

1

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura
fallimentare n. 16/2021 R.G. della società
curatore
fallimentare Avv. Francesco ANDREA BRUNALE.

RELAZIONE DI STIMA

Con provvedimento del 01/12/2021, io sottoscritto Ing.
GUALTIERI Pasqualino, iscritto all'albo dei consulenti
tecnici del Tribunale di Campobasso, venivo nominato per il
giuramento di rito nella procedura fallimentare n. 16/2021
R.G. Accettato l'incarico in data 22/12/2021 mi sono stati
enunciati i seguenti quesiti che di seguito si riepilogano
con il solo titolo dei vari punti:

- **A** - *Verifica della completezza di documenti ai cui all'art. 567
cpc;*
- **B** - *Identificazione e descrizione dei beni attuale e pregressa;*
- **C** - *Stato di possesso;*
- **D** - *Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura
condominiale;*
- **E** - *Regolarità edilizia ed urbanistica;*
- **F** - *Formazione dei Lotti;*
- **G** - *Valore del bene e costi.*

PREMESSA:

Dopo aver eseguito le visure dei beni oggetto della
procedura fallimentare, estratto le planimetrie catastali ed

2

inoltrato la richiesta di accesso agli atti per estrarre copie dei titoli abilitativi, si è contattato il proprietario per poter concordare i vari sopralluoghi sugli immobili siti nei comuni di Trivento (CB), Tufillo (CH) ed Imola (BO) oggetto della procedura fallimentare;

Dopo aver pianificato i sopralluoghi tra la fine di Luglio e gli inizi di agosto, periodo indicato dal proprietario in quanto disponibile e reperibile;

Il giorno 31/07/2022 e 01/08/2022 si è proceduto al sopralluogo degli immobili siti ad Imola (BO);

Il giorno 08/08/2022 si è proceduto al sopralluogo degli immobili siti a Trivento (CB);

Il giorno 08/08/2022 si è proceduto al sopralluogo degli immobili siti a Tufillo (CH)..

QUESITO A” – *Verifica della completezza...*

Dalla documentazione inviata dal curatore si è verificato la completezza dei documenti di cui all’art. 567 cpc.

QUESITO B” – *Identificazione e descrizione attuale dei beni:*

“B”1) I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nei comuni di Trivento (CB), Tufillo (CH) ed Imola (BO) così identificati:

IMMOBILI IN TRIVENTO (CB):

BENE-1: trattasi di locali realizzati su due livelli sito alla Contrada Rio, 93, intestato a _____ nato a _____

3

_____ proprietario per 1/1. In catasto
fabbricati è identificato sul foglio n.13 p.lla n.338 sub.3,
categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) classe 1°
consistenza 200 mq. piano S1-T rendita euro 423,49 con
corte pertinenziale comune identificata con il sub.12. Vi è
corrispondenza reale e catastale della tipologia e natura
dell'immobile. La superficie commerciale, come da
misurazione della planimetria catastale, risulta essere:

- Piano S1 mq. lordi 72,29 + Piano T mq. lordi 159,21 per
un totale di mq. lordi 231,50 + corte pertinenziale mq.
350,00 circa;

la superficie utile risulta essere:

- Piano S1 mq. utili 61,09 + Piano T mq. utili 159,21 per
un totale di mq. utili 220,30.

I confinanti del fabbricato, particella 338, sono:

- particella 541, particella 484, particella 472, strada
comunale.

BENE-2: trattasi di fabbricato con una unità abitativa posto
al piano terra ed annessa cantina pertinenziale al piano
seminterrato facente parte di un immobile realizzato su più
livelli sito alla Contrada Rio, 93, intestato a _____

_____ proprietario per
1/1. In catasto fabbricati è identificato sul foglio n.13 p.lla
n.338 sub.10, categoria A/3 (abitazione di tipo economico)
classe U consistenza 8 vani piano S1-T rendita euro 454,48

4

con corte pertinenziale comune identificata con il sub.12.

Vi è corrispondenza reale e catastale della tipologia e natura dell'immobile. La superficie commerciale, come da misurazione della planimetria catastale, risulta essere:

- Piano S1(cantina) mq. lordi 88,44; Piano T.(abitazione) mq. lordi 181,58 con balcone mq. 9,52 + corte pertinenziale mq. 350,00 circa;

la superficie utile risulta essere:

- Piano S1(cantina) mq. utili 77,49; Piano T.(abitazione) mq. utili 152,02 con balcone mq. 9,52.

I confinanti del fabbricato, particella 338, sono:

- particella 541, particella 484, particella 472, strada comunale.

BENE-3: trattasi di terreni siti in Località Vivara, intestati a

proprietario per 1/1. In catasto terreni sono identificati sul foglio n.7 p.lla n.468 di mq. 10.020,00 e p.lla n.469 di mq. 1.000,00 per un totale di mq. 11.020,00 R.D. 16,49 R.A. 46,59. Vi è corrispondenza reale e catastale della tipologia e natura dell'immobile. La superficie commerciale delle due p.lle, come da visura catastale è di mq. 11.020,00.

I confinanti del terreno, sono:

- particella 420, particella 50, strada comunale.

BENE-4: trattasi di terreni siti in Contrada Rio, intestati a

5

proprietario per 1/1. In catasto terreni sono identificati sul foglio n.13 p.lla n.477 di mq. 600,00, p.lla n.480 di mq. 1.280,00 e p.lla n.484 di mq. 2.920,00 per un totale di mq. 4.800,00 R.D. 9,44 R.A. 20,92. Vi è corrispondenza reale e catastale della tipologia e natura dell'immobile. La superficie commerciale delle tre p.lle, come da visura catastale è di mq. 4.800,00.

I confinanti del terreno, sono:

- particella 338, particella 541, particella 539.

BENE-5: trattasi di terreno sito in Contrada Rio, intestato a

proprietaria per 1/1. In catasto terreni è identificato sul foglio n.13 p.lla n.122 di mq. 1.580,00 R.D. 3,26 R.A. 7,34. Vi è corrispondenza reale e catastale della tipologia e natura dell'immobile. La superficie commerciale della p.lla, come da visura catastale è di mq. 1.580,00.

I confinanti del terreno, sono:

- particella 121, particella 123, strada comunale.

BENE-6: trattasi di terreno sito in Località Colle Portone, intestato a

proprietaria per 1/1. In catasto terreni è identificato sul foglio n.14 p.lla n.16 di mq. 7.630,00 R.D. 10,51 R.A. 29,21. Vi è corrispondenza reale e catastale della tipologia e natura dell'immobile. La superficie commerciale della p.lla, come da visura catastale è di

6

mq.7.630,00.

I confinanti del terreno, sono:

- particella 19, particella 209, strada comunale.

IMMOBILI IN TUFILLO (CH):**BENE-7:** trattasi di un locale realizzato su unico livello

sito in alla Contrada Piana di Cicco, intestato a

_____ proprietario per

1/6 e _____

proprietaria per 5/6. In catasto fabbricati è identificato sul

foglio n.16 p.lla n.4032 sub.2, categoria C/6 (stalle,

scuderie, rimesse, autorimesse) classe 1° consistenza 120

mq. piano S1 rendita euro 185,92 con corte pertinenziale

comune identificata con il sub.1. Vi è corrispondenza reale

e catastale della tipologia e natura dell'immobile. La

superficie commerciale, come da misurazione della

planimetria catastale, risulta essere:

- Piano S1 mq. lordi 138,30 + corte pertinenziale mq.

900,00 circa;

la superficie utile risulta essere:

- Piano S1 mq. utili 120,20.

I confinanti del fabbricato, particella 4032, sono:

- particella 4031 su più lati, strada comunale.

BENE-8: trattasi di fabbricato con una unità abitativa

realizzata su due livelli sita in alla Contrada Piana di

Cicco, intestata a _____

7

_____ proprietario per 1/6 e _____ nata _____
a Tufillo il _____ proprietaria per 5/6. In catasto
fabbricati è identificata sul foglio n.16 p.lla n.4032 sub.3,
categoria F/2 (unità collabenti-rudere) piano S1-T. senza
rendita con corte pertinenziale comune identificata con il
sub.1. Vi è corrispondenza reale e catastale della tipologia
e natura dell'immobile. La superficie commerciale, come da
misurazione della planimetria catastale, risulta essere:
- Piano S1 mq. lordi 106,82 + piano T. mq. lordi 106,82
per un totale di mq. 213,64 + corte pertinenziale mq.
900,00 circa;
la superficie utile non è possibile calcolarla in quanto il
fabbricato è inaccessibile.

I confinanti del fabbricato, particella 4032, sono:

- particella 4031 su più lati, strada comunale.

BENE-9: trattasi di terreno sito alla Contrada Piana di
Cicco, intestato a _____

_____ proprietario per 1/6 e _____
a Tufillo il _____ proprietaria per 5/6. In catasto
terreni è identificato sul foglio n.16 p.lla n.4031 di mq.
17.120,00 R.D. 57,01 R.A. 57,18. Vi è corrispondenza reale
e catastale della tipologia e natura dell'immobile. La
superficie commerciale della p.lla, come da visura catastale
è di mq. 17.120,00.

I confinanti del terreno, sono:

8

- particella 4032, particella 246, strada comunale.

BENE-10: trattasi di terreno sito in località Fonte le Lame,

intestato a _____

_____ proprietario per 1/6 e _____

_____ proprietaria per 5/6. In catasto

terreni è identificato sul foglio n.10 p.lla n.480 di mq.

1.500,00 R.D. 0,77 R.A. 0,31. Vi è corrispondenza reale e

catastale della tipologia e natura dell'immobile. La

superficie commerciale della p.lla, come da visura catastale

è di mq. 1.500,00.

I confinanti del terreno, sono:

- particella 479, particella 481, strada comunale.

BENE-11: trattasi di terreno sito in località Fonte le Lame,

intestato a _____

_____ proprietario per 1/6 e _____

_____ proprietaria per 5/6. In catasto

terreni è identificato sul foglio n.10 p.lla n.575 di mq.

630,00 R.D. 0,23 R.A. 0,10. Vi è corrispondenza reale e

catastale della tipologia e natura dell'immobile. La

superficie commerciale della p.lla, come da visura catastale

è di mq. 630,00.

I confinanti del terreno, sono:

- particella 484, particella 490, strada comunale.

BENE-12: trattasi di terreno sito in località Fonte le Lame,

intestato a _____

10

45.560,00 R.D. 160,29 R.A. 150,49. Vi è corrispondenza reale e catastale della tipologia e natura dell'immobile. La superficie commerciale della p.lla, come da visura catastale è di mq. 45.560,00.

I confinanti del terreno, sono:

- particella 92, particella 61, strada comunale.

BENE-15: trattasi di terreno sito in località Piana di Cecco,

intestato a _____

_____ proprietario per 1/6 e _____

_____ proprietaria per 5/6. In catasto

terreni è identificato sul foglio n.16 p.lla n.94 di mq.

5.180,00 R.D. 17,39 R.A. 17,39. Vi è corrispondenza reale e catastale della tipologia e natura dell'immobile. La superficie commerciale della p.lla, come da visura catastale è di mq. 5.180,00.

I confinanti del terreno, sono:

- particella 93, particella 78, strada comunale.

BENE-16: trattasi di terreno sito in località Piana di Cecco,

intestato a _____

_____ proprietario per 1/6 e _____

_____ proprietaria per 5/6. In catasto

terreni è identificato sul foglio n.16 p.lla n.258 di mq.

390,00 R.D. 0,14 R.A. 0,06. Vi è corrispondenza reale e catastale della tipologia e natura dell'immobile. La superficie commerciale della p.lla, come da visura catastale

11

è di mq. 390,00.

I confinanti del terreno, sono:

- particella 257, particella 259, strada comunale.

IMMOBILI IN IMOLA (BO):

BENE-17: trattasi di un capannone, momentaneamente
utilizzato come deposito, realizzato su unico livello sito in
alla Via Colombarotto, 8, intestato a

con

sede in Trivento. In catasto fabbricati è identificato sul
foglio n.111 p.lla n.202, categoria C/3 (laboratorio per arti
e mestieri) classe 7° consistenza 264 mq. piano T. rendita
euro 1186,20 con corte esclusiva. Vi è corrispondenza reale
e catastale della tipologia e natura dell'immobile. La
superficie commerciale, come da misurazione della
planimetria catastale, risulta essere:

- Piano T mq. lordi 257,72 + corte pertinenziale
mq.555,00;

la superficie utile risulta essere:

- Piano T mq. utili 239,52.

I confinanti del fabbricato, particella 202, sono:

- particella 204, particella 120, strada comunale.

“B”2) Gli immobili di cui sopra, tranne il fabbricato
sito nel comune di Imola, non hanno pertinenze, accessori, o
parti comuni condominiali. L'immobile distinto nel catasto
di Imola sul foglio n.11 p.lla 202, parte della corte

12

pertinenziale (mq.360) è utilizzata come strada di lottizzazione dell'intero comparto, per cui utilizzata come via pubblica di accesso a tutti i fabbricati insistenti nell'area.

“B”3) Tutti i terreni di cui sopra, siti nel comune di Trivento e Tufillo, sono ubicati nella zona agricola dei rispettivi Piani di Fabbricazione. Si allega alla presente i certificati di destinazione urbanistica rilasciati dai rispettivi comuni.

QUESITO B” – *Identificazione e descrizione pregressa dei beni:*

“B”1) Per tutti gli immobili, dal BENE-1 al BENE-17 i dati catastali ed i dati dei titoli di provenienza risultano invariati e trascritti correttamente anche nei titoli di provenienza del debitore (si allega visure storiche, estratto di mappa, planimetrie catastali).

“B”2) Gli immobili identificati come BENE-1, BENE-7, BENE-8 e BENE-17 non vi sono difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi e risultano rispondenti nei dati dei registri immobiliari. Per l'immobile identificato come BENE-2 risultano delle difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, avendo modificato internamente alcune tramezzature, senza richiedere le necessarie autorizzazioni edilizie e, di conseguenza, senza le relative variazioni catastali. Per l'aggiornamento al catasto fabbricato,

13

considerando che è possibile sanare l'abuso urbanisticamente, per la corrispondenza tra reale e catastale, occorre presentare una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni che sostituisca di fatto quella esistente. I costi necessari **ammontano a circa euro 1.318,80 omni-comprensivo di iva, cassa e spese catastali.**

QUESITO C” – Stato di possesso:

“C”1) Gli immobili identificati dal BENE-1 al BENE-16 sono utilizzati (terreni) ed occupati (fabbricati) dai proprietari. Mentre per il BENE-17 esiste un contratto di fitto tra l'esecutato e la società _____ con sede in Bolzano in Via _____ ' stipulato in data 01/11/2020 con scadenza il 31/10/2026 e con rinnovo tacito per altri 6 anni, per un importo di euro 4.800,00 annui da pagarsi in dodici rate posticipate di euro 300,00.

“C”2) Il contratto di cui sopra non risulta registrato presso l'ufficio del registro di IMOLA. Si allega alla presente copia del contratto fornitami dal proprietario.

“C”3) I valori locativi dei beni, anche secondo l'osservatorio del mercato immobiliare sono i seguenti:

IMMOBILI IN TRIVENTO (CB):

BENE-1: deposito identificato sul foglio n.13 p.lla n.338 sub.3. Il valore di locazione si aggira attorno agli €0,40 mensili/mq. **Per cui si avrà €0,40 x mq.231,50 = €100,00**

14

circa mensili.

BENE-2: unità abitativa (residenza del proprietario) con relativa cantina pertinenziale identificata sul foglio n.13 p.lla n.338 sub.10. Il valore di locazione si aggira attorno agli €1,50 mensili/mq. **Per cui si avrà €1,50 x mq.181,58 = €300,00 circa mensili.**

IMMOBILI IN TUFILLO (CH):

BENE-7: rimessa realizzata identificata sul foglio n.16 p.lla n.4032 sub.2. Il valore di locazione si aggira attorno agli €1,00 mensili/mq. **Per cui si avrà €1,00 x mq.138,30 = €140,00 circa mensili.**

BENE-8: fabbricato diruto identificato sul foglio n.16 p.lla n.4032 sub.3 non locabile.

IMMOBILI IN IMOLA (BO):

BENE-17: laboratorio artigianale, identificato sul foglio n.111 p.lla n.202. Il valore di locazione si aggira attorno agli €2,70 mensili/mq. **Per cui si avrà €2,70 x mq.257,72 = €700,00 circa mensili.**

QUESITO D" – Esistenza di formalità, vincoli o oneri:

"D"1-2) Non esistono vincoli, oneri, anche di natura condominiale.

QUESITO E" – Regolarità edilizia ed urbanistica:

"E"1) IMMOBILI IN TRIVENTO (CB):

In data 04/07/2022 ed in data 16/08/2022 il comune di Trivento mi ha inviato nota delle relative autorizzazioni

15

interventute per gli immobili della seguente procedura fallimentare. Il **BENE-1**, ed il **BENE-2** sono stati oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizia:

- Concessione Edilizia n. 56/1980 del 12/05/1980 e successiva Concessione in Sanatoria n. 189 del 23/01/1998. Non esistono certificati di abitabilità/agibilità.

La destinazione d'uso dell'intero fabbricato è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, mentre vi è una imprecisione, tra la categoria catastale e la categoria dei locali pertinenziali siti ai piano S1 e T. Difatti ad oggi, la categoria registrata al catasto è C/2 (magazzini e locali di deposito) e cantina pertinenziale all'abitazione, invece, secondo il titolo abilitativo assentito occorreva registrarli al catasto fabbricati come stalle e fienili con la categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse). I costi necessari per l'aggiornamento catastale ammontano a circa euro 1.065,04 omni-comprensivo di iva, cassa e spese catastali.

“E”1) IMMOBILI IN TUFILLO (CH):

In data 02/08/2022 il comune di Tufillo mi ha comunicato che l'immobile è antecedente l'anno 1967. La destinazione d'uso dell'intero fabbricato, **BENE-7**, e **BENE-8** è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale e quello catastale.

16

“E”1) IMMOBILI IN IMOLA (BO):

In data 07/07/2022 il comune di Imola mi ha inviato nota delle relative autorizzazioni intervenute per gli immobili della seguente procedura fallimentare. Il BENE-17 è stato oggetto di accertamento di conformità urbanistica-edilizia rilasciando la seguente autorizzazione edilizia:

- S.C.I.A. in sanatoria depositata in data 30/12/2021 prot. 42414 con procedimento amministrativo concluso e CONFORMATO. I titoli precedenti sono S.C.I.A. del 16/02/2018 prot. 6045 e del 11/06/2019 prot. 23130. Certificato di conformità edilizia ed agibilità del 27/06/2019.

La destinazione d'uso dell'intero fabbricato è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale e quello catastale.

“E”2) IMMOBILI IN TRIVENTO (CB):

L'unità immobiliare identificata come BENE-2 ha delle modeste irregolarità urbanistiche e necessita di sanatoria. Difatti, come riferito dallo stesso proprietario, l'abitazione ha subito una modifica interna nell'anno 2020 variando la disposizione interna, creando nuove tramezzature (vedasi allegato). Ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 (testo unico dell'edilizia) art.3 lettera b), per tali lavorazioni occorreva redigere una progettazione presentando la S.C.I.A. al Comune di Trivento, indicando lo stato attuale pre

17

intervento e la nuova proposta progettuale, relazionando tutte le lavorazioni che si volevano realizzare. Considerato che **l'abuso eseguito è sanabile**, ad oggi l'unità immobiliare necessita di una S.C.I.A. in sanatoria, presentando una serie di documenti dove necessita l'approvazione dell'ufficio tecnico e la quantificazione dell'oblazione. Per cui ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 la somma da versare è pari **ad un minimo di euro 516,00 ad un massimo di euro 5.164,00** stabilita dal responsabile del procedimento del comune di Trivento. Si fa presente che tale sanatoria può essere presentata, come stabilito dall'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi necessari per la progettazione in sanatoria e variazione catastale, **ammontano a circa euro 6.344,00 omni-comprensivo di iva e cassa, escluso l'oblazione ed i diritti di segreteria/istruttoria al comune di Trivento.**

“E”2) IMMOBILI IN TUFILLO (CH):

L'unità immobiliare identificata come **BENE-7** ha delle modeste irregolarità urbanistiche e necessita di sanatoria. Difatti, come riferito dallo stesso proprietario, la rimessa ha subito una ristrutturazione nell'anno 1990. Ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 (testo unico dell'edilizia) art.3 lettera b), per tali lavorazioni occorreva redigere una progettazione

18

presentando la S.C.I.A. al Comune di Tuffillo, indicando lo stato attuale pre intervento e la nuova proposta progettuale, relazionando tutte le lavorazioni che si volevano realizzare.

Considerato che **l'abuso eseguito è sanabile**, ad oggi

l'unità immobiliare necessita di una S.C.I.A. in sanatoria,

presentando una serie di documenti dove necessita

l'approvazione dell'ufficio tecnico e la quantificazione

dell'oblazione. Per cui ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del

D.P.R. 380/2001 la somma da versare è pari **ad un minimo**

di euro 516,00 ad un massimo di euro 5.164,00 stabilita

dal responsabile del procedimento del comune di Tuffillo. Si

fa presente che tale sanatoria può essere presentata, come

stabilito dall'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001

entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso

dalla autorità giudiziaria. I costi necessari per la

progettazione in sanatoria e variazione catastale,

ammontano a circa euro 5.075,00 omni-comprensivo di iva

e cassa, escluso l'oblazione ed i diritti di

segreteria/istruttoria al comune di Tuffillo

“E”3) Non sussistono accertate irregolarità urbanistiche

che prevedono la demolizione dei beni.

“E”4) Tutti i terreni siti nei comuni di Trivento ed Imola

ricadono nella zona agricola dei vigenti piani di

fabbricazione dei rispettivi comuni. Si allega alla presente i

relativi certificati di destinazione urbanistica.

19

QUESITO F” – *Formazione dei lotti:*

“F”1-2) Per la vendita è possibile la formazione dei lotti così come di seguito distinti:

IMMOBILI IN TRIVENTO (CB):

LOTTO1 - BENE-1: deposito identificato sul foglio n.13 p.lla n.338 sub.3, con diritto alla corte comune.

LOTTO2 - BENE-2: unità abitativa identificata sul foglio n.13 p.lla n.338 sub.10, con diritto alla corte comune.

LOTTO3 - BENE-3: terreni identificati sul foglio n.7 p.lla n.468 di mq. 10.020,00 e p.lla n.469 di mq. 1.000,00 per un totale di mq. 11.020,00.

LOTTO4 - BENE-4: terreni identificati sul foglio n.13 p.lla n.477 di mq. 600,00, p.lla n.480 di mq. 1.280,00 e p.lla n.484 di mq. 2.920,00 per un totale di mq. 4.800,00.

LOTTO5 - BENE-5: terreno identificato sul foglio n.13 p.lla n.122 di mq. 1.580,00.

LOTTO6 - BENE-6: terreno identificato sul foglio n.14 p.lla n.16 di mq. 7.630,00.

IMMOBILI IN TUFILLO (CH):

LOTTO7 - BENE-7: rimessa identificata sul foglio n.16 p.lla n.4032 sub.2, con diritto alla corte comune.

LOTTO8 - BENE-8: unità abitativa identificata sul foglio n.16 p.lla n.4032 sub.3, con diritto alla corte comune.

LOTTO9 - BENE-9: terreno identificato sul foglio n.16 p.lla n.4031 di mq. 17.120,00.

20

LOTTO10 - BENE-10: terreno identificato sul foglio n.10

p.lla n.480 di mq. 1.500,00.

LOTTO11 - BENE-11: terreno identificato sul foglio n.10

p.lla n.575 di mq. 630,00.

LOTTO12 - BENE-12: terreno identificato sul foglio n.10

p.lla n.581 di mq. 600,00.

LOTTO13 - BENE-13: terreno identificato sul foglio n.16

p.lla n.92 di mq. 10.310,00.

LOTTO14 - BENE-14: terreno identificato sul foglio n.16

p.lla n.93 di mq. 45.560,00.

LOTTO15 - BENE-15: terreno identificato sul foglio n.16

p.lla n.94 di mq. 5.180,00.

LOTTO16 - BENE-16: terreno identificato sul foglio n.16

p.lla n.258 di mq. 390,00.

IMMOBILI IN IMOLA (BO):

LOTTO17 - BENE-17: laboratorio artigianale identificato

sul foglio n.111 p.lla n.202.

Tutti i lotti sopra indicati possono essere venduti nella loro
interezza.

QUESITO G” – *Valore del bene e costi:*

“G”1) di seguito vengono indicati tutti i valori di
mercato dei beni distinti per lotti:

IMMOBILI IN TRIVENTO (CB):

LOTTO1 - BENE-1: deposito identificato sul foglio n.13

p.lla n.338 sub.3, con diritto alla corte comune. L’unità

21

immobiliare oggetto di stima è composto da vari ambienti adibiti a stalla, deposito, stalla, rimesse e fienili. Tutti i locali sono rifiniti con materiali di buona fattura ed in generale lo stato di conservazione risulta scadente. La superficie in esame per la determinazione del valore commerciale risulta essere:

- locali P.S1 :..... mq.lordi 79,29;

- locali P.T. :..... mq.lordi 159,21;

superficie commerciale **SOMMA mq.lordi 231,50**

L'immobile ricade in zona extraurbana del comune di Trivento in una delle aree meno appetibili. Da una attenta analisi di mercato e dai valori stabiliti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (min.180,00 max.270,00) si può determinare un discreto grado di commerciabilità. Le risultanze delle indagini sopra indicate effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari in esame, hanno rilevato che per vendite di costruzioni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelle oggetto della presente stima sommaria vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, il seguente valore unitario: €. 220,00. Per cui il valore di detto bene sarà: **mq.231,50 x €.220,00 = euro 50.930,00.**

LOTTO2 - BENE-2: unità abitativa identificata sul foglio n.13 p.lla n.338 sub.10, con diritto alla corte comune. L'unità immobiliare oggetto di stima è composto da

22

un appartamento con ingresso-balcone, un ingresso, due bagni, quattro camere, una cucina, un terrazzo coperto-veranda, un disimpegno ed una cantina pertinenziale. Tutti i vani sono rifiniti con materiali di buona fattura ed in generale risultano essere ben mantenuti ed arredati. La superficie in esame per la determinazione del valore commerciale risulta essere:

- appartamento :.....=mq.lordi 181,58;
 - balcone da computare al 35%:mq.9,52x35%=mq.lordi 3,33;
 - cantina da computare al 50%:mq.88,44x50%=mq.lordi 44,22;
 superficie commerciale SOMMA **mq.lordi 229,13**

L'immobile ricade in zona extraurbana del comune di Trivento in una delle aree meno appetibili. Da una attenta analisi di mercato e dai valori stabiliti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (min.320,00 max.480,00) si può determinare un buon grado di commerciabilità. Le risultanze delle indagini sopra indicate effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari in esame, hanno rilevato che per vendite di costruzioni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle oggetto della presente stima sommaria vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, il seguente valore unitario: €. 450,00. Per cui il valore di detto bene sarà: **mq.229,13 x €.450,00 = euro 103.108,50.**

LOTTO3 - BENE-3: terreni identificati sul foglio n.7 p.lla

23

n.468 di mq. 10.020,00 e p.lla n.469 di mq. 1.000,00 per un totale di mq. 11.020,00. Da indagini nella zona si è evidenziato quotazioni i cui valori medi unitari, per ettaro di superficie e per tipo di coltura, oscillano tra i 5.000,00 ed i 25.000,00 euro. Le quotazioni indicate sono relative a valori medi riscontrabili su tutto il territorio comunale e quindi suscettibili anche di notevoli variazioni imputabili a fattori diversi, quali la particolare posizione, l'altitudine, la morfologia, l'orografia, la coltura praticata, la vicinanza a vie di comunicazione ecc. Considerato quanto sopra si può considerare equo il valore di euro 15.000,00 ad ettaro (euro 1,50 al mq.). Per cui il valore di detto bene sarà:
mq.11.020,00 x €.1,50 = euro 16.530,00.

LOTTO4 - BENE-4: terreni identificati sul foglio n.13 p.lla n.477 di mq. 600,00, p.lla n.480 di mq. 1.280,00 e p.lla n.484 di mq. 2.920,00 per un totale di mq. 4.800,00. Considerato quanto specificato nel **LOTTO3** si può considerare equo il valore di euro 15.000,00 ad ettaro (euro 1,50 al mq.). Per cui il valore di detto bene sarà:
mq.4.800,00 x €.1,50 = euro 7.200,00.

LOTTO5 - BENE-5: terreno identificato sul foglio n.13 p.lla n.122 di mq. 1.580,00. Considerato quanto specificato nel **LOTTO3** si può considerare equo il valore di euro 15.000,00 ad ettaro (euro 1,50 al mq.). Per cui il valore di detto bene sarà: **mq.1.580,00 x €.1,50 = euro 2.370,00.**

24

LOTTO6 - BENE-6: terreno identificato sul foglio n.14 p.lla n.16 di mq. 7.630,00. Considerato quanto specificato nel **LOTTO3** si può considerare equo il valore di euro 15.000,00 ad ettaro (euro 1,50 al mq.). Per cui il valore di detto bene sarà: **mq.7.630,00 x €.1,50 = euro 11.445,00.**

IMMOBILI IN TUFILLO (CH):

LOTTO7 - BENE-7: rimessa identificata sul foglio n.16 p.lla n.4032 sub.2, con diritto alla corte comune. L'unità immobiliare oggetto di stima è composto da un unico ambiente adibito a rimessa. Il locale è rifinito con materiale di discreta fattura ed in generale lo stato di conservazione risulta scadente. La superficie in esame per la determinazione del valore commerciale risulta essere:

- locali P.S1 :..... **mq.lordi 138,30.**

L'immobile ricade in zona extraurbana del comune di Tufillo in una delle aree meno appetibili. Da una attenta analisi di mercato e dai valori stabiliti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (min.200,00 max.300,00) si può determinare un discreto grado di commerciabilità. Le risultanze delle indagini sopra indicate effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari in esame, hanno rilevato che per vendite di costruzioni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle oggetto della presente stima sommaria vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile,

25

il seguente valore unitario: €. 250,00. Per cui il valore di
 detto bene sarà: **mq.138,30 x €.250,00 = euro 34.575,00.**

LOTTO8 - BENE-8: unità abitativa identificata sul foglio
 n.16 p.lla n.4032 sub.3, con diritto alla corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di stima è composto da due
 piani di una antica casa colonica, oggi completamente
 abbandonata ed in fase di decadimento. La superficie in
 esame per la determinazione del valore commerciale risulta
 essere:

- casa colonica al P.S1 :.....=mq.lordi 106,82;

- casa colonica al P.T. :.....=mq.lordi 106,82;

superficie commerciale SOMMA **mq.lordi 213,64**

L'immobile ricade in zona extraurbana del comune di
 Tufillo in una delle aree meno appetibili. Da una attenta
 analisi di mercato e dai valori stabiliti dalla banca dati
 delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
 (min.250,00 max.375,00) si può determinare un buon grado
 di commerciabilità. Le risultanze delle indagini sopra
 indicate effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le
 unità immobiliari in esame, hanno rilevato che per vendite
 di costruzioni aventi caratteristiche estrinseche ed
 intrinseche similari a quelle oggetto della presente stima
 sommaria vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile,
 il seguente valore unitario: €. 290,00. Per cui il valore di
 detto bene sarà: **mq.213,64 x €.290,00 = euro 61.955,60.**

LOTTO9 - BENE-9: terreno identificato sul foglio n.16 p.lla n.4031 di mq. 17.120,00. Da indagini nella zona si è evidenziato quotazioni i cui valori medi unitari, per ettaro di superficie e per tipo di coltura, oscillano tra i 6.000,00 ed i 28.000,00 euro. Le quotazioni indicate sono relative a valori medi riscontrabili su tutto il territorio comunale e quindi suscettibili anche di notevoli variazioni imputabili a fattori diversi, quali la particolare posizione, l'altitudine, la morfologia, l'orografia, la coltura praticata, la vicinanza a vie di comunicazione ecc. Considerato quanto sopra si può considerare equo il valore di euro 20.000,00 ad ettaro (euro 2,00 al mq.). Per cui il valore di detto bene sarà:
mq.17.120,00 x €.2,00 = euro 34.240,00.

LOTTO10 - BENE-10: terreno identificato sul foglio n.10 p.lla n.480 di mq. 1.500,00. Considerato quanto specificato nel **LOTTO9** si può considerare equo il valore di euro 20.000,00 ad ettaro (euro 2,00 al mq.). Per cui il valore di detto bene sarà: **mq.1.500,00 x €.2,00 = euro 3.000,00.**

LOTTO11 - BENE-11: terreno identificato sul foglio n.10 p.lla n.575 di mq. 630,00. Considerato quanto specificato nel **LOTTO9** si può considerare equo il valore di euro 20.000,00 ad ettaro (euro 2,00 al mq.). Per cui il valore di detto bene sarà: **mq.630,00 x €.2,00 = euro 1.260,00.**

LOTTO12 - BENE-12: terreno identificato sul foglio n.10 p.lla n.581 di mq. 600,00. Considerato quanto specificato

27

nel **LOTTO9** si può considerare equo il valore di euro 20.000,00 ad ettaro (euro 2,00 al mq.). Per cui il valore di detto bene sarà: **mq.600,00 x €.2,00 = euro 1.200,00.**

LOTTO13 - BENE-13: terreno identificato sul foglio n.16 p.lla n.92 di mq. 10.310,00. Considerato quanto specificato nel **LOTTO9** si può considerare equo il valore di euro 20.000,00 ad ettaro (euro 2,00 al mq.). Per cui il valore di detto bene sarà: **mq.10.310,00 x €.2,00 = euro 20.620,00.**

LOTTO14 - BENE-14: terreno identificato sul foglio n.16 p.lla n.93 di mq. 45.560,00. Considerato quanto specificato nel **LOTTO9** si può considerare equo il valore di euro 20.000,00 ad ettaro (euro 2,00 al mq.). Per cui il valore di detto bene sarà: **mq.45.560,00 x €.2,00 = euro 91.120,00.**

LOTTO15 - BENE-15: terreno identificato sul foglio n.16 p.lla n.94 di mq. 5.180,00. Considerato quanto specificato nel **LOTTO9** si può considerare equo il valore di euro 20.000,00 ad ettaro (euro 2,00 al mq.). Per cui il valore di detto bene sarà: **mq.5.180,00 x €.2,00 = euro 10.360,00.**

LOTTO16 - BENE-16: terreno identificato sul foglio n.16 p.lla n.258 di mq. 390,00. Considerato quanto specificato nel **LOTTO9** si può considerare equo il valore di euro 20.000,00 ad ettaro (euro 2,00 al mq.). Per cui il valore di detto bene sarà: **mq.390,00 x €.2,00 = euro 780,00.**

IMMOBILI IN IMOLA (BO):

LOTTO17 - BENE-17: laboratorio artigianale identificato

28

sul foglio n.111 p.lla n.202. L'unità immobiliare oggetto di stima è composto da un locale con un locale, un bagno, un disimpegno ed un ufficio con corte pertinenziale. Il locale è rifinito con materiale di buona fattura ed in generale lo stato di conservazione risulta discreto. La superficie in esame per la determinazione del valore commerciale risulta essere:

- locali P.T. :..... mq.lordi **257,72.**

L'immobile ricade in zona periferica del comune di Imola in una delle aree più appetibili. Da una attenta analisi di mercato e dai valori stabiliti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (min.500,00 max.700,00) si può determinare un buon grado di commerciabilità. Le risultanze delle indagini sopra indicate effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari in esame, hanno rilevato che per vendite di costruzioni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle oggetto della presente stima sommaria vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, il seguente valore unitario: €. 600,00. Per cui il valore di detto bene sarà: **mq.257,72 x €.600,00 = euro 154.632,00.**

“G”2) Non vi sono costruzioni abusive che dovrebbero essere demolite.

RIEPILOGO CONCLUSIVO:

IMMOBILI IN TRIVENTO (CB):

29

LOTTO1 - BENE-1: deposito identificato sul foglio n.13 p.lla n.338 sub.3, con diritto alla corte comune. Valore commerciale euro 50.930,00. Oneri ed onorari per regolarizzazione catastale e/o urbanistica euro 1.065,04.

LOTTO2 - BENE-2: unità abitativa identificata sul foglio n.13 p.lla n.338 sub.10, con diritto alla corte comune. Valore commerciale euro 103.108,50. Oneri ed onorari per regolarizzazione catastale e/o urbanistica euro 7.662,80 più oblazione.

LOTTO3 - BENE-3: terreni identificati sul foglio n.7 p.lla n.468 di mq. 10.020,00 e p.lla n.469 di mq. 1.000,00 per un totale di mq. 11.020,00. Valore commerciale euro 16.530,00.

LOTTO4 - BENE-4: terreni identificati sul foglio n.13 p.lla n.477 di mq. 600,00, p.lla n.480 di mq. 1.280,00 e p.lla n.484 di mq. 2.920,00 per un totale di mq. 4.800,00. Valore commerciale euro 7.200,00.

LOTTO5 - BENE-5: terreno identificato sul foglio n.13 p.lla n.122 di mq. 1.580,00. Valore commerciale euro 2.370,00.

LOTTO6 - BENE-6: terreno identificato sul foglio n.14 p.lla n.16 di mq. 7.630,00. Valore commerciale euro 11.445,00.

IMMOBILI IN TUFILLO (CH):

LOTTO7 - BENE-7: rimessa identificata sul foglio n. 16 p.lla n.4032 sub.2, con diritto alla corte comune. Valore

30

commerciale euro 34.575,00. Oneri ed onorari per
regolarizzazione catastale e/o urbanistica euro 5.075,00 più
oblazione.

LOTTO8 - BENE-8: unità abitativa identificata sul foglio
n.16 p.lla n.4032 sub.3, con diritto alla corte comune.
Valore commerciale euro 61.955,60.

LOTTO9 - BENE-9: terreno identificato sul foglio n.16
p.lla n.4031 di mq. 17.120,00. Valore commerciale euro
34.240,00.

LOTTO10 - BENE-10: terreno identificato sul foglio n.10
p.lla n.480 di mq. 1.500,00. Valore commerciale euro
3.000,00.

LOTTO11 - BENE-11: terreno identificato sul foglio n.10
p.lla n.575 di mq. 630,00. Valore commerciale euro
1.260,00.

LOTTO12 - BENE-12: terreno identificato sul foglio n.10
p.lla n.581 di mq. 600,00. Valore commerciale euro
1.200,00.

LOTTO13 - BENE-13: terreno identificato sul foglio n.16
p.lla n.92 di mq. 10.310,00. Valore commerciale euro
20.620,00.

LOTTO14 - BENE-14: terreno identificato sul foglio n.16
p.lla n.93 di mq. 45.560,00. Valore commerciale euro
91.120,00.

LOTTO15 - BENE-15: terreno identificato sul foglio n. 16

31

p.lla n.94 di mq. 5.180,00. Valore commerciale euro
10.360,00.

LOTTO16 - BENE-16: terreno identificato sul foglio n.16

p.lla n.258 di mq. 390,00. Valore commerciale euro 780,00.

IMMOBILI IN IMOLA (BO):

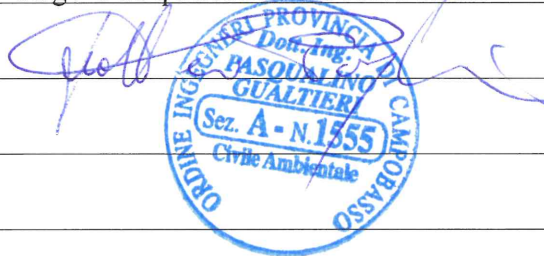
LOTTO17 - BENE-17: laboratorio artigianale identificato

sul foglio n.111 p.lla n.202. Valore commerciale euro
154.632,00.

Il sottoscritto consulente tecnico avendo completato il
proprio mandato, rassegna il presente elaborato composto da
n.31 pagine e con 30 allegati di tutti gli immobili che ne
costituiscono parte integrante.

Il tecnico

Ing. Pasqualino GUALTIERI



[A large, faint, diagonal signature or stamp is visible across the page.]

