 116-117**). In data 20.11.2018 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza le visure planimetriche di alcuni degli immobili della procedura (**allegato 29-30-31-32**). In data 27.11.2018 inviavo pec di accesso agli atti al Comune di Mendicino (**allegato 33**) che veniva regolarmente accettata dal sistema (**allegato 34**) e consegnata al destinatario (**allegato 35**). In data 29.11.2018 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza ulteriori visure storiche di immobili afferenti a quelli della procedura al fine della loro corretta individuazione (**allegato 36A-36B**). In data 29.11.2018, insieme al Curatore avv. Stefano Gottuso, eseguivo il terzo sopralluogo in Mendicino presso i luoghi per cui è causa per cui redigevo il relativo verbale sottoscritto da tutti i presenti (**allegato 37**). Il giorno 05.12.2018 prenotavo un appuntamento presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza per il giorno 11.12.2018 (**allegato 38-39**). Il giorno 11.12.2018 stabilito per l'appuntamento mi recavo presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza dove, dopo avere conferito con gli uffici, presentavo richiesta per acquisire documentazione catastale utile alla ctu (**allegato 40-41**) che acquisivo il successivo 13.12.2018 (**allegato 42-43A-43B-43C**). In data 13.12.2018 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza le visure planimetriche di immobili non afferenti alla procedura in oggetto ma utili per la corretta identificazione di quelli in essa ricadenti (**allegato 44-45-46-47-48-49**). Il giorno 24.01.2019 mi recavo al Comune di Mendicino dove, presso l'Ufficio Tecnico, in forza della mia richiesta (**allegato 33**) esaminavo la documentazione tecnica-autorizzativa degli immobili del procedimento richiedendo la copia di quanto utile all'espletamento del mio incarico. Il giorno 28.01.2019, dopo una serie di ricerche, mi mettevo in contatto con il dott. XXXXXX di Bressanone (BZ), curatore fallimentare del ramo italiano della "XXXXXX" in liquidazione che mi forniva il contatto del suo omologo

austriaco (**allegato 50**), curatore della "Xxxxxxx " di Villach (Austria) in cui la fallita gode del diritto di multiproprietà su due immobili (**allegato 51**). Il giorno 04.02.2019 richiedevo mediante e-mail informazioni e documentazione sugli immobili in multiproprietà in Villach (Austria) al curatore fallimentare austriaco (**allegato 52**) che mi rispondeva il successivo 05.02.2019 dicendomi che non era in possesso di alcun documento a me utile (**allegato 53**). Il giorno 08.02.2019 richiedevo tramite mail all'avv. Xxxxxxxxxxxxxx, Amministratore Pro Tempore di alcuni degli immobili da stimare, informazioni circa le parti comuni, le spese condominiali ed eventuali crediti insoluti (**allegato 54**). Il giorno 11.02.2019 eseguivo presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza una ulteriore ispezione ipotecaria degli immobili del fallimento (**allegato 55A-55B-55C-55D-55E-55F-55G-55H-55I-55L**) e provvedevo a richiedere via mail ai notai Leucio Gisonna di Rende (CS) (**allegato 56**) e Stefania Lanzillotti di Cosenza (**allegato 57**) le copie dei relativi atti di compravendita. Lo stesso giorno ricevevo risposta via e-mail dallo studio del notaio Leucio Gisonna che mi informava dell'avvenuto pensionamento del notaio e che la richiesta doveva essere indirizzata all'archivio notarile di Cosenza (**allegato 58**). Il giorno 12.02.2019 richiedevo tramite pec al Comune di Mendicino il certificato di destinazione urbanistica dei terreni ricadenti nel fallimento (**allegato 59-60-61-62**). Il giorno 15.02.2019 mi recavo sui luoghi per cui è causa dove provvedevo ad effettuare ulteriori rilievi sugli immobili occupati dal sig. Xxxxxxx e su altri occupati da concedenti della società fallita. Quindi mi recavo presso il Comune di Mendicino dove presso il locale Ufficio Tecnico provvedevo ad acquisire ulteriore documentazione urbanistico-autorizzativa. Al termine redigevo verbale di sopralluogo (**allegato 63**). Il giorno 16.02.2019, non avendo ancora avuto risposta alla mia e-mail del 08.02.2019, rinnovavo all'Amministratore Pro Tempore di condominio di alcuni dei fabbricati di via Alessandro il Molosso, avv. Xxxxxxxxxxxxxx, le mie richieste circa le parti comuni e su eventuali spese afferenti, tramite posta elettronica certificata (**allegato 64**). Neanche a questa richiesta, sebbene regolarmente accettata (**allegato 65**) e ricevuta (**allegato 66**) ottenevo risposta. Il giorno 20.02.2019, previa richiesta di appuntamento del 13.02.2019 (**allegato 67-68**) (stabilito per il giorno 19.02.2019 ma da me disatteso per motivi di salute a causa dell'influenza) mi recavo presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza per acquisire informazioni circa i costi della pratica di accatastamento d'ufficio degli immobili non dichiarati presenti nel compendio immobiliare oggetto di stima. Il giorno 20.02.2019 mi recavo presso l'archivio notarile di Cosenza dove richiedevo e ritiravo le copie di quattro atti di acquisizione di alcuni dei suoli in Mendicino su cui poi furono edificati i fabbricati oggetto di stima (**allegato 69-70-71-72**). Lo stesso giorno ritiravo presso lo studio del notaio Stefania Lanzillotti di Cosenza le copie di altri due atti di acquisizione dei suoli oggetto di

edificazione che avevo richiesto il 11.02.2019 (**allegato 73-74**). Il giorno 21.02.2019 mi recavo in Mendicino sui luoghi per cui è causa insieme al curatore fallimentare avv. Stefano Gottuso dove insieme al sig. Xxxxxxx e al tecnico della società fallita ing. xxxxxxxxxxx perfezionavo il rilievo degli immobili della società fallita. Al termine redigevo verbale di sopralluogo firmato dai presenti (**allegato 75**). Il giorno successivo 22.02.2019 mi recavo nuovamente in Mendicino presso i luoghi per cui è causa dove rilevavo il garage della società fallita occupato dal sig. Xxxxxxx che mi consentiva l'accesso. Al termine redigevo verbale di sopralluogo firmato dai presenti (**allegato 76**). Il giorno 01.03.2019 mi recavo presso il Comune di Mendicino dove esaminavo ulteriore documentazione tecnico-amministrativa e ritiravo le copie dei documenti richiesti in precedenza (**allegato 77**) e il certificato di destinazione urbanistica dei terreni (**allegato 78**). Il giorno 13.03.2019 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza le visure di alcuni immobili del fallimento che nel frattempo erano stati accatastati e riportati in mappa (**allegato 78-79-80-81-82**). In pari data altri documenti catastali di questi immobili (aggiornamento tipo mappale, Docfa, mappa foglio 12) mi giungevano dal tecnico della società fallita ing. Xxxxxxxxxxxxxx (**allegato 83-84-85**). Il sottoscritto CTU ultimava la relazione di stima il giorno 25.03.2019 e provvedeva a depositarla presso il Curatore Fallimentare avv. Stefano Gottuso completa di allegati e di foglio riassuntivo.

2 Risposte ai quesiti

2.1 Quesito n.1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile in oggetto effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore del fallito [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia respon-

denti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

In base a quanto reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza tutti gli immobili del fallimento sono in ditta alla società fallita in forza dei seguenti atti e documenti.

Comune di Mendicino, Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 632, sub. 2

Il subalterno individua, come duplicato non soppresso, immobili di altra proprietà (l'intero piano primo del fabbricato individuato dalla particella 632 prima che fosse diviso negli appartamenti che lo costituiscono attualmente (**allegato 43A**)), ceduti dalla società fallita prima del fallimento e che attualmente sono censiti con altri subalterni a causa della mancata soppressione di quello vecchio, condizione che esclude l'immobile dal presente lavoro.

Comune di Mendicino, Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 632, sub. 3

Il subalterno individua, come duplicato non soppresso, immobili di altra proprietà (l'intero piano secondo del fabbricato individuato dalla particella 632 prima che fosse diviso negli appartamenti che lo costituiscono attualmente (**allegato 43B**)), ceduti dalla società fallita prima del fallimento e che attualmente sono censiti con altri subalterni a causa della mancata soppressione di quello vecchio, condizione che esclude l'immobile dal presente lavoro.

Comune di Mendicino, Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 632, sub. 4

Il subalterno individua, come duplicato non soppresso, immobili di altra proprietà (l'intero piano terzo del fabbricato individuato dalla particella 632 prima che fosse diviso negli appartamenti che lo costituiscono attualmente (**allegato 43C**)), ceduti dalla società fallita prima del fallimento e che attualmente sono censiti con altri subalterni a causa della mancata soppressione di quello vecchio, condizione che esclude l'immobile dal presente lavoro.

Comune di Mendicino, Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 632, sub. 11

L'immobile consiste in un appartamento ubicato al piano seminterrato del fabbricato identificato dalla particella 632 realizzato in forza della Concessione Edilizia n.12/97 del 14.04.1997 (**allegato 86**), Concessione Edilizia n.10/99 del 04.05.1999 (**allegato 87**), Concessione Edilizia di Variante n.12/2001 del 12.04.2001 (**allegato 88**), Permesso di Costruire in Sanatoria n.4/2005 del 30.06.2005 pratica 71 (**allegato 89**) (in base al condono edilizio di cui all'art. 32 della Legge 326/2003). Il fabbricato è stato costruito sulla omonima particella del catasto terreni derivata dal frazionamento della particella 225 acquistata dalla società fallita con atto di compravendita per

notaio Leucio Gissona di Rende (CS) del 05.08.1993 rep. 139881, racc. 30576 (**allegato 69**), registrato a Cosenza il 13.08.1993 al n. 4340 serie 1V e trascritto a Cosenza il 20.08.1993 reg. gen. 19451, reg. part. 16622, (**allegato 55E**).

Comune di Mendicino, Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 633, sub. 2

Il fabbricato consiste in una cabina elettrica che è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia n.12/97 del 14.04.1997 (**allegato 86**), Concessione Edilizia n.10/99 del 04.05.1999 (**allegato 87**), Concessione Edilizia di Variante n.12/2001 del 12.04.2001 (**allegato 88**), Permesso di Costruire in Sanatoria n.4/2005 del 30.06.2005 pratica 71 (**allegato 89**) (sulla base del condono edilizio di cui all'art. 32 della Legge 326/2003). Il fabbricato è stato costruito sulla particella 633 del catasto terreni derivata dal frazionamento della particella 225 acquistata dalla società fallita con atto di compravendita per notaio Leucio Gissona di Rende (CS) del 05.08.1993 rep. 139881, racc. 30576 (**allegato 69**), registrato a Cosenza il 13.08.1993 al n. 4340 serie 1V e trascritto a Cosenza il 20.08.1993 reg. gen. 19451, reg. part. 16622 (**allegato 55E**).

Comune di Mendicino, Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 634, sub. 17

L'immobile consiste in una cantina sottoscala al piano seminterrato del fabbricato realizzato in forza della Concessione Edilizia n.12/97 del 14.04.1997 (**allegato 86**), Concessione Edilizia n.10/99 del 04.05.1999 (**allegato 87**), Concessione Edilizia di Variante n.12/2001 del 12.04.2001 (**allegato 88**), Permesso di Costruire in Sanatoria n.4/2005 del 30.06.2005 pratica 71 (**allegato 89**) in forza del condono edilizio di cui all'art. 32 della Legge 326/2003. Il fabbricato è stato costruito sulla particella 634 del catasto terreni derivata dal frazionamento della particella 225 acquistata dalla società fallita con atto di compravendita per notaio Leucio Gissona di Rende (CS) del 05.08.1993 rep. 139881, racc. 30576 (**allegato 69**), registrato a Cosenza il 13.08.1993 al n. 4340 serie 1V e trascritto a Cosenza il 20.08.1993 reg. gen. 19451, reg. part. 16622 (**allegato 55E**).

Comune di Mendicino, Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 635, sub. 2

Il subalterno individua la corte esterna del complesso immobiliare di via Alessandro il Molosso. E' derivata dal frazionamento della particella 225 del catasto dei terreni acquistata dalla società fallita con atto di compravendita per notaio Leucio Gissona di Rende (CS) del 05.08.1993 rep. 139881, racc. 30576 (**allegato 69**), registrato a Cosenza il 13.08.1993 al n. 4340 serie 1V e trascritto a Cosenza il 20.08.1993 reg. gen. 19451, reg. part. 16622 (**allegato 55E**).

Comune di Mendicino, Catasto Terreni, foglio 12, particella 626

Il terreno consiste in una porzione stradale interna al complesso immobiliare di via Alessandro il Molosso derivata dal frazionamento della particella 225 acquistata dalla società fallita con atto di compravendita per notaio Leucio Gissona di Rende (CS) del 05.08.1993 rep. 139881, racc. 30576 **(allegato 69)**, registrato a Cosenza il 13.08.1993 al n. 4340 serie 1V e trascritto a Cosenza il 20.08.1993 reg. gen. 19451, reg. part. 16622 **(allegato 55E)**.

Comune di Mendicino, Catasto Terreni, foglio 12, particella 630

Il terreno consiste in una porzione stradale interna al complesso immobiliare di via Alessandro il Molosso derivata dal frazionamento della particella 225 acquistata dalla società fallita con atto di compravendita per notaio Leucio Gissona di Rende (CS) del 05.08.1993 rep. 139881, racc. 30576 **(allegato 69)**, registrato a Cosenza il 13.08.1993 al n. 4340 serie 1V e trascritto a Cosenza il 20.08.1993 reg. gen. 19451, reg. part. 16622 **(allegato 55E)**.

Comune di Mendicino, Catasto Terreni, foglio 12, particella 1024

La particella prossima al complesso immobiliare di via Alessandro il Molosso ma con accesso dalla via Brettì, individua un terreno su cui sorgono due fabbricati non accatastati e privi di titolo abilitativo. Il terreno è derivato dal frazionamento della particella 459 del catasto dei terreni acquisita dalla società fallita con atto di compravendita per notaio Leucio Gissona di Rende (CS) del 04.02.1994 rep. 144785, racc. 31429 **(allegato 70)**, registrato a Cosenza il 21.02.1994 al n. 1272 serie 1V e trascritto a Cosenza il 22.02.1994 reg. gen. 5009, reg. part. 4435 **(allegato 55F)**.

Comune di Mendicino, Catasto Terreni, foglio 12, particella 1026

Il terreno, che consiste in una porzione di una corte esclusiva, è derivato dal frazionamento della particella 459 del catasto dei terreni acquisita dalla società fallita con atto di compravendita per notaio Leucio Gissona di Rende (CS) del 04.02.1994 rep. 144785, racc. 31429 **(allegato 70)**, registrato a Cosenza il 21.02.1994 al n. 1272 serie 1V e trascritto a Cosenza il 22.02.1994 reg. gen. 5009, reg. part. 4435 **(allegato 55F)**.

Comune di Mendicino, Catasto Terreni, foglio 12, particella 1027

Il terreno in questione è delimitato da muri e pavimentato in cemento ed è derivato dal frazionamento della particella 459 del catasto dei terreni, acquisita dalla società fallita con atto di compravendita per notaio Leucio Gissona di Rende (CS) del 04.02.1994 rep. 144785, racc. 31429 **(allegato 70)**, registrato a Cosenza il 21.02.1994 al n. 1272 serie 1V e trascritto a Cosenza il 22.02.1994 reg. gen. 5009, reg. part. 4435 **(allegato 55F)**.

Comune di Mendicino, Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 1439, sub. 3

Il subalterno identifica un garage con piccola corte esclusiva. Il fabbricato cui l'immobile appartiene è privo di titolo abilitativo ed è stato realizzato sulla particella 1439 del catasto terreni derivata dal frazionamento della particella 17 acquistata dalla società fallita con atto di compravendita per notaio Leucio Gissona di Rende (CS) del 29.03.1995 rep. 156098, racc. 33256 (**allegato 70**), registrato a Cosenza il 07.04.1995 al n. 2038 serie 1V e trascritto a Cosenza il 04.04.1995 reg. gen. 8795, reg. part. 7306 (**allegato 55F**).

Comune di Mendicino, Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 1476, sub. 1

Il subalterno identifica un garage con piccola corte esclusiva. Il fabbricato cui l'immobile appartiene è privo di titolo abilitativo ed è stato realizzato sulla particella 1476 del catasto terreni derivata dal frazionamento della particella 17 acquistata dalla società fallita con atto di compravendita per notaio Leucio Gissona di Rende (CS) del 29.03.1995 rep. 156098, racc. 33256 (**allegato 71**), registrato a Cosenza il 07.04.1995 al n. 2038 serie 1V e trascritto a Cosenza il 04.04.1995 reg. gen. 8795, reg. part. 7306 (**allegato 55G**).

Comune di Mendicino, Catasto Terreni, foglio 12, particella 1477

Il terreno consiste in una porzione della corte comune del complesso immobiliare di via Alessandro il Molosso ed è derivato dal frazionamento della particella 17 del catasto dei terreni acquisita dalla società fallita con atto di compravendita per notaio Leucio Gissona di Rende (CS) del 29.03.1995 rep. 156098, racc. 33256 (**allegato 71**), registrato a Cosenza il 07.04.1995 al n. 2038 serie 1V e trascritto a Cosenza il 04.04.1995 reg. gen. 8795, reg. part. 7306 (**allegato 55G**).

Comune di Mendicino, Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 927, sub. 6

L'immobile consiste nella porzione di una corte esclusiva derivata dal frazionamento della particella 121 del catasto dei terreni acquistata dalla società fallita con atto di compravendita per notaio Stefania Lanzillotti di Cosenza del 12.10.1998 rep. 43961, racc. 12677 (**allegato 73**), registrato a Cosenza il 02.11.1998 al n. 5111 serie 1V e trascritto a Cosenza il 05.11.1998 reg. gen. 22590, reg. part. 17638 (**allegato 55H**).

Comune di Mendicino, Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 1039, sub. 2

Il subalterno identifica una corte esclusiva derivata dal frazionamento della particella 121 del catasto dei terreni acquistata dalla società fallita con atto di compravendita per notaio Stefania Lanzillotti di Cosenza del 12.10.1998 rep. 43961, racc. 12677 (**allegato 73**), registrato a Cosenza il

02.11.1998 al n. 5111 serie 1V e trascritto a Cosenza il 05.11.1998 reg. gen. 22590, reg. part. 17638 (**allegato 55H**).

Comune di Mendicino, Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 1431, sub. 2

E' un fabbricato privo di titolo abilitativo e parzialmente accatastato realizzato sulla particella 1514 del catasto terreni derivata dalla particella 1038 del catasto dei terreni a sua volta derivata dalle particelle 614-615-616 del catasto dei terreni acquistate dalla società fallita con atto di compravendita per notaio Stefania Lanzillotti di Cosenza del 05.10.2000 rep. 49002, racc. 15043 (**allegato 74**), registrato a Cosenza il 23.10.2000 al n. 4782 serie 1V e trascritto a Cosenza il 25.10.2000 reg. gen. 20755, reg. part. 15594 (**allegato 55I**).

Comune di Mendicino, Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 1432, sub. 2

E' un fabbricato privo di titolo abilitativo realizzato sulla particella 1514 del catasto terreni, derivata dalla particella 1042 del catasto dei terreni a sua volta derivata dalle particelle 614-615-616 del catasto dei terreni acquistate dalla società fallita con atto di compravendita per notaio Stefania Lanzillotti di Cosenza del 05.10.2000 rep. 49002, racc. 15043 (**allegato 74**), registrato a Cosenza il 23.10.2000 al n. 4782 serie 1V e trascritto a Cosenza il 25.10.2000 reg. gen. 20755, reg. part. 15594 (**allegato 55I**).

Comune di Mendicino, Catasto Terreni, foglio 12, particella 1514

Costituisce la corte dei fabbricati identificati dalle particelle 1431 e 1432 ed è derivata dalla fusione delle particelle 1038 e 1042 del catasto terreni a loro volta derivate dalle particelle 614-615-616 del catasto dei terreni acquistate dalla società fallita con atto di compravendita per notaio Stefania Lanzillotti di Cosenza del 05.10.2000 rep. 49002, racc. 15043 (**allegato 74**), registrato a Cosenza il 23.10.2000 al n. 4782 serie 1V e trascritto a Cosenza il 25.10.2000 reg. gen. 20755, reg. part. 15594 (**allegato 55I**). Sulla stessa particella, precisamente in elevazione alla particella 1431, sul suo lastrico solare, sorge un secondo fabbricato in legno privo di titolo abilitativo e non accatastato.

Comune di Mendicino, Catasto Terreni, foglio 12, particella 21

Fabbricato rurale non più esistente, attualmente strada interna, acquistata dalla società fallita con atto di compravendita per notaio Stefania Lanzillotti di Cosenza del 05.10.2000 rep. 49002, racc. 15043 (**allegato 74**), registrato a Cosenza il 23.10.2000 al n. 4782 serie 1V e trascritto a Cosenza il 25.10.2000 reg. gen. 20755, reg. part. 15594 (**allegato 55I**).

Comune di Mendicino, Catasto Terreni, foglio 8, particelle 955-959-961-964-965-966-968

Le particelle identificano porzioni stradali interne realizzate dalla società fallita nel complesso immobiliare in via Federico Fellini del Comune di Mendicino e sono derivate dal frazionamento e variazione delle particelle 885-886-887-889 del catasto terreni acquistate dalla società fallita con atto per notaio Leucio Gissona del 12.04.2006 rep. 298710, racc. 48891 (**allegato 72**), registrato a Cosenza il 18.04.2006 al n. 2579 serie 1T e trascritto a Cosenza il 19.04.2006 reg. gen. 13063, reg. part. 8746 (**allegato 55L**).

2.2 Quesito n.2

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).

Dall'ispezione ipotecaria condotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza (**allegato 55A-55B**) sugli immobili oggetto sono risultare le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Iscrizione del 19/01/2017 - Registro Particolare 122 - Registro Generale 1564. Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì - Repertorio 2112/2016 del 15/12/2016. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Soggetto a favore "Xxxxxxx ", soggetto contro "XXXXXXXXXXXXX" (**allegato 55C**).
2. Trascrizione del 18/01/2018 - Registro Particolare 1191 - Registro Generale 1452. Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza - Repertorio 2485/2017 del 28/11/2017. Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili. Soggetto a favore "Xxxxxxx ", soggetto contro "XXXXXXXXXXXXX" (**allegato 55D**).

2.3 Quesito n.3

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è composto da più immobili consistenti in fabbricati e in terreni per la corretta identificazione dei quali si è fatto riferimento agli estratti di mappa catastali del foglio 12 (**allegato 14-15-23-24-84**) e del foglio 8 (**allegato 16-17**) del Comune di Mendicino, e alle aerofotogrammetrie (**allegato 90-91**) e alle foto aeree del Comune di Mendicino (**allegato 92-93**) disponibili in rete e su Google Earth. Per i fabbricati non accatastati o non riportati in mappa si è fatto riferimento al collegamento con l'identificativo del terreno su cui sorgono e alle già citate ortofoto di Google Earth reperibili in rete (**allegato 92**) mediante sovrapposizione con gli estratti di mappa catastali del foglio 12 corrispondente alla via Alessandro il Molosso (**allegato 93**). Allo scopo venivano acquisite presso l'Agenda del Territorio di Cosenza oltre agli estratti di mappa catastali del foglio 12 (**allegato 14-15-23-84**) e del foglio 8 (**allegato 16-17**), anche le visure storiche descrittive di tutte le particelle (**allegato 94**) e, relativamente ai soli fabbricati, le visure planimetriche (**allegato 95-96-97-98-116-117**) e gli elaborati planimetrici (**allegato 19-20-28-43A-43B-43C-99-100**). Per i terreni veniva richiesto al Comune di Mendicino il certificato di destinazione urbanistica riportante la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (**allegato 78**). L'insieme di questi documenti, opportunamente incrociati e combinati, ha consentito di individuare correttamente tutti gli immobili della società fallita.

2.4 Quesito n.4

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porri, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

Premessa alla risposta al quesito

Gli immobili in oggetto ricadono tutti in zone decentrate dal centro abitato principale del Comune

di Mendicino, in provincia di Cosenza, in quartieri residenziali, costituiti da villette e palazzine di piccola e media dimensione. Sono presenti tutti i servizi e sottoservizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ma non vi sono, almeno nelle immediate vicinanze, esercizi commerciali, uffici, studi professionali, agenzie di servizi. I terreni alla via Federico Fellini che consistono in strade della viabilità interna, sono collegati alla via Pasquali che conduce alla Città di Cosenza in circa 5 km e con il centro del Comune di Mendicino distante circa 3 km e con le altre frazioni che lo compongono. Gli immobili alla via Alessandro il Molosso sono collegati a questa da viabilità interna e quindi alla via comunale Pasquali e alla via Acheruntia da cui si raggiunge sia la Città di Cosenza distante circa 6 km, sia il centro del Comune di Mendicino distante circa 2 km (**allegato 101**). I trasporti pubblici consistono in servizi di autobus extraurbani che assicurano il collegamento con la Città di Cosenza ma non quello all'interno del Comune di Mendicino. Gli immobili che costituiscono il compendio immobiliare oggetto di perizia sono i seguenti.

Fabbricato in corso di costruzione, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Gandhi), piano 1 (foglio 12, particella 632, sub.2)

L'immobile è categorizzato come fabbricato in corso di costruzione e un tempo identificava l'intero piano primo del fabbricato di cui alla particella n.632 (**foto 1**) (**allegato 43A**). E' censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza al foglio 12 del Comune di Mendicino, particella 632, sub. 2, categoria: in corso di costruzione, via Gandhi, piano 1, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxx , proprietà (**allegato 94**). Alla data odierna il piano è stato suddiviso in più appartamenti ciascuno identificato da un nuovo subalterno e regolarmente venduti dalla società fallita prima dell'iscrizione del fallimento. L'anomalia è consistita nella mancata soppressione del vecchio subalterno che identificava il piano del fabbricato prima che fosse suddiviso negli appartamenti. La conseguenza è la vigenza di un identificativo catastale afferente ad un immobile formalmente non più esistente, regolarmente alienato e che pertanto non fa parte della procedura né può essere oggetto di stima.

Fabbricato in corso di costruzione, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Gandhi), piano 2 (foglio 12, particella 632, sub.3)

L'immobile è categorizzato come fabbricato in corso di costruzione e un tempo identificava l'intero piano secondo del fabbricato di cui alla particella n.632 (**foto 1**) (**allegato 43B**). E' censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza al foglio 12 del Comune di Mendicino, particella 632, sub. 3, categoria: in corso di costruzione, via Gandhi, piano 2, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendi-

cino, p.i. xxxxxxx , proprietà **(allegato 94)**. Alla data odierna il piano è stato suddiviso in più appartamenti ciascuno identificato da un nuovo subalterno e regolarmente venduti dalla società fallita prima dell'iscrizione del fallimento. L'anomalia è consistita nella mancata soppressione del vecchio subalterno che identificava il piano del fabbricato prima che fosse suddiviso negli appartamenti. La conseguenza è la vigenza di un identificativo catastale afferente ad un immobile formalmente non più esistente, regolarmente alienato e che pertanto non fa parte della procedura né può essere oggetto di stima.

Fabbricato in corso di costruzione, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano 2 (foglio 12, particella 632, sub.4)

L'immobile è categorizzato come fabbricato in corso di costruzione e un tempo identificava l'intero piano terzo del fabbricato di cui alla particella n.632 **(foto 1) (allegato 43C)**. E' censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza al foglio 12 del Comune di Mendicino, particella 632, sub. 4, categoria: in corso di costruzione, via Ghandi, piano 3, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà **(allegato 94)**. Alla data odierna il piano è stato suddiviso in più appartamenti ciascuno identificato da un nuovo subalterno e regolarmente venduti dalla società fallita prima dell'iscrizione del fallimento. L'anomalia è consistita nella mancata soppressione del vecchio subalterno che identificava il piano del fabbricato prima che fosse suddiviso negli appartamenti. La conseguenza è la vigenza di un identificativo catastale afferente ad un immobile formalmente non più esistente, regolarmente alienato e che pertanto non fa parte della procedura né può essere oggetto di stima.

Appartamento Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) n.8/B, piano seminterrato, interno 1 (foglio 12, particella 632, sub.11)

L'immobile consiste in un appartamento per civile abitazione **(allegato 102)** ubicato al piano seminterrato di un fabbricato **(foto 1)** posto all'interno del complesso edilizio realizzato dalla società fallita alla via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino (CS). Il fabbricato che lo contiene ha struttura portante in cemento armato ed è strutturato su quattro livelli fuori terra e uno seminterrato. I dati catastali dell'appartamento sono i seguenti Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Mendicino, Catasto dei Fabbricati, foglio di mappa n.12, particella n.632, sub.11, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani catastali, superficie catastale 94 mq (totale 94 mq escluse aree scoperte), rendita €.322,79, Via Ghandi, piano S1, interno 1, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà **(allegato 94-96)**. L'unità immobiliare confina a Nord e a Est con

la corte esterna condominiale, a Sud con l'androne condominiale e a Ovest con il sub.12 in ditta "XXXXXXXXX " (**allegato 102**). L'appartamento (**allegato 102**) che ha accesso dall'androne condominiale al piano seminterrato (**foto 2-3**) che è separato da quello di accesso ai piani superiori, ha superficie lorda 98,3 mq, superficie utile 80,3 mq e altezza utile 2,95 m ed è costituito da un ingresso/giorno (**foto 4-5-6**), una piccola cucina (**foto 7**), due camere da letto (**foto 8-9**), un bagno (**foto 10**), due ripostigli (**foto 11-12**) e un disimpegno (**foto 13**). Ha rifiniture modeste e si presenta in discrete condizioni di conservazione peggiorate dalla sua collocazione al piano seminterrato che amplifica gli effetti dell'umidità di cui si avverte notevolmente la presenza e di cui si notano i segni su alcune delle pareti (**foto 14**). Queste, al pari dei soffitti, sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato con eccezione di quelli della cucina e dei servizi che sono in ceramica al pari dei rivestimenti delle pareti. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera e sono privi di serranda, le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino esterno è di tipo blindato. E' presente l'impianto elettrico, quello idrico di carico e scarico, l'impianto TV, l'impianto gas metano e l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con generatore autonomo e radiatori in ghisa. L'appartamento al momento del sopralluogo era occupato dalla signora XXXXXXXXX in regime di locazione con contratto temporaneo registrato stipulato con la curatela (**allegato 103**).

Cabina elettrica, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano terra (foglio 12, particella 633, sub.2)

Il subalterno identifica una cabina elettrica costituita da un piccolo fabbricato (**allegato 104**) (**foto 15**) ubicato al piano seminterrato in aderenza a quello molto maggiore identificato dalla particella 632 del medesimo foglio 12. E' ubicato alla via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino ed è tutt'ora censito come fabbricato in corso di costruzione per cui non è presente la planimetria catastale, ma è riportato sull'elaborato planimetrico (**allegato 28**). I dati catastali dell'immobile sono i seguenti: Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto dei Fabbricati, Comune di Mendicino, Catasto dei Fabbricati, foglio di mappa n.12, particella n.633, sub.2, categoria in corso di costruzione, Via Ghandi sn, piano S1, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxxx, proprietà (**allegato 94**). L'unità immobiliare confina a Nord con corte comune (particella 635, sub. 2), a Est e a Sud con corte della particella 633, a Ovest con corte comune (particella 635, sub. 2) e con fabbricato identificato dalla particella 632 (**allegato 104**). Durante i sopralluoghi non è stato possibile accedervi all'interno, tuttavia, avendone rilevato parzialmente le misure esterne e disponendo

dell'elaborato planimetrico, è possibile stabilirne la consistenza. Ha forma planimetrica rettangolare di lati 3,80 m x 3,80 m circa per una superficie di 14,4 mq circa e altezza di circa 3,50 m. All'esterno è intonacata e tinteggiata, ha copertura a tetto a falda unica con tegole e vi si accede con una porta in ferro. Da quanto desumibile dalla vista solo esterna si ritiene che questo immobile abbia rifiniture ordinarie per la tipologia e sia in condizioni di conservazione discrete.

Cantina sottoscala, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Gandhi), piano seminterrato (foglio 12, particella 634, sub.17)

L'immobile consiste in una cantina (**allegato 105**) (**foto 16**) ricavata nel sottoscala al piano seminterrato del fabbricato identificato dalla particella n.634 (**foto 17**) del foglio n.12 alla via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino (CS). I dati catastali dell'immobile sono i seguenti: Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto dei Fabbricati, Comune di Mendicino, Catasto dei Fabbricati, foglio di mappa n.12, particella n.634, sub.17, categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 27 mq, rendita €55,31, Via Gandhi sn, piano S1, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxx, proprietà (**allegato 94-95**). L'unità immobiliare confina a Nord e a Est con garage sub.16 di proprietà della ditta "XXXXXXXX" con sede in Mendicino, a Sud e a Ovest con il vano scala comune del fabbricato e con garage sub.16 di proprietà della ditta "XXXXXXXX" con sede in Mendicino (**allegato 105**). Vi si accede dal vano scala del fabbricato, dalla rampa che dall'androne conduce al piano seminterrato (**foto 18**) dove su un minuscolo pianerottolo (**foto 19**) è presente la porta di accesso del tipo tamburato. E' costituita da un unico ambiente allo stato rustico, senza intonaco alle pareti e al soffitto e pavimento in battuto di cemento con altezza interna degradante da 3,50 m circa a 1,80 m circa a causa della collocazione sotto la rampa della scala. Non vi sono impianti. Ha forma quadrangolare con larghezza di circa 1,50 m, lunghezza 6,00 m e 2,95 m x 1,50 m circa per una superficie di 12 mq circa. Al momento del sopralluogo era allo stato libero.

Corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Gandhi) (foglio 12, particella 635, sub.2)

Si tratta della porzione maggiore della corte comune del complesso immobiliare in via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino (CS) (**allegato 20-28**). Ha superficie complessiva di circa 1.780 mq, giacitura in leggero pendio, è completamente recintata e ha cancelli carrabili e pedonali, è pavimentata con battuto di cemento e bitume ed è arredata con aiuole, cordoli e muretti (**foto 20-21-22-23-24**). La porzione in aderenza al fabbricato di cui alla particella 632 è anche coperta

con un porticato. La corte in oggetto è così censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza: Catasto dei Fabbricati, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.635, sub.2, categoria area urbana, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxxx , proprietà **(allegato 94)**. La particella confina a Nord, Sud e Ovest con stessa ditta, proprietà Xxxxxxxx , proprietà Xxxxxxxx , Xxxxxxxx e altri, a Est con proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx .

Porzione di strada interna, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 626)

Si tratta una porzione di strada interna **(allegato 14) (foto 25)** con cui si accede agli immobili del compendio immobiliare realizzato dalla società in via Alessandro il Molosso. E' pavimentata e delimitata da muri e da fabbricati, ha superficie 125 mq ed è così censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza: Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.626, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 125 mq, reddito dominicale €.0,45, reddito agrario €.0,16, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxxx , proprietà per 1000/1000 **(allegato 94)**. La particella confina a Est e a Ovest con stessa ditta, a Nord con stessa ditta e altri, a Sud con proprietà Xxxxxxxx e proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx .

Porzione di strada interna, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 630)

Si tratta una porzione di strada interna **(allegato 14) (foto 25)** con cui si accede agli immobili del compendio immobiliare realizzato dalla società in via Alessandro il Molosso. E' pavimentata e delimitata da muri e da fabbricati, ha superficie 167 mq ed è così censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza: Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.630, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 167 mq, reddito dominicale €.0,60, reddito agrario €.0,22, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxxx , proprietà per 1000/1000 **(allegato 94)**. La particella confina a Ovest con stessa ditta, a Nord con stessa ditta e altri, a Sud con proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx e con strada interna, a Est con proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx .

Corte, porzione di fabbricato e fabbricato non accatastati, Comune di Mendicino, via dei Bretti, (catasto terreni, foglio 12, particella 1024)

Sulla particella di terreno 1024 del foglio 12 **(allegato 14)** alla via Bretti del Comune di Mendicino (CS) sorgono due fabbricati non accatastati consistenti uno nell'ampliamento di un fabbricato esistente edificato su una particella di terreno confinante di altra proprietà e con destinazione di abitazione **(allegato 106) (foto 26)**, l'altro in un piccolo fabbricato utilizzato come canile e ricovero

per bestie (**allegato 106**) (**foto 27-28**). Entrambi i fabbricati non sono riportati nell'elenco dei fabbricati non dichiarati dell'Agenzia delle Entrate e ricadono sulla particella così censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza: Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.1024, qualità uliveto, classe 2, superficie 185 mq, reddito dominicale €.0,62, reddito agrario €.0,57 in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxxx , proprietà per 1000/1000 (**allegato 94**). La particella di terreno confina a Nord e a Est con proprietà Xxxxxxxx e altri, a Sud con proprietà Xxxxxxxx e con stessa ditta, a Ovest con ditta Xxxxxxxx . L'immobile ampliamento del fabbricato abitativo (**allegato 106**) è comunicante con quello ricadente sulla particella confinante (di proprietà Xxxxxxxx) con cui forma un corpo unico e di cui costituisce la cucina (**foto 29**) e una camera (**foto 30**). E' a piano terreno con struttura portante in c.a., intonacato e tinteggiato all'esterno e con copertura a tetto su due falde con manto in lamiera, ha forma planimetrica trapezoidale di lati 7,76 m x 3,80 m circa per una superficie di 30 mq circa e altezza utile interna 2,77 m. La cucina ha dimensioni di 3,20 m x 3,10 m circa, la camera 3,10 m x 3,96 m circa. E' presente anche un locale seminterrato di altezza 1,60 m e di superficie pari a quella del piano superiore (30 mq circa) cui si accede dall'esterno e che è utilizzato come locale di sgombero. All'interno è intonacato e tinteggiato, i pavimenti sono in piastrelle di monocottura, i rivestimenti delle pareti della cucina in piastrelle di ceramica. Sono presenti tutti gli impianti tecnologici e si presenta in ottime condizioni di conservazione. Il secondo immobile utilizzato come ricovero per bestie (**allegato 106**) è realizzato con struttura portante in legno (**foto 31**) e in muratura di blocchi di cemento (probabilmente derivato dalla chiusura di una tettoia in legno). Ha forma planimetrica rettangolare di lati 5,90 m x 2,90 m circa, superficie di 17 mq circa e altezza interna variabile da 2,40 m a 2,80 m circa. All'esterno è intonacato e presenta copertura a tetto su falda unica con manto in lamiera. Dispone di due piccole finestre chiuse con grate in rete di ferro sulla parete posteriore e di due porte esterne sulla facciata principale con le quali è possibile l'accesso. All'interno è intonacato e pavimentato con piastrelle di cotto (**foto 32**). E' presente l'impianto elettrico che, al pari delle altre rifiniture, può definirsi dozzinale e approssimativo. La particella di terreno ed entrambi i fabbricati al momento del sopralluogo erano occupati senza titolo dal sig. Xxxxxxxx .

Terreno, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 1026)

La particella identifica una porzione di una corte (**allegato 14**) (**foto 33**) di un fabbricato estraneo alla presente procedura identificato dalla particella 631 ed ubicata alla via Alessandro il Molosso

del Comune di Mendicino (CS). Ha superficie 20 mq circa, è pavimentata con piastrelle di klinker ed è occupata parzialmente da una aiuola. E' così censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza: Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.1026, qualità uliveto, classe 2, superficie 20 mq, reddito dominicale €.0,07, reddito agrario €.0,06, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1000/1000 (**allegato 94**). La particella confina a Nord con proprietà Xxxxxxxx , a Est con proprietà Xxxxxxxx , a Sud e a Ovest con stessa ditta. E' occupata senza titolo dal sig. Xxxxxxxx .

Terreno, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 1027)

La particella identifica un piccolo terreno di forma rettangolare delimitato da muri (**allegato 14**) (**foto 34**). E' censito presso l'agenzia del territorio di Cosenza, Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.1027, qualità uliveto, classe 2, superficie 15 mq, reddito dominicale €.0,05, reddito agrario €.0,05, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1000/1000 (**allegato 94**). La particella confina a Nord e Sud con stessa ditta, a Ovest con proprietà Xxxxxxxx , a Est con proprietà Xxxxxxxx . Al momento del sopralluogo era allo stato libero.

Garage con corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano terra (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1439, sub.3)

L'immobile consiste in un garage con piccola corte ubicato al piano terra di un fabbricato a stecca e ad unico livello terreno, privo di titolo abilitativo, che accoglie altri tre garage consimili ed è il secondo partendo dal lato Ovest (**allegato 107**) (**foto 35**). Il fabbricato è posto all'interno del complesso edilizio realizzato dalla società fallita alla via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino (CS) e vi si accede passando dalla corte comune, è intonacato e tinteggiato e ha la copertura in tegole a falda unica. I dati catastali del garage sono i seguenti: Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Mendicino, Catasto dei Fabbricati, foglio di mappa n.12, particella n.1439, sub.3, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita €.41,21, Via Ghandi snc, piano T, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1/1 (**allegato 94-116**). L'unità immobiliare confina a Nord con proprietà Xxxxxxxx , a Est con proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx , a Sud con corte comune e a Ovest con stessa ditta. Il garage (**allegato 107**) ha forma rettangolare ed è costituito da un unico ambiente di profondità 5,00 m, larghezza 2,75 m, altezza utile 2,78 m circa, al controsoffitto 2,54 m (**foto 36**). La superficie lorda coperta

è di 15,9 mq, la superficie utile è di 13,7 mq. In aderenza sul prospetto posteriore (Nord) dispone anche di una piccola area esterna di forma trapezoidale (**foto 37**), larga 2,95 m e profonda circa 5,20 m di superficie 15 mq circa cui si accede per mezzo di una porta pedonale in ferro ricavata nella parete posteriore. Rispetto alla mappa catastale la corte è più piccola di quella censita di circa 12 mq per un probabile sconfinamento del confinante sul lato Nord. L'accesso principale avviene tramite una luce di larghezza 2,50 m posta sul prospetto principale chiusa all'interno da un infisso artigianale con ante in legno e vetro e all'esterno con una serranda metallica non motorizzata. Il pavimento è in piastrelle di klinker, le pareti e il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Vi è installato solo l'impianto elettrico anche se non utilizzato e non è collegato alla rete idrica e alla fognatura. Il garage ha rifiniture normali per il tipo di destinazione e si presenta in buono stato di conservazione. Al momento del sopralluogo era occupato dal sig. XXXXXXXX sulla base di un contratto preliminare di compravendita non registrato contratto con la società fallita, quindi senza titolo formale (**allegato 114**).

Garage con corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano terra (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1476, sub.1)

L'immobile consiste in un garage ubicato al piano terra di un fabbricato a stecca e ad unico livello terreno privo di titolo abilitativo che accoglie altri tre garage consimili ed è il primo partendo dal lato Ovest (**allegato 108**) (**foto 38**). Il fabbricato è posto all'interno del complesso edilizio realizzato dalla società fallita alla via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino (CS), è intonacato e tinteggiato e ha la copertura in tegole a falda unica. I dati catastali del garage sono i seguenti: Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto dei Fabbricati, Comune di Mendicino, foglio di mappa n.12, particella n.1476, sub.1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita €.41,21, Via Ghandi snc, piano T, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxxx , proprietà per 1/1 (**allegato 94-117**). L'unità immobiliare confina a Nord con proprietà Xxxxxxxx , a Est con stessa ditta, a Sud con corte comune e a Ovest con stessa ditta e con proprietà Xxxxxxxx (**allegato 108**). Il garage ha forma rettangolare ed è costituito da un unico ambiente di profondità 5,00 m, larghezza 3,07 m, altezza utile 2,78 m (**foto 39**). La superficie lorda è di 18,2 mq, la superficie utile è di 15,35 mq. In aderenza sul prospetto posteriore (Nord) dispone di un'area esterna di forma rettangolare (**foto 40**) larga circa 3,70 m e profonda 2,70 m circa e di un corridoio sul lato Ovest di larghezza 50 cm circa per tutta la profondità del garage. La superficie complessiva esterna esclusiva è di 13 mq circa. Alla corte sul retro si accede per mezzo di una

porta pedonale in ferro ricavata nella parete posteriore (**foto 41**) ed in sua corrispondenza è presente una tettoia in legno con copertura in lamiera che la copre totalmente (**foto 40**). Rispetto alla mappa catastale la corte è più piccola di quella censita di circa 22 mq per un probabile sconfinamento del confinante lato Nord e Ovest. L'accesso principale avviene tramite una luce di larghezza 2,50 m posta sul prospetto principale chiusa con una serranda metallica. Il pavimento è in piastrelle di monocottura, le pareti e il soffitto sono intonacate e tinteggiate, vi è installato l'impianto elettrico che alimenta la luce interna ed esterna (in corrispondenza della corte posteriore) e la serranda elettrica. Il garage ha rifiniture normali per il tipo di destinazione e si presenta in buono stato di conservazione. Al momento del sopralluogo era occupato senza titolo dal sig. XXXXXXXX .

Corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come Via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella n.1477)

Individua una porzione della corte comune prossima ai garage presenti (di cui alle particelle n.1476 e 1439) nel complesso edilizio della società fallita in via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino (CS), ha superficie di 76 mq circa ed ospita una cisterna per gas GPL (**allegato 14**) (**foto 42**). E' così censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza: Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.1477, qualità fabbricato urbano da accertare, superficie 73 mq, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1/1 (**allegato 94**). Confina a Sud e a Ovest con stessa ditta, a Nord e a Est con proprietà XXXXXXXX , proprietà XXXXXXXX , XXXXXXXX e altri.

Corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 927, sub.6)

La particella identifica una porzione di una corte esclusiva di un fabbricato estraneo alla presente procedura identificato dalla particella 631 in via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino (CS). Ha superficie circa 15 mq, è pavimentata con piastrelle di klinker ed è occupata parzialmente da una aiuola (**allegato 99**) (**foto 43**). E' così censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza: Comune di Mendicino, Catasto dei Fabbricati, foglio n.12, particella n.927, sub.6, categoria area urbana, in ditta "XXXXXXXXXXXX", con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà (**allegato 94**). Confina a Nord e ad Est con stessa ditta e a Sud con proprietà XXXXXXXX e ad Ovest con ditta "XXXXXXXX " . La corte è occupata senza titolo dal proprietario del fabbricato cui afferisce sig. XXXXXXXX (**allegato 99**).

Corte e porzione di strada interna, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche

come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1039, sub.2)

Si tratta di una piccola porzione di strada interna (**allegato 100**) (**foto 44**) e della corte esclusiva (**foto 45**) di un fabbricato di altra ditta estraneo alla presente procedura ubicati alla via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino (CS). La particella ha superficie complessiva di 128 mq, la corte ha superficie 80 mq circa, è pavimentata e recintata e decorata con muretti, cordoli, scalinate ed aiuole. E' censita presso il Catasto dei Fabbricati, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.1039, sub.2, categoria area urbana, in ditta "XXXXXXXXXXXX", con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxxx , proprietà per 1000/1000 (**allegato 94**). Confina a Nord con proprietà Xxxxxxxx , a Est con proprietà Xxxxxxxx e con stessa ditta, a Ovest con proprietà "Xxxxxxxx " e Xxxxxxxx , a Sud con strada privata (**allegato 100**). La parte corrispondente alla strada è aperta al transito, la parte corrispondente alla corte esclusiva è occupata senza titolo dalla signora Xxxxxxxx .

Fabbricato, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1431, sub.2)

Si tratta di un fabbricato (**allegato 83-84-85-109**) (**foto 46**) con struttura portante in c.a. e copertura a terrazzo piano ubicato alla via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino (CS) (**foto 47**), utilizzato come garage o come magazzino al piano seminterrato e sulla cui copertura a terrazzo piano, al livello del piano terra, è stato realizzato un altro fabbricato indipendente con struttura in legno (**foto 48**). Al piano seminterrato si accede dalla corte afferente che è pavimentata e abbellita da aiuole e muretti da giardino (**foto 49-50**); al piano terra dalla stessa corte terrazzata portata al livello del piano. I dati catastali dell'immobile riguardano solo il magazzino al piano seminterrato e il lastrico solare al piano terra e sono i seguenti: Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto dei Fabbricati, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.1431, sub.2, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, superficie catastale totale 38 mq, rendita €.103,81, via Ghandi snc, piano T-1, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxxx , proprietà per 1/1 (**allegato 94**). I confini di detta particella sono: a Nord, Sud, Est, Ovest con stessa ditta (**allegato 109**). L'immobile al piano seminterrato con struttura portante in c.a. ha impronta di forma trapezoidale di lati 8,00 m x 3,70 m circa per una superficie di 29,7 mq circa e altezza utile 2,75 m; la superficie utile è di 23 mq circa. E' dotato di una finestra in alluminio preverniciato e vetro con imposte a persiana alla romana e di una porta di ingresso carrabile chiusa da un infisso anch'esso in vetro e in alluminio preverniciato. All'interno le pareti e il soffitto sono intonacati e i pavimenti sono con piastrelle di cotto (**foto 51**). E' presente l'impianto idrico di carico e scarico e l'impianto elettrico fuori traccia.

Si presenta in mediocri condizioni di conservazione a causa della presenza di umidità. Il fabbricato in legno realizzato sul terrazzo piano del magazzino di cui al punto precedente ha accesso dal terrazzamento della corte (**foto 52**), ha forma planimetrica rettangolare di lati 7,60 m x 4,70 m circa per una superficie di 36 mq circa. E' realizzato interamente in legno, sia per la struttura portante che per le chiusure perimetrali che per gli infissi e ha copertura ordita su due falde con manto in tegole di laterizio. All'interno ha superficie utile di 30,5 mq circa, altezza minima all'imposta delle falde di 3,20 m e massima al colmo di 3,80 m ed è suddiviso in un ingresso soggiorno (**foto 53-54**), una piccola cucina (**foto 55**) e un bagno (**foto 56**). Ha rifiniture spartane ed è dotato di tutti gli impianti a meno di quello del gas. Si presenta in buone condizioni di conservazione. L'immobile è occupato senza titolo da concedenti della società fallita.

Fabbricato, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1432, sub.2)

Si tratta di un fabbricato con struttura portante in c.a. e copertura a terrazzo piano (**allegato 83-84-85-110**) (**foto 57-58**), alla via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino (CS), al piano seminterrato e del soprastante lastrico solare, realizzato sulla particella di terreno 1514, utilizzato come abitazione. L'accesso avviene dalla stessa particella 1514 la cui restante parte è occupata da aiuole e muretti da giardino ed è interamente pavimentata (**foto 59-60**). I dati catastali dell'immobile sono i seguenti: Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto dei Fabbricati, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.1432, sub.2, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 82 mq, totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita €.116,20, via Ghandi snc, piano T-1, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxx , proprietà per 1/1 (**allegato 94**). I confini di detta particella sono: a Nord, Sud, Est, Ovest con stessa ditta (**allegato 110**). L'immobile con struttura portante in c.a. ha impronta di forma rettangolare di lati 8,77 m x 7,75 m circa per una superficie lorda di 68 mq circa e altezza utile 2,53 m; la superficie utile è di 57,2 mq circa. All'esterno è intonacato, tinteggiato e parzialmente rivestito con pietra a scaglie. La copertura è a tetto con manto in tegole di laterizio e funge da lastrico solare (**foto 61**) con accesso al livello del piano per via della presenza di un terrazzamento della corte. All'interno è suddiviso in un ingresso soggiorno (**foto 62-63**) con angolo cottura (**foto 64**), una camera (**foto 65**) e un bagno (**foto 66**). Vi si accede, oltre che dall'ingresso principale, anche da una porta finestra in corrispondenza della camera presente. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con persiana alla romana, il portoncino di ingresso è blindato, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti

sono in piastrelle di monocottura, i rivestimenti delle pareti in piastrelle di ceramica. All'interno le pareti e il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Sono presenti tutti gli impianti compreso quello di riscaldamento a gas con caldaia e radiatori in alluminio. Si presenta in ottime condizioni di conservazione. L'immobile è occupato senza titolo da concedenti della società fallita.

Corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 1514)

La particella individua la corte esclusiva dei fabbricati di cui alle particelle 1431 e 1432 (foto 59-60) e una porzione di strada interna (allegato 84) (foto 25) alla via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino (CS). Più precisamente la particella costituisce la corte esterna (foto 47-49-50) del fabbricato consistente in un garage seminterrato con soprastante casetta in legno. Detta corte ha superficie di circa 400 mq, è sfalsata su due livelli per via della presenza di un terrazzamento confinato da muri, è pavimentata, recintata e dotata di muretti, cordoli e aiuole. E' censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.1514, qualità ente urbano, superficie 775 mq, in ditta "XXXXXXXXXXXX", con sede in Mendicino, p.i. xxxxxx, proprietà per 1/1 (allegato 94). Confina a Nord con proprietà Xxxxxxxx, a Sud con proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx, a Ovest con proprietà Xxxxxxxx e con corte comune dei fabbricati di cui alla particella 1040 e 1041 (estranei alla presente procedura), a Est con proprietà Xxxxxxxx (allegato 84). L'immobile è occupato senza titolo da concedenti della società fallita.

Porzione di strada interna, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come Via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 21)

Si tratta di un fabbricato rurale non più esistente attualmente strada interna (allegato 14) (foto 67) di accesso ad alcuni immobili del compendio immobiliare realizzato dalla società in via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino (CS). E' pavimentata e delimitata da muri, ha superficie complessiva 52 mq ed è così censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza: Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.21, qualità fabbricato rurale, superficie 52 mq, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxx, proprietà per 1/1 (allegato 94). La particella confina a Nord con stessa ditta e con corte comune dei fabbricati identificati dalle particelle 1040 e 1041 (estranei alla presente procedura), a Sud con strada, a Est e a Ovest con stessa ditta (allegato 14).

Porzioni di strada interna, Comune di Mendicino, via Federico Fellini (catasto terreni, foglio n.8, particelle n.955-959-961-964-965-966-968)

Si tratta di porzioni di strade interne ad un complesso di casette realizzate dalla società fallita alla via Federico Fellini del Comune di Mendicino (CS) (**allegato 16-17**) (**foto 68-69-70-71-72**). Occupano una superficie complessiva di 614 mq, sono pavimentate con bitume e sono sede di opere di urbanizzazione quali acquedotto, fognatura, elettricità, ecc. Al momento del sopralluogo erano aperte al transito, occupate dai proprietari degli immobili cui tale viabilità è asservita. Sono costituite dalle particelle così censite presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza (**allegato 94**).

- * Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.8, particella n.955, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 40 mq, reddito dominicale €.0,17, reddito agrario €.0,06, in ditta “XXXXXXXXXXXX” con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1/1. La particella confina a Nord con stessa ditta, a Est con particella 1004 (proprietà Xxxxxxxx e altri) e particella 1089 (proprietà "Xxxxxxxx "), a Ovest con particella 956 (proprietà "Xxxxxxxx ").
- * Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.8, particella n.959, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 45 mq, reddito dominicale €.0,19, reddito agrario €.0,07, in ditta “XXXXXXXXXXXX” con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1/1. La particella confina a Nord con stessa ditta, a Sud con particella 958 (proprietà "Xxxxxxxx "), a Est con particella 1040 (proprietà "Xxxxxxxx " e altri), a Ovest con particella 962 (proprietà "Xxxxxxxx ").
- * Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.8, particella n.961, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 132 mq, reddito dominicale €.0,55, reddito agrario €.0,20, in ditta “XXXXXXXXXXXX” con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1/1. La particella confina a Nord e a Sud con stessa ditta, a Est con particella 1004 (proprietà Xxxxxxxx e altri), a Ovest con particella 925 (proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx) e con stessa ditta.
- * Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.8, particella n.964, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 193 mq, reddito dominicale €.1,05, reddito agrario €.0,40, in ditta “XXXXXXXXXXXX” con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1/1. La particella confina a Nord con particella 886 (proprietà Xxxxxxxx) e con stessa ditta, a Est con particella 926 (proprietà Xxxxxxxx) e con stessa ditta, a Ovest con particella 923 (proprietà Xxxxxxxx) a Sud con particella 924 (proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx) e con stessa ditta.
- * Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.8, particella n.965, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 160 mq, reddito dominicale €.0,87, reddito agrario €.0,33, in ditta “XXXXXXXXXXXX” con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1/1. La particella confina a Nord con particella 885 (proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx) e particella 921 (proprietà Xxxxxxxx)

a Est con particella 920 (proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx) e particella 1004 (proprietà Xxxxxxxx e altri), a Sud con particella 925 (proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx) e con stessa ditta, a Ovest con particella 926 (proprietà Xxxxxxxx) e con stessa ditta.

- * Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.8, particella n.966, qualità seminativo, classe 1, superficie 22 mq, reddito dominicale €.0,12, reddito agrario €.0,05, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxx , proprietà per 1/1. La particella confina a Nord e a Est con particella 1004 (proprietà Xxxxxxxx e altri), a Sud e a Ovest con stessa ditta.
- * Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.8, particella n.968, qualità seminativo, classe 1, superficie 22 mq, reddito dominicale €.0,12, reddito agrario €.0,05, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxx , proprietà per 1/1. La particella confina a Nord e a Sud con stessa ditta, a Ovest con particella 925 (proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx) a Est con particella 1004 (proprietà Xxxxxxxx e altri).

Numero 2 appartamenti in multiproprietà nel "Holiday Residence Warbard" Villach (Austria)

Questi due immobili sono ubicati al di fuori del territorio italiano e non risultano censiti presso le banche dati nazionali. La società fallita non è stata in grado di fornire gli atti di acquisizione né alcun altro documento utile al loro inquadramento. Le uniche informazioni disponibili si deducono dalla perizia a firma dell'ing. Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx el 31.12.2013 allegata all'atto di scissione societaria rogato dal Notaio Stefania Lanzillotti di Cosenza del 26.09.2014 rep.81318, racc. 34646 (**allegato 111**). In base a quanto riportato nella suddetta relazione i due immobili sono due mini appartamenti identificati come alloggio M11 e alloggio P2 e fanno parte della multiproprietà denominata "Holiday Residence Warbard" ubicata in Warbard, Villach, Austria, all'interno di un residence montano realizzato negli anni '90 per vacanze invernali con fini commerciali di multiproprietà. La società fallita gode del diritto di multiproprietà sui suddetti immobili che si concretizza nella proprietà di una settimana all'anno di due mini appartamenti. Sempre in base a quanto riportato nella relazione dell'ing. Xxxxxxxx , la multiproprietà sarebbe stata acquistata nell'anno 1994 per la somma di £.27.450.000 (€ 14.178,00). Non si dispone di altre informazione o dati.

2.5 Quesito n.5

Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo

per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

Si elencano di seguito le difformità e mancanze catastali rilevate su alcuni degli immobili del fallimento con l'indicazione delle procedure di regolarizzazione e della relativa spesa presunta.

Fabbricato in corso di costruzione Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano 1 (catasto fabbricati, foglio 12, particella 632, sub.2)

Per quanto già detto si tratta di un subalterno non soppresso censito come immobile in corso di costruzione (**allegato 43A-94**) che afferisce ad immobili frazionati, attualmente identificati da altri subalterni ed alienati dalla società prima del fallimento. Per la regolarizzazione è necessario eseguire la sua soppressione mediante istanza all'Agenzia del Territorio di Cosenza. Il costo della pratica è valutabile in €.200,00 più oneri fiscali e previdenziali.

Fabbricato in corso di costruzione Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano 2 (catasto fabbricati, foglio 12, particella 632, sub.3)

Per quanto già detto si tratta di un subalterno non soppresso censito come immobile in corso di costruzione (**allegato 43B-94**) che afferisce ad immobili frazionati, attualmente identificati da altri subalterni ed alienati dalla società prima del fallimento. Per la regolarizzazione è necessario eseguire la sua soppressione mediante istanza all'Agenzia del Territorio di Cosenza. Il costo della pratica è valutabile in €.200,00 più oneri fiscali e previdenziali.

Fabbricato in corso di costruzione Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano 1 (catasto fabbricati, foglio 12, particella 632, sub.4)

Per quanto già detto si tratta di un subalterno non soppresso censito come immobile in corso di costruzione (**allegato 43C-94**) che afferisce ad immobili frazionati, attualmente identificati da altri subalterni ed alienati dalla società prima del fallimento. Per la regolarizzazione è necessario eseguire la sua soppressione mediante istanza all'Agenzia del Territorio di Cosenza. Il costo della pratica è valutabile in €.200,00 più oneri fiscali e previdenziali.

Cabina elettrica Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano terra (catasto fabbricati, foglio 12, particella 633, sub.2)

La cabina elettrica, seppure riportata in mappa, è ancora censita come immobile in corso di costruzione - categoria F/3 - (**allegato 20-94**) per cui non possiede rendita ed è carente della planimetria catastale. Per la sua regolarizzazione catastale è necessario variare la categoria catastale da fabbricato in corso di costruzione F/3 ad opificio D/1, redigendo la relativa planimetria. Il costo dell'operazione è quantificabile in €.500,00 comprensivo di spese, più oneri fiscali e previdenziali.

Porzione di fabbricato e fabbricato non accatastati Comune di Mendicino, via Bretti, (catasto terreni, foglio 12, particella 1024)

Sulla particella di terreno sorgono due fabbricati (**allegato 106**) (**foto 26-27-28-29-30-31-32**) entrambi privi di titolo abilitativo, non accatastati e non riportati in mappa. La regolarizzazione catastale può avvenire redigendo il tipo mappale e, mediante procedura PREGEO, riportando in mappa il loro cassone, quindi mediante la procedura DOCFA censirli presso il catasto dei fabbricati redigendo la planimetria, attribuendo le relative categorie, la classe e, conseguentemente, la rendita. Il costo dell'operazione è quantificabile in €.2.000,00 comprensivo di spese, più oneri fiscali e previdenziali.

Fabbricato, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1431, sub.2)

Il subalterno individua un fabbricato in c.a. al piano seminterrato e il soprastante lastrico solare su cui è presente un fabbricato in legno non accatastato (**allegato 109**) (**foto 46-47-48**). Per la regolarizzazione è necessario accatastare il fabbricato in legno mediante la procedura DOCFA con costo quantificabile in €.500,00 comprensivo di spese.

Porzioni di strada interna Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 21)

La particella identifica un fabbricato rurale non più esistente ma ancora riportato in mappa (**allegato 14**) (**foto 44**). Per la regolarizzazione è necessario cancellare il fabbricato dalla mappa mediante procedura PREGEO e quindi procedura DOCFA per cancellazione dal catasto fabbricati e costituzione area urbana, quindi successiva istanza per riportare l'area urbana al catasto dei terreni. Il costo della pratica è valutabile in €.500,00 compreso le spese più oneri fiscali e previdenziali.

2.6 Quesito n.6

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Gli immobili oggetto della presente CTU consistono in fabbricati e terreni. Per questi ultimi è stato richiesto al Comune di Mendicino il certificato di destinazione urbanistica (**allegato 78**) che ha fornito la seguente certificazione. In base al P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente le particelle n.21, 626, 630, 1024, 1026, 1027, 1038, 1042, 1477 del foglio 12 (**allegato 14-15**) ricadono in *Zona Territoriale Omogenea "B17" di Ristrutturazione e Completamento*; le particelle n.955, 959, 961,

964, 965, 966, 968 del foglio n.8 (**allegato 16-17**) ricadono in *Zona Territoriale Omogenea "B20" di Ristrutturazione e Completamento*. In base al P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) le particelle n.21, 626, 630, 1024, 1026, 1027, 1038, 1042, 1477 del foglio 12 ricadono in *Zona "Territorio Urbanizzato" - Città consolidata a densità medio-bassa*; le particelle n.955, 959, 961, 964, 965, 966, 968 del foglio n.8 ricadono in *Zona "Territorio Urbanizzato" - Città consolidata a densità medio-bassa*.

2.7 Quesito n.7

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità - In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Premessa alla risposta al quesito

Il compendio immobiliare oggetto di stima può essere suddiviso in due gruppi corrispondenti ai rispettivi complessi immobiliari nel Comune di Mendicino alla via Alessandro il Molosso (**allegato 14-15**) e alla via Federico Fellini (**allegato 16-17**). Gli immobili ricadenti in quest'ultimo, tuttavia, consistono unicamente in porzioni di strade interne al lotto prive di edificazioni di fabbricati, cosicché esulano dal presente quesito cui invece afferiscono gli immobili che sono presenti alla via Alessandro il Molosso. Relativamente a questi ultimi, a seguito dell'accesso all'Ufficio Tecnico del

Comune di Mendicino, è stata reperita documentazione tecnico autorizzativa che può riassumersi nelle seguenti concessioni e permessi di costruire: Concessione Edilizia n.12/97 del 14.04.1997 (**allegato 86**), Concessione Edilizia n.10/99 del 04.05.1999 (**allegato 87**), Concessione Edilizia di Variante n.12/2001 del 12.04.2001 (**allegato 88**), Permesso di Costruire in Sanatoria n.4/2005 del 30.06.2005 pratica 71 (**allegato 89**) in forza del condono edilizio di cui all'art. 32 della Legge 326/2003, certificato di abitabilità n.9/2001 del 27.09.2001 (**allegato 113**). Le concessioni edilizie n.12/97, 10/99 e 12/2001, per come desumibile dalla relazione tecnica allegata al Progetto di Variante del 2001 (**allegato 112**), erano riferite alle particelle n. 16-17-18-225-459-522 del foglio n.12 del catasto terreni del Comune di Mendicino e determinavano una superficie complessiva di 5.177 mq. In base a questa superficie, secondo il P.R.G. dell'epoca che prevedeva un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,80 mc/mq, scomputando la volumetria di progetto di 5.777,92 mc da quella disponibile di 6.321,79 mc si otteneva una volumetria residua di 543,87 mc. Successivamente, nel 2005, sfruttando il condono edilizio introdotto dalla Legge 326/2003, fu presentato dalla società fallita il Permesso di Costruire in Sanatoria n.4/2005 con il quale si sanava una volumetria di 1.190 mc riferito ad unità immobiliari del fabbricato identificato dalla particella n.632 del foglio n.12 del Comune di Mendicino. Questa volumetria era già di molto superiore a quella residua calcolata nel 2001 pari a 543,87 mc per cui attualmente il lotto non dispone più di volumetria sfruttabile ai fini edificatori. Questo ancora di più in considerazione che alcune delle particelle che concorrevano alla superficie del lotto e quindi alla volumetria su di esso realizzabile, nel frattempo sono state alienate dalla società. A riprova di questo si riporta di seguito un prospetto delle particelle che formavano il lotto originario oggetto di concessione e quelle attualmente in diritto della società fallita con la specifica dello stato di possesso.

Particelle del lotto progettazione originaria				
Comune	Catasto	Foglio	Particella	Superficie (mq)
Mendicino	T	12	16	5177
Mendicino	T	12	17	
Mendicino	T	12	18	
Mendicino	T	12	225	
Mendicino	T	12	459	
Mendicino	T	12	522	
Mendicino	T	12	121	1970

Particelle del lotto allo stato attuale corrispondenti a quelle della progettazione originaria					
Comune	Catasto	Foglio	Particella	Superficie (mq)	Proprietà attuale
Mendicino	T	12	523	250	no
Mendicino	T	12	547	149	no
Mendicino	T	12	626	125	si
Mendicino	T	12	630	167	si
Mendicino	T	12	631	457	no
Mendicino	T	12	632	487	no
Mendicino	T	12	633	63	no
Mendicino	T	12	634	491	no
Mendicino	T	12	635	1796	si
Mendicino	T	12	927	1560	no
Mendicino	T	12	928	308	no
Mendicino	T	12	929	102	no
Mendicino	T	12	972	90	no
Mendicino	T	12	1024	185	si
Mendicino	T	12	1025	110	no
Mendicino	T	12	1026	20	si
Mendicino	T	12	1027	15	si
Mendicino	T	12	1435	45	no
Mendicino	T	12	1439	39	si
Mendicino	T	12	1473	45	no
Mendicino	T	12	1474	65	no
Mendicino	T	12	1475	356	no
Mendicino	T	12	1476	58	si
Mendicino	T	12	1477	73	si
Mendicino	T	12	1478	54	no
Mendicino	T	12	1483	37	no
Sommano				7147	

Da quanto sopra esposto discende che i terreni del complesso immobiliare in Mendicino, via Alessandro il Molosso non dispongono di alcuna volumetria sfruttabile ai fini edificatori per cui i due garage abusivi individuati al foglio 12, particella 1439 sub. 3 e particella 1476 sub. 1 e i fabbricati non accatastati presenti sulla particella 1024 del foglio 12, non sono sanabili.

Discorso a parte è da fare per gli immobili abusivi foglio 12, particella 1431 sub.2 e particella 1432

sub.2 realizzati rispettivamente sulle particelle del catasto terreni 1038 e 1042 (attualmente non più esistenti in quanto fuse a formare la particella 1514) per i quali, a meno delle altre prescrizioni di PRG e di PSC, dispongono di volumetria da potere utilizzare a fini edificatori e per le quali sarà valutata la possibilità di sanatoria.

Si riporta di seguito per ogni immobile suscettibile di regolarizzazione in sanatoria l'analisi della sua fattibilità con la valutazione dei costi relativi.

Fabbricato in corso di costruzione, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano 1 (foglio 12, particella 632, sub.2)

Per come già illustrato si tratta di un subalterno non soppresso che afferisce ad immobili frazionati, attualmente identificati da altri subalterni ed alienati dalla società prima del fallimento. Per questo motivo, essendo l'irregolarità di natura catastale e non urbanistica, l'immobile esula dal quesito.

Fabbricato in corso di costruzione, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano 2 (foglio 12, particella 632, sub.3)

Per come già illustrato si tratta di un subalterno non soppresso che afferisce ad immobili frazionati, attualmente identificati da altri subalterni ed alienati dalla società prima del fallimento. Per questo motivo, essendo l'irregolarità di natura catastale e non urbanistica, l'immobile esula dal quesito.

Fabbricato in corso di costruzione, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano 2 (foglio 12, particella 632, sub.4)

Per come già illustrato si tratta di un subalterno non soppresso che afferisce ad immobili frazionati, attualmente identificati da altri subalterni ed alienati dalla società prima del fallimento. Per questo motivo, essendo l'irregolarità di natura catastale e non urbanistica, l'immobile esula dal quesito.

Appartamento, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) n.8/B, piano seminterrato, interno 1 (foglio 12, particella 632, sub.11)

L'appartamento (**allegato 102**) è posto al piano seminterrato e fa parte di un fabbricato realizzato in forza della Concessione Edilizia n.12/97 del 14.04.1997 (**allegato 86**), della Concessione Edilizia n.10/99 del 04.05.1999 (**allegato 87**), della Concessione Edilizia di Variante n.12/2001 del 12.04.2001 (**allegato 88**), del Permesso di Costruire in Sanatoria n.4/2005 del 30.06.2005 (**allegato 89**). Sul fabbricato è stato rilasciato il certificato di abitabilità n.9/2001 del 27.09.2001 (**allegato**

113) che, tuttavia, prevede per le unità immobiliari ai piani interrati destinazione d'uso deposito e non abitazione per come invece l'immobile viene utilizzato. Per questo motivo, ai fini della regolarità edilizia, è necessario effettuare un cambio di destinazione d'uso senza opere con Permesso di Costruire (art.20 DPR 06.06.2001 n.380 e art.7, DPR 07.09.2010 n.160) e provvedere a richiedere il certificato di agibilità ad uso abitazione a mezzo di Segnalazione Certificata di Agibilità (prevista dall'art. 24 del DPR 380/2001 per come modificato dal D.lgs. 222/2016). Il costo dell'operazione, considerando le spese per il professionista, i diritti di segreteria e di esame del progetto e gli oneri tecnici consistenti nel maggiore costo di costruzione per il passaggio da deposito ad abitazione (non c'è costo di costruzione in quanto non ci sono opere da realizzare) possono stimarsi in €.1.800,00 più oneri fiscali e previdenziali. A queste devono sommarsi ulteriori €.500,00 per il rilascio del certificato di conformità sugli impianti (comprensivo di eventuali piccoli interventi), necessari per l'abitabilità, di cui l'immobile attualmente non dispone. L'immobile, inoltre, non dispone di attestato di prestazione energetica, per cui devono considerarsi ulteriori €.150,00 per il suo rilascio. In definitiva l'immobile è sanabile con la spesa complessiva di €.2.450,00 (euro duemilaquattrocentocinquanta e centesimi zero) più oneri fiscali e previdenziali.

Cabina elettrica, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano terra (foglio 12, particella 633, sub.2)

Questo locale tecnico rientra nella progettazione di cui alla Concessione Edilizia n.12/97 del 14.04.1997 (**allegato 86**), Concessione Edilizia n.10/99 del 04.05.1999 (**allegato 87**), Concessione Edilizia di Variante n.12/2001 del 12.04.2001 (**allegato 88**), Permesso di Costruire in Sanatoria n.4/2005 del 30.06.2005 (**allegato 89**). Per la sua specifica destinazione non sono previsti ulteriori titoli oltre a quelli presenti per cui l'immobile può considerarsi regolare.

Cantina sottoscala, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano seminterrato (foglio 12, particella 634, sub.17)

La cantina (**allegato 105**) è posta al piano seminterrato e fa parte di un fabbricato realizzato in forza della Concessione Edilizia n.12/97 del 14.04.1997 (**allegato 86**), della Concessione Edilizia n.10/99 del 04.05.1999 (**allegato 87**), della Concessione Edilizia di Variante n.12/2001 del 12.04.2001 (**allegato 88**), del Permesso di Costruire in Sanatoria n.4/2005 del 30.06.2005 (**allegato 89**). Sul fabbricato è stato rilasciato il certificato di abitabilità n.9/2001 del 27.09.2001 (**allegato 113**) che, per l'immobile in oggetto, prevede la destinazione d'uso deposito per la quale viene effettivamente utilizzato. L'immobile è quindi regolare.

Corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (foglio 12, particella 635, sub.2)

La particella di terreno corrisponde alla maggior parte della corte comune del complesso immobiliare di via Alessandro il Molosso (**allegato 14-15**) su cui non sorge alcun immobile e, pertanto, esula da eventuali titoli autorizzativi.

Porzione di strada interna, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 626)

La particella di terreno corrisponde ad una porzione di una strada interna del complesso immobiliare di via Alessandro il Molosso (**allegato 14-15**); su di essa non sorge alcun immobile e, pertanto, esula da eventuali titoli autorizzativi.

Porzione di strada interna, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 630)

La particella di terreno corrisponde ad una porzione di una strada interna del complesso immobiliare di via Alessandro il Molosso (**allegato 14-15**); su di essa non sorge alcun immobile e, pertanto, esula da eventuali titoli autorizzativi.

Porzione di fabbricato e fabbricato non accatastati, Comune di Mendicino, via dei Bretti, (catasto terreni, foglio 12, particella 1024)

Sulla particella di terreno identificata con il n.1024 sono presenti due fabbricati abusivi e non accatastati (**allegato 106**) che determinano una volumetria complessiva di circa 135 mc e che hanno superficie di impronta 46,6 mq. In base agli strumenti urbanistici in vigore PRG e PSC (**allegato 78**) il lotto ricade in *Zona Territoriale Omogenea "B17" di Ristrutturazione e Completamento (PRG); Zona "Territorio Urbanizzato" - Città consolidata a densità medio-bassa (PSC)*, è previsto un indice di fabbricabilità $IF=0,80$ mc/mq che, applicato alla superficie del lotto di 185 mq determina un volume realizzabile di 147,2 mc, superiore a quello realizzato e quindi ammissibile. I due edifici, tuttavia, non rispettano le distanze dai confini (5,00 m) e dai fabbricati limitrofi (10,00 m) e, anche se di poco, il rapporto di copertura (0,25 mq/mq), per cui gli immobili presenti sulla particella non sono sanabili.

Terreno, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 1026)

La particella di terreno corrisponde a parte di una corte esclusiva su cui non sorge alcun immobile e, pertanto, esula da eventuali titoli autorizzativi.

Terreno, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 1027)

La particella di terreno è al margine del complesso immobiliare di via Alessandro il Molosso, è libera da immobili per cui esula da eventuali titoli autorizzativi.

Garage e corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano terra (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1439, sub.3)

Il garage e la corte (**allegato 107**) sono occupati dal sig. Xxxxxxxx sulla base di un contratto preliminare di compravendita stipulato con la società fallita (**allegato 114**) e, sebbene accatastato (**allegato 94**), è da considerare abusivo in quanto relativamente ad esso non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo. Come già detto nella premessa alla risposta al quesito, sul lotto di terreno cui tale immobile afferisce non è più disponibile volumetria da utilizzare a fini edificatori per cui questo immobile non è sanabile.

Garage e corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano terra (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1476, sub.1)

Il garage e la corte (**allegato 108**) sono occupati senza titolo dal sig. Xxxxxxx e, sebbene accatastato (**allegato 94**), è da considerare abusivo in quanto relativamente ad esso non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo. Come già detto nella premessa alla risposta al quesito, sul lotto di terreno cui tale immobile afferisce non è più disponibile volumetria da utilizzare a fini edificatori per cui questo immobile non è sanabile.

Corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come Via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella n.1477)

La particella di terreno corrisponde a una parte della corte comune del complesso immobiliare di via Alessandro il Molosso su cui non sorge alcun immobile (**allegato 14-15**) e, pertanto, esula da eventuali titoli autorizzativi.

Corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 927, sub.6)

La particella di terreno corrisponde a parte di una corte esclusiva occupata senza titolo dal sig. Xxxxxxxx su cui non sorge alcun immobile (**allegato 99**) e, pertanto, esula da eventuali titoli autorizzativi.

Corte e porzione stradale, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1039, sub.2)

La particella di terreno corrisponde a una porzione di strada interna e a una corte esclusiva (**allegato 100**) occupata senza titolo dalla sig.ra XXXXXXXX su cui non sorge alcun immobile e, pertanto, esula da eventuali titoli autorizzativi.

Fabbricato, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1431, sub.2)

Il subalterno individua due fabbricati (un magazzino garage seminterrato e una casetta in legno realizzata sul solaio di copertura del primo immobile (**allegato 109**)). L'immobile al piano seminterrato è dichiarato presso l'Agenzia del Territorio, mentre quello al piano terra è a questa ignoto, essendo dichiarato solo il lastrico solare su cui sorge (**allegato 85-94**). Entrambi gli immobili sono abusivi giacché al loro riguardo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo. Essi hanno complessivamente una volumetria 215 mc e una superficie di impronta di 36 mq. Ai fini della sanatoria edilizia, secondo il P.R.G. in vigore, il lotto ricade in *Zona Territoriale Omogenea "B17" di Ristrutturazione e Completamento*; in base al P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) ricade in *Zona "Territorio Urbanizzato" - Città consolidata a densità medio-bassa*. Secondo le prescrizioni urbanistiche di questi strumenti è previsto un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,80 mc/mq, un rapporto di copertura di 0,25 mq/mq, una distanza dai confini di 1,2*H (minima di 5,00 m), una distanza tra gli edifici pari alla metà delle altezze medie (minimo 10,00 m), una distanza assoluta dall'asse della strada di 12,00 m. Applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,80 alla superficie di 775 mq del lotto di terreno su cui sorgono corrispondente alla particella 1514 mq si ottiene un volume realizzabile di 620 mc, superiore a quello realizzato, quindi ammissibile. Il rapporto di copertura esistente è pari a 0,05 inferiore a quello massimo di 0,25 quindi anche ammissibile. Non sono rispettate la distanza dai confini del lotto. Per questi motivi il fabbricato presente sul lotto costituito da un piano seminterrato e un piano terra non è sanabile.

Fabbricato, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1432, sub.2)

Il subalterno individua un fabbricato consistente in un deposito seminterrato utilizzato come abitazione (**allegato 110**). E' regolarmente accatastato compreso il lastrico solare di copertura (**allegato 85-94**) ma è da considerare abusivo giacché al suo riguardo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo. Ha una volumetria di 204 mc e una superficie di impronta di 68 mq; il lotto di terreno su cui sorge (particella 1514) ha superficie 775

mq. Ai fini della sanatoria edilizia, secondo il P.R.G. in vigore, il lotto ricade in *Zona Territoriale Omogenea "B17" di Ristrutturazione e Completamento*; in base al P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) ricade in *Zona "Territorio Urbanizzato" - Città consolidata a densità medio-bassa*. Secondo le prescrizioni urbanistiche di questi strumenti è previsto un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,80 mc/mq, un rapporto di copertura di 0,25 mq/mq, una distanza dai confini di 1,2*H (minima di 5,00 m), una distanza tra gli edifici pari alla metà delle altezze medie (minimo 10,00 m), una distanza assoluta dall'asse della strada di 12,00 m. Applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,80 alla superficie del lotto di 775 mq si ottiene un volume realizzabile di 620 mc, superiore a quello realizzato anche in considerazione del fabbricato identificato dalla particella 1431, quindi ammissibile. Il rapporto di copertura esistente, considerando anche il fabbricato di cui alla particella 1431, è pari a 0,13 inferiore a quello massimo di 0,25 quindi anche ammissibile. Non sono rispettate la distanza dai confini del lotto e quella con i fabbricati limitrofi. Per questo motivo il fabbricato presente sul lotto non è sanabile.

Porzione di strada interna e corte esclusiva, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 1514)

La particella di terreno corrisponde ad una porzione di strada interna e alla corte esclusiva degli immobili di cui alle particelle 1431 e 1432 (**allegato 85**). Su di essa non sorgono altri immobili e, pertanto, esula da eventuali titoli autorizzativi.

Porzione di strada interna, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come Via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 21)

La particella di terreno corrisponde a una porzione di strada interna del complesso immobiliare di via Alessandro il Molosso su cui non sorge alcun immobile (**allegato 14-15**) e, pertanto, esula da eventuali titoli autorizzativi.

Porzioni di strada interna, Comune di Mendicino, via Federico Fellini (catasto terreni, foglio n.8, particelle n.955-959-961-964-965-966-968)

Le particelle di terreno corrispondono a porzioni di strada interna al complesso immobiliare di via Federico Fellini su cui non sorge alcun immobile (**allegato 16-17**) e, pertanto, esulano da eventuali titoli autorizzativi.

2.8 Quesito n.9

Dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Premessa alla risposta al quesito

Gli immobili oggetto della presente procedura possono essere venduti in lotti la cui formazione è giustificata dalle potenzialità di acquisto in funzione dell'interesse dei proprietari confinanti e/o dalla fungibilità del bene. Inoltre, essendovi tre immobili di valore nullo in quanto non più materializzati ma ancora formalmente esistenti presso l'Agenzia del Territorio (foglio 12, p.lla 632, sub.2-3-4), è possibile accorparli in lotti pertinenti al fine della loro acquisizione e successiva regolarizzazione con allineamento dei dati catastali. Sono stati costituiti i lotti riassunti nella seguente tabella e dettagliati nel seguito.

SUDDIVISIONE IN LOTTI						
Comune di Mendicino						
Lotto	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Descrizione	Valore (€)
1	F	12	632	11	Appartamento locato alla sig.ra XXXXXXXXX	20.030,00
2	F	12	633	2	Cabina elettrica	1.226,00
3	F	12	634	17	Cantina sottoscala	1.464,00
4	F	12	632	2	Subalterno duplicato non soppresso	5.681,00
	F	12	632	3	Subalterno duplicato non soppresso	
	F	12	632	4	Subalterno duplicato non soppresso	
	F	12	635	2	Corte comune via Alessandro il Molosso	
	T	12	626		Strada interna via Alessandro il Molosso	
	T	12	630		Strada interna via Alessandro il Molosso	
	T	12	1477		Corte comune via Alessandro il Molosso	
5	T	12	1024		Fabbricato, ricovero, corte occupati dal sig. xxxxx	6.005,00
6	T	12	1026		Corte via Alessandro il Molosso	234,00
7	T	12	1027		Corte via Alessandro il Molosso	176,00
8	F	12	1439	3	Garage e corte occupato dal sig. xxxxxxxxxxx	4.714,00
9	F	12	1476	1	Garage e corte occupato dal sig. xxxxxxxxxxxxxx	5.437,00
10	F	12	927	6	Corte esclusiva occupata dal sig. XXXXXXXXX	176,00
11	F	12	1039	2	Strada e corte esclusiva occupata dalla sig.ra XXXXXXXXX	1.199,00
12	F	12	1431	2	Fabbricato piano S1-T	30.813,00
	F	12	1432	2	Appartamento seminterrato	

SUDDIVISIONE IN LOTTI						
Comune di Mendicino						
Lotto	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Descrizione	Valore (€)
	T	12	1514		Corte fabbricati part.1431-1432	
13	T	12	21		FR demolito (attualmente strada interna)	100,00
14	T	8	955		Strada interna via Federico Fellini	36,00
	T	8	959		Strada interna via Federico Fellini	41,00
	T	8	961		Strada interna via Federico Fellini	120,00
	T	8	964		Strada interna via Federico Fellini	176,00
	T	8	965		Strada interna via Federico Fellini	146,00
	T	8	966		Strada interna via Federico Fellini	20,00
	T	8	968		Strada interna via Federico Fellini	20,00
TOTALE						77.814,00

Lotto 1 – valore del lotto €20.030,00 (euro ventimilatrenta e centesimi zero)

Appartamento, Comune di Mendicino, via Ghandi (in atti anche come Via Alessandro il Molosso) n.8/B, piano seminterrato, interno 1 (Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 632, sub.11)

Lotto costituito da un appartamento per civile abitazione ubicato al piano seminterrato di un fabbricato posto all'interno del complesso edilizio realizzato dalla società fallita alla via Ghandi del Comune di Mendicino. I dati catastali dell'appartamento sono i seguenti (allegato 94): Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Mendicino, Catasto dei Fabbricati, foglio di mappa n.12, particella n.632, sub.11, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani catastali, superficie catastale 94 mq (totale 94 mq escluse aree scoperte), rendita €322,79, Via Ghandi, piano S1, interno 1, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà. L'unità immobiliare confina a Nord e a Est con la corte esterna condominiale, a Sud con l'androne condominiale e a Ovest con il sub.12 in ditta "Xxxxxxxx ". L'immobile è occupato in regime di locazione in forza di contratto temporaneo registrato stipulato con la curatela.

Lotto 2 - valore del lotto €1.226,00 (euro milleduecentoventisei e centesimi zero)

Cabina elettrica, Comune di Mendicino, via Ghandi (in atti anche come Via Alessandro il Molosso), piano terra (foglio 12, particella 633, sub.2)

Cabina elettrica tutt'ora censita come fabbricato in corso di costruzione. I dati catastali dell'immobile sono i seguenti (**allegato 94**): Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto dei Fabbricati, Comune di Mendicino, Catasto dei Fabbricati, foglio di mappa n.12, particella n.633, sub.2, categoria in corso di costruzione, Via Ghandi sn, piano S1, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà. L'unità immobiliare confina a Nord con corte della particella 635, a Est e a

Sud con corte della particella 633, a Ovest con corte della particella 635 e con fabbricato particella 632. L'immobile è occupato dal gestore del servizio elettrico.

Lotto 3 - valore del lotto €1.464,00 (euro millequattrocentosessantaquattro e centesimi zero)

Cantina sottoscala, Comune di Mendicino, via Ghandi sn (in atti anche come Via Alessandro il Molosso), piano seminterrato (foglio 12, particella 634, sub.17)

Cantina nel sottoscala censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (**allegato 94**) Catasto dei Fabbricati, Comune di Mendicino, Catasto dei Fabbricati, foglio di mappa n.12, particella n.634, sub.17, categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 27 mq, rendita €55,31, Via Ghandi sn, piano S1, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà. L'unità immobiliare confina a Nord e a Est con garage sub.16 di proprietà della ditta "XXXXXXXX " con sede in Mendicino, a Sud e a Ovest con il vano scala comune e con garage sub.16 di proprietà della ditta "XXXXXXXX " con sede in Mendicino. L'immobile è allo stato libero.

Lotto 4 - valore del lotto €5.681,00 (euro cinquemilaseicentottantuno e centesimi zero)

Corte comune, Comune di Mendicino, via Ghandi (in atti anche come Via Alessandro il Molosso) (foglio 12, particella 632 sub.2-3-4, particella 635, sub.2, particella 626, particella 630, particella 1477)

Corte comune del complesso immobiliare in via Alessandro il Molosso e porzioni di strada interna costituita dalle seguenti particelle presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (**allegato 94**) e così confinanti.

- * Catasto dei Fabbricati, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.632, sub.2, categoria: in corso di costruzione, via Ghandi, piano 1, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà.
- * Catasto dei Fabbricati, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.632, sub.3, categoria: in corso di costruzione, via Ghandi, piano 2, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà.
- * Catasto dei Fabbricati, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.632, sub.4, categoria: in corso di costruzione, via Ghandi, piano 3, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà.
- * Catasto dei Fabbricati, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.635, sub.2, categoria area urbana, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà. La particella confina a Nord, Sud e Ovest con stessa ditta, proprietà Xxxxxxxx , proprietà Xxxxxxxx ,

Xxxxxxxx e altri, a Est con proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx .

- * Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.626, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 125 mq, reddito dominicale €.0,45, reddito agrario €.0,16, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1000/1000. La particella confina a Est e a Ovest con stessa ditta, a Nord con stessa ditta e altri, a Sud con proprietà Xxxxxxxx e proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx .
- * Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.630, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 167 mq, reddito dominicale €.0,60, reddito agrario €.0,22, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1000/1000. La particella confina a Ovest con stessa ditta, a Nord con stessa ditta e altri, a Sud con proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx e con strada interna, a Est con proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx .
- * Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.1477, qualità fabbricato urbano da accertare, superficie 73 mq, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1/1. Confina a Sud e a Ovest con stessa ditta, a Nord e a Est con proprietà Xxxxxxxx , proprietà Xxxxxxxx , Xxxxxxxx e altri.

La corte è comune a tutti gli aventi diritto proprietari degli immobili che vi afferiscono.

Lotto 5 - valore del lotto €6.005,00 (euro seimilacinque e centesimi zero)

Corte, porzione di fabbricato e fabbricato non accatastati, Comune di Mendicino, via dei Bretti, (catasto terreni, foglio 12, particella 1024)

Particella di terreno alla via Bretti con parte di un fabbricato abitativo e un ricovero per bestie entrambi non dichiarati dell'Agenzia del Territorio. La particella è così censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (**allegato 94**): Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.1024, qualità uliveto, classe 2, superficie 185 mq, reddito dominicale €.0,62, reddito agrario €.0,57 in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1000/1000. La particella di terreno confina a Nord e a Est con proprietà Xxxxxxxx e altri, a Sud con proprietà Xxxxxxxx e con stessa ditta, a Ovest con ditta Xxxxxxxx . Gli immobili sono occupati senza titolo.

Lotto 6 - valore del lotto €234,00 (euro duecentotrentaquattro e centesimi zero)

Terreno, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 1026)

Porzione di una corte esclusiva alla via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino (CS) così

censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza: Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.1026, qualità uliveto, classe 2, superficie 20 mq, reddito dominicale €.0,07, reddito agrario €.0,06, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxxx , proprietà per 1000/1000 (**allegato 94**). La particella confina a Nord con proprietà Xxxxxxxx , a Est con proprietà Xxxxxxxx , a Sud e a Ovest con stessa ditta. E' occupata senza titolo dal sig. Xxxxxxxx . L'immobile è occupato senza titolo.

Lotto 7 - valore del lotto €.176,00 (euro centosettantasei e centesimi zero)

Terreno, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 1027)

Terreno incolto censito presso l'agenzia del territorio di Cosenza, Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.1027, qualità uliveto, classe 2, superficie 15 mq, reddito dominicale €.0,05, reddito agrario €.0,05, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxxx , proprietà per 1000/1000 (**allegato 94**). La particella confina a Nord e Sud con stessa ditta, a Ovest con proprietà Xxxxxxxx , a Est con proprietà Xxxxxxxx . Al momento del sopralluogo era allo stato libero. L'immobile è allo stato libero.

Lotto 8 - valore del lotto €.4.714,00 (euro quattromilasettecentoquattro e centesimi zero)

Garage con corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano terra (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1439, sub.3)

Garage con piccola corte in via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino (CS) censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Mendicino, Catasto dei Fabbricati, foglio di mappa n.12, particella n.1439, sub.3, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita €.41,21, Via Ghandi snc, piano T, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxxx , proprietà per 1/1 (**allegato 94**). L'unità immobiliare confina a Nord con proprietà Xxxxxxxx , a Est con proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx , a Sud con corte comune e a Ovest con stessa ditta. L'immobile è occupato senza titolo.

Lotto 9 - valore del lotto €.5.437,00 (euro cinquemilaquattrocentotrentasette e centesimi zero)

Garage con corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano terra (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1476, sub.1)

Garage con corte in via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino (CS) censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto dei Fabbricati, Comune di Mendicino, foglio di mappa n.12, particella n.1476, sub.1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale tota-

le 20 mq, rendita €.41,21, Via Ghandi snc, piano T, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1/1 (**allegato 94**). L'unità immobiliare confina a Nord con proprietà Xxxxxxxx , a Est con stessa ditta, a Sud con corte comune e a Ovest con stessa ditta e con proprietà Xxxxxxxx . L'immobile è occupato senza titolo.

Lotto 10 - valore del lotto €1.176,00 (euro centosettantasei e centesimi zero)

Corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 927, sub.6)

Porzione di corte esclusiva in via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino (CS) censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Mendicino, Catasto dei Fabbricati, foglio n.12, particella n.927, sub.6, categoria area urbana, in ditta "XXXXXXXXXXXX", con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà (**allegato 94**). Confina a Nord e ad Est con stessa ditta e a Sud con proprietà Xxxxxxxx e ad Ovest con ditta "Xxxxxxxx ". La corte è occupata senza titolo dal proprietario del fabbricato cui afferisce sig. Xxxxxxxx . L'immobile è occupato senza titolo.

Lotto 11 - valore del lotto €1.199,00 (euro millecentonovantanove e centesimi zero)

Corte e porzione di strada interna, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1039, sub.2)

Porzione di strada interna e di corte esclusiva in via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino (CS) censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Mendicino, Catasto dei Fabbricati, foglio n.12, particella n.1039, sub.2, categoria area urbana, in ditta "XXXXXXXXXXXX", con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1000/1000 (**allegato 94**). Confina a Nord con proprietà Xxxxxxxx , a Est con proprietà Xxxxxxxx e con stessa ditta, a Ovest con proprietà "Xxxxxxxx " e Xxxxxxxx , a Sud con strada privata. L'immobile è occupato senza titolo.

Lotto 12 - valore del lotto €30.813,00 (euro trentamilaottocentotredici e centesimi zero)

Fabbricati con corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1431, sub.2; particella 1432, sub. 2 e catasto terreni, foglio 12, particella 1514)

Fabbricato a piano seminterrato in c.a. e piano terra in legno (quest'ultimo non accatastato); altro fabbricato in c.a. al piano seminterrato; corte esclusiva; tutti in via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino (CS), così censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza e così confinanti (**allegato 94**):

* Catasto dei Fabbricati, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.1431, sub.2, categoria

C/6, classe 3, consistenza 30 mq, superficie catastale 38 mq, rendita €.103,81, via Ghandi snc, piano T-1, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1/1. I confini di detta particella sono: a Nord, Sud, Est, Ovest con stessa ditta.

- * Catasto dei Fabbricati, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.1432, sub.2, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani; superficie catastale totale 82 mq, superficie totale escluse aree esterne 68 mq, rendita €.116,20, Via Ghandi snc, piano T-1, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1/1. I confini di detta particella sono: a Nord, Sud, Est, Ovest con stessa ditta.
- * Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.1514, qualità ente urbano, superficie 775 mq, in ditta "XXXXXXXXXXXX", con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1/1. Confina a Nord con proprietà Xxxxxxxx , a Sud con proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx , a Est con proprietà Xxxxxxxx , a Ovest con stessa ditta e con corte comune dei fabbricati identificati dalle particelle 1040 e 1041 (estranei alla presente procedura).

Gli immobili sono occupati senza titolo.

Lotto 13 - valore del lotto €.100,00 (euro cento e centesimi zero)

Porzione di strada interna, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come Via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 21)

Si tratta di un fabbricato rurale non più esistente attualmente strada interna di accesso ad alcuni immobili del compendio immobiliare realizzato dalla società in via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino (CS). E' pavimentata e delimitata da muri, ha superficie complessiva 52 mq ed è così censita presso l'Agencia del Territorio di Cosenza: Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.12, particella n.21, qualità fabbricato rurale, superficie 52 mq, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1/1 (**allegato 94**). La particella confina a Nord con stessa ditta e con corte comune dei fabbricati identificati dalle particelle 1040 e 1041 (estranei alla presente procedura), a Sud con strada, a Est e a Ovest con stessa ditta. E' una porzione di una strada carrabile interna, aperta al traffico e riservata ai proprietari degli immobili che vi afferiscono.

Lotto 14 - valore del lotto €.559,00 (euro cinquecentocinquantanove e centesimi zero)

Porzioni di strada interna, Comune di Mendicino, via Federico Fellini (catasto terreni, foglio n.8, particelle n.955-959-961-964-965-966-968)

Porzioni di strade interne di un complesso immobiliare alla via Federico Fellini del Comune di

Mendicino (CS) così censite presso l'Agencia del Territorio di Cosenza e così confinanti (**allegato 94**):

- * Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.8, particella n.955, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 40 mq, reddito dominicale €.0,17, reddito agrario €.0,06, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1/1. La particella confina a Nord con stessa ditta, a Est con particella 1004 (proprietà Xxxxxxxx e altri) e particella 1089 (proprietà "Xxxxxxxx "), a Ovest con particella 956 (proprietà "Xxxxxxxx ").
- * Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.8, particella n.959, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 45 mq, reddito dominicale €.0,19, reddito agrario €.0,07, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1/1. La particella confina a Nord con stessa ditta, a Sud con particella 958 (proprietà "Xxxxxxxx "), a Est con particella 1040 (proprietà "Xxxxxxxx " e altri), a Ovest con particella 962 (proprietà "Xxxxxxxx ").
- * Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.8, particella n.961, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 132 mq, reddito dominicale €.0,55, reddito agrario €.0,20, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1/1. La particella confina a Nord e a Sud con stessa ditta, a Est con particella 1004 (proprietà Xxxxxxxx e altri), a Ovest con particella 925 (proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx) e con stessa ditta.
- * Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.8, particella n.964, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 193 mq, reddito dominicale €.1,05, reddito agrario €.0,40, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1/1. La particella confina a Nord con particella 886 (proprietà Xxxxxxxx) e con stessa ditta, a Est con particella 926 (proprietà Xxxxxxxx) e con stessa ditta, a Ovest con particella 923 (proprietà Xxxxxxxx) a Sud con particella 924 (proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx) e con stessa ditta.
- * Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.8, particella n.965, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 160 mq, reddito dominicale €.0,87, reddito agrario €.0,33, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxx , proprietà per 1/1. La particella confina a Nord con particella 885 (proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx) e particella 921 (proprietà Xxxxxxxx) a Est con particella 920 (proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx) e particella 1004 (proprietà Xxxxxxxx e altri), a Sud con particella 925 (proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx) e con stessa ditta, a Ovest con particella 926 (proprietà Xxxxxxxx) e con stessa ditta.
- * Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.8, particella n.966, qualità seminativo, clas-

se 1, superficie 22 mq, reddito dominicale €.0,12, reddito agrario €.0,05, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxxx , proprietà per 1/1. La particella confina a Nord e a Est con particella 1004 (proprietà Xxxxxxxx e altri), a Sud e a Ovest con stessa ditta.

- * Catasto dei Terreni, Comune di Mendicino, foglio n.8, particella n.968, qualità seminativo, classe 1, superficie 22 mq, reddito dominicale €.0,12, reddito agrario €.0,05, in ditta "XXXXXXXXXXXX" con sede in Mendicino, p.i. xxxxxxxx , proprietà per 1/1. La particella confina a Nord e a Sud con stessa ditta, a Ovest con particella 925 (proprietà Xxxxxxxx e Xxxxxxxx) a Est con particella 1004 (proprietà Xxxxxxxx e altri).

Sono porzioni di strada carrabile interna, aperta al traffico e riservata ai proprietari degli immobili che vi afferiscono.

2.9 Quesito n.10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia interessato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.

Nel caso in argomento gli immobili sono interessati per l'intero, quindi non si ricorre nel caso del quesito.

2.10 Quesito n.11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.

Sugli immobili oggetto della perizia al momento dei sopralluoghi vigeva il seguente stato di occupazione.

Fabbricato in corso di costruzione, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano 1 (foglio 12, particella 632, sub.2)

Si tratta di un subalterno non soppresso che afferisce ad immobili frazionati, attualmente identificati da altri subalterni ed alienati dalla società prima del fallimento. Per questo motivo il quesito riferito a questo immobile non è pertinente.

Fabbricato in corso di costruzione, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano 2 (foglio 12, particella 632, sub.3)

Si tratta di un subalterno non soppresso che afferisce ad immobili frazionati, attualmente identificati da altri subalterni ed alienati dalla società prima del fallimento. Per questo motivo il quesito riferito a questo immobile non è pertinente.

Fabbricato in corso di costruzione, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano 2 (foglio 12, particella 632, sub.4)

Si tratta di un subalterno non soppresso che afferisce ad immobili frazionati, attualmente identificati da altri subalterni ed alienati dalla società prima del fallimento. Per questo motivo il quesito riferito a questo immobile non è pertinente.

Appartamento Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) n.8/B, piano seminterrato, interno 1 (foglio 12, particella 632, sub.11)

L'immobile è occupato dalla signora Xxxxxxxx in regime di locazione in forza di contratto temporaneo registrato stipulato con la curatela (**allegato 103**).

Cabina elettrica Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano terra (foglio 12, particella 633, sub.2)

L'immobile è occupato dal gestore del servizio elettrico.

Cantina sottoscala, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano seminterrato (foglio 12, particella 634, sub.17)

L'immobile è allo stato libero.

Corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (foglio 12, particella 635, sub.2)

La corte è comune e viene utilizzata da tutti gli aventi diritto proprietari dei subalterni delle particelle 631-632-633-634-705-1435-1439-1473-1478-1476 del foglio 12 del Comune di Mendicino.

Porzione di strada interna, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 626)

E' una porzione di una strada carrabile interna, chiusa con due cancelli carrabili e uno pedonale, aperta al traffico e riservata all'utilizzo da parte dei proprietari degli immobili del complesso immobiliare in via Alessandro il Molosso particelle 631-632-633-634-705-1435-1439-1473-1478-1476 del foglio 12 del Comune di Mendicino.

Porzione di strada interna, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 630)

E' una porzione di una strada carrabile interna, chiusa con due cancelli carrabili e uno pedonale, aperta al traffico e riservata ai proprietari degli immobili del complesso immobiliare in via Alessandro il Molosso particelle 631-632-633-634-705-1435-1439-1473-1478-1476 del foglio 12 del Comune di Mendicino.

Corte, porzione di fabbricato e fabbricato non accatastati, Comune di Mendicino, via dei Bretti, (catasto terreni, foglio 12, particella 1024)

Gli immobili sono occupati senza titolo dalla famiglia del sig. XXXXXXXX .

Terreno, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 1026)

Si tratta di una porzione di una corte esclusiva occupata senza titolo dal sig. XXXXXXXX .

Terreno, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 1027)

Il terreno al momento del sopralluogo era allo stato libero.

Garage con corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano terra (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1439, sub.3)

L'immobile è occupato dal sig. XXXXXXXX sulla base di un contratto preliminare di compravendita non registrato sottoscritto dall'occupante con la società fallita il 05.11.2005, quindi senza titolo formale (allegato 114).

Garage con corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano terra (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1476, sub.1)

L'immobile è occupato senza titolo dal sig. XXXXXXXX .

Corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come Via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella n.1477)

La corte è comune, una sua parte alloggia una cisterna per gas GPL, e viene utilizzata da tutti gli aventi diritto proprietari dei subalterni delle particelle 631-632-633-634-705-1435-1439-1473-1478-1476 del foglio 12.

Corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 927, sub.6)

La corte è esclusiva ed è occupata senza titolo dal sig. XXXXXXXX .

Corte e porzione di strada interna, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1039, sub.2)

La corte è esclusiva ed occupata senza titolo dalla sig.ra XXXXXXXX . La porzione stradale è in uso ai proprietari degli immobili circostanti del complesso immobiliare di via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino.

Fabbricato, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1431, sub.2)

Gli immobili, sia il magazzino al piano seminterrato che il fabbricato in legno edificato su di esso, sono occupati senza titolo da concedenti della società fallita.

Fabbricato, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1432, sub.2)

L'immobile è occupato senza titolo da concedenti della società fallita.

Porzione di strada interna e corte esclusiva, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 1514)

La particella individua la corte dei fabbricati identificati dalle particelle n.1431 e 1432 ed è occupata senza titolo da concedenti della società fallita.

Porzione di strada interna, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come Via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 21)

E' una porzione di una strada carrabile interna, aperta al traffico e riservata ai proprietari degli immobili del complesso immobiliare in via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino.

Porzioni di strada interna, Comune di Mendicino, via Federico Fellini (catasto terreni, foglio n.8, particelle n.955-959-961-964-965-966-968)

E' una porzione di una strada carrabile interna aperta al traffico e riservata ai proprietari degli immobili del complesso immobiliare in via Federico Fellini del Comune di Mendicino.

2.11 Quesito n.12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del fallito, acquisisca il provvedimento, di assegnazione della casa coniugale.

Nessuno degli immobili alla data dei sopralluoghi era occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del fallito, quindi non ricorrono le condizioni citate nel quesito.

2.12 Quesito n.13

Indichi l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

I beni immobili, riferendosi ad essi per singola unità immobiliare costituita, sia catastale che di fatto, in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mendicino (**allegato 78**), non sono sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, di indivisibilità. Non posso esprimermi circa la presenza di vincoli o oneri di natura condominiale in quanto l'amministratore pro tempore avv. XXXXXXXXXXXXXXX da me appositamente interpellato, non ha dato alcuna risposta alla mia e-mail inviata il 08.02.2019 (**allegato 54**) e alla successiva mia pec del 16.02.2019 (**allegato 64-65-66**). Non sono stati rilevati altresì diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.

2.13 Quesito n.13 bis

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene.

Per come già detto l'amministratore pro tempore degli immobili della società fallita rientranti nel

quesito avv. XXXXXXXXXXXXX da me appositamente interpellato, non ha dato alcuna risposta alla mia e-mail inviata il 08.02.2019 (**allegato 54**) e alla successiva mia pec del 16.02.2019 (**allegato 64-65-66**), per cui non si ha contezza di eventuali spese straordinarie già deliberate con relativo debito ancora non scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene. Lo stesso per l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione. Tale circostanza è stata comunque presa in conto nella valutazione che considera eventuali spese insolute.

2.14 Quesito n.14

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data del fallimento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data del fallimento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data del fallimento, sempre, opponibile se trascritta in data anteriore alla data del fallimento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Premessa alla risposta al quesito

La valutazione degli immobili è stata eseguita con il metodo comparativo basato sul prezzo medio di mercato di immobili consimili nella zona di interesse rapportato all'unità immobiliare in base a coefficienti correttivi tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, del fabbricato che la contiene e della zona in cui questo sorge. Il prezzo medio di mercato è stato ricavato basandosi sulle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al primo semestre 2018 (**allegato 115**) e ai prezzi praticati dal mercato immobiliare della zona. L'analisi di questi valori per le abitazioni ha fornito un valore base di 950,00 €/mq da modulare in base ai

coefficienti correttivi prima menzionati. La superficie dell'unità immobiliare considerata nel metodo di valutazione adottato è la cosiddetta Superficie Commerciale "Sc" ottenuta al lordo della superficie coperta dei muri perimetrali e dei tramezzi interni e per metà di quelli di confine più la superficie degli eventuali spazi accessori modificata con appositi coefficienti correttivi riportati nella seguente tabella.

COEFFICIENTI SPAZI ACCESSORI	
SPAZIO ACCESSORIO	COEFFICIENTE
CANTINA	0,300
CANTINA COLLEGATA	0,500
MANSARDA	0,600
SOFFITTA	0,400
SOPPALCO	0,400
POSTO AUTO SCOPERTO	0,500
POSTO AUTO COPERTO	0,800
BOX	0,750
BALCONI	0,250
TERRAZZE	0,350
LOGGE	0,400
VERANDE	0,900
GIARDINO	0,150
CORTILE	0,100
SCALE ESTERNE	0,100

La superficie commerciale si determina con l'espressione:

$$Sc = SI + \sum Kn \cdot Sn$$

dove i termini indicano:

- Sc superficie commerciale unità immobiliare
- SI superficie lorda coperta unità immobiliare
- Sn superficie lorda accessorio
- Kn coefficiente spazio accessorio

I coefficienti correttivi sono valutati in modo univoco per quelli afferenti alla zona in cui ricadono gli immobili e ai fabbricati che le ospitano data la estrema similarità, valutando a parte e separatamente quelli propri di ciascuna unità immobiliare. Inoltre, potendo dividere i beni oggetto della presente stima in due compendi immobiliari: quello di via Alessandro il Molosso e quello di via Federico Fellini, essendo i beni di quest'ultimo solo porzioni di strada interna, i coefficienti saranno riferiti ai fabbricati del compendio di via Alessandro il Molosso. Nella valutazione dell'immobile, oltre al valore immobiliare propriamente detto, è stato anche stimato il costo di eventuali re-

golarizzazioni derivanti da abusi edilizi urbanistici e mancanze catastali e, quando non presente ma necessario per la vendita del bene, è stato anche considerato il costo per la redazione dell'attestato di prestazione energetica APE. Inoltre, non avendo informazioni circa spese condominiali insolute o di altri gravami, si è tenuto conto anche di questi per mezzo di opportuni coefficienti.

2.14.1 Stima del coefficiente globale di zona Cz

Gli immobili da valutare sono situati nel Comune di Mendicino (CS), in posizione decentrata rispetto al nucleo principale del centro abitato, in una zona collinare a vocazione abitativa/residenziale di fascia media caratterizzata perlopiù da nuove costruzioni monofamiliari e plurifamiliari quali villette isolate e/o a schiera e palazzine (**allegato 90-91-92-93**). Giova la relativa vicinanza con la città di Cosenza (**allegato 101**) e sono presenti tutte le principali opere di urbanizzazione (energia elettrica, telefono, acquedotto, fognatura, illuminazione stradale, gas metano) ma, almeno nelle immediate vicinanze, non vi sono servizi (autobus, negozi, supermercati, uffici, ecc.). La zona è stata caratterizzata con i seguenti coefficienti:

- *coefficiente relativo di centralità* valutato in base alla distanza rispetto al crocevia di maggiore importanza della zona, identificato con il quadrivio Cosenza-Mendicino-Cerisano-Marano, posto a circa 500 m di distanza.

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
CENTRALITA'	COEFFICIENTE
sotto i 100 m	1,15
tra 101 m e 300 m	1,12
tra 301 m e 500 m	1,09
tra 501 m e 1 Km	1,05
tra 1,01 Km e 3 Km	1,00
oltre 3 Km	0,95

Nel caso in oggetto la distanza della zona di interesse dal crocevia di maggiore importanza è di circa 500 m per cui si assume per il relativo coefficiente il valore 1,05.

- *coefficiente di vicinanza* valutato considerando la distanza dal centro città e deducibile dalla tabella allegata.

COEFFICIENTE DI ZONA

CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
VICINANZA	COEFFICIENTE
sotto i 10 m	1,18
tra 10 m e 30 m	1,15
tra 30 m e 50 m	1,10
tra 50 m e 100 m	1,05
tra 100 m e 500 m	1,02
tra 500 m e 1 Km	1,00
oltre 1 Km	0,97

Nel caso in oggetto i fabbricati sono situati ad una distanza dal centro città del Comune di Mendingo misurata sullo sviluppo stradale di circa 2,5 km, per cui il coefficiente assume il valore 0,97.

- *coefficiente funzionale di zona* (valutato in funzione delle strutture pubbliche di cui la zona è dotata e delle opere di urbanizzazione, considerando anche gli impatti ambientali negativi che alcune volte queste provocano. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
POSITIVA			
Fognatura	primaria	1,00	0,90
Adduzione idrica	primaria	1,00	0,60
Linea elettrica	primaria	1,00	0,60
Telefono	primaria	1,00	0,95
Gas	primaria	1,00	0,95
Scuole	secondaria	1,05	1,00
Giardini	secondaria	1,08	0,95
Autobus	secondaria	1,00	0,90
Stazione	secondaria	1,05	1,00
Metropolitana	secondaria	1,05	1,00
Musei	secondaria	1,03	1,00
Uffici	secondaria	1,08	1,00
Posto di Polizia	secondaria	1,03	1,00
Negozi e supermercati	terziaria	1,05	1,00
Impianti sportivi	terziaria	1,03	1,00
Cinema e teatri	terziaria	1,03	1,00
Circoli e ritrovi	terziaria	1,03	1,00
NEGATIVA			
Tralicci elettrici	primaria	0,90	1,00
Depuratori	primaria	0,90	1,00
Centrali di energia	primaria	0,80	1,00
Cimiteri	primaria	0,80	1,00

COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
Binari ferroviari	secondaria	0,90	1,00
Aeroporti	secondaria	0,90	1,00
Ospedali	secondaria	0,95	1,00
Carceri	secondaria	0,92	1,00
Discoteche	terziaria	0,95	1,00
Stadio	terziaria	0,90	1,00
Industrie	terziaria	0,85	1,00

Nel caso specifico, data la collocazione residenziale extraurbana sono presenti tutti i servizi e sottoservizi cittadini (rete idrica, linea elettrica, telefono, fognatura, gas), ma sono assenti studi medici, cinema, teatri, uffici, circoli, ritrovi. E' presente la scuola, il bar, il tabacchino e qualche ristorante, ecc.; non sono presenti impianti sportivi e parcheggi. Sempre nelle immediate vicinanze non sono presenti opere di urbanizzazione di impatto negativo quali: depuratori, cimiteri, aeroporti, carceri, industrie. Tenendo conto di tutte queste caratteristiche il coefficiente relativo è pari a 0,86.

- *coefficiente estetico di zona* valutato in base alla predominanza di elementi sia naturali che artificiali di impatto visivo positivo rispetto a quelli di impatto negativo. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata.

COEFFICIENTE DI ZONA		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		
CARATTERISTICA ESTETICA	PRESENZA	ASSENZA
DI VISUALE		
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	0,93	1,02
DI FRUIZIONE DIRETTA		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00
Strutture artificiali da attraversare	0,88	1,02

Nel caso in oggetto ci troviamo in una zona collinare aperta e panoramica ma edificata. Nella zona non vi sono parchi o verde attrezzato, non vi sono scorci caratteristici ambientali e neanche strutture artificiali da attraversare. Il coefficiente assume il valore 1,20.

- *coefficiente sociale del quartiere* valutato in base all'andamento della popolazione e al numero dei reati avvenuti negli ultimi anni. Il livello sociale della zona è di carattere medio in quanto i residenti sono per la maggior parte nazionali del ceto medio/basso con una minoranza di locali; la zona è abbastanza tranquilla e il numero dei reati è basso. Per il coefficiente relativo si assume il valore 0,99.

Il *coefficiente globale della zona* si ottiene moltiplicando tra loro tutti i coefficienti fino ad ora determinati:

$$Cz = 1,05 \times 0,97 \times 0,86 \times 1,20 \times 0,99 = 1,04$$

2.14.2 Stima del coefficiente globale degli edifici Ce

Gli edifici in cui sono ubicate le unità immobiliari in oggetto sono caratterizzati dai seguenti coefficienti:

- *coefficiente funzionale* valutato in base a numero di impianti tecnologici e non tecnologici di cui è dotato l'edificio, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata.

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
IMPIANTO	CASI PARTICOLARI	PRESENZA	ASSENZA
Elettrico		1,00	0,90
Idraulico		1,00	0,93
Gas		1,00	0,98
Riscaldamento	Centralizzato	1,01	1,00
Riscaldamento	Autonomo	1,02	1,00
Telefonico		1,02	1,00
Citofonico		1,02	1,00
Condizionamento	Centralizzato	1,08	1,00
Condizionamento	Autonomo	1,08	1,00
Ascensore	Meno di 3 piani	1,01	1,00
Ascensore	Più di 3 piani	1,00	0,97
Piscina		1,08	1,00
Palestra		1,02	1,00
Campi da tennis		1,02	1,00
Campo da golf		1,18	1,00
Giardino privato		1,10	1,00

Gli edifici sono dotati di impianto elettrico, idrico, telefonico, gas, citofono, riscaldamento autonomo. Dispongono di modeste aree esterne, alcuni ma non esclusive; non dispongono di ascenso-

re. Il coefficiente si assume pari a 0,99.

- *coefficiente estetico* valutato in base alle caratteristiche dell'edificio aventi un certo spessore architettonico secondo parametri riportati nella seguente tabella.

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE ESTETICHE			
ELEMENTO ARCHITETTONICO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Facciata (insieme)	0,98	1,00	1,02
Facciata (decori)	0,99	1,00	1,01
Atrio condominiale	1,00	1,02	1,03
Scala edificio	1,00	1,01	1,02
Accessi alle uu. ii.	1,00	1,01	1,02
Portone d'ingresso	1,00	1,01	1,02
Portoncini di accesso alle uu. ii.	1,00	1,01	1,01
Composizione spaziale	0,97	1,01	1,03
Progettista	1,00	1,03	1,05

Nel caso in oggetto ci troviamo di fronte ad edifici di realizzazione non recente di edilizia residenziale di carattere modesto ed economico. Il coefficiente relativo assume il valore 0,94.

- *coefficiente sociale* è valutato in base alla tranquillità dell'edificio, considerandolo tale quando vi si vive in una atmosfera solidale e serena, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata.

EDIFICIO		
CARATTERISTICHE SOCIALI		
PARAMETRO	PRESENZA	ASSENZA
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,01	0,98
Telecamera a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00
Recinzione proprietà condominiale	1,02	1,00
Riunioni condominiale serene	1,01	0,95
Silenzio nelle ore notturne	1,00	0,98
Cause penali o civili tra i condomini	0,98	1,00
Cause civili del condominio con terzi	0,99	1,00
Stesso amministratore da oltre 10 anni	1,01	0,99

Ci troviamo di fronte ad un fabbricato in una zona residenziale extraurbana tranquilla. Non vi è portiere, la proprietà condominiale è recintata e il portone di ingresso è mantenuto chiuso. Il coefficiente assume il valore 1,03.

- *coefficiente di conservazione* valutato in base allo stato di conservazione dell'edificio e ai poten-

ziali interventi necessari secondo coefficienti riportati nella tabella allegata.

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Scale	Tinteggiatura	0,999	0,997	0,995
	Gradini	0,997	0,995	0,993
	Atrio	0,999	0,998	0,997
	Infissi	0,998	0,997	0,996
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Facciate	Ponteggi	0,997	0,992	0,988
	Demolizione intonaco	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento intonaco	0,998	0,996	0,994
	Tinteggiatura	0,997	0,992	0,988
	Vernice infissi	0,997	0,992	0,988
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Tetto piano	Rimozione pavimentazione	0,999	0,997	0,995
	Pendenze	0,999	0,997	0,995
	Posa guaina	0,997	0,995	0,993
	Rifacimento pavimentazione	0,997	0,992	0,988
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Copertura	Rimozione tegole/orditura	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento orditura	0,995	0,993	0,991
	Tegole	0,997	0,995	0,993
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990	0,970	0,950
	Distacchi	0,990	0,970	0,950
	Cedimenti	0,990	0,970	0,950
Impianti	Elettrico scale	0,999	0,993	0,988
	Riscaldamento	0,999	0,990	0,980
	Idraulico comune	0,999	0,993	0,988
	Colonne fognarie	0,999	0,992	0,985
	Citofono/videocitofono	0,999	0,991	0,984
	Antenna centralizzata	0,999	0,991	0,984
	Altri	0,999	0,990	0,980
Parti comuni	Varie	0,998	0,989	0,980

Gli edifici mostrano tracce di cedimento all'intonaco e alla tinteggiatura dei prospetti esterni; segni minori si notano nell'androne e nelle scale. Si assume il coefficiente 0,93.

Il prodotto di questi coefficienti determina il *coefficiente globale degli edifici*:

$$C_e = 0,99 \times 0,94 \times 1,03 \times 0,93 = 0,89$$

Stabiliti i coefficienti di zona e quello degli edifici, si procede con le valutazioni degli immobili sti-

mando per ciascuno di essi il coefficiente proprio dell'unità immobiliare.

2.14.3 Fabbricato in corso di costruzione, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano 1 (foglio 12, particella 632, sub.2)

Si tratta di un subalterno non soppresso che afferisce ad immobili frazionati, attualmente identificati da altri subalterni ed alienati dalla società prima del fallimento. Per questo motivo il quesito riferito a questo immobile non è pertinente salvo per le spese di regolarizzazione catastale che sono state valutate in €.200,00 più iva, che costituiscono a tutti gli effetti delle passività che contribuiscono a conferire all'immobile valore nullo.

Veffettivo = €.0,00

(euro zero e centesimi zero)

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particella 632 - Sub. 2	
	(euro)
Valore immobile	-
Spese regolarizzazione urbanistica	-
Spese per APE	-
Spese regolarizzazione catastale	200,00
Somma spese	200,00
IVA sulle spese	44,00
Spese + IVA	244,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE	- 244,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE IN C.T.	0,00

2.14.4 Fabbricato in corso di costruzione, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano 2 (foglio 12, particella 632, sub.3)

Si tratta di un subalterno non soppresso che afferisce ad immobili frazionati, attualmente identificati da altri subalterni ed alienati dalla società prima del fallimento. Per questo motivo il quesito riferito a questo immobile non è pertinente salvo per le spese di regolarizzazione catastale che sono state valutate in €.200,00 più iva, che costituiscono a tutti gli effetti delle passività che contribuiscono a conferire all'immobile valore nullo.

Veffettivo = €.0,00

(euro zero e centesimi zero)

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particella 632 - Sub. 3	
	(euro)
Valore immobile	-
Spese regolarizzazione urbanistica	-
Spese per APE	-
Spese regolarizzazione catastale	200,00
Sommano spese	200,00
IVA sulle spese	44,00
Spese + IVA	244,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE	- 244,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE IN C.T.	0,00

2.14.5 Fabbricato in corso di costruzione, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano 2 (foglio 12, particella 632, sub.4)

Si tratta di un subalterno non soppresso che afferisce ad immobili frazionati, attualmente identificati da altri subalterni ed alienati dalla società prima del fallimento. Per questo motivo il quesito riferito a questo immobile non è pertinente salvo per le spese di regolarizzazione catastale che sono state valutate in €.200,00 più iva, che costituiscono a tutti gli effetti delle passività che contribuiscono a conferire all'immobile valore nullo.

Veffettivo = €.0,00

(euro zero e centesimi zero)

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particella 632 - Sub. 4	
	(euro)
Valore immobile	-
Spese regolarizzazione urbanistica	-
Spese per APE	-
Spese regolarizzazione catastale	200,00
Sommano spese	200,00
IVA sulle spese	44,00
Spese + IVA	244,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE	- 244,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE IN C.T.	0,00

2.14.6 Appartamento Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) n.8/B, piano seminterrato, interno 1 (foglio 12, particella 632, sub.11)

L'immobile consiste in un appartamento per civile abitazione ubicato al piano seminterrato. La superficie commerciale che sarà posta a base dei calcoli per la stima del valore più probabile è pari a $S_c = 98,3$ mq. L'immobile è regolarmente accatastato ma non dispone del certificato di abitabilità.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Appartamento - Mendicino F.12 P.632 S.11	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)
Superficie lorda interna abitabile (h>2,70 m)	98,30	1,000	98,30
Superficie lorda interna non abitabile (h<2,70 m)	0,00	0,500	0,00
Superficie lorda esterna balcone	0,00	0,250	0,00
Superficie lorda esterna corte	0,00	0,100	0,00
Sommano	98,30		98,30

Coefficiente globale dell'unità immobiliare Ci

L'unità immobiliare può essere inquadrata in base alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali, di conservazione e di stato libero o occupato che, a loro volta, sono funzione di altri fattori di seguito riportati.

- *coefficiente funzionale* valutato in base alla funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio secondo le voci e i coefficienti riportati nella seguente tabella.

ALLOGGIO				
ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,90	1,00	1,10	1,20
Disposizione ambienti	0,85	1,00	1,15	1,30
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità servizi	0,90	1,00	1,10	1,20
Qualità cucina	0,92	1,00	1,08	1,16

L'abitazione essendo al piano seminterrato ha illuminazione, ventilazione e insolazione insufficiente. La dimensione degli ambienti è congrua e anche la loro disposizione; ci sono zone morte. Sono presenti ambienti di deposito. Considerando tutti questi fattori il coefficiente assume il valore 0,74.

- *coefficiente estetico* viene stabilito in base alla qualità e all'aspetto dei singoli elementi che costituiscono l'alloggio secondo voci e coefficienti riportati nella tabella allegata.

ALLOGGIO			
VARIANTI ESTETICHE			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95	1,00	1,05
Porte interne	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori	0,90	1,00	1,10
Pavimentazioni	0,90	1,00	1,10
Piastrelle pareti w.c.	0,95	1,00	1,05
Piastrelle pareti cucina	0,97	1,00	1,03
Rubinetteria	0,96	1,00	1,04
Finestre	0,95	1,00	1,05
Scuri	0,97	1,00	1,03
Placche elettriche	0,98	1,00	1,02
Altre finiture	0,95	1,00	1,05

L'abitazione ha rifiniture non attuali, economiche ma decorose e in discrete condizioni di conservazione. Per il coefficiente è considerato il valore 0,56.

- *coefficiente di posizione* valutato in base al piano cui si trova l'alloggio, in base all'affaccio e in base all'esposizione secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata.

ALLOGGIO		
VARIANTI POSIZIONALI		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Affaccio prevalente zona giorno	Strada principale	1,15
	Giardino	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Mare, lago o fiume	1,10

L'appartamento ha l'affaccio della zona giorno sulla corte esterna. Il coefficiente di piano, essendo l'edificio senza ascensore, è stato già considerato con il coefficiente dell'edificio. Il coefficiente assume il valore 0,95.

- *coefficiente dimensionale* valutato in base al taglio dell'alloggio che rende più o meno difficile la sua eventuale commercializzazione e più o meno oneroso il suo mantenimento, nel senso che più grande è l'appartamento più alto è il prezzo di vendita e più alte sono le spese e le tasse di conduzione, viceversa nel caso di un appartamento piccolo.

ALLOGGIO	
VARIANTI DIMENSIONALI	
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE
Sotto 40 mq	1,25
Tra 41 mq e 60 mq	1,20
Tra 61 mq e 80 mq	1,10
Tra 81 mq e 100 mq	1,00
Tra 101 mq e 120 mq	0,95
Tra 121 mq e 150 mq	0,90
Tra 151 mq e 180 mq	0,85
Oltre 180 mq	0,80

Nel caso in oggetto l'unità immobiliare, con una superficie lorda di 98,3 mq, ha un coefficiente pari a 1,00.

- *coefficiente di conservazione* valutato in base all'effettivo stato di conservazione dell'alloggio secondo coefficienti dipendenti dal tipo di intervento potenziale necessario.

ALLOGGIO		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
Demolizioni	Pareti	0,9980
	Pavimenti	0,9892
	Rivestimenti	0,9995
	Rimozioni	0,9983
	Intonaci	0,9960
Ricostruzioni	Pareti	0,9893
	Pavimenti	0,9640
	Rivestimenti	0,9992
	Rimozioni	0,9750
	Intonaci	0,9973
	Tinteggiature	0,9976
	Finestre	0,9900
	Porte	0,9933
Opere speciali	0,9900	
Impianti	Elettrico	0,9600
	Idrraulico	0,9920
	Riscaldamento	0,9667
	Fognario	0,9867

L'appartamento non è di recente costruzione ma si presenta in condizioni discrete, dovute soprattutto all'umidità persistente che ha rovinato le pitture e lo strato esterno dell'intonaco. Anche i rivestimenti e i pavimenti hanno risentito di questo effetto, le fughe appaiono umide e presto daranno vita a distacchi. Gli impianti sono funzionanti. Si ottiene per il coefficiente il valore 0,94.

- *coefficiente di stato libero o occupato* valutato in base alla condizione dell'alloggio libero o occupato. Infatti, quando un alloggio è occupato risulta più difficile la vendita in quanto la presenza dell'occupante scoraggia il potenziale acquirente.

ALLOGGIO	
VARIANTI DI STATO LIBERO O OCCUPATO	
Alloggio libero	1,00
Alloggio occupato	0,85

Nel caso in oggetto nel corso del sopralluogo l'appartamento è stato rinvenuto occupato in forza di un contratto di locazione temporaneo registrato stipulato tra la curatela e l'occupante signora XXXXXXXX per cui il coefficiente assume il valore 0,85.

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente globale dell'unità immobiliare:

$$Cu = 0,74 \times 0,56 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,94 \times 0,85 = 0,31$$

Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali prima determinati:

$$C = Cz \times Ce \times Cu = 1,04 \times 0,89 \times 0,31 = 0,29$$

Avendo scelto come valore unitario di riferimento la cifra di $Vu = 950,00 \text{ €/mq}$, moltiplicandolo per il coefficiente correttivo $C = 0,29$ si determina il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima:

$$Vuc = C \times Vu = 0,29 \times 950,00 \text{ €/mq} = 275,50 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'alloggio pari a $Sc = 98,3 \text{ mq}$ si ottiene il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V1 = Vuc \times Sc = 275,50 \text{ €/mq} \times 98,3 \text{ mq} = \text{€}27.081,65$$

Il valore calcolato si abbatte forfettariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per

eventuali spese condominiali insolute ottenendo il valore finale.

$$V = V1 \times 0,85 = \text{€} .27.081,65 \times 0,85 = \text{€} .23.019,40$$

$$V = \text{€} .23.019,00 \text{ in c.t.}$$

(euro ventitremiladiciannove e centesimi zero)

Da questa cifra devono detrarsi le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e per la redazione dell'APE per cui il valore effettivo della particella risulta

$$V_{\text{effettivo}} = \text{€} .20.030,00$$

(euro ventimilatrenta e centesimi zero)

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particella 632 - Sub. 11	
	(euro)
Valore immobile al piano seminterrato	23.019,00
Spese regolarizzazione urbanistica	2.300,00
Spese per APE	150,00
Spese regolarizzazione catastale	-
Somma spese	2.450,00
IVA sulle spese	539,00
Spese + IVA	2.989,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE	20.030,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE IN C.T.	20.030,00

2.14.7 Cabina elettrica, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano terra (foglio 12, particella 633, sub.2)

La cabina elettrica in oggetto è costituita da un piccolo fabbricato in muratura ubicato al piano seminterrato. Come già detto, durante i sopralluoghi non è stato possibile accedervi, tuttavia, essendo la costruzione coeva agli altri edifici del complesso, si ritiene che le rifiniture siano quelle usuali per un locale tecnico e che ripercorranò quelle degli altri edifici. La superficie commerciale, uguale a quella lorda, risulta $Sc = 14,4$ mq. L'immobile è regolarmente accatastato.

Trattandosi di un immobile tecnico non destinato alla residenza, concepito per un uso specifico e occupato a tutti gli effetti dal gestore dell'energia elettrica, risulta di interesse collettivo e perciò

di scarso interesse per il singolo. La fungibilità del bene derivante da un suo possibile utilizzo come magazzino in caso di dismissione della cabina elettrica determina il suo valore, stimabile sulla base di un prezzo unitario medio di 150,00 €/mq. Tenuto conto della superficie commerciale pari a Sc = 14,4 mq si ottiene il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V = Vu \times Sc = 150,00 \text{ €/mq} \times 14,4 \text{ mq} = \text{€} \cdot 2.160,00$$

Il valore calcolato si abbatta forfettariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ottenendo il valore finale.

$$V = V1 \times 0,85 = \text{€} \cdot 2.160,00 \times 0,85 = \text{€} \cdot 1.836,00$$

$$V = \text{€} \cdot 1.836,00 \text{ in c.t.}$$

(euro milleottocentotrentasei e centesimi zero)

Da questa cifra devono detrarsi le spese necessarie per la regolarizzazione catastale per cui il valore effettivo della particella risulta:

$$V_{\text{effettivo}} = \text{€} \cdot 1.230,00$$

(euro milleduecentotrenta e centesimi zero)

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particella 633 - Sub. 2	
	(euro)
Valore immobile	1.836,00
Spese regolarizzazione urbanistica	-
Spese per APE	-
Spese regolarizzazione catastale	500,00
Somma spese	500,00
IVA sulle spese	110,00
Spese + IVA	610,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE	1.226,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE IN C.T.	1.226,00

2.14.8 Cantina sottoscala, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano seminterrato (foglio 12, particella 634, sub.17)

L'immobile consiste in una cantina ricavata nel sottoscala al piano seminterrato, non collegata a nessuna delle altre unità immobiliari presenti nel fabbricato e con accesso dall'androne del palazzo. La sua superficie lorda è 12,5 mq e non è occupata. L'immobile è regolarmente accatastato. Il suo valore è stato calcolato applicando al prezzo unitario corretto stabilito per l'appartamento al piano seminterrato del fabbricato attiguo (attinente per quanto concerne lo stato d'uso e le rifiniture) pari a 275,50 €/mq, il coefficiente degli spazi accessori per una cantina non collegata di 0,50, ottenendo il prezzo unitario finale di 137,75 €/mq.

$$V_{uc} = C \times V_u = 0,50 \times 275,50 \text{ €/mq} = 137,75 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale pari a $S_c = 12,5 \text{ mq}$ si ottiene il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V = V_u \times S_c = 137,50 \text{ €/mq} \times 12,50 \text{ mq} = \text{€}1.721,88$$

Il valore calcolato si abbatte forfettariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ottenendo il valore finale.

$$V = V_1 \times 0,85 = \text{€}1.721,88 \times 0,85 = \text{€}1.463,59$$

$$V = \text{€}1.460,00 \text{ in c.t.}$$

(euro millequattrocentosessanta e centesimi zero)

Da questa cifra non devono detrarsi le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastali per cui il valore effettivo risulta

$$V_{\text{effettivo}} = \text{€}1.464,00$$

(euro millequattrocentosessantaquattro e centesimi zero)

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particella 634 - Sub. 17	
	(euro)
Valore immobile	1.464,00
Spese regolarizzazione urbanistica	-
Spese per APE	-

Spese regolarizzazione catastale	-
Sommano spese	-
IVA sulle spese	-
Spese + IVA	-
VALORE AL NETTO DELLE SPESE	1.464,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE IN C.T.	1.464,00

2.14.9 Corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (foglio 12, particella 635, sub.2)

Si tratta della maggior parte della corte comune del complesso immobiliare in via Alessandro il Molosso (anche via Ghandi) del Comune di Mendicino. Ha superficie complessiva di circa 1.780 mq, giacitura in leggero pendio, è completamente recintata con cancelli carrabili e pedonali, è pavimentata con battuto di cemento e bitume ed è arredata con aiuole, cordoli e muretti. Vi si accede da due cancelli carrabili e da uno pedonale.

La corte è funzionale e necessaria al bene immobile principale, rappresentato dai fabbricati che vi afferiscono, ma è anche da essi influenzata (la tipologia edilizia del fabbricato, variabile da modesta a lussuosa, influenza molto la zona), per cui è stata valutata come pertinenza, con tutte le condizioni indotte dalla particolarità del caso, utilizzando il metodo comparativo. Questo è consistito nel determinare il prezzo medio unitario dalla base del valore medio di mercato per i fabbricati consimili, di renderlo aderente alle caratteristiche di quelli in oggetto sulla scorta dei coefficienti di zona e delle caratteristiche estrinseche e quindi di applicare il coefficiente stabilito per il tipo di pertinenza (in questo caso viali, corti e parcheggi). La superficie considerata da moltiplicare per il valore unitario è quella catastale riportata sulle visure e verificata con misurazioni su CAD.

Il valore unitario di riferimento corretto per i fabbricati è quello già ricavato di $V_c = 275,50 \text{ €/mq}$ che va rapportato al tipo di pertinenza secondo coefficienti stabiliti in base ai valori canonici utilizzati per le stime ma anche in funzione della particolarità degli immobili da stimare. Per questi ultimi, infatti, è ipotizzabile una difficile vendita dovuta sia allo scarso interesse che un bene simile genera sul mercato, sia al fatto che l'acquisizione dovrebbe essere attuata non da un singolo ma da un raggruppamento, in questo caso, da un condominio formale o informale che sia. Per questi motivi, oltre al coefficiente riduttivo della pertinenza è stato introdotto un ulteriore coefficiente, anche questo riduttivo, afferente alla indiscutibile difficoltà di vendita del bene, con l'intenzione

di ottenere un prezzo ridotto ma comunque congruo che ne aumenti l'appetibilità e che renda la spesa accettabile da parte dei proprietari dei fabbricati serviti facendolo da loro interpretare come un completamento della proprietà immobiliare. Si riportano di seguito i coefficienti correttivi utilizzati.

Pertinenza	Coefficiente pertinenza
Viali, strade, parcheggi, margini stradali	0,015
Corti e viali interni comuni	0,025
Corti esclusive (distacchi, giardini, ecc.)	0,050

Appetibilità commerciale	Coefficiente pertinenza
Corti e viali interni comuni	0,50
Strade, parcheggi, margini stradali	0,25

Assumendo il coefficiente di pertinenza delle corti comuni 0,025 e quello di appetibilità commerciale 0,50 e applicandoli al valore unitario per gli immobili della zona, si ottiene il prezzo unitario della corte comune:

$$V_{uc} = 0,025 \times 0,50 \times V_u = 0,025 \times 0,50 \times 275,50 \text{ €/mq} = 3,44 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie $S_c = 1.780,0 \text{ mq}$, si ottiene il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V_1 = V_u \times S_c = 3,44 \text{ €/mq} \times 1.780,0 \text{ mq} = \text{€} .6.129,88$$

Il valore calcolato si abbatte forfettariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ottenendo il valore finale.

$$V = V_1 \times 0,85 = \text{€} .6.129,88 \times 0,85 = \text{€} .5.210,40$$

$$V_{\text{effettivo}} = \text{€} .5.210,00 \text{ in c.t.}$$

(euro cinquemiladuecentodieci e centesimi zero)

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particella 635 - Sub. 2	
	(euro)
Valore immobile	5.210,00
Spese regolarizzazione urbanistica	-

Spese per APE	-
Spese regolarizzazione catastale	-
Sommano spese	-
IVA sulle spese	-
Spese + IVA	-
VALORE AL NETTO DELLE SPESE	5.210,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE IN C.T.	5.210,00

2.14.10 Porzione di strada interna, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 626)

Si tratta di una porzione di strada interna con cui si accede agli immobili del compendio immobiliare realizzato dalla società. E' pavimentata e delimitata da muri e da fabbricati e ha superficie 125 mq. Questo immobile, anche se censito presso il Catasto dei Terreni, consiste in una area urbana rappresentata da porzioni di strada interna di accesso a fabbricati per civile abitazione. E' quindi inquadrabile come un bene immobile afferente e al servizio di fabbricati ben identificati che senza la pertinenza oggetto di stima perderebbero l'accesso. Per questo motivo, essendo questo immobile funzionale e necessario al bene immobile principale, rappresentato dal fabbricato, ma anche da esso influenzato (la tipologia edilizia del fabbricato, variabile da modesta a lussuosa, influenza molto la zona), è stato valutato come pertinenza, con tutte le condizioni indotte dalla particolarità del caso, utilizzando il metodo comparativo. Questo è consistito nel determinare il prezzo medio unitario dalla base del valore medio di mercato per i fabbricati consimili, di renderlo aderente alle caratteristiche di quelli in oggetto sulla scorta dei coefficienti di zona e delle caratteristiche estrinseche e quindi di applicare il coefficiente stabilito per il tipo di pertinenza (in questo caso viali, corti e parcheggi). La superficie considerata da moltiplicare per il valore unitario è quella catastale riportata sulle visure e verificata con misurazioni su CAD. Il valore unitario di riferimento corretto per i fabbricati è quello già ricavato di $V_c = 275,50 \text{ €/mq}$ che va rapportato al tipo di pertinenza secondo coefficienti stabiliti in base ai valori canonici utilizzati per le stime ma anche in funzione della particolarità degli immobili da stimare. Per questi ultimi, infatti, è ipotizzabile una difficile vendita dovuta sia allo scarso interesse che un bene simile genera sul mercato, sia al fatto che l'acquisizione dovrebbe essere attuata a livello di maggiore consistenza e cioè non da un singolo ma da un raggruppamento, in questo caso, da un condominio formale o informale che sia. Per questi motivi, oltre al coefficiente riduttivo della pertinenza è stato introdotto

un ulteriore coefficiente, anche questo riduttivo, afferente alla indiscutibile difficoltà di vendita del bene, con l'intenzione di ottenere un prezzo ridotto ma comunque congruo che ne aumenti l'appetibilità e che renda la spesa accettabile da parte dei proprietari dei fabbricati serviti facendolo da loro interpretare come un completamento della proprietà immobiliare. Si riportano di seguito i coefficienti correttivi utilizzati.

Pertinenza	Coefficiente pertinenza
Viali, strade, parcheggi, margini stradali	0,015
Corti e viali interni comuni	0,025
Corti esclusive (distacchi, giardini, ecc.)	0,050

Appetibilità commerciale	Coefficiente pertinenza
Corti e viali interni comuni	0,50
Strade, parcheggi, margini stradali	0,25

Assumendo il coefficiente di pertinenza delle strade 0,015 e quello di appetibilità commerciale 0,25 e applicandoli al valore unitario per gli immobili della zona, si ottiene il prezzo unitario della corte comune:

$$V_{uc} = 0,015 \times 0,25 \times V_u = 0,015 \times 0,25 \times 275,50 \text{ €/mq} = 1,03 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie $S_c = 125 \text{ mq}$, si ottiene il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V = V_u \times S_c = 1,03 \text{ €/mq} \times 125,0 \text{ mq} = \text{€}.129,14$$

Il valore calcolato si abbatte forfettariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ottenendo il valore finale.

$$V = V_1 \times 0,85 = \text{€}.129,14 \times 0,85 = \text{€}.109,77$$

$$V_{\text{effettivo}} = \text{€}.110,00 \text{ in c.t.}$$

(euro centodieci e centesimi zero)

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particella 626	
	(euro)
Valore immobile	110,00
Spese regolarizzazione urbanistica	-

Spese per APE	-
Spese regolarizzazione catastale	-
Sommano spese	-
IVA sulle spese	-
Spese + IVA	-
VALORE AL NETTO DELLE SPESE	110,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE IN C.T.	110,00

2.14.11 Porzione di strada interna, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 630)

Si tratta di una porzione di strada interna con cui si accede agli immobili del compendio immobiliare realizzato dalla società. E' pavimentata e delimitata da muri e da fabbricati e ha superficie 167 mq. Questo immobile, anche se censito presso il Catasto dei Terreni, consiste in una area urbana rappresentata da porzioni di strada interna di accesso a fabbricati per civile abitazione. E' quindi inquadrabile come un bene immobile afferente e al servizio di fabbricati ben identificati che senza la pertinenza oggetto di stima perderebbero l'accesso. Per questo motivo, essendo questo immobile funzionale e necessario al bene immobile principale, rappresentato dal fabbricato, ma anche da esso influenzato (la tipologia edilizia del fabbricato, variabile da modesta a lussuosa, influenza molto la zona), è stato valutato come pertinenza, con tutte le condizioni indotte dalla particolarità del caso, utilizzando il metodo comparativo. Questo è consistito nel determinare il prezzo medio unitario dalla base del valore medio di mercato per i fabbricati consimili, di renderlo aderente alle caratteristiche di quelli in oggetto sulla scorta dei coefficienti di zona e delle caratteristiche estrinseche e quindi di applicare il coefficiente stabilito per il tipo di pertinenza (in questo caso viali, corti e parcheggi). La superficie considerata da moltiplicare per il valore unitario è quella catastale riportata sulle visure e verificata con misurazioni su CAD. Il valore unitario di riferimento corretto per i fabbricati è quello già ricavato di $V_c = 275,50 \text{ €/mq}$ che va rapportato al tipo di pertinenza secondo coefficienti stabiliti in base ai valori canonici utilizzati per le stime ma anche in funzione della particolarità degli immobili da stimare. Per questi ultimi, infatti, è ipotizzabile una difficile vendita dovuta sia allo scarso interesse che un bene simile genera sul mercato, sia al fatto che l'acquisizione dovrebbe essere attuata a livello di maggiore consistenza e cioè non da un singolo ma da un raggruppamento, in questo caso, da un condominio formale o informale che sia. Per questi motivi, oltre al coefficiente riduttivo della pertinenza è stato introdotto

un ulteriore coefficiente, anche questo riduttivo, afferente alla indiscutibile difficoltà di vendita del bene, con l'intenzione di ottenere un prezzo ridotto ma comunque congruo che ne aumenti l'appetibilità e che renda la spesa accettabile da parte dei proprietari dei fabbricati serviti facendolo da loro interpretare come un completamento della proprietà immobiliare. Si riportano di seguito i coefficienti correttivi utilizzati.

Pertinenza	Coefficiente pertinenza
Viali, strade, parcheggi, margini stradali	0,015
Corti e viali interni comuni	0,025
Corti esclusive (distacchi, giardini, ecc.)	0,050

Appetibilità commerciale	Coefficiente pertinenza
Corti e viali interni comuni	0,50
Strade, parcheggi, margini stradali	0,25

Assumendo il coefficiente di pertinenza delle strade 0,015 e quello di appetibilità commerciale 0,25 e applicandoli al valore unitario per gli immobili della zona, si ottiene il prezzo unitario della corte comune:

$$V_{uc} = 0,015 \times 0,25 \times V_u = 0,015 \times 0,25 \times 275,50 \text{ €/mq} = 1,03 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie $S_c = 125 \text{ mq}$, si ottiene il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V = V_u \times S_c = 1,03 \text{ €/mq} \times 167,0 \text{ mq} = \text{€}.172,53$$

Il valore calcolato si abbatte forfettariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ottenendo il valore finale.

$$V = V_1 \times 0,85 = \text{€}.172,53 \times 0,85 = \text{€}.146,65$$

$$V_{\text{effettivo}} = \text{€}.147,00 \text{ in c.t.}$$

(euro centoquarantasette e centesimi zero)

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particella 630	
	(euro)
Valore immobile	147,00
Spese regolarizzazione urbanistica	-

Spese per APE	-
Spese regolarizzazione catastale	-
Sommano spese	-
IVA sulle spese	-
Spese + IVA	-
VALORE AL NETTO DELLE SPESE	147,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE IN C.T.	147,00

2.14.12 Corte, porzione di fabbricato e fabbricato non accatastati, Comune di Mendicino, via dei Bretti, (catasto terreni, foglio 12, particella 1024)

Sulla particella di terreno sorgono due fabbricati privi di titolo abilitativo e non accatastati consistenti uno in una porzione di fabbricato quale ampliamento in c.a. di un fabbricato esistente, l'altro in un piccolo fabbricato in muratura e legno utilizzato come canile e ricovero per bestie. La stima sarà effettuata separatamente per le tre entità che costituiscono la particella, quali la porzione di fabbricato, il ricovero per bestie e il terreno libero che sono occupate dalla famiglia del sig. XXXXXXXX .

Porzione di fabbricato

L'immobile è parte integrante di una casetta di cui ne costituisce la cucina e una camera al piano terra e un deposito di altezza ridotta ($h=1,60$ m) al piano interrato e con cui crea a tutti gli effetti un corpo unico. La sua valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, assumendo il coefficiente di zona già ricavato per gli altri fabbricati e valutando separatamente il coefficiente dell'edificio e dell'alloggio. Le tabelle dei coefficienti sono quelle già esposte nei paragrafi precedenti e di seguito si riporta il valore assunto per il coefficiente con la nota giustificativa. La superficie commerciale di questa porzione di fabbricato è pari a $Sc = 44,25$ mq.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Ampliamento abitazione - Mendicino F.12 P.1024	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)
Superficie lorda interna abitabile ($h>2,70$ m)	29,50	1,000	29,50
Superficie lorda interna non abitabile ($h<2,70$ m)	29,50	0,500	14,75
Superficie lorda esterna balcone	0,00	0,250	0,00
Superficie lorda esterna corte	0,00	0,100	0,00
Sommano	59,00		44,25

Stima del coefficiente globale dell'edificio Ce

Gli edifici in cui sono ubicate le unità immobiliari in oggetto sono caratterizzati dai seguenti coefficienti:

- *coefficiente funzionale* valutato in base a numero di impianti tecnologici e non tecnologici di cui è dotato l'edificio, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata.

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
IMPIANTO	CASI PARTICOLARI	PRESENZA	ASSENZA
Elettrico		1,00	0,90
Idraulico		1,00	0,93
Gas		1,00	0,98
Riscaldamento	Centralizzato	1,01	1,00
Riscaldamento	Autonomo	1,02	1,00
Telefonico		1,02	1,00
Citofonico		1,02	1,00
Condizionamento	Centralizzato	1,08	1,00
Condizionamento	Autonomo	1,08	1,00
Ascensore	Meno di 3 piani	1,01	1,00
Ascensore	Più di 3 piani	1,00	0,97
Piscina		1,08	1,00
Palestra		1,02	1,00
Campi da tennis		1,02	1,00
Campo da golf		1,18	1,00
Giardino privato		1,10	1,00

L'edificio è dotato impianto elettrico, idrico, telefonico, gas, citofono, riscaldamento autonomo; dispone di area esterna pertinenziale non esclusiva. Il coefficiente si assume pari a 0,99.

- *coefficiente estetico* valutato in base alle caratteristiche dell'edificio aventi un certo spessore architettonico secondo parametri riportati nella seguente tabella.

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE ESTETICHE			
ELEMENTO ARCHITETTONICO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Facciata (insieme)	0,98	1,00	1,02
Facciata (decori)	0,99	1,00	1,01
Atrio condominiale	1,00	1,02	1,03
Scala edificio	1,00	1,01	1,02
Accessi alle uu. ii.	1,00	1,01	1,02
Portone d'ingresso	1,00	1,01	1,02
Portoncini di accesso alle uu. ii.	1,00	1,01	1,01
Composizione spaziale	0,97	1,01	1,03
Progettista	1,00	1,03	1,05

Nel caso in oggetto ci troviamo di fronte ad un edificio di nuova realizzazione che costituisce un ampliamento di un edificio esistente ristrutturato con funzione di dependance di una abitazione principale. Il suo carattere è non impegnativo, modesto ed economico. Il coefficiente relativo assume il valore 0,94.

- *coefficiente sociale* è valutato in base alla tranquillità dell'edificio, considerandolo tale quando vi si vive in una atmosfera solidale e serena, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata.

EDIFICIO		
CARATTERISTICHE SOCIALI		
PARAMETRO	PRESENZA	ASSENZA
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,01	0,98
Telecamera a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00
Recinzione proprietà condominiale	1,02	1,00
Riunioni condominiale serene	1,01	0,95
Silenzio nelle ore notturne	1,00	0,98
Cause penali o civili tra i condomini	0,98	1,00
Cause civili del condominio con terzi	0,99	1,00
Stesso amministratore da oltre 10 anni	1,01	0,99

Ci troviamo di fronte ad un fabbricato in una zona residenziale extraurbana tranquilla. La proprietà è recintata e il cancello di ingresso è mantenuto chiuso. Il coefficiente assume il valore 1,03.

- *coefficiente di conservazione* valutato in base allo stato di conservazione dell'edificio e ai potenziali interventi necessari secondo coefficienti riportati nella tabella allegata.

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Scale	Tinteggiatura	0,999	0,997	0,995
	Gradini	0,997	0,995	0,993
	Atrio	0,999	0,998	0,997
	Infissi	0,998	0,997	0,996
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Facciate	Ponteggi	0,997	0,992	0,988
	Demolizione intonaco	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento intonaco	0,998	0,996	0,994
	Tinteggiatura	0,997	0,992	0,988
	Vernice infissi	0,997	0,992	0,988
	Altre minori	1,000	0,999	0,998

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Tetto piano	Rimozione pavimentazione	0,999	0,997	0,995
	Pendenze	0,999	0,997	0,995
	Posa guaina	0,997	0,995	0,993
	Rifacimento pavimentazione	0,997	0,992	0,988
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Copertura	Rimozione tegole/orditura	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento orditura	0,995	0,993	0,991
	Tegole	0,997	0,995	0,993
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990	0,970	0,950
	Distacchi	0,990	0,970	0,950
	Cedimenti	0,990	0,970	0,950
Impianti	Elettrico scale	0,999	0,993	0,988
	Riscaldamento	0,999	0,990	0,980
	Idraulico comune	0,999	0,993	0,988
	Colonne fognarie	0,999	0,992	0,985
	Citofono/videocitofono	0,999	0,991	0,984
	Antenna centralizzata	0,999	0,991	0,984
	Altri	0,999	0,990	0,980
Parti comuni	Varie	0,998	0,989	0,980

L'edificio è in ottime condizioni di conservazione sia all'interno che all'esterno. Si assume il coefficiente 0,98.

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente globale degli edifici:

$$C_e = 0,99 \times 0,94 \times 1,03 \times 0,98 = 0,94$$

Coefficiente globale dell'unità immobiliare Ci

L'unità immobiliare può essere inquadrata in base alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali, di conservazione e di stato libero o occupato che, a loro volta, sono funzione di altri fattori di seguito riportati.

- *coefficiente funzionale* valutato in base alla funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio secondo le voci e i coefficienti riportati nella seguente tabella.

ALLOGGIO				
ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA

ALLOGGIO				
ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,90	1,00	1,10	1,20
Disposizione ambienti	0,85	1,00	1,15	1,30
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità servizi	0,90	1,00	1,10	1,20
Qualità cucina	0,92	1,00	1,08	1,16

L'abitazione ha illuminazione insufficiente a causa della dimensione ridotta degli infissi esterni, mentre l'aerazione e l'insolazione sono normali. La dimensione degli ambienti è congrua e anche la loro disposizione; ci sono zone morte. Sono presenti ambienti e zone di deposito anche all'esterno. Considerando tutti questi fattori il coefficiente assume il valore 0,87.

- *coefficiente estetico* viene stabilito in base alla qualità e all'aspetto dei singoli elementi che costituiscono l'alloggio secondo voci e coefficienti riportati nella tabella allegata.

ALLOGGIO			
VARIANTI ESTETICHE			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95	1,00	1,05
Porte interne	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori	0,90	1,00	1,10
Pavimentazioni	0,90	1,00	1,10
Piastrelle pareti w.c.	0,95	1,00	1,05
Piastrelle pareti cucina	0,97	1,00	1,03
Rubinetteria	0,96	1,00	1,04
Finestre	0,95	1,00	1,05
Scuri	0,97	1,00	1,03
Placche elettriche	0,98	1,00	1,02
Altre finiture	0,95	1,00	1,05

L'abitazione ha rifiniture economiche ma decorose e in buone condizioni di conservazione. Per il coefficiente è considerato il valore 0,56.

- *coefficiente di posizione* valutato in base al piano cui si trova l'alloggio, in base all'affaccio e in base all'esposizione secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata.

ALLOGGIO

VARIANTI POSIZIONALI		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Affaccio prevalente zona giorno	Strada principale	1,15
	Giardino	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Mare, lago o fiume	1,10

L'appartamento ha l'affaccio della zona giorno sulla corte esterna. Il coefficiente di piano, essendo l'edificio senza ascensore, è stato già considerato con il coefficiente dell'edificio. Il coefficiente assume il valore 0,95.

- *coefficiente dimensionale* valutato in base al taglio dell'alloggio che rende più o meno difficile la sua eventuale commercializzazione e più o meno oneroso il suo mantenimento, nel senso che più grande è l'appartamento più alto è il prezzo di vendita e più alte sono le spese e le tasse di conduzione, viceversa nel caso di un appartamento piccolo.

ALLOGGIO		
VARIANTI DIMENSIONALI		
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE	
Sotto 40 mq	1,25	
Tra 41 mq e 60 mq	1,20	
Tra 61 mq e 80 mq	1,10	
Tra 81 mq e 100 mq	1,00	
Tra 101 mq e 120 mq	0,95	
Tra 121 mq e 150 mq	0,90	
Tra 151 mq e 180 mq	0,85	
Oltre 180 mq	0,80	

Nel caso in oggetto la porzione di unità immobiliare, con una superficie lorda di 29,5 mq, ha un coefficiente di 1,25.

- *coefficiente di conservazione* valutato in base all'effettivo stato di conservazione dell'alloggio secondo coefficienti dipendenti dal tipo di intervento potenziale necessario.

ALLOGGIO		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
Demolizioni	Pareti	0,9980
	Pavimenti	0,9892
	Rivestimenti	0,9995
	Rimozioni	0,9983

ALLOGGIO		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
	Intonaci	0,9960
Ricostruzioni	Pareti	0,9893
	Pavimenti	0,9640
	Rivestimenti	0,9992
	Rimozioni	0,9750
	Intonaci	0,9973
	Tinteggiature	0,9976
	Finestre	0,9900
	Porte	0,9933
	Opere speciali	0,9900
	Impianti	Elettrico
Idraulico		0,9920
Riscaldamento		0,9667
Fognario		0,9867

L'appartamento è di costruzione abbastanza recente e si presenta in buone condizioni. Gli impianti sono funzionanti; gli infissi sono in buone condizioni. Si ottiene per il coefficiente il valore 0,98.

- **coefficiente di stato libero o occupato** valutato in base alla condizione dell'alloggio libero o occupato. Infatti, quando un alloggio è occupato risulta più difficile la vendita in quanto la presenza dell'occupante scoraggia il potenziale acquirente.

ALLOGGIO	
VARIANTI DI STATO LIBERO O OCCUPATO	
Alloggio libero	1,00
Alloggio occupato	0,85

Nel caso in oggetto nel corso del sopralluogo l'appartamento è stato rinvenuto occupato senza titolo dalla famiglia del sig. Xxxxxxx che possiede la restante parte dell'unità immobiliare per cui il coefficiente assume il valore 0,85.

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente globale dell'unità immobiliare:

$$Cu = 0,87 \times 0,56 \times 0,95 \times 1,25 \times 0,98 \times 0,85 = 0,48$$

Coefficiente correttivo complessivo e valore dell'unità immobiliare

Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali prima determinati più un ulteriore coefficiente necessario a quantificare la condizione di appartenenza dell'immobile in oggetto ad un'altra unità immobiliare con cui costituisce un corpo unico, circostanza che limita enormemente l'appetibilità commerciale dell'immobile e, di fatto, lo rende interessante solo per il proprietario dell'unità immobiliare con cui comunica. Per questo coefficiente si sceglie il valore di 0,75 (che tiene anche conto implicitamente della condizione di occupato dell'immobile). Inoltre, essendo anche privo di titolo abilitativo e non è accatastato per cui si deprezza ulteriormente con il coefficiente 0,50.

$$C = C_z \times C_e \times C_u \times 0,75 \times 0,50 = 1,04 \times 0,94 \times 0,48 \times 0,75 \times 0,50 = \mathbf{0,18}$$

Avendo scelto come valore unitario di riferimento la cifra di $V_u = 950,00 \text{ €/mq}$, moltiplicandolo per il coefficiente correttivo $C = 0,18$ si determina il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima:

$$V_{uc} = C \times V_u = 0,18 \times 950,00 \text{ €/mq} = 171,00 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'alloggio pari a $S_c = 44,25 \text{ mq}$ si ottiene il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V_1 = V_{uc} \times S_c = 171,00 \text{ €/mq} \times 44,25 \text{ mq} = \text{€} .7.566,75$$

Il valore calcolato si abbatta forfettariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ottenendo il valore finale.

$$V = V_1 \times 0,85 = \text{€} .7.566,75 \times 0,85 = \text{€} .6.431,74$$

$$V = \text{€} .6.430,00 \text{ in c.t.}$$

(euro seimilaquattrocentotrenta e centesimi zero)

Ricovero per bestie

Il ricovero per bestie ha superficie commerciale $S_c = 17,1 \text{ mq}$ è allo stato rustico e consiste in una tettoia con struttura portante in legno successivamente chiusa con muratura e intonacata. E' presente solo l'impianto elettrico di tipo volante e le rifiniture sono di recupero. Il suo valore è stato calcolato applicando al prezzo unitario corretto stabilito per gli alloggi pari a $275,50 \text{ €/mq}$ (che

tiene conto anche della condizione di occupato dell'immobile), il coefficiente degli spazi accessori per una cantina non collegata di 0,50, ulteriormente deprezzato per 0,75 a causa della collocazione limitante l'appetibilità commerciale e dello 0,50 per la mancanza di titoli abilitativi e dell'accatastamento. Il coefficiente correttivo risulta:

$$C = 0,50 \times 0,75 \times 0,50 = 0,19$$

e il conseguente valore unitario:

$$Vuc = C \times Vu = 0,19 \times 275,50 \text{ €/mq} = 51,66 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale pari a $Sc = 17,1 \text{ mq}$ si ottiene il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V1 = Vu \times Sc = 51,66 \text{ €/mq} \times 17,1 \text{ mq} = \text{€}.883,32$$

Il valore calcolato si abbatte forfettariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ottenendo il valore finale.

$$V = V1 \times 0,85 = \text{€}.883,32 \times 0,85 = \text{€}.750,82$$

$$V = \text{€}.750,00 \text{ in c.t.}$$

(euro settecentocinquanta e centesimi zero)

Terreno libero

Il terreno libero della particella è stato valutato come pertinenza esterna assumendo il coefficiente 0,10 proprio dei cortili applicato al valore unitario degli immobili tipici della zona di 275,50 €/mq ulteriormente ridotto dello 0,50 per tenere conto del fondo intercluso e dell'asservimento ai fabbricati che vi insistono.

$$Vuc = 0,50 \times C \times Vu = 0,50 \times 0,10 \times 275,50 \text{ €/mq} = 13,78 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie residua del terreno $Sc = 138,4 \text{ mq}$ ottenuta detraendo il sedime dei due fabbricati presenti pari a complessivi 46,6 mq alla superficie della particella 185,0 mq, si ottiene il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V = Vu \times Sc = 13,78 \text{ €/mq} \times 138,50 \text{ mq} = \text{€}.1.703,28$$

Il valore calcolato si abbatte forfettariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati

sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ottenendo il valore finale.

$$V = V1 \times 0,85 = \text{€}.1.703,28 \times 0,85 = \text{€}.1.447,79$$

$$V = \text{€}.1.448,00 \text{ in c.t.}$$

(euro millequattrocentoquarantotto e centesimi zero)

Il valore complessivo della particella di terreno e dei fabbricati che vi sorgono è:

$$V = \text{€}.8.628,00 \text{ in c.t.}$$

(euro ottomilaseicentoventotto e centesimi zero)

Da questa cifra devono detrarsi le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastali per cui il valore effettivo della particella risulta:

$$V_{\text{effettivo}} = \text{€}.6.010,00$$

(euro seimiladieci e centesimi zero)

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particella 1024	
	(euro)
Valore immobile abitativo	6.430,00
Valore immobile non abitativo (ricovero bestie)	750,00
Valore corte	1.448,00
Sommano valori	8.628,00
Spese regolarizzazione urbanistica	-
Spese per APE	150,00
Spese regolarizzazione catastale	2.000,00
Sommano spese	2.150,00
IVA sulle spese	473,00
Spese + IVA	2.623,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE	6.005,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE IN C.T.	6.010,00

2.14.13 Terreno, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 1026)

Si tratta di una porzione di una corte esclusiva occupata senza titolo dal sig. Xxxxxxxx . La sua superficie è $S_c = 20$ mq circa, è pavimentata con piastrelle ed è decorata con una aiuola. Il suo valore è stato calcolato considerandola potenzialmente acquisibile dall'occupante utilizzando il valore unitario di riferimento corretto per i fabbricati già ricavato di $V_c = 275,50$ €/mq rapportato al tipo di pertinenza secondo coefficienti stabiliti in base ai valori canonici utilizzati per le stime ma anche in funzione della particolarità degli immobili da stimare. Per questi ultimi, infatti, è ipotizzabile una difficile vendita dovuta allo scarso interesse che un bene simile genera sul mercato per esprimere il quale si è adottato un apposito coefficiente. Questo coefficiente, tiene conto che i confinanti potrebbero manifestare interesse per l'acquisizione, cosicché è meno restrittivo di quello che si avrebbe nel caso di disinteresse totale e consente di considerare il terreno alla guisa di una corte esclusiva. Si riportano di seguito i coefficienti correttivi utilizzati.

Pertinenza	Coefficiente pertinenza
Viali, strade, parcheggi, margini stradali	0,015
Corti e viali interni comuni	0,025
Corti esclusive (distacchi, giardini, ecc.)	0,050

Appetibilità commerciale	Coefficiente pertinenza
Corti esclusive	1,00
Corti e viali interni comuni	0,50
Strade, parcheggi, margini stradali	0,25

Assumendo il coefficiente di pertinenza delle corti esclusive 0,050 e quello di appetibilità commerciale 1,00 e applicandoli al valore unitario per gli immobili della zona, si ottiene il prezzo unitario del terreno:

$$V_{uc} = 0,050 \times 1,00 \times V_u = 0,050 \times 1,00 \times 275,50 \text{ €/mq} = 13,78 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie $S_c = 20,0$ mq, si ottiene il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V_1 = V_u \times S_c = 13,78 \text{ €/mq} \times 20,0 \text{ mq} = \text{€} .275,50$$

Il valore calcolato si abbatte forfettariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati

sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ottenendo il valore finale.

$$V = V1 \times 0,85 = \text{€}.275,50 \times 0,85 = \text{€}.234,18$$

Veffettivo = €.234,00 in c.t.

(euro duecentotrentaquattro e centesimi zero)

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particella 1026	
	(euro)
Valore immobile	234,00
Spese regolarizzazione urbanistica	-
Spese per APE	-
Spese regolarizzazione catastale	-
Sommano spese	-
IVA sulle spese	-
Spese + IVA	-
VALORE AL NETTO DELLE SPESE	234,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE IN C.T.	234,00

2.14.14 Terreno Comune di Mendicino, via Ghandi (in atti anche come Via Alessandro il Molosso) (foglio 12, particella 1027)

Si tratta di un terreno di dimensione ridotta e forma planimetrica rettangolare. Inoltre è anche compreso tra lotti di altra proprietà e a raso con fabbricati e muri. La sua superficie è $S_c = 15$ mq circa. Il suo valore è stato calcolato considerando il terreno alla stregua di una corte potenzialmente acquisibile da parte di qualcuno dei proprietari circostanti utilizzando il valore unitario di riferimento corretto per i fabbricati già ricavato di $V_c = 275,50$ €/mq rapportato al tipo di pertinenza secondo coefficienti stabiliti in base ai valori canonici utilizzati per le stime ma anche in funzione della particolarità degli immobili da stimare. Per questi ultimi, infatti, è ipotizzabile una difficile vendita dovuta allo scarso interesse che un bene simile genera sul mercato per esprimere il quale si è adottato un apposito coefficiente. Questo coefficiente, tiene conto che i confinanti potrebbero manifestare interesse per l'acquisizione, cosicché è meno restrittivo di quello che si avrebbe nel caso di disinteresse totale e consente di considerare il terreno alla guisa di una corte esclusiva. Si riportano di seguito i coefficienti correttivi utilizzati.

Pertinenza	Coefficiente pertinenza
Viali, strade, parcheggi, margini stradali	0,015
Corti e viali interni comuni	0,025
Corti esclusive (distacchi, giardini, ecc.)	0,050

Appetibilità commerciale	Coefficiente pertinenza
Corti esclusive	1,00
Corti e viali interni comuni	0,50
Strade, parcheggi, margini stradali	0,25

Assumendo il coefficiente di pertinenza delle corti esclusive 0,050 e quello di appetibilità commerciale 1,00 e applicandoli al valore unitario per gli immobili della zona, si ottiene il prezzo unitario del terreno:

$$V_{uc} = 0,050 \times 1,00 \times V_u = 0,050 \times 1,00 \times 275,50 \text{ €/mq} = 13,78 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie $S_c = 15,0 \text{ mq}$, si ottiene il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V_1 = V_u \times S_c = 13,78 \text{ €/mq} \times 15,0 \text{ mq} = \text{€}.206,63$$

Il valore calcolato si abbatte forfettariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ottenendo il valore finale.

$$V = V_1 \times 0,85 = \text{€}.206,63 \times 0,85 = \text{€}.175,64$$

$$V_{\text{effettivo}} = \text{€}.176,00 \text{ in c.t.}$$

(euro centottantasei e centesimi zero)

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particella 1027	
	(euro)
Valore immobile	176,00
Spese regolarizzazione urbanistica	-
Spese per APE	-
Spese regolarizzazione catastale	-
Sommano spese	-
IVA sulle spese	-
Spese + IVA	-

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particella 1027	
	(euro)
VALORE AL NETTO DELLE SPESE	176,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE IN C.T.	176,00

2.14.15 Garage con corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano terra (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1439, sub.3)

L'immobile consiste in un garage ubicato al piano terra con piccola corte esterna occupato senza titolo formale dal sig. Xxxxxxxx . La superficie commerciale risulta $S_c = 18,64$ mq. L'immobile è regolarmente accatastato.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Garage - Mendicino F.12 P.1439 S.3	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)
Superficie lorda interna	15,90	1,000	15,90
Superficie corte esterna	27,40	0,100	2,74
Sommano	43,30		18,64

Trattandosi di un immobile non destinato alla residenza la sua stima viene eseguita considerando il prezzo unitario medio di mercato di 350,00 €/mq scelto in base ai prezzi correnti per gli immobili di questo tipo e tenendo conto che l'immobile non ha impianti, ha una luce di ingresso molto stretta, all'interno non offre molto spazio in larghezza e ha accesso con rampa in salita che non agevola le manovre. Inoltre, considerando che l'immobile è occupato e che di questo ne risente l'appetibilità commerciale, il prezzo si decurta del 15% ottenendo il prezzo unitario corretto. Avendo scelto come valore unitario di riferimento la cifra di $V_u = 350,00$ €/mq, moltiplicandolo per il coefficiente correttivo $C = 0,85$ si determina il valore unitario corretto:

$$V_{uc} = C \times V_u = 0,85 \times 350,00 \text{ €/mq} = 297,50 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale pari a $S_c = 18,64$ mq si ottiene il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V_1 = V_u \times S_c = 297,50 \text{ €/mq} \times 18,64 \text{ mq} = \text{€}5.545,40$$

Il valore calcolato si abbatte forfettariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati

sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ottenendo il valore finale.

$$V = V1 \times 0,85 = \text{€}5.545,40 \times 0,85 = \text{€}4.713,59$$

Veffettivo = €4.714,00 in c.t.

(euro quattromilasettecentoquattordici e centesimi zero)

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particella 1439 - Sub. 3	
	(euro)
Valore immobile	4.714,00
Spese regolarizzazione urbanistica	-
Spese per APE	-
Spese regolarizzazione catastale	-
Sommano spese	-
IVA sulle spese	-
Spese + IVA	-
VALORE AL NETTO DELLE SPESE	4.714,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE IN C.T.	4.714,00

2.14.16 Garage con corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano terra (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1476, sub.1)

L'immobile consiste in un garage ubicato al piano terra con piccola corte esterna occupato senza titolo dal sig. Xxxxxxxx . La superficie commerciale risulta $S_c = 21,50$ mq.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Garage - Mendicino F.12 P.1476 S.1	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)
Superficie lorda interna	16,50	1,000	16,50
Superficie corte esterna	50,00	0,100	5,00
Sommano	66,50		21,50

Trattandosi di un immobile non destinato alla residenza la sua stima viene eseguita considerando il prezzo unitario medio di mercato di 350,00 €/mq scelto in base ai prezzi correnti per gli immobili simili e tenendo conto che l'immobile (probabilmente e in similitudine al garage attiguo visionato) non ha impianti, ha una luce di ingresso molto stretta, all'interno non offre molto spazio in larghezza e ha accesso con rampa in salita che non agevola le manovre. Inoltre, considerando che

l'immobile è occupato, il prezzo si decurta del 15% ottenendo il prezzo unitario corretto. Avendo scelto come valore unitario di riferimento la cifra di $V_u = 350,00 \text{ €/mq}$, moltiplicandolo per il coefficiente correttivo $C = 0,85$ si determina il valore unitario corretto:

$$V_{uc} = C \times V_u = 0,85 \times 350,00 \text{ €/mq} = 297,50 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale pari a $S_c = 21,50 \text{ mq}$ si ottiene il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V = V_u \times S_c = 297,50 \text{ €/mq} \times 21,50 \text{ mq} = \text{€}6.396,25$$

Il valore calcolato si abbatte forfettariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ottenendo il valore finale.

$$V = V_1 \times 0,85 = \text{€}6.396,25 \times 0,85 = \text{€}5.436,81$$

$$V_{\text{effettivo}} = \text{€}5.437,00 \text{ in c.t.}$$

(euro cinquemilaquattrocentotrentasette e centesimi zero)

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particella 1476 - Sub. 1	
	(euro)
Valore immobile	5.437,00
Spese regolarizzazione urbanistica	-
Spese per APE	-
Spese regolarizzazione catastale	-
Sommano spese	-
IVA sulle spese	-
Spese + IVA	-
VALORE AL NETTO DELLE SPESE	5.437,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE IN C.T.	5.437,00

2.14.17 Corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come Via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella n.1477)

Si tratta di una piccola porzione della corte comune del complesso immobiliare di via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino. Ha superficie 73 mq circa ed è completamente pavimentata

con lastricato in cemento ed alloggia una cisterna per gas GPL.

Questo terreno è funzionale e necessaria al bene immobile principale, rappresentato dai fabbricati che vi afferiscono, ma è anche da essi influenzata (la tipologia edilizia del fabbricato, variabile da modesta a lussuosa, influenza molto la zona), per cui è stata valutata come pertinenza, con tutte le condizioni indotte dalla particolarità del caso, utilizzando il metodo comparativo. Questo è consistito nel determinare il prezzo medio unitario dalla base del valore medio di mercato per i fabbricati consimili, di renderlo aderente alle caratteristiche di quelli in oggetto sulla scorta dei coefficienti di zona e delle caratteristiche estrinseche e quindi di applicare il coefficiente stabilito per il tipo di pertinenza (in questo caso viali, corti e parcheggi). La superficie considerata da moltiplicare per il valore unitario è quella catastale riportata sulle visure e verificata con misurazioni su CAD. Il valore unitario di riferimento corretto per i fabbricati è quello già ricavato di $V_c = 275,50 \text{ €/mq}$ che va rapportato al tipo di pertinenza secondo coefficienti stabiliti in base ai valori canonici utilizzati per le stime ma anche in funzione della particolarità degli immobili da stimare. Per questi ultimi, infatti, è ipotizzabile una difficile vendita dovuta sia allo scarso interesse che un bene simile genera sul mercato, sia al fatto che l'acquisizione dovrebbe essere attuata non da un singolo ma da un raggruppamento costituito dai proprietari degli immobili circostanti. Per questi motivi, oltre al coefficiente riduttivo della pertinenza è stato introdotto un ulteriore coefficiente, anche questo riduttivo, afferente alla indiscutibile difficoltà di vendita del bene, con l'intenzione di ottenere un prezzo ridotto ma comunque congruo che ne aumenti l'appetibilità e che renda la spesa accettabile da parte dei proprietari dei fabbricati serviti facendolo da loro interpretare come un completamento della proprietà immobiliare. Si riportano di seguito i coefficienti correttivi utilizzati.

Pertinenza	Coefficiente pertinenza
Viali, strade, parcheggi, margini stradali	0,015
Corti e viali interni comuni	0,025
Corti esclusive (distacchi, giardini, ecc.)	0,050

Appetibilità commerciale	Coefficiente pertinenza
Corti esclusive	1,00
Corti e viali interni comuni	0,50
Strade, parcheggi, margini stradali	0,25

Assumendo il coefficiente di pertinenza delle corti comuni 0,025 e quello di appetibilità commer-

ciale 0,50 e applicandoli al valore unitario per gli immobili della zona, si ottiene il prezzo unitario della corte comune:

$$V_{uc} = 0,025 \times 0,50 \times V_u = 0,025 \times 0,50 \times 275,50 \text{ €/mq} = 3,44 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie $S_c = 73,0 \text{ mq}$, si ottiene il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V_1 = V_u \times S_c = 3,44 \text{ €/mq} \times 73,0 \text{ mq} = \text{€}.251,39$$

Il valore calcolato si abbatte forfettariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ottenendo il valore finale.

$$V = V_1 \times 0,85 = \text{€}.251,39 \times 0,85 = \text{€}.213,68$$

$$V_{\text{effettivo}} = \text{€}.214,00 \text{ in c.t.}$$

(euro duecentoquattordici e centesimi zero)

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particella 1477	
	(euro)
Valore immobile	214,00
Spese regolarizzazione urbanistica	-
Spese per APE	-
Spese regolarizzazione catastale	-
Somma spese	-
IVA sulle spese	-
Spese + IVA	-
VALORE AL NETTO DELLE SPESE	214,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE IN C.T.	214,00

2.14.18 Corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 927, sub.6)

Trattasi di una porzione di una corte esclusiva occupata senza titolo dal sig. xxxxxxxx ubicata alla via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino (CS). Ha superficie circa 15 mq, è pavimentata con piastrelle di klinker ed è occupata parzialmente da una aiuola. La corte è funzionale e neces-

saria al bene immobile principale, rappresentato dal fabbricato dell'occupante e dalla restante parte della corte, ma è anche da essi influenzata (la tipologia edilizia del fabbricato, variabile da modesta a lussuosa, influenza molto la zona), per cui è stata valutata come pertinenza, con tutte le condizioni indotte dalla particolarità del caso, utilizzando il metodo comparativo. Questo è consistito nel determinare il prezzo medio unitario dalla base del valore medio di mercato per i fabbricati consimili, di renderlo aderente alle caratteristiche di quelli in oggetto sulla scorta dei coefficienti di zona e delle caratteristiche estrinseche e quindi di applicare il coefficiente stabilito per il tipo di pertinenza (in questo caso corti esclusive). La superficie considerata da moltiplicare per il valore unitario è quella catastale riportata sulle visure e verificata con misurazioni su CAD. Il valore unitario di riferimento corretto per i fabbricati è quello già ricavato di $V_c = 275,50 \text{ €/mq}$ che va rapportato al tipo di pertinenza secondo coefficienti stabiliti in base ai valori canonici utilizzati per le stime ma anche in funzione della particolarità degli immobili da stimare. Per questi ultimi, infatti, è ipotizzabile una difficile vendita dovuta sia allo scarso interesse che un bene simile genera sul mercato, ma resa meno restrittiva dalla circostanza che l'acquisizione dovrebbe essere attuata da un singolo rappresentato dall'occupante. Per questi motivi, oltre al coefficiente riduttivo della pertinenza è stato introdotto un ulteriore coefficiente, anche questo riduttivo, afferente alla indiscutibile difficoltà di vendita del bene, con l'intenzione di ottenere un prezzo ridotto ma comunque congruo che ne aumenti l'appetibilità e che renda la spesa accettabile da parte dei proprietari dei fabbricati serviti facendolo da loro interpretare come un completamento della proprietà immobiliare. Si riportano di seguito i coefficienti correttivi utilizzati.

Pertinenza	Coefficiente pertinenza
Viali, strade, parcheggi, margini stradali	0,015
Corti e viali interni comuni	0,025
Corti esclusive (distacchi, giardini, ecc.)	0,050

Appetibilità commerciale	Coefficiente pertinenza
Corti esclusive	1,00
Corti e viali interni comuni	0,50
Strade, parcheggi, margini stradali	0,25

Assumendo il coefficiente di pertinenza delle corti esclusive 0,050 e quello di appetibilità commerciale 1,00 e applicandoli al valore unitario per gli immobili della zona, si ottiene il prezzo unitario della corte comune:

$$V_{uc} = 0,050 \times 1,00 \times V_u = 0,050 \times 1,00 \times 275,50 \text{ €/mq} = 13,78 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie $S_c = 128,0$ mq, si ottiene il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V_1 = V_u \times S_c = 13,78 \text{ €/mq} \times 15,0 \text{ mq} = \text{€}.\text{206,63}$$

Il valore calcolato si abbatte forfettariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ottenendo il valore finale.

$$V = V_1 \times 0,85 = \text{€}.\text{206,63} \times 0,85 = \text{€}.\text{175,64}$$

$$V_{\text{effettivo}} = \text{€}.\text{176,00 in c.t.}$$

(euro centosettantasei e centesimi zero)

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particella 927 - Sub. 6	
	(euro)
Valore immobile	176,00
Spese regolarizzazione urbanistica	-
Spese per APE	-
Spese regolarizzazione catastale	-
Somma spese	-
IVA sulle spese	-
Spese + IVA	-
VALORE AL NETTO DELLE SPESE	176,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE IN C.T.	176,00

Corte e porzione di strada interna, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1039, sub.2)

Si tratta di una piccola porzione di strada privata e di una corte esclusiva occupata senza titolo dalla signora Xxxxxxxx ubicati alla via Alessandro il Molosso del Comune di Mendicino (CS). La particella ha superficie complessiva di 128 mq, la corte è pavimentata e recintata e decorata con muretti, cordoli, scalinate ed aiuole. Il valore unitario di riferimento corretto per i fabbricati è quello già ricavato di $V_c = 275,50$ €/mq che va rapportato al tipo di pertinenza secondo coefficienti stabiliti in base ai valori canonici utilizzati per le stime ma anche in funzione della particolarità degli immobili da stimare. Per questi ultimi, infatti, è ipotizzabile una difficile vendita dovuta sia

allo scarso interesse che un bene simile genera sul mercato, ma resa meno restrittiva dalla circostanza che l'acquisizione dovrebbe essere attuata da un singolo rappresentato dall'occupante. Per questi motivi, oltre al coefficiente riduttivo della pertinenza è stato introdotto un ulteriore coefficiente, anche questo riduttivo, afferente alla indiscutibile difficoltà di vendita del bene, con l'intenzione di ottenere un prezzo ridotto ma comunque congruo che ne aumenti l'appetibilità e che renda la spesa accettabile da parte dei proprietari dei fabbricati serviti facendolo da loro interpretare come un completamento della proprietà immobiliare. Si riportano di seguito i coefficienti correttivi utilizzati.

Pertinenza	Coefficiente pertinenza
Viali, strade, parcheggi, margini stradali	0,015
Corti e viali interni comuni	0,025
Corti esclusive (distacchi, giardini, ecc.)	0,050

Appetibilità commerciale	Coefficiente pertinenza
Corti esclusive	1,00
Corti e viali interni comuni	0,50
Strade, parcheggi, margini stradali	0,25

Assumendo il coefficiente di pertinenza delle corti esclusive modulato sul valore di 0,040 per tenere conto della presenza della strada comune e quello di appetibilità commerciale 1,00 e applicandoli al valore unitario per gli immobili della zona, si ottiene il prezzo unitario della corte comune:

$$V_{uc} = 0,050 \times 1,00 \times V_u = 0,040 \times 1,00 \times 275,50 \text{ €/mq} = 11,02 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie $S_c = 128,0$ mq, si ottiene il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V_1 = V_u \times S_c = 11,02 \text{ €/mq} \times 128,0 \text{ mq} = \text{€}.1.410,56$$

Il valore calcolato si abbatte forfettariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ottenendo il valore finale.

$$V = V_1 \times 0,85 = \text{€}.1.410,56 \times 0,85 = \text{€}.1.198,98$$

$$\mathbf{V_{effettivo} = \text{€}.1.199,00 \text{ in c.t.}}$$

(euro millecentonovantanove e centesimi zero)

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particella 1039 - Sub. 2	
	(euro)
Valore immobile	1.199,00
Spese regolarizzazione urbanistica	-
Spese per APE	-
Spese regolarizzazione catastale	-
Sommano spese	-
IVA sulle spese	-
Spese + IVA	-
VALORE AL NETTO DELLE SPESE	1.199,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE IN C.T.	1.199,00

2.14.19 Fabbricato, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1431, sub.2)

La particella individua un fabbricato privo di titolo abilitativo costituito da un piano seminterrato accatastato e un piano terra non accatastato. Più precisamente sono presenti un magazzino/garage al piano seminterrato, una casetta di legno al piano terra. L'accesso all'immobile in legno al piano terra avviene dal lotto limitrofo di altra proprietà.

Magazzino/garage al piano seminterrato

Il suo valore è stato calcolato applicando il coefficiente degli spazi accessori per un box pari a 0,75 al prezzo unitario corretto stabilito per l'appartamento al piano seminterrato del fabbricato attiguo, attinente per quanto concerne lo stato d'uso e le rifiniture, pari a 275,50 €/mq. Tale prezzo, inoltre, tiene anche conto della condizione di immobile occupato. Per tenere conto della mancanza dei titoli abilitativi è stato applicato il coefficiente di 0,75, ottenendo il prezzo unitario finale di 154,97 €/mq.

$$V_{uc} = 0,75 \times 0,75 \times V_u = 0,75 \times 0,75 \times 275,50 \text{ €/mq} = 154,97 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale pari a $S_c = 29,7$ mq si ottiene il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V_1 = V_u \times S_c = 154,97 \text{ €/mq} \times 29,7 \text{ mq} = \text{€}4.602,57$$

Il valore calcolato si abbatte forfettariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati

sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite ottenendo il valore finale.

$$V = V1 \times 0,85 = \text{€}4.602,57 \times 0,85 = \text{€}3.912,18$$

$$V = \text{€}3.912,00 \text{ in c.t.}$$

(euro tremilanovecentododici e centesimi zero)

Casetta in legno al piano terra

Trattandosi di una casa indipendente in legno, quindi dalla struttura e dalle rifiniture molto diverse da quelle ordinarie, stabilito il coefficiente di zona $C_z = 1,04$, si pone pari a 1,00 il coefficiente dell'edificio e si stima il coefficiente dell'unità immobiliare C_i .

L'unità immobiliare può essere inquadrata in base alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali, di conservazione e di stato libero o occupato che, a loro volta, sono funzione di altri fattori di seguito riportati.

- *coefficiente funzionale* valutato in base alla funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio secondo le voci e i coefficienti riportati nella seguente tabella.

ALLOGGIO				
ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,90	1,00	1,10	1,20
Disposizione ambienti	0,85	1,00	1,15	1,30
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità servizi	0,90	1,00	1,10	1,20
Qualità cucina	0,92	1,00	1,08	1,16

L'abitazione ha illuminazione, ventilazione e insolazione normali, la disposizione degli ambienti è buona per ovviare al piccolo taglio dell'immobile, la cucina e il servizio igienico sono di dimensione molto ridotta, non vi sono zone morte, non ci sono ambienti di deposito e la qualità dei servizi è essenziale. Considerando tutti questi fattori il coefficiente assume il valore 0,87.

- *coefficiente estetico* viene stabilito in base alla qualità e all'aspetto dei singoli elementi che costi-

tuiscono l'alloggio secondo voci e coefficienti riportati nella tabella allegata.

ALLOGGIO			
VARIANTI ESTETICHE			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95	1,00	1,05
Porte interne	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori	0,90	1,00	1,10
Pavimentazioni	0,90	1,00	1,10
Piastrelle pareti w.c.	0,95	1,00	1,05
Piastrelle pareti cucina	0,97	1,00	1,03
Rubinetteria	0,96	1,00	1,04
Finestre	0,95	1,00	1,05
Scuri	0,97	1,00	1,03
Placche elettriche	0,98	1,00	1,02
Altre finiture	0,95	1,00	1,05

L'abitazione ha rifiniture molto economiche e in buone condizioni di conservazione. Per il coefficiente è considerato il valore 0,56.

- *coefficiente di posizione* valutato in base al piano cui si trova l'alloggio, in base all'affaccio e in base all'esposizione secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata.

ALLOGGIO		
VARIANTI POSIZIONALI		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Affaccio prevalente zona giorno	Strada principale	1,15
	Giardino	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Mare, lago o fiume	1,10

L'appartamento ha l'affaccio della zona giorno sulla corte esterna. Il coefficiente di piano, essendo l'edificio senza ascensore, è stato già considerato con il coefficiente dell'edificio. Il coefficiente assume il valore 0,95.

- *coefficiente dimensionale* valutato in base al taglio dell'alloggio che rende più o meno difficile la sua eventuale commercializzazione e più o meno oneroso il suo mantenimento, nel senso che più grande è l'appartamento più alto è il prezzo di vendita e più alte sono le spese e le tasse di conduzione, viceversa nel caso di un appartamento piccolo.

ALLOGGIO

VARIANTI DIMENSIONALI	
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE
Sotto 40 mq	1,25
Tra 41 mq e 60 mq	1,20
Tra 61 mq e 80 mq	1,10
Tra 81 mq e 100 mq	1,00
Tra 101 mq e 120 mq	0,95
Tra 121 mq e 150 mq	0,90
Tra 151 mq e 180 mq	0,85
Oltre 180 mq	0,80

Nel caso in oggetto la porzione di unità immobiliare, con una superficie lorda di 36,0 mq, ha un coefficiente di 1,25.

- *coefficiente di conservazione* valutato in base all'effettivo stato di conservazione dell'alloggio secondo coefficienti dipendenti dal tipo di intervento potenziale necessario.

ALLOGGIO		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
Demolizioni	Pareti	0,9980
	Pavimenti	0,9892
	Rivestimenti	0,9995
	Rimozione	0,9983
	Intonaci	0,9960
Ricostruzioni	Pareti	0,9893
	Pavimenti	0,9640
	Rivestimenti	0,9992
	Rimozione	0,9750
	Intonaci	0,9973
	Tinteggiature	0,9976
	Finestre	0,9900
	Porte	0,9933
Opere speciali	0,9900	
Impianti	Elettrico	0,9600
	Idraulico	0,9920
	Riscaldamento	0,9667
	Fognario	0,9867

L'immobile è di costruzione abbastanza recente e si presenta in condizioni di conservazione ordinarie. Gli impianti sono funzionanti; gli infissi sono in buone condizioni. Si ottiene per il coefficiente il valore 0,94.

- *coefficiente di stato libero o occupato* valutato in base alla condizione dell'alloggio libero

o occupato. Infatti, quando un alloggio è occupato risulta più difficile la vendita in quanto la presenza dell'occupante scoraggia il potenziale acquirente.

ALLOGGIO	
VARIANTI DI STATO LIBERO O OCCUPATO	
Alloggio libero	1,00
Alloggio occupato	0,85

Nel caso in oggetto nel corso del sopralluogo l'appartamento è stato rinvenuto occupato senza titolo da concedenti della società fallita per cui il coefficiente assume il valore 0,85.

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente globale dell'unità immobiliare:

$$Cu = 0,87 \times 0,56 \times 0,95 \times 1,25 \times 0,94 \times 0,85 = \mathbf{0,46}$$

Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali prima determinati più un ulteriore coefficiente necessario a quantificare la mancanza di titolo abilitativo assunto pari a 0,75.

$$C = Cz \times Cu \times 0,75 = 1,08 \times 0,46 \times 0,75 = \mathbf{0,36}$$

Avendo scelto come valore unitario di riferimento per fabbricati in legno della tipologia di quello in oggetto la cifra di $Vu = 300,00 \text{ €/mq}$, moltiplicandolo per il coefficiente correttivo $C=0,36$ si determina il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima:

$$Vuc = C \times Vu = 0,36 \times 300,00 \text{ €/mq} = 108,00 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'alloggio pari a $Sc = 36,0 \text{ mq}$ si ottiene il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V1 = Vuc \times Sc = 108,00 \text{ €/mq} \times 36,0 \text{ mq} = \mathbf{€.3.888,00}$$

Il valore calcolato si abbatte forfettariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ottenendo il valore finale.

$$V = V1 \times 0,85 = \mathbf{€.3.888,00 \times 0,85 = €.3.304,80}$$

$$V = \mathbf{€.3.305,00 \text{ in c.t.}}$$

(euro tremilatrecentocinque e centesimi zero)

Da questa cifra devono detrarsi le spese necessarie per la regolarizzazione catastale e per l'APE per cui il valore effettivo della particella risulta:

Veffettivo = €.6.424,00

(euro seimilaquattrocentoventiquattro e centesimi zero)

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particella 1431 - Sub. 2	
	(euro)
Valore immobile al piano seminterrato	3.912,00
Valore immobile al piano terra	3.305,00
Sommano valori	7.217,00
Spese regolarizzazione urbanistica	-
Spese per APE	150,00
Spese regolarizzazione catastale	500,00
Sommano spese	650,00
IVA sulle spese	143,00
Spese + IVA	793,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE	6.424,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE IN C.T.	6.424,00

2.14.20 Fabbricato, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1432, sub.2)

Si tratta di un fabbricato indipendente al piano seminterrato utilizzato come abitazione. Il fabbricato è privo di titolo abilitativo. Il fabbricato è in ottime condizioni di conservazione, è privo di titolo abilitativo e viene utilizzato come abitazione ma, avendo altezza utile interna di 2,53 m, non possiede i requisiti di abitabilità. Viene quindi stimato come un magazzino/deposito di pertinenza di una abitazione e non come garage per come è individuato in catasto in quanto non ha accesso carrabile. Ha superficie lorda Sc=57,2 mq.

Date le potenzialità abitative dell'immobile che lo pongono su di un livello superiore a quello di un magazzino ordinario, si sceglie come valore unitario di riferimento Vu = 500,00 €/mq. Per tenere conto dello stato occupato si utilizza il coefficiente 0,85 e per tenere conto della mancanza di titolo abilitativo di utilizza il coefficiente 0,75. Si determina il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima:

$$V_{uc} = 0,85 \times 0,75 \times V_u = 0,85 \times 0,75 \times 500,00 \text{ €/mq} = 318,75 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'alloggio pari a $S_c = 57,2 \text{ mq}$ si ottiene il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V_1 = V_{uc} \times S_c = 318,75 \text{ €/mq} \times 57,2 \text{ mq} = \text{€} .18.232,50$$

Il valore calcolato si abbatte forfettariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ottenendo il valore finale.

$$V = V_1 \times 0,85 = \text{€} .18.232,50 \times 0,85 = \text{€} .15.497,63$$

$$V = \text{€} .15.498,00 \text{ in c.t.}$$

(euro quindicimilaquattrocentonovantotto e centesimi zero)

Da questa cifra devono detrarsi le spese necessarie per l'APE per cui il valore effettivo della particella risulta:

$$V_{\text{effettivo}} = \text{€} .15.315,00$$

(euro quindicimilatrecentoquindici e centesimi zero)

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particella 1432 - Sub. 2	
	(euro)
Valore immobile al piano seminterrato	15.498,00
Sommano valori	15.498,00
Spese regolarizzazione urbanistica	-
Spese per APE	150,00
Spese regolarizzazione catastale	-
Sommano spese	150,00
IVA sulle spese	33,00
Spese + IVA	183,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE	15.315,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE IN C.T.	15.315,00

**2.14.21 Corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi)
(catasto terreni, foglio 12, particella 1514)**

La particella individua la corte esclusiva dei fabbricati identificati dalle particelle 1431 e 1432 del foglio 12 ed è stato valutato come pertinenza esterna assumendo il coefficiente 0,10 proprio dei cortili applicato al valore unitario degli immobili tipici della zona di 275,50 €/mq che oltre a tenere conto della condizione di occupato, viene ulteriormente ridotto dello 0,50 per tenere conto del fondo intercluso e dell'asservimento di altri fabbricati che vi insistono.

$$V_{uc} = 0,50 \times C \times V_u = 0,50 \times 0,10 \times 275,50 \text{ €/mq} = 13,78 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie del terreno $S_c = 775 \text{ mq}$ si ottiene il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V_1 = V_u \times S_c = 13,78 \text{ €/mq} \times 775,0 \text{ mq} = \text{€}10.675,63$$

Il valore calcolato si abbatte forfettariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ottenendo il valore finale.

$$V = V_1 \times 0,85 = \text{€}10.675,63 \times 0,85 = \text{€}9.074,29$$

$$V = \text{€}9.074,00 \text{ in c.t.}$$

(euro novemilasettantaquattro e centesimi zero)

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particella 1514	
	(euro)
Valore immobile	9.074,00
Spese regolarizzazione urbanistica	-
Spese per APE	-
Spese regolarizzazione catastale	-
Somma spese	-
IVA sulle spese	-
Spese + IVA	-
VALORE AL NETTO DELLE SPESE	9.074,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE IN C.T.	9.074,00

2.14.22 Porzione di strada interna, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 21)

Si tratta di una porzione di strada interna con cui si accede agli immobili del compendio immobiliare realizzato dalla società in via Alessandro il Molosso. E' pavimentata e delimitata da muri e da fabbricati e ha superficie 52 mq. Questo immobile, anche se censito presso il Catasto dei Terreni, è inquadrabile come un bene immobile afferente e al servizio di fabbricati ben identificati che senza la pertinenza oggetto di stima perderebbero l'accesso. Per questo motivo, essendo l'immobile funzionale e necessario al bene immobile principale, rappresentato dal fabbricato, ma anche da esso influenzato (la tipologia edilizia del fabbricato, variabile da modesta a lussuosa, influenza molto la zona), è stato valutato come pertinenza, con tutte le condizioni indotte dalla particolarità del caso, utilizzando il metodo comparativo. Questo è consistito nel determinare il prezzo medio unitario dalla base del valore medio di mercato per i fabbricati consimili, di renderlo aderente alle caratteristiche di quelli in oggetto sulla scorta dei coefficienti di zona e delle caratteristiche estrinseche e quindi di applicare il coefficiente stabilito per il tipo di pertinenza (in questo caso viali, corti e parcheggi). La superficie considerata da moltiplicare per il valore unitario è quella catastale riportata sulle visure e verificata con misurazioni su CAD. Il valore unitario di riferimento corretto per i fabbricati è quello già ricavato di $V_c = 275,50 \text{ €/mq}$ che va rapportato al tipo di pertinenza secondo coefficienti stabiliti in base ai valori canonici utilizzati per le stime ma anche in funzione della particolarità degli immobili da stimare. Per questi ultimi, infatti, è ipotizzabile una difficile vendita dovuta sia allo scarso interesse che un bene simile genera sul mercato, sia al fatto che l'acquisizione dovrebbe essere attuata a livello di maggiore consistenza e cioè non da un singolo ma da un raggruppamento, in questo caso, da un condominio formale o informale che sia. Per questi motivi, oltre al coefficiente riduttivo della pertinenza è stato introdotto un ulteriore coefficiente, anche questo riduttivo, afferente alla indiscutibile difficoltà di vendita del bene, con l'intenzione di ottenere un prezzo ridotto ma comunque congruo che ne aumenti l'appetibilità e che renda la spesa accettabile da parte dei proprietari dei fabbricati serviti facendolo da loro interpretare come un completamento della proprietà immobiliare. Si riportano di seguito i coefficienti correttivi utilizzati.

Pertinenza	Coefficiente pertinenza
Viali, strade, parcheggi, margini stradali	0,015
Corti e viali interni comuni	0,025
Corti esclusive (distacchi, giardini, ecc.)	0,050

Appetibilità commerciale	Coefficiente pertinenza
Corti e viali interni comuni	0,50
Strade, parcheggi, margini stradali	0,25

Assumendo il coefficiente di pertinenza delle strade 0,015 e quello di appetibilità commerciale 0,25 e applicandoli al valore unitario per gli immobili della zona, si ottiene il prezzo unitario della corte comune:

$$V_{uc} = 0,015 \times 0,25 \times V_u = 0,015 \times 0,25 \times 275,50 \text{ €/mq} = 1,03 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie $S_c = 125 \text{ mq}$, si ottiene il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V = V_u \times S_c = 1,03 \text{ €/mq} \times 52,0 \text{ mq} = \text{€} .53,72$$

Il valore calcolato si abbatte forfettariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ottenendo il valore finale.

$$V = V_1 \times 0,85 = \text{€} .53,72 \times 0,85 = \text{€} .45,66$$

$$V = \text{€} .46,00 \text{ in c.t.}$$

(euro quarantasei e centesimi zero)

Da questa cifra devono detrarsi le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastali che superando il valore del terreno, determinano per questo un valore effettivo nullo. Per potere comunque consentire la vendita si assegna a questa particella il valore simbolico di € .100,00.

$$V_{\text{simbolico}} = \text{€} .100,00$$

(euro cento e centesimi zero)

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particella 21	
	(euro)
Valore immobile	46,00
Spese regolarizzazione urbanistica	-
Spese per APE	-
Spese regolarizzazione catastale	200,00
Somma spese	200,00

IVA sulle spese	44,00
Spese + IVA	244,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE	- 198,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE IN C.T.	100,00

2.14.23 Porzioni di strada interna, Comune di Mendicino, via Federico Fellini (catasto terreni, foglio n.8, particelle n.955-959-961-964-965-966-968)

Si tratta di strade interne ad un complesso di casette realizzate dalla società fallita alla via Federico Fellini, occupano una superficie complessiva di 614 mq, sono pavimentate con bitume e sono sede di opere di urbanizzazione quali acquedotto, fognatura, elettricità, ecc. Gli immobili da stimare, anche se censiti presso il Catasto dei Terreni, consistono in aree urbane rappresentate da porzioni di strade interne dia accesso a fabbricati per civile abitazione. Sono quindi inquadrabili come beni immobili afferenti e al servizio di fabbricati ben identificati che senza le pertinenze oggetto di stima perderebbero l'accesso. Per questo motivo, essendo detti immobili funzionali e necessari al bene immobile principale, rappresentato dal fabbricato, ma anche da esso influenzati (la tipologia edilizia del fabbricato, variabile da modesta a lussuosa, influenza molto la zona), sono stati valutati come pertinenze, con tutte le condizioni indotte dalla particolarità del caso, utilizzando il metodo comparativo. Questo è consistito nel determinare il prezzo medio unitario dalla base del valore medio di mercato per i fabbricati consimili, di renderlo aderente alle caratteristiche di quelli in oggetto sulla scorta dei coefficienti di zona e delle caratteristiche estrinseche e quindi di applicare il coefficiente stabilito per il tipo di pertinenza (in questo caso viali, corti e parcheggi). La superficie considerata da moltiplicare per il valore unitario è quella catastale riportata sulle visure e verificata con misurazioni su CAD. Il valore unitario di riferimento corretto per i fabbricati è quello già ricavato di $V_c = 275,50 \text{ €/mq}$ che va rapportato al tipo di pertinenza secondo coefficienti stabiliti in base ai valori canonici utilizzati per le stime ma anche in funzione della particolarità degli immobili da stimare. Per questi ultimi, infatti, è ipotizzabile una difficile vendita dovuta sia allo scarso interesse che un bene simile genera sul mercato, sia al fatto che l'acquisizione dovrebbe essere attuata a livello di maggiore consistenza e cioè non da un singolo ma da un raggruppamento, in questo caso, da un condominio formale o informale che sia. Per questi motivi, oltre al coefficiente riduttivo della pertinenza è stato introdotto un ulteriore coefficiente, anche questo riduttivo, afferente alla indiscutibile difficoltà di vendita del bene, con l'intenzione di otte-

nera un prezzo ridotto ma comunque congruo che ne aumenti l'appetibilità e che renda la spesa accettabile da parte dei proprietari dei fabbricati serviti facendolo da loro interpretare come un completamento della proprietà immobiliare. Si riportano di seguito i coefficienti correttivi utilizzati.

Pertinenza	Coefficiente pertinenza
Viali, strade, parcheggi, margini stradali	0,015
Corti e viali interni comuni	0,025
Corti esclusive (distacchi, giardini, ecc.)	0,050

Appetibilità commerciale	Coefficiente pertinenza
Corti e viali interni comuni	0,50
Strade, parcheggi, margini stradali	0,25

Assumendo il coefficiente di pertinenza delle strade 0,015 e quello di appetibilità commerciale 0,25 e applicandoli al valore unitario per gli immobili della zona, si ottiene il prezzo unitario della corte comune:

$$V_{uc} = 0,015 \times 0,25 \times V_u = 0,015 \times 0,25 \times 275,50 \text{ €/mq} = 1,07 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto delle superfici delle singole particelle, si ottiene il suo valore venale complessivo valutato con il metodo comparativo di:

$$V_1 = V_u \times S_c = 1,07 \text{ €/mq} \times 614,0 \text{ mq} = \text{€}.656,98$$

Il valore calcolato si abbatte forfettariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ottenendo il valore finale.

$$V = V_1 \times 0,85 = \text{€}.656,98 \times 0,85 = \text{€}.558,43$$

$$V_{\text{effettivo}} = \text{€}.559,00 \text{ in c.t.}$$

(euro cinquecentocinquanove e centesimi zero)

Così dettagliato per le singole particelle.

Comune di Mendicino
Valutazione porzioni stradali

Foglio	P.Ila	Sup. (mq)	Valore Unitario [€/mq]	Valore Terreno [€]	Decurt.	Valore Terreno Decurtato [€]	Valore Terreno Decurtato in c.t. [€]
8	955	40,0	1,07	42,80	0,15	36,38	36,00
8	959	45,0	1,07	48,15	0,15	40,93	41,00
8	961	132,0	1,07	141,24	0,15	120,05	120,00
8	964	193,0	1,07	206,51	0,15	175,53	176,00
8	965	160,0	1,07	171,20	0,15	145,52	146,00
8	966	22,0	1,07	23,54	0,15	20,01	20,00
8	968	22,0	1,07	23,54	0,15	20,01	20,00
Sommano		614,0		656,98		558,43	559,00

Comune di Mendicino	
Foglio 12 - Particelle 955-959-961-964-965-966-968	
	(euro)
Valore immobile	559,00
Spese regolarizzazione urbanistica	-
Spese per APE	-
Spese regolarizzazione catastale	-
Sommano spese	-
IVA sulle spese	-
Spese + IVA	-
VALORE AL NETTO DELLE SPESE	559,00
VALORE AL NETTO DELLE SPESE IN C.T.	559,00

2.14.24 Numero 2 appartamenti in multiproprietà nel "Holiday Residence Warbard" Villach (Austria)

Per quanto già scritto nei paragrafi precedenti non si dispone di sufficienti informazioni o dati per procedere alla stima di questi due immobili, cosicché la stima del valore ad essi connesso non può essere eseguita.

Si riporta di seguito tabella riassuntiva con il valore di ciascun immobile e con il dettaglio delle spese di regolarizzazione.

VALORE DEGLI IMMOBILI DELLA SOCIETA' FALLITA

Comune di Mendicino

Cat.	Fg.	P.IIa	Sub.	Note	Valore	Reg. Urban.	Reg. Catast.	APE	IVA su Spese	Spese + IVA	Valore effettivo	Valore effettivo in c.t.
					[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
F	12	632	2	Subalterno duplicato non soppresso	-	-	200,00	-	44,00	244,00	-	-
F	12	632	3	Subalterno duplicato non soppresso	-	-	200,00	-	44,00	244,00	-	-
F	12	632	4	Subalterno duplicato non soppresso	-	-	200,00	-	44,00	244,00	-	-
F	12	632	11	Appartamento locato alla sig.ra XXXXXXXXXX	23.019,00	2.300,00	-	150,00	539,00	2.989,00	20.030,00	20.030,00
F	12	633	2	Cabina elettrica	1.836,00	-	500,00	-	110,00	610,00	1.226,00	1.226,00
F	12	634	17	Cantina sottoscala	1.464,00	-	-	-	-	-	1.464,00	1.464,00
F	12	635	2	Corte palazzi principali 1.780 mq	5.210,00	-	-	-	-	-	5.210,00	5.210,00
T	12	626		Strada	110,00	-	-	-	-	-	110,00	110,00
T	12	630		Strada	147,00	-	-	-	-	-	147,00	147,00
T	12	1024		Fabbricato, ricovero, terreno	8.628,00	-	2.000,00	150,00	473,00	2.623,00	6.005,00	6.005,00
T	12	1026		Cortile.	234,00	-	-	-	-	-	234,00	234,00
T	12	1027		Cortile.	176,00	-	-	-	-	-	176,00	176,00
F	12	1439	3	Garage occupato sig. xxxxxx	4.714,00	-	-	-	-	-	4.714,00	4.714,00
F	12	1476	1	Garage occupato sig. xxxxxxxx	5.437,00	-	-	-	-	-	5.437,00	5.437,00
T	12	1477		Cortile vicino garages.	214,00	-	-	-	-	-	214,00	214,00
F	12	927	6	Strada, cortile + fabbricati	176,00	-	-	-	-	-	176,00	176,00
F	12	1039	2	Cortile esterno e strada	1.199,00	-	-	-	-	-	1.199,00	1.199,00
F	12	1431	2	Garage p.S.+casa legno p.T	7.217,00	-	500,00	150,00	143,00	793,00	6.424,00	6.424,00
F	12	1432	2	Appartamento seminterrato	15.498,00	-	-	150,00	33,00	183,00	15.315,00	15.315,00
T	12	1514		Cortile.	9.074,00	-	-	-	-	-	9.074,00	9.074,00
T	12	21		FR demolito (prob. strada).	46,00	-	500,00	-	110,00	610,00	100,00	100,00
T	8	955		Strada.	36,00	-	-	-	-	-	36,00	36,00
T	8	959		Strada.	41,00	-	-	-	-	-	41,00	41,00

VALORE DEGLI IMMOBILI DELLA SOCIETA' FALLITA

Comune di Mendicino

Cat.	Fg.	P.lla	Sub.	Note	Valore [€]	Reg. Ur- ban. [€]	Reg. Ca- tast. [€]	APE [€]	IVA su Spese [€]	Spese + IVA [€]	Valore ef- fettivo [€]	Valore effet- tivo in c.t. [€]
T	8	961		Strada.	120,00	-	-	-	-	-	120,00	120,00
T	8	964		Strada.	176,00	-	-	-	-	-	176,00	176,00
T	8	965		Strada.	146,00	-	-	-	-	-	146,00	146,00
T	8	966		Strada.	20,00	-	-	-	-	-	20,00	20,00
T	8	968		Strada.	20,00	-	-	-	-	-	20,00	20,00
				TOTALE	84.958,00	2.300,00	4.100,00	600,00	1.540,00	8.540,00	77.814,00	77.814,00

2.15 Quesito 15

Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base: - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto; eventuale quota, la sua consistenza ed il suo prezzo base.

Il foglio riassuntivo richiesto nel quesito è redatto a parte, allegato alla presente relazione.

3 Conclusioni

A seguito di quanto esposto, di quanto riportato in atti, di quanto scaturito dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e presso l'Agenzia del Territorio, da quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino, presso la Conservatoria dei registri Notarili di Cosenza e presso il notaio Lanzillotti di Cosenza, da quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti, da quanto acquisito dal tecnico di fiducia della società fallita, il sottoscritto CTU ritiene che, a meno di vizi occulti, gli immobili della procedura abbiano un valore complessivo di €77.814,00 (euro settantasettemilaottocentoquattordici e centesimi zero) comprensivo di eventuali insoluti e spese di regolarizzazione. Che alcuni di essi siano oggetto di abuso edilizio e che quelli individuati al foglio 12 del Comune di Mendicino, particella 1431, sub.2 e 1432, sub.2, non siano sanabili. Ritiene altresì che il compendio immobiliare della società fallita sia vendibile suddiviso in quattordici lotti così costituiti.

Lotto 1 – Appartamento, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come Via Ghandi) n.8/B, piano seminterrato, interno 1 (Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 632, sub.11) - valore del lotto €20.030,00 (euro ventimilatrenta e centesimi zero).

Lotto 2 - Cabina elettrica, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano terra (foglio 12, particella 633, sub.2) - valore del lotto €1.226,00 (euro milleduecentoventisei e centesimi zero).

Lotto 3 - Cantina sottoscala, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano seminterrato (foglio 12, particella 634, sub.17) - valore del lotto €1.464,00 (euro millequattrocentosessantaquattro e centesimi zero).

Lotto 4 - Corte comune, Comune di Mendicino, v via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (foglio 12, particella 632 sub.2-3-4, particella 635, sub.2, particella 626, particella 630, particella 1477) - valore del lotto €5.681,00 (euro cinquemilaseicentottantuno e centesimi zero).

Lotto 5 - Corte, porzione di fabbricato e fabbricato non accatastati, Comune di Mendicino, via dei Bretti, (catasto terreni, foglio 12, particella 1024) - valore del lotto €.6.005,00 (euro seimilacinque e centesimi zero).

Lotto 6 - Terreno, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 1026) - valore del lotto €.234,00 (euro duecentotrentaquattro e centesimi zero).

Lotto 7 - Terreno, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 1027) - valore del lotto €.176,00 (euro centosettantasei e centesimi zero).

Lotto 8 - Garage con corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano terra (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1439, sub.3) - valore del lotto €.4.714,00 (euro quattromilasettecentoquattordici e centesimi zero).

Lotto 9 - Garage con corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi), piano terra (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1476, sub.1) - valore del lotto €.5.437,00 (euro cinquemilaquattrocentotrentasette e centesimi zero).

Lotto 10 - Corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 927, sub.6) - valore del lotto €.176,00 (euro centosettantasei e centesimi zero).

Lotto 11 - Corte e porzione di strada interna, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1039, sub.2) - valore del lotto €.1.199,00 (euro millecentonovantanove e centesimi zero).

Lotto 12 - Fabbricati con corte, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come via Ghandi) (catasto fabbricati, foglio 12, particella 1431, sub.2; particella 1432, sub. 2 e catasto terreni, foglio 12, particella 1514) - valore del lotto €.30.813,00 (euro trentamilaottocentotredici e centesimi zero).

Lotto 13 - Porzione di strada interna, Comune di Mendicino, via Alessandro il Molosso (in atti anche come Via Ghandi) (catasto terreni, foglio 12, particella 21) - valore del lotto €.100,00 (euro cento e centesimi zero).

Lotto 14 - Porzioni di strada interna, Comune di Mendicino, via Federico Fellini (catasto terreni, foglio n.8, particelle n.955-959-961-964-965-966-968) - valore del lotto €.559,00 (euro cinquecentocinquantanove e centesimi zero).

Si riporta di seguito tabella riassuntiva della suddivisione in lotti con il relativo valore assegnato.

SUDDIVISIONE IN LOTTI					
Comune di Mendicino					
Lotto	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Valore (€)
1	F	12	632	11	20.030,00
2	F	12	633	2	1.226,00
3	F	12	634	17	1.464,00
4	F	12	632	2	5.681,00
	F	12	632	3	

SUDDIVISIONE IN LOTTI					
Comune di Mendicino					
Lotto	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Valore (€)
	F	12	632	4	
	F	12	635	2	
	T	12	626		
	T	12	630		
	T	12	1477		
5	T	12	1024		6.005,00
6	T	12	1026		234,00
7	T	12	1027		176,00
8	F	12	1439	3	4.714,00
9	F	12	1476	1	5.437,00
10	F	12	927	6	176,00
11	F	12	1039	2	1.199,00
12	F	12	1431	2	30.813,00
	F	12	1432	2	
	T	12	1514		
13	T	12	21		100,00
14	T	8	955		559,00
	T	8	959		
	T	8	961		
	T	8	964		
	T	8	965		
	T	8	966		
	T	8	968		
TOTALE					77.814,00

Dipignano, 25.03.2019



4 Elenco degli allegati

- 1) Nomina del CTU per esec. immob. 299/2017 REI.
- 2) Pec trasmissione nomina del CTU per esec. immob. 299/2017 REI.
- 3) Pec dall'avv. XXXXXXXXXXXXXdel 10.04.2018.
- 4) E-mail dell'avv. XXXXXXXXXXXXXdel 10.04.2018.
- 5) Sentenza di fallimento "XXXXXXXXXXXX".
- 6) Verbale di giuramento del CTU del 11.04.2018 per esec. immob. 299/2017 REI.
- 7) Nomina di CTU del fallimento dal Curatore del 21.09.2018.
- 8) Pec di trasmissione nomina CTU del fallimento.
- 9) Pec di accettazione nomina CTU del 24.09.2018.
- 10) Ricevuta di accettazione pec nomina CTU fallimento.
- 11) Ricevuta di consegna pec nomina CTU fallimento.
- 12A) Ispezione ipotecaria Iscrizione reg. gen.21320 reg. part.2233 del 22.09.2015.
- 12B) Ispezione ipotecaria Iscrizione reg. gen.3626 reg. part.3115 del 10.02.2016.
- 13A) Visura per soggetto XXXXXXXXXXXXX immobili in Mendicino.
- 13B) Visura per soggetto XXXXXXXXXXXXX con sede in Mendicino, immobili in Mendicino.
- 13C) Visura per soggetto XXXXXXXXXXXXX immobili in Mendicino.
- 13D) Visura per soggetto XXXXXXXXXXXXX con sede in Mendicino, immobili in Mendicino.
- 14) EDM Mendicino, foglio 12, p.lla 633.
- 15) EDM Mendicino, foglio 12.
- 16) EDM Mendicino, foglio 8, p.lla 955.
- 17) EDM Mendicino, foglio 8.
- 18) Verbale di sopralluogo del 24-10-2018.
- 19) Elaborato planimetrico Mendicino, fg.12, p.lla 632.
- 20) Elaborato planimetrico Mendicino, fg.12, p.lla 634.
- 21) Elenco subalterni Mendicino, fg.12, p.lla 632.
- 22) Elenco subalterni Mendicino, fg.12, p.lla 634.
- 23) EDM Mendicino, foglio 12, p.lla 1439.
- 24) EDM Mendicino, foglio 12, p.lla 1476.

- 25) Pec del 10.11.2018 di improcedibilità esec. immob. 299/2017.
- 26) Sentenza estinzione esec. immob. 299/2017.
- 27) Verbale di sopralluogo del 16.11.2018.
- 28) Elaborato planimetrico Mendicino, fg.12, p.IIa 633.
- 29) Richiesta visure planimetriche del 20.11.2018.
- 30) Visura planimetrica Mendicino, fg.12, p.IIa 634, sub.17.
- 31) Visura planimetrica Mendicino, fg.12, p.IIa 1431, sub.1.
- 32) Visura planimetrica Mendicino, fg.12, p.IIa 1432, sub.1.
- 33) Pec accesso atti Comune di Mendicino del 21.11.2018.
- 34) Ricevuta di accettazione pec accesso atti Comune di Mendicino.
- 35) Ricevuta di consegna pec accesso atti Comune di Mendicino.
- 36A) Visura catastale storica Mendicino, fg.12, p.IIa 632, sub.1.
- 36B) Visura catastale storica Mendicino, fg.12, p.IIa 632, sub.5.
- 37) Verbale di sopralluogo del 29.11.2018.
- 38) Prenotazione appuntamento all'Agencia del Territorio di Cosenza del 05.12.2018.
- 39) Mail Agencia del Territorio di conferma appuntamento del 05.12.2018.
- 40) Richiesta documenti all'Agencia del Territorio di Cosenza del 11.12.2018.
- 41) Ricevuta protocollo richiesta documenti Ag. Territorio di Cosenza del 11.12.2018.
- 42) Ricevuta di pagamento acquisizione atti Ag. Territorio di Cosenza del 13.12.2018.
- 43A) Elaborato planimetrico Mendicino, fg.12, p.IIa 634, sub.2.
- 43B) Elaborato planimetrico Mendicino, fg.12, p.IIa 634, sub.3.
- 43C) Elaborato planimetrico Mendicino, fg.12, p.IIa 634, sub.4.
- 44) Richiesta visura planimetrica Mendicino, fg.12, p.IIa 632, sub.20.
- 45) Visura planimetrica Mendicino, fg.12, p.IIa 632, sub.20.
- 46) Richiesta visura planimetrica Mendicino, fg.12, p.IIa 632, sub.21.
- 47) Visura planimetrica Mendicino, fg.12, p.IIa 632, sub.21.
- 48) Richiesta visura planimetrica Mendicino, fg.12, p.IIa 632, sub.17-18-19-20-21-22.
- 49) Visura planimetrica Mendicino, fg.12, p.IIa 632, sub.22.

- 51) Dati immobili Residenza Warmbad, Villach (Austria).
- 52) Mail richiesta informazioni al curatore austriaco del 04.02.2019.
- 53) Mail di risposta del curatore austriaco del 05.02.2019.
- 54) E-mail con richieste ad Amministratore del 08.02.2019.
- 55A) Ispezione ipotecaria, elenco formalità "XXXXXXXXXXXXX".
- 55B) Ispezione ipotecaria, elenco formalità Mendicino fg.12, p.lla 632, sub.3.
- 55C) Ispezione ipotecaria, nota di iscrizione, rg.1564, r.p.122 del 19.01.2017.
- 55D) Ispezione ipotecaria, nota di trascrizione, rg.1452, r.p.1191 del 18.01.2018.
- 55E) Ispezione ipotecaria, nota di trascrizione, rg.19451, r.p.16622 del 20.08.1993.
- 55F) Ispezione ipotecaria, nota di trascrizione, rg.5009, r.p.4435 del 22.02.1994.
- 55G) Ispezione ipotecaria, nota di trascrizione, rg.8795, r.p.7306 del 04.04.1995.
- 55H) Ispezione ipotecaria, nota di trascrizione, rg.22590, r.p.17638 del 05.11.1998.
- 55I) Ispezione ipotecaria, nota di trascrizione, rg.20755, r.p.15594 del 25.10.2000.
- 55L) Ispezione ipotecaria, nota di trascrizione, rg.13063, r.p.8746 del 19.04.2006.
- 56) E-mail richiesta copia atto al Notaio Leucio Gissona del 11.02.2019.
- 57) E-mail richiesta copia atto al Notaio Stefania Lanzillotti del 11.02.2019.
- 58) E-mail di risposta del notaio Leucio Gissona del 11.02.2019.
- 59) Pec di richiesta certificato destinazione urbanistica al Comune di Mendicino.
- 60) Ricevuta di accettazione pec cert. dest. urb. al Comune di Mendicino.
- 61) Ricevuta di consegna 1 pec richiesta cert. dest. urb. al Comune di Mendicino.
- 62) Ricevuta di consegna 2 pec richiesta cert. dest. urb. al Comune di Mendicino.
- 63) Verbale di sopralluogo del 15.02.2019.
- 64) Pec sollecito richiesta all'Amministratore di Condominio avv. XXXXXXXXXXXXX.
- 65) Ricevuta di accettazione pec all'Amministratore di Condominio avv. XXXXXXXXXXXXX.
- 66) Ricevuta di consegna pec all'Amministratore di Condominio avv. XXXXXXXXXXXXX.
- 67) Richiesta appuntamento servizi catastali del 13.02.2019.
- 68) Pec di conferma appuntamento servizi catastali del 13.02.2019.
- 69) Atto notaio Leucio Gissona rep.139881 racc.30576 del 05.08.1993.
- 70) Atto notaio Leucio Gissona rep.144785 racc.31429 del 04.02.1994.

- 71) Atto notaio Leucio Gisonna rep.156098 racc.33256 del 29.03.1995.
- 72) Atto notaio Leucio Gisonna rep.298710 racc.48891 del 12.04.2006.
- 73) Atto notaio Stefania Lanzillotti rep.43961 rep.12677 del 12.10.1998.
- 74) Atto notaio Stefania Lanzillotti rep.49002 rep.14043 del 05.10.2000.
- 75) Verbale di sopralluogo del 21.02.2019.
- 76) Verbale di sopralluogo del 22.02.2019.
- 77) Ricevuta ritiro copie documenti Comune di Mendicino.
- 78) Certificato di destinazione urbanistica dei terreni Comune di Mendicino.
- 79) Visura Mendicino fabbricati fg.12, p.lla 1432, sub.2.
- 80) Visura Mendicino fabbricati fg.12, p.lla 1431, sub.2.
- 81) Visura Mendicino fabbricati fg.12, p.lla 632, sub.4.
- 82) Visura Mendicino terreni fg.12, p.lla 1514.
- 83) Tipo mappale aggiornamento Mendicino fg.12.
- 84) Estratto di mappa Mendicino fg.12.
- 85) Docfa Mendicino fg.12, p.lle 1431 sub.2 - 1432 sub.2.
- 86) Concessione Edilizia Comune di Mendicino 12/1997.
- 87) Concessione Edilizia Comune di Mendicino 10/1999.
- 88) Concessione Edilizia Variante Comune di Mendicino 12/2001.
- 89) Permesso di Costruire in Sanatoria Comune di Mendicino 4/2005.
- 90) Stralcio aerofotogrammetrico Mendicino, via Alessandro il Molosso.
- 91) Stralcio aerofotogrammetrico Mendicino, via Federico Fellini.
- 92) Stralcio ortofotografico Mendicino, via Alessandro il Molosso.
- 93) Stralcio ortofotografico Mendicino, via Federico Fellini.
- 94) Visure storiche di tutti gli immobili del fallimento.
- 95) Visura planimetrica Mendicino, fg.12, p.lla 634, sub.17.
- 96) Visura planimetrica Mendicino, fg.12, p.lla 632, sub.11.
- 97) Visura planimetrica Mendicino, fg.12, p.lla 1431, sub.2.
- 98) Visura planimetrica Mendicino, fg.12, p.lla 1432, sub.2.
- 99) Elaborato planimetrico Mendicino fg.12, p.lla 927.

- 100) Elaborato planimetrico Mendicino fg.12, p.lla 1039.
- 101) Ortofoto Cosenza-Mendicino.
- 102) Planimetria appartamento Mendicino fg.12, p.lla 632, sub.11.
- 103) Contratto di locazione XXXXXXXXXXXXXXXX.
- 104) Planimetria cabina elettrica Mendicino fg.12, p.lla 633, sub.2.
- 105) Planimetria cantina Mendicino fg.12, p.lla 634, sub.17.
- 106) Planimetria fabbricati sulla particella Mendicino fg.12, p.lla 1024.
- 107) Planimetria garage Mendicino fg.12, p.lla 1439, sub.3.
- 108) Planimetria garage Mendicino fg.12, p.lla 1476, sub.1.
- 109) Planimetria fabbricato Mendicino fg.12, p.lla 1431, sub.2.
- 110) Planimetria fabbricato Mendicino fg.12, p.lla 1432, sub.2.
- 111) Perizia ing. XXXXXXXXXXXXXXXX allegata al progetto di scissione del 26.09.2014.
- 112) Relazione del progetto di variante anno 2001.
- 113) Autorizzazione di abitabilità 9/2001.
- 114) Contratto preliminare di compravendita XXXXXXXX del 05.11.2005.
- 115) Quotazioni immobili Mendicino Ag. Territorio 1° sem. 2018.
- 116) Visura planimetrica garage Mendicino fg.12, p.lla 1439, sub.3.
- 117) Visura planimetrica garage Mendicino fg.12, p.lla 1476, sub.1.
- 118) Documentazione fotografica, foto 1-24.
- 119) Documentazione fotografica, foto 25-40.
- 120) Documentazione fotografica, foto 41-60.
- 121) Documentazione fotografica, foto 61-72.
- 122) Foglio riassuntivo.