

Geom. Paolo Cantarini
via Venezia 43/A
63821 Porto Sant'Elpidio (FM)
tel/fax 0734 902830 cell. 335 5266042
e-mail paolocantarini@tiscali.it

ELABORATO 1/5

Tribunale	di Fermo - Cancelleria Fallimentare
Oggetto	Procedura di ammissione al concordato preventivo n. 8/2014 Perizia di stima del valore aggiornato degli immobili
Giudice delegato	dott.ssa Chiara D'Alfonso
Debitore	
Commissario giudiziale	dott. Rolando Mazzoni
Perito stimatore	geom. Paolo Cantarini

RELAZIONE DEL PERITO STIMATORE

Porto Sant'Elpidio, 4 febbraio 2015

Il Perito Stimatore

Geom. Paolo Cantarini



PREMESSA

Il sottoscritto **geom. Paolo Cantarini**, nato a Porto San Giorgio (FM) il 20 lug 1967, libero professionista con studio in Porto Sant'Elpidio (FM) via Venezia n. 43/A, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Fermo al N. 539 e all'Albo Speciale dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Fermo, su richiesta del Commissario Giudiziale **dott. Rolando Mazzoni**, è stato nominato, in data 4 dicembre 2014, quale perito stimatore dalla **dott.ssa S. Marzialetti**, Giudice Delegato alla procedura di ammissione al concordato preventivo , con l'incarico di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui risultino, per i beni da sottoporre a stima ubicati nei Comuni di Mosnita Noua e Timisoara (Romania), i dati e gli accertamenti sotto elencati:

- *Dettagliata relazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità;*
- *Individuazione degli immobili e loro descrizione;*
- *Verifica della corrispondenza dei dati degli immobili come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi;*
- *Acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni gravanti sugli immobili;*
- *Elenco completo dei comproprietari esistenti su tutti gli immobili interessati;*
- *Elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali;*
- *Descrizione analitica degli atti da cui risulti la storia catastale degli immobili;*
- *Produzione di certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- *Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, esistenza della dichiarazione di agibilità, eventuali abusi riscontrati, possibilità di sanatoria degli illeciti, relativo costo;*
- *Situazione ambientale, con indicazione di eventuali opere di bonifica ambientale, rifiuti tossici e nocivi da smaltire, prevedibili costi;*
- *Accertamento e documentazione dello stato di possesso degli immobili;*
- *In caso di condominio, verifica della posizione debitoria/creditoria relativa agli immobili;*
- *Accertamento e documentazione dell'esistenza di formalità, vincoli, oneri, diritti demaniali o usi civici incidenti sull'attitudine edificatoria degli immobili;*
- *Determinazione analitica del valore commerciale degli immobili, criterio di stima usato.*

Nel merito degli immobili da sottoporre a stima, da contatti avuti con il Commissario Giudiziale, sono state inoltre acquisite le seguenti indicazioni e precisazioni, sulla base delle quali è stata redatta la perizia:

- 1) *Gli immobili da stimare non sono tutti i beni conferiti nel Trust denominato "Speranza", ma quelli oggetto della perizia del geom. Campanelli e precisamente:*
 - *LOTTO 1: Lottizzazione (parcellizzata) denominata "Albina" sita in comune di Mosnita Noua (Romania);*
 - *LOTTO 2: Lottizzazione (non parcellizzata) denominata Albina" sita in comune di Mosnita Noua (Romania);*
 - *LOTTO 3: Area edificabile in comune di Timisoara (Romania) str. Closca.*
- 2) *Per quanto riguarda la procedura concordataria interessano i seguenti tre aspetti principali:*
 - a) *valore dei beni;*
 - b) *presenza di vincoli, ipoteche, ecc.;*
 - c) *prospettive di alienabilità dei beni, in particolare con riferimento al piano temporale di dismissione come indicato nel piano concordatario.*
- 3) *Viene inoltre effettuata, su espressa richiesta della parte debitrice, la seguente ulteriore stima di un lotto di beni, non indicati nella perizia del geom. Campanelli ma conferiti nel Trust secondo quanto accertato e richiesto nel corso dell'accesso in loco:*
 - *LOTTO 4: Area sita in comune di Mosnita Noua, via Berlino;*
- 4) *Per ciascun lotto viene redatto uno specifico e distinto elaborato.*

N.B.: La validità delle certificazioni acquisite ed utilizzate ai fini della perizia deve intendersi **riferita unicamente alla data di emissione** come indicata in ogni singolo documento e non alla data del presente elaborato.

RELAZIONE

1. OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono state svolte mediante:

a) **Assunzione di atti, documenti e informazioni** ritenuti utili e necessari alla definizione del procedimento, consistenti in:

- copie conformi agli originali di parte degli allegati alla relazione del CTP geom. Campanelli;
- visure catastali dei beni: *carte funciarie* contenenti le trascrizioni gravanti sugli immobili e una breve storia paragonabile alla nostra visura storica, ma non risalente al ventennio (quest'ultima attestazione **potrà essere acquisita successivamente**, a causa dei lunghi tempi burocratici propri della procedura vigente in Romania);
- mappe catastali (non allegate alla presente perizia);
- informazioni e valutazioni assunte in via diretta, telefonica e telematica.

b) **Trasferta internazionale** Italia – Romania - Italia, con utilizzo di:

- pullman (da Porto Sant'Elpidio a Roma/Ciampino e da Bologna/Borgo Panigale a Porto Sant'Elpidio);
- aeromobile (da Roma/Ciampino a Timisoara e da Timisoara a Bologna/Borgo Panigale).

c) **Contatti** locali con lo studio notarile *Cociorva Octavian*, l'agenzia immobiliare "*Mosnita Imobiliare*", il sig. *Florin BUCUR*, rappresentante dell'impresa edile *SC BBD LUX ROMANO – ENGLEZA srl*, il progettista dei piani di lottizzazione ing. Marcel TORJE.

d) **Accesso ai luoghi e rilevazione dello stato di fatto**, effettuati congiuntamente a:

- _____ a, assistito dall'avv. Francesco DE MINICIS;
- Dott. Enzo MARINOZZI, trustee del Trust "Speranza";
- Dott. _____ consulente della _____
- Geom. Adamantonio CAMPANELLI, tecnico della _____

e) **Acquisizione di relazione notarile** di cui al precedente punto a) redatta in lingua rumena e relativa *traduzione legalizzata*.

f) **Acquisizione di traduzione** della documentazione a contenuto tecnico-urbanistico, redatta originariamente in lingua rumena.

g) **Redazione del verbale di sopralluogo**

h) **Esame e valutazione** degli atti, documenti e informazioni acquisiti e delle risultanze del sopralluogo.

i) **Determinazione del criterio di stima**, procedendo alla valutazione dei beni immobili secondo i principi logici e metodologici dell'estimo finalizzati alla determinazione del valore in moneta di beni economici, sulla base di dati tecnico-economici relativi ai beni stessi ed a beni di specie che con essi hanno rapporti, valutando i prezzi noti per tipologie di beni aventi caratteristiche e condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul probabile valore di mercato, analoghe a quelle in esame.

Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato mediante utilizzo della **stima sintetico-comparativa**, fondata sulla comparazione con altri beni aventi caratteristiche simili, ritenendola il metodo più idoneo stante il perdurare dell'attuale situazione di rilevante instabilità economica che, con l'utilizzo di altre metodologie di stima, avrebbe portato a risultati non attendibili, in particolare per quanto concerne la determinazione di un preciso tasso di capitalizzazione.

A tale scopo, sono state analizzate e valutate:

- capacità edificatoria degli immobili oggetto della presente stima;
- alcune transazioni già effettuate negli anni 2007 e 2008 [cfr. **doc. A** allegato], relative ad immobili ricadenti nell'ambito del piano di lottizzazione di cui è parte il compendio immobiliare oggetto di valutazione;
- valori e *trend* delle quotazioni immobiliari locali, ottenute mediante informazioni assunte presso l'agenzia immobiliare rumena "Mosnita Imobiliare" e l'impresa edile "SC BBD LUX ROMANO – ENGLEZA srl", operante in Romania nella zona di Mosnita Noua, che hanno fornito entrambe dati e indicazioni esattamente concordanti;
- l'andamento del mercato immobiliare rumeno che, in fase congiunturale negativa dal 2009 a causa del perdurare degli effetti della crisi economica, sta comunque mostrando dal 2012 i primi segni di ripresa, come può desumersi anche dall'allegato comunicato dell'Istituto Nazionale per il Commercio Estero (ICE) [cfr. **doc. B** allegato].

Il valore di mercato dei beni è stato dedotto dal confronto con le attuali valutazioni correnti in zona, riferite ad immobili di caratteristiche similari.

Il parametro tecnico di riferimento è il metro quadrato di superficie fondiaria (SF) dei lotti edificabili a destinazione residenziale e commerciale.

j) **Calendario delle operazioni peritali:**

25-27 gen 2015 trasferta internazionale Italia-Romania-Italia per effettuazione accesso agli immobili con esecuzione di rilievi fotografici dello stato di fatto, accertamento della

situazione di possesso dei beni, acquisizione di informazioni sul mercato immobiliare locale, richiesta di documentazione urbanistico-edilizia e di quant'altro ritenuto necessario;

26 gen 2015 contatto col notaio COCIORVA Octavian;

26 gen 2015 richiesta e acquisizione di documentazione urbanistico-edilizia, catastale, ipotecaria e relativa traduzione;

28 gen 2015 valutazione della documentazione e delle informazioni acquisite e inizio redazione dell'elaborato peritale distinto nei seguenti ulteriori n. 4 elaborati con relativi allegati:

- ELABORATO 2 (LOTTO 1):
Lottizzazione (parcellizzata) denominata "**Albina**" sita in comune di Mosnita Noua (Romania) – PERIZIA ESTIMATIVA;
- ELABORATO 3 (LOTTO 2):
Lottizzazione (non parcellizzata) denominata "**Albina**" sita in comune di Mosnita Noua (Romania) – PERIZIA ESTIMATIVA;
- ELABORATO 4 (LOTTO 3):
Area edificabile in comune di Timisoara (Romania), **via Closca** – PERIZIA ESTIMATIVA
- ELABORATO 5 (LOTTO 4):
Area sita in comune di Mosnita Noua, **via Berlino** – PERIZIA ESTIMATIVA

LOTTO 1

Lottizzazione (parcellizzata) denominata "Albina"

sita in comune di Mosnita Noua (Romania)

PERIZIA ESTIMATIVA

1. DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto costituisce la lottizzazione denominata "Albina" (parcellizzata) – PUZ [Piano Urbanistico di Zona] n. 108 del 9 agosto 2007 sita nel territorio del comune di MOSNITA NOUA (Romania), località ubicata a circa 10 km dal grosso centro industriale di TIMISOARA, capoluogo del distretto di Timis. Sorge su area completamente pianeggiante ed è collegata ad altri centri tramite una strada di grande comunicazione.

La lottizzazione, a seguito delle vendite effettuate dal 2007 ad oggi, consta attualmente di n. 415 unità immobiliari, di proprietà della società "S.C. EDILSOLE 2010" s.r.l. con sede in Timisoara (Romania), le cui destinazioni d'uso, previste dal Piano Urbanistico di Zona approvato, sono specificate nella seguente **Tabella 2.1.1**:

TABELLA 2.1.1 – DESTINAZIONI URBANISTICHE E SUPERFICI				
DESTINAZIONI URBANISTICHE		U.I.	SUPERFICI FOND. (SF)	
			PARZIALI	TOTALI
Edilizia privata (lotti vendibili)	residenze singole	335	256.683 mq	325.485 mq
	condomini PS-PT-1-2-M	34	24.561 mq	
	condomini PS-PT-1-2-3-M	10	18.264 mq	
	condomini PS-PT-1-2-3-4-M	8	11.796 mq	
	condomini PS-PT-1-2-3-4-5-M	2	5.327 mq	
	strutture commerciali	7	8.854 mq	
Infrastrutture e servizi	strade e percorsi pedonali	4	39.747 mq	163.597 mq
	culto	1	5.408 mq	
	sanità	1	3840 mq	
	zone verdi e ricreazione	13	114.602 mq	
TOTALE LOTTO 1:		415	489.082 mq	489.082 mq
Proprietà: S.C. "EDIL SOLE 2010" s.r.l. TIMISOARA Str. Circumvallatiunii, Nr 1 RO 28973861				

Le aree considerate ai fini della perizia sono quelle costituenti i lotti vendibili, aventi una superficie complessiva di mq 325.485.

2. TITOLARITA' DEI BENI

Dai certificati di visura acquisiti dal debitore presso il competente Ufficio rumeno e consegnate nel corso del sopralluogo, risultano i seguenti dati identificativi:

proprietà: SC "EDIL SOLE 2010" s.r.l.
TIMISOARA, str. Circumvalatiunii, N. 1
RO 28973861

3. VERIFICHE DI CORRISPONDENZA

In relazione al breve termine concesso per la consegna della presente perizia non è stato possibile effettuare verifiche di corrispondenza sul dimensionamento delle unità immobiliari, stante la rilevante estensione del piano di lottizzazione e, comunque l'assenza di picchetti materializzanti i confini dei lotti.

In assenza di edificazione sui lotti non sussistono altre verifiche da effettuare.

4. ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI GIUDIZIALI

Dall'esame delle *carte funciarie*, risulta quanto segue:

Ipoteca immobiliare sui lotti indicati nell'allegato contratto di ipoteca (originale e traduzione) del 25 aprile 2013 per complessivi euro 3.700.000 (tremilioni-settecentomila) autorizzata dal garante S.C. EDIL SOLE 2010 srl a favore della creditrice [cfr. doc. C allegato];

Ipoteca legale per un valore di 135.511,00 lei iscritta da: ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE – TIMIS [cfr. carta funciaia N. 400265 del 21 gennaio 2015];

Annotazione d'intimazione al pagamento con riferimento al dossier N. 453/EX/2013 emessa da [redacted] per il pagamento della somma di euro 20.800,00 + 6.214 lei, rappresentanti il valore dei crediti del decreto ingiuntivo a favore di [redacted] [cfr. carte funciarie N. 400327 – 400315 – 400317 – 400322]. In relazione a questa annotazione il sig. [redacted]

consegna copia fotostatica di n. 4 richieste di cancellazione delle stesse dalle *carte funciarie* sopraindicate effettuate da:

[redacted] [cfr. doc. D allegato]. A tutt'oggi le annotazioni risultano ancora presenti.

Per una più puntuale comprensione, si rimanda alla lettura delle *carte funciarie* stesse e alle relazioni notarili del 30 gennaio 2015 e del 03 febbraio 2015 allegata e relativa traduzione [cfr. doc. E].

5. INDIVIDUAZIONE CATASTALE - SUPERFICI - DESTINAZIONE URBANISTICA

Nella seguente **Tabella 2.1.2** sono elencate le unità immobiliari costituenti il LOTTO 1, con individuazione di:

- dati catastali (sistema rumeno);
- superfici in metri quadrati;
- destinazioni del piano zonale (PUZ) approvato dal comune;

TABELLA 2.1.2 – Dati catastali, superfici e destinazioni					
NR. CRT	NR. CF	NR. TOPO	CATEGORIE FOLOSINTA	SUPRAF	FOLOSINTA CF PUZ
1	400033	CC 253/1/3-9/1	CURTI CONSTRUCTII	738	LOCUNITA INDIVIDUALA
2	400034	CC 253/1/3-9/2	CURTI CONSTRUCTII	725	LOCUNITA INDIVIDUALA
3	400035	CC 253/1/3-9/3	CURTI CONSTRUCTII	757	LOCUNITA INDIVIDUALA
4	400036	CC 253/1/3-9/4	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
5	400037	CC 253/1/3-9/5	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
6	400038	CC 253/1/3-9/6	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
7	400039	CC 253/1/3-9/7	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
8	400040	CC 253/1/3-9/8	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
9	400041	CC 253/1/3-9/9	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
10	400042	CC 253/1/3-9/10	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
11	400043	CC 253/1/3-9/11	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
12	400044	CC 253/1/3-9/12	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
13	400045	CC 253/1/3-9/13	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
14	400046	CC 253/1/3-9/14	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
15	400047	CC 253/1/3-9/15	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
16	400048	CC 253/1/3-9/16	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
17	400049	CC 253/1/3-9/17	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
18	400050	CC 253/1/3-9/18	CURTI CONSTRUCTII	634	LOCUNITA INDIVIDUALA
19	400051	CC 253/1/3-9/19	CURTI CONSTRUCTII	621	LOCUNITA INDIVIDUALA
20	400052	CC 253/1/3-9/20	CURTI CONSTRUCTII	693	LOCUNITA INDIVIDUALA
21	400053	CC 253/1/3-9/21	CURTI CONSTRUCTII	725	LOCUNITA INDIVIDUALA
22	400054	CC 253/1/3-9/22	CURTI CONSTRUCTII	611	LOCUNITA INDIVIDUALA
23	400055	CC 253/1/3-9/23	CURTI CONSTRUCTII	612	LOCUNITA INDIVIDUALA

24	400056	CC 253/1/3-9/24	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
25	400057	CC 253/1/3-9/25	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
26	400058	CC 253/1/3-9/26	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
27	400059	CC 253/1/3-9/27	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
28	400060	CC 253/1/3-9/28	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
29	400061	CC 253/1/3-9/29	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
30	400062	CC 253/1/3-9/30	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
31	400063	CC 253/1/3-9/31	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
32	400064	CC 253/1/3-9/32	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
33	400065	CC 253/1/3-9/33	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
34	400066	CC 253/1/3-9/34	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
35	400067	CC 253/1/3-9/35	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
36	400068	CC 253/1/3-9/36	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
37	400069	CC 253/1/3-9/37	CURTI CONSTRUCTII	635	LOCUNITA INDIVIDUALA
38	400070	CC 253/1/3-9/38	CURTI CONSTRUCTII	652	LOCUNITA INDIVIDUALA
39	400071	CC 253/1/3-9/39	CURTI CONSTRUCTII	645	LOCUNITA INDIVIDUALA
40	400072	CC 253/1/3-9/40	CURTI CONSTRUCTII	652	LOCUNITA INDIVIDUALA
41	400077	CC 253/1/3-9/45	CURTI CONSTRUCTII	655	LOCUNITA INDIVIDUALA
42	400078	CC 253/1/3-9/46	CURTI CONSTRUCTII	655	LOCUNITA INDIVIDUALA
43	400079	CC 253/1/3-9/47	CURTI CONSTRUCTII	655	LOCUNITA INDIVIDUALA
44	400080	CC 253/1/3-9/48	CURTI CONSTRUCTII	655	LOCUNITA INDIVIDUALA
45	400081	CC 253/1/3-9/49	CURTI CONSTRUCTII	655	LOCUNITA INDIVIDUALA
46	400082	CC 253/1/3-9/50	CURTI CONSTRUCTII	694	LOCUNITA INDIVIDUALA
47	400083	CC 253/1/3-9/51	CURTI CONSTRUCTII	866	LOCUNITA INDIVIDUALA
48	400084	CC 253/1/3-9/52	CURTI CONSTRUCTII	742	LOCUNITA INDIVIDUALA
49	400085	CC 253/1/3-9/53	CURTI CONSTRUCTII	742	LOCUNITA INDIVIDUALA
50	400086	CC 253/1/3-9/54	CURTI CONSTRUCTII	741	LOCUNITA INDIVIDUALA
51	400087	CC 253/1/3-9/55	CURTI CONSTRUCTII	741	LOCUNITA INDIVIDUALA
52	400088	CC 253/1/3-9/56	CURTI CONSTRUCTII	741	LOCUNITA INDIVIDUALA
53	400089	CC 253/1/3-9/57	CURTI CONSTRUCTII	741	LOCUNITA INDIVIDUALA
54	400090	CC 253/1/3-9/58	CURTI CONSTRUCTII	741	LOCUNITA INDIVIDUALA
55	400091	CC 253/1/3-9/59	CURTI CONSTRUCTII	741	LOCUNITA INDIVIDUALA
56	400092	CC 253/1/3-9/60	CURTI CONSTRUCTII	741	LOCUNITA INDIVIDUALA
57	400093	CC 253/1/3-9/61	CURTI CONSTRUCTII	741	LOCUNITA INDIVIDUALA
58	400094	CC 253/1/3-9/62	CURTI CONSTRUCTII	741	LOCUNITA INDIVIDUALA
59	400095	CC 253/1/3-9/63	CURTI CONSTRUCTII	741	LOCUNITA INDIVIDUALA
60	400096	CC 253/1/3-9/64	CURTI CONSTRUCTII	741	LOCUNITA INDIVIDUALA

61	400097	CC 253/1/3-9/65	CURTI CONSTRUCTII	741	LOCUNITA INDIVIDUALA
62	400098	CC 253/1/3-9/66	CURTI CONSTRUCTII	741	LOCUNITA INDIVIDUALA
63	400099	CC 253/1/3-9/67	CURTI CONSTRUCTII	741	LOCUNITA INDIVIDUALA
64	400100	CC 253/1/3-9/68	CURTI CONSTRUCTII	741	LOCUNITA INDIVIDUALA
65	400101	CC 253/1/3-9/69	CURTI CONSTRUCTII	741	LOCUNITA INDIVIDUALA
66	400102	CC 253/1/3-9/70	CURTI CONSTRUCTII	878	LOCUNITA INDIVIDUALA
67	400103	CC 253/1/3-9/71	CURTI CONSTRUCTII	630	LOCUNITA INDIVIDUALA
68	400104	CC 253/1/3-9/72	CURTI CONSTRUCTII	631	LOCUNITA INDIVIDUALA
69	400105	CC 253/1/3-9/73	CURTI CONSTRUCTII	632	LOCUNITA INDIVIDUALA
70	400106	CC 253/1/3-9/74	CURTI CONSTRUCTII	632	LOCUNITA INDIVIDUALA
71	400107	CC 253/1/3-9/75	CURTI CONSTRUCTII	735	LOCUNITA INDIVIDUALA
72	400108	CC 253/1/3-9/76	CURTI CONSTRUCTII	735	LOCUNITA INDIVIDUALA
73	400109	CC 253/1/3-9/77	CURTI CONSTRUCTII	735	LOCUNITA INDIVIDUALA
74	400110	CC 253/1/3-9/78	CURTI CONSTRUCTII	735	LOCUNITA INDIVIDUALA
75	400111	CC 253/1/3-9/79	CURTI CONSTRUCTII	735	LOCUNITA INDIVIDUALA
76	400112	CC 253/1/3-9/80	CURTI CONSTRUCTII	735	LOCUNITA INDIVIDUALA
77	400113	CC 253/1/3-9/81	CURTI CONSTRUCTII	647	LOCUNITA INDIVIDUALA
78	400114	CC 253/1/3-9/82	CURTI CONSTRUCTII	637	LOCUNITA INDIVIDUALA
79	400115	CC 253/1/3-9/83	CURTI CONSTRUCTII	637	LOCUNITA INDIVIDUALA
80	400116	CC 253/1/3-9/84	CURTI CONSTRUCTII	646	LOCUNITA INDIVIDUALA
81	400117	CC 253/1/3-9/85	CURTI CONSTRUCTII	893	LOCUNITA INDIVIDUALA
82	400118	CC 253/1/3-9/86	CURTI CONSTRUCTII	782	LOCUNITA INDIVIDUALA
83	400119	CC 253/1/3-9/87	CURTI CONSTRUCTII	887	LOCUNITA INDIVIDUALA
84	400120	CC 253/1/3-9/88	CURTI CONSTRUCTII	887	LOCUNITA INDIVIDUALA
85	400121	CC 253/1/3-9/89	CURTI CONSTRUCTII	687	LOCUNITA INDIVIDUALA
86	400122	CC 253/1/3-9/90	CURTI CONSTRUCTII	688	LOCUNITA INDIVIDUALA
87	400123	CC 253/1/3-9/91	CURTI CONSTRUCTII	688	LOCUNITA INDIVIDUALA
88	400124	CC 253/1/3-9/92	CURTI CONSTRUCTII	688	LOCUNITA INDIVIDUALA
89	400125	CC 253/1/3-9/93	CURTI CONSTRUCTII	887	LOCUNITA INDIVIDUALA
90	400126	CC 253/1/3-9/94	CURTI CONSTRUCTII	887	LOCUNITA INDIVIDUALA
91	400129	CC 253/1/3-9/97	CURTI CONSTRUCTII	748	LOCUNITA INDIVIDUALA
92	400130	CC 253/1/3-9/98	CURTI CONSTRUCTII	748	LOCUNITA INDIVIDUALA
93	400131	CC 253/1/3-9/99	CURTI CONSTRUCTII	748	LOCUNITA INDIVIDUALA
94	400132	CC 253/1/3-9/100	CURTI CONSTRUCTII	706	LOCUNITA INDIVIDUALA
95	400133	CC 253/1/3-9/101	CURTI CONSTRUCTII	684	LOCUNITA INDIVIDUALA
96	400134	CC 253/1/3-9/102	CURTI CONSTRUCTII	700	LOCUNITA INDIVIDUALA
97	400135	CC 253/1/3-9/103	CURTI CONSTRUCTII	723	LOCUNITA INDIVIDUALA

98	400136	CC 253/1/3-9/104	CURTI CONSTRUCTII	748	LOCUNITA INDIVIDUALA
99	400137	CC 253/1/3-9/105	CURTI CONSTRUCTII	748	LOCUNITA INDIVIDUALA
100	400138	CC 253/1/3-9/106	CURTI CONSTRUCTII	748	LOCUNITA INDIVIDUALA
101	400139	CC 253/1/3-9/107	CURTI CONSTRUCTII	749	LOCUNITA INDIVIDUALA
102	400140	CC 253/1/3-9/108	CURTI CONSTRUCTII	759	LOCUNITA INDIVIDUALA
103	400141	CC 253/1/3-9/109	CURTI CONSTRUCTII	954	LOCUNITA INDIVIDUALA
104	400142	CC 253/1/3-9/110	CURTI CONSTRUCTII	816	LOCUNITA INDIVIDUALA
105	400143	CC 253/1/3-9/111	CURTI CONSTRUCTII	725	LOCUNITA INDIVIDUALA
106	400144	CC 253/1/3-9/112	CURTI CONSTRUCTII	720	LOCUNITA INDIVIDUALA
107	400145	CC 253/1/3-9/113	CURTI CONSTRUCTII	707	LOCUNITA INDIVIDUALA
108	400146	CC 253/1/3-9/114	CURTI CONSTRUCTII	684	LOCUNITA INDIVIDUALA
109	400147	CC 253/1/3-9/115	CURTI CONSTRUCTII	683	LOCUNITA INDIVIDUALA
110	400148	CC 253/1/3-9/116	CURTI CONSTRUCTII	722	LOCUNITA INDIVIDUALA
111	400149	CC 253/1/3-9/117	CURTI CONSTRUCTII	743	LOCUNITA INDIVIDUALA
112	400150	CC 253/1/3-9/118	CURTI CONSTRUCTII	758	LOCUNITA INDIVIDUALA
113	400151	CC 253/1/3-9/119	CURTI CONSTRUCTII	759	LOCUNITA INDIVIDUALA
114	400152	CC 253/1/3-9/120	CURTI CONSTRUCTII	815	LOCUNITA INDIVIDUALA
115	400153	CC 253/1/3-9/121	CURTI CONSTRUCTII	655	LOCUNITA INDIVIDUALA
116	400154	CC 253/1/3-9/122	CURTI CONSTRUCTII	618	LOCUNITA INDIVIDUALA
117	400155	CC 253/1/3-9/123	CURTI CONSTRUCTII	654	LOCUNITA INDIVIDUALA
118	400156	CC 253/1/3-9/124	CURTI CONSTRUCTII	673	LOCUNITA INDIVIDUALA
119	400157	CC 253/1/3-9/125	CURTI CONSTRUCTII	673	LOCUNITA INDIVIDUALA
120	400158	CC 253/1/3-9/126	CURTI CONSTRUCTII	673	LOCUNITA INDIVIDUALA
121	400159	CC 253/1/3-9/127	CURTI CONSTRUCTII	673	LOCUNITA INDIVIDUALA
122	400160	CC 253/1/3-9/128	CURTI CONSTRUCTII	673	LOCUNITA INDIVIDUALA
123	400161	CC 253/1/3-9/129	CURTI CONSTRUCTII	673	LOCUNITA INDIVIDUALA
124	400162	CC 253/1/3-9/130	CURTI CONSTRUCTII	673	LOCUNITA INDIVIDUALA
125	400163	CC 253/1/3-9/131	CURTI CONSTRUCTII	673	LOCUNITA INDIVIDUALA
126	400164	CC 253/1/3-9/132	CURTI CONSTRUCTII	673	LOCUNITA INDIVIDUALA
127	400165	CC 253/1/3-9/133	CURTI CONSTRUCTII	673	LOCUNITA INDIVIDUALA
128	400166	CC 253/1/3-9/134	CURTI CONSTRUCTII	673	LOCUNITA INDIVIDUALA
129	400167	CC 253/1/3-9/135	CURTI CONSTRUCTII	673	LOCUNITA INDIVIDUALA
130	400168	CC 253/1/3-9/136	CURTI CONSTRUCTII	673	LOCUNITA INDIVIDUALA
131	400169	CC 253/1/3-9/137	CURTI CONSTRUCTII	673	LOCUNITA INDIVIDUALA
132	400170	CC 253/1/3-9/138	CURTI CONSTRUCTII	904	LOCUNITA INDIVIDUALA
133	400171	CC 253/1/3-9/139	CURTI CONSTRUCTII	673	LOCUNITA INDIVIDUALA
134	400172	CC 253/1/3-9/140	CURTI CONSTRUCTII	655	LOCUNITA INDIVIDUALA

135	400173	CC 253/1/3-9/141	CURTI CONSTRUCTII	910	LOCUNITA INDIVIDUALA
136	400174	CC 253/1/3-9/142	CURTI CONSTRUCTII	688	LOCUNITA INDIVIDUALA
137	400175	CC 253/1/3-9/143	CURTI CONSTRUCTII	764	LOCUNITA INDIVIDUALA
138	400176	CC 253/1/3-9/144	CURTI CONSTRUCTII	713	LOCUNITA INDIVIDUALA
139	400177	CC 253/1/3-9/145	CURTI CONSTRUCTII	717	LOCUNITA INDIVIDUALA
140	400178	CC 253/1/3-9/146	CURTI CONSTRUCTII	741	LOCUNITA INDIVIDUALA
141	400179	CC 253/1/3-9/147	CURTI CONSTRUCTII	728	LOCUNITA INDIVIDUALA
142	400180	CC 253/1/3-9/148	CURTI CONSTRUCTII	749	LOCUNITA INDIVIDUALA
143	400181	CC 253/1/3-9/149	CURTI CONSTRUCTII	773	LOCUNITA INDIVIDUALA
144	400182	CC 253/1/3-9/150	CURTI CONSTRUCTII	805	LOCUNITA INDIVIDUALA
145	400183	CC 253/1/3-9/151	CURTI CONSTRUCTII	771	LOCUNITA INDIVIDUALA
146	400184	CC 253/1/3-9/152	CURTI CONSTRUCTII	792	LOCUNITA INDIVIDUALA
147	400185	CC 253/1/3-9/153	CURTI CONSTRUCTII	836	LOCUNITA INDIVIDUALA
148	400186	CC 253/1/3-9/154	CURTI CONSTRUCTII	682	LOCUNITA INDIVIDUALA
149	400187	CC 253/1/3-9/155	CURTI CONSTRUCTII	707	LOCUNITA INDIVIDUALA
150	400188	CC 253/1/3-9/156	CURTI CONSTRUCTII	751	LOCUNITA INDIVIDUALA
151	400189	CC 253/1/3-9/157	CURTI CONSTRUCTII	752	LOCUNITA INDIVIDUALA
152	400190	CC 253/1/3-9/158	CURTI CONSTRUCTII	680	LOCUNITA INDIVIDUALA
153	400191	CC 253/1/3-9/159	CURTI CONSTRUCTII	729	LOCUNITA INDIVIDUALA
154	400192	CC 253/1/3-9/160	CURTI CONSTRUCTII	637	LOCUNITA INDIVIDUALA
155	400194	CC 253/1/3-9/162	CURTI CONSTRUCTII	1.768	S+P+3E+M
156	400195	CC 253/1/3-9/163	CURTI CONSTRUCTII	846	LOCUNITA INDIVIDUALA
157	400196	CC 253/1/3-9/164	CURTI CONSTRUCTII	637	LOCUNITA INDIVIDUALA
158	400197	CC 253/1/3-9/165	CURTI CONSTRUCTII	637	S+P+2E+M
159	400198	CC 253/1/3-9/166	CURTI CONSTRUCTII	637	S+P+2E+M
160	400199	CC 253/1/3-9/167	CURTI CONSTRUCTII	636	LOCUNITA INDIVIDUALA
161	400200	CC 253/1/3-9/168	CURTI CONSTRUCTII	636	LOCUNITA INDIVIDUALA
162	400201	CC 253/1/3-9/169	CURTI CONSTRUCTII	637	S+P+2E+M
163	400202	CC 253/1/3-9/170	CURTI CONSTRUCTII	637	S+P+2E+M
164	400203	CC 253/1/3-9/171	CURTI CONSTRUCTII	637	LOCUNITA INDIVIDUALA
165	400204	CC 253/1/3-9/172	CURTI CONSTRUCTII	636	LOCUNITA INDIVIDUALA
166	400205	CC 253/1/3-9/173	CURTI CONSTRUCTII	636	S+P+2E+M
167	400206	CC 253/1/3-9/174	CURTI CONSTRUCTII	675	S+P+2E+M
168	400207	CC 253/1/3-9/175	CURTI CONSTRUCTII	661	LOCUNITA INDIVIDUALA
169	400208	CC 253/1/3-9/176	CURTI CONSTRUCTII	680	LOCUNITA INDIVIDUALA
170	400209	CC 253/1/3-9/177	CURTI CONSTRUCTII	680	LOCUNITA INDIVIDUALA
171	400210	CC 253/1/3-9/178	CURTI CONSTRUCTII	661	LOCUNITA INDIVIDUALA

172	400211	CC 253/1/3-9/179	CURTI CONSTRUCTII	675	S+P+2E+M
173	400212	CC 253/1/3-9/180	CURTI CONSTRUCTII	679	S+P+2E+M
174	400213	CC 253/1/3-9/181	CURTI CONSTRUCTII	679	LOCUNITA INDIVIDUALA
175	400214	CC 253/1/3-9/182	CURTI CONSTRUCTII	679	LOCUNITA INDIVIDUALA
176	400215	CC 253/1/3-9/183	CURTI CONSTRUCTII	679	S+P+2E+M
177	400216	CC 253/1/3-9/184	CURTI CONSTRUCTII	679	S+P+2E+M
178	400217	CC 253/1/3-9/185	CURTI CONSTRUCTII	679	LOCUNITA INDIVIDUALA
179	400218	CC 253/1/3-9/186	CURTI CONSTRUCTII	679	LOCUNITA INDIVIDUALA
180	400219	CC 253/1/3-9/187	CURTI CONSTRUCTII	679	S+P+2E+M
181	400220	CC 253/1/3-9/188	CURTI CONSTRUCTII	679	S+P+2E+M
182	400221	CC 253/1/3-9/189	CURTI CONSTRUCTII	679	LOCUNITA INDIVIDUALA
183	400222	CC 253/1/3-9/190	CURTI CONSTRUCTII	679	LOCUNITA INDIVIDUALA
184	400223	CC 253/1/3-9/191	CURTI CONSTRUCTII	679	S+P+2E+M
185	400224	CC 253/1/3-9/192	CURTI CONSTRUCTII	679	S+P+2E+M
186	400225	CC 253/1/3-9/193	CURTI CONSTRUCTII	679	LOCUNITA INDIVIDUALA
187	400226	CC 253/1/3-9/194	CURTI CONSTRUCTII	717	LOCUNITA INDIVIDUALA
188	400227	CC 253/1/3-9/195	CURTI CONSTRUCTII	705	LOCUNITA INDIVIDUALA
189	400228	CC 253/1/3-9/196	CURTI CONSTRUCTII	731	S+P+2E+M
190	400229	CC 253/1/3-9/197	CURTI CONSTRUCTII	930	S+P+2E+M
191	400230	CC 253/1/3-9/198	CURTI CONSTRUCTII	887	LOCUNITA INDIVIDUALA
192	400231	CC 253/1/3-9/199	CURTI CONSTRUCTII	613	LOCUNITA INDIVIDUALA
193	400232	CC 253/1/3-9/200	CURTI CONSTRUCTII	869	S+P+2E+M
194	400233	CC 253/1/3-9/201	CURTI CONSTRUCTII	613	S+P+2E+M
195	400234	CC 253/1/3-9/202	CURTI CONSTRUCTII	613	LOCUNITA INDIVIDUALA
196	400235	CC 253/1/3-9/203	CURTI CONSTRUCTII	613	LOCUNITA INDIVIDUALA
197	400236	CC 253/1/3-9/204	CURTI CONSTRUCTII	613	S+P+2E+M
198	400237	CC 253/1/3-9/205	CURTI CONSTRUCTII	613	S+P+2E+M
199	400238	CC 253/1/3-9/206	CURTI CONSTRUCTII	613	LOCUNITA INDIVIDUALA
200	400239	CC 253/1/3-9/207	CURTI CONSTRUCTII	613	LOCUNITA INDIVIDUALA
201	400240	CC 253/1/3-9/208	CURTI CONSTRUCTII	613	S+P+2E+M
202	400241	CC 253/1/3-9/209	CURTI CONSTRUCTII	613	S+P+2E+M
203	400244	CC 253/1/3-9/212	CURTI CONSTRUCTII	613	S+P+2E+M
204	400245	CC 253/1/3-9/213	CURTI CONSTRUCTII	675	S+P+2E+M
205	400246	CC 253/1/3-9/214	CURTI CONSTRUCTII	661	LOCUNITA INDIVIDUALA
206	400247	CC 253/1/3-9/215	CURTI CONSTRUCTII	680	LOCUNITA INDIVIDUALA
207	400250	CC 253/1/3-9/218	CURTI CONSTRUCTII	683	S+P+2E+M
208	400251	CC 253/1/3-9/219	CURTI CONSTRUCTII	635	S+P+2E+M

209	400254	CC 253/1/3-9/222	CURTI CONSTRUCTII	635	S+P+2E+M
210	400255	CC 253/1/3-9/223	CURTI CONSTRUCTII	635	S+P+2E+M
211	400258	CC 253/1/3-9/226	CURTI CONSTRUCTII	635	S+P+2E+M
212	400259	CC 253/1/3-9/227	CURTI CONSTRUCTII	635	S+P+2E+M
213	400261	CC 253/1/3-9/229	CURTI CONSTRUCTII	760	LOCUNITA INDIVIDUALA
214	400262	CC 253/1/3-9/230	CURTI CONSTRUCTII	490	LOCUNITA INDIVIDUALA
215	400263	CC 253/1/3-9/231	CURTI CONSTRUCTII	1.856	S+P+3E+M
216	400265	CC 253/1/3-9/233	CURTI CONSTRUCTII	3.404	LOCUNITA INDIVIDUALA
217	400327	CC 254/1-5/57	EXTINS	1.220	S+P+4E+M
218	400322	CC 254/1-5/58	EXTINS	1.219	S+P+4E+M
219	400317	CC 254/1-5/60	EXTINS	1.186	S+P+3E+M
220	400315	CC 254/1-5/61	EXTINS	1.712	S+P+3E+M
221	400312	CC 254/1-5/62	EXTINS	1.772	S+P+4E+M
222	400309	CC 254/1-5/63	EXTINS	3.297	S+P+5E+M
223	400306	CC 254/1-5/64	EXTINS	2.030	S+P+5E+M
224	400304	CC 254/1-5/65	EXTINS	2.024	S+P+4E+M
225	400300	CC 254/1-5/66	EXTINS	2.565	S+P+3E+M
226	400297	CC 254/1-5/67	EXTINS	2.276	S+P+3E+M
227	400313	CC 254/1-5/68	EXTINS	1.181	LOCUNITA INDIVIDUALA
228	400310	CC 254/1-5/69	EXTINS	684	LOCUNITA INDIVIDUALA
229	400307	CC 254/1-5/70	EXTINS	684	LOCUNITA INDIVIDUALA
230	400305	CC 254/1-5/71	EXTINS	684	LOCUNITA INDIVIDUALA
231	400302	CC 254/1-5/72	EXTINS	684	LOCUNITA INDIVIDUALA
232	400298	CC 254/1-5/73	EXTINS	684	LOCUNITA INDIVIDUALA
233	400294	CC 254/1-5/74	EXTINS	684	LOCUNITA INDIVIDUALA
234	400296	CC 254/1-5/75	EXTINS	684	LOCUNITA INDIVIDUALA
235	400291	CC 254/1-5/76	EXTINS	1.538	LOCUNITA INDIVIDUALA
236	400290	CC 254/1-5/77	EXTINS	724	LOCUNITA INDIVIDUALA
237	400289	CC 254/1-5/78	EXTINS	724	LOCUNITA INDIVIDUALA
238	400288	CC 254/1-5/79	EXTINS	725	LOCUNITA INDIVIDUALA
239	400347	CC 254/1-5/80	EXTINS	730	LOCUNITA INDIVIDUALA
240	400344	CC 254/1-5/81	EXTINS	653	LOCUNITA INDIVIDUALA
241	400339	CC 254/1-5/82	EXTINS	698	LOCUNITA INDIVIDUALA
242	400337	CC 254/1-5/83	EXTINS	732	LOCUNITA INDIVIDUALA
243	400335	CC 254/1-5/84	EXTINS	701	LOCUNITA INDIVIDUALA
244	400332	CC 254/1-5/85	EXTINS	710	LOCUNITA INDIVIDUALA
245	400330	CC 254/1-5/86	EXTINS	716	LOCUNITA INDIVIDUALA
246	400328	CC 254/1-5/87	EXTINS	725	LOCUNITA INDIVIDUALA
247	400326	CC 254/1-5/88	EXTINS	735	LOCUNITA INDIVIDUALA

248	400324	CC 254/1-5/89	EXTINS	744	LOCUNITA INDIVIDUALA
249	400321	CC 254/1-5/90	EXTINS	711	LOCUNITA INDIVIDUALA
250	400318	CC 254/1-5/91	EXTINS	704	LOCUNITA INDIVIDUALA
251	400314	CC 254/1-5/92	EXTINS	718	LOCUNITA INDIVIDUALA
252	400311	CC 254/1-5/93	EXTINS	746	LOCUNITA INDIVIDUALA
253	400308	CC 254/1-5/94	EXTINS	767	LOCUNITA INDIVIDUALA
254	400303	CC 254/1-5/95	EXTINS	767	LOCUNITA INDIVIDUALA
255	400301	CC 254/1-5/96	EXTINS	767	LOCUNITA INDIVIDUALA
256	400299	CC 254/1-5/97	EXTINS	767	LOCUNITA INDIVIDUALA
257	400295	CC 254/1-5/98	EXTINS	767	LOCUNITA INDIVIDUALA
258	400267	CC 254/1-5/102		23.263	DRUM
259	408942	CC 253/2/1-5/20		647	LOCUNITA INDIVIDUALA
260	408954	CC 253/2/1-5/23		647	LOCUNITA INDIVIDUALA
261	408970	CC 253/2/1-5/28		654	LOCUNITA INDIVIDUALA
262	408973	CC 253/2/1-5/30		648	LOCUNITA INDIVIDUALA
263	408975	CC 253/2/1-5/31		647	LOCUNITA INDIVIDUALA
264	408979	CC 253/2/1-5/34		647	LOCUNITA INDIVIDUALA
265	408982	CC 253/2/1-5/35		647	LOCUNITA INDIVIDUALA
266	408985	CC 253/2/1-5/36		647	LOCUNITA INDIVIDUALA
267	408990	CC 253/2/1-5/37		647	LOCUNITA INDIVIDUALA
268	408994	CC 253/2/1-5/38		647	LOCUNITA INDIVIDUALA
269	408997	CC 253/2/1-5/39		649	LOCUNITA INDIVIDUALA
270	408878	CC 253/2/1-5/41	INTRAVILAN EXTINS	754	LOCUNITA INDIVIDUALA
271	408880	CC 253/2/1-5/42	INTRAVILAN EXTINS	692	LOCUNITA INDIVIDUALA
272	408882	CC 253/2/1-5/43	INTRAVILAN EXTINS	699	LOCUNITA INDIVIDUALA
273	408885	CC 253/2/1-5/44	INTRAVILAN EXTINS	706	LOCUNITA INDIVIDUALA
274	408889	CC 253/2/1-5/45	INTRAVILAN EXTINS	712	LOCUNITA INDIVIDUALA
275	408893	CC 253/2/1-5/46	INTRAVILAN EXTINS	719	LOCUNITA INDIVIDUALA
276	408895	CC 253/2/1-5/47	INTRAVILAN EXTINS	725	LOCUNITA INDIVIDUALA
277	408899	CC 253/2/1-5/48	INTRAVILAN EXTINS	732	LOCUNITA INDIVIDUALA
278	408902	CC 253/2/1-5/49	INTRAVILAN EXTINS	739	LOCUNITA INDIVIDUALA
279	408905	CC 253/2/1-5/50	INTRAVILAN EXTINS	745	LOCUNITA INDIVIDUALA
280	408919	CC 253/2/1-5/53	teren intravilan pentru zone verdi	736	DOTARI CARTIER
281	408921	CC 253/2/1-5/54	INTRAVILAN EXTINS	824	LOCUNITA INDIVIDUALA
282	408925	CC 253/2/1-5/55	INTRAVILAN EXTINS	831	LOCUNITA INDIVIDUALA
283	408928	CC 253/2/1-5/56	INTRAVILAN EXTINS	838	LOCUNITA INDIVIDUALA
284	408930	CC 253/2/1-5/57	INTRAVILAN EXTINS	846	LOCUNITA INDIVIDUALA

285	408933	CC 253/2/1-5/58	INTRAVILAN EXTINS	853	LOCUNITA INDIVIDUALA
286	408935	CC 253/2/1-5/59	INTRAVILAN EXTINS	765	LOCUNITA INDIVIDUALA
287	408936	CC 253/2/1-5/60	INTRAVILAN EXTINS	760	LOCUNITA INDIVIDUALA
288	408939	CC 253/2/1-5/61	INTRAVILAN EXTINS	652	LOCUNITA INDIVIDUALA
289	408941	CC 253/2/1-5/62	INTRAVILAN EXTINS	672	LOCUNITA INDIVIDUALA
290	408944	CC 253/2/1-5/63	INTRAVILAN EXTINS	672	LOCUNITA INDIVIDUALA
291	408946	CC 253/2/1-5/64	INTRAVILAN EXTINS	672	LOCUNITA INDIVIDUALA
292	408948	CC 253/2/1-5/65	INTRAVILAN EXTINS	672	LOCUNITA INDIVIDUALA
293	408950	CC 253/2/1-5/66	INTRAVILAN EXTINS	672	LOCUNITA INDIVIDUALA
294	408952	CC 253/2/1-5/67	INTRAVILAN EXTINS	672	LOCUNITA INDIVIDUALA
295	408956	CC 253/2/1-5/68	INTRAVILAN EXTINS	648	LOCUNITA INDIVIDUALA
296	408958	CC 253/2/1-5/69	INTRAVILAN EXTINS	644	LOCUNITA INDIVIDUALA
297	406336	CC 253/2/1-5/70		643	LOCUNITA INDIVIDUALA
298	406401	CC 253/2/1-5/71		672	LOCUNITA INDIVIDUALA
299	406402	CC 253/2/1-5/72		672	LOCUNITA INDIVIDUALA
300	406403	CC 253/2/1-5/73		672	LOCUNITA INDIVIDUALA
301	406404	CC 253/2/1-5/74		672	LOCUNITA INDIVIDUALA
302	406405	CC 253/2/1-5/75		672	LOCUNITA INDIVIDUALA
303	406407	CC 253/2/1-5/76		672	LOCUNITA INDIVIDUALA
304	406408	CC 253/2/1-5/77		652	LOCUNITA INDIVIDUALA
305	406409	CC 253/2/1-5/78		646	LOCUNITA INDIVIDUALA
306	406655	CC 253/2/1-5/84		715	LOCUNITA INDIVIDUALA
307	406647	CC 253/2/1-5/85		715	LOCUNITA INDIVIDUALA
308	406642	CC 253/2/1-5/86		721	LOCUNITA INDIVIDUALA
309	406634	CC 253/2/1-5/87		688	LOCUNITA INDIVIDUALA
310	406628	CC 253/2/1-5/88		686	LOCUNITA INDIVIDUALA
311	406733	CC 253/2/1-5/89		717	LOCUNITA INDIVIDUALA
312	406734	CC 253/2/1-5/90		715	LOCUNITA INDIVIDUALA
313	406736	CC 253/2/1-5/91		715	LOCUNITA INDIVIDUALA
314	406737	CC 253/2/1-5/92		715	LOCUNITA INDIVIDUALA
315	406617	CC 253/2/1-5/93	curti constructii in travilanul extins	715	LOCUNITA INDIVIDUALA
316	406644	CC 253/2/1-5/94	curti constructii in travilanul extins	715	LOCUNITA INDIVIDUALA
317	406648	CC 253/2/1-5/95	curti constructii in travilanul extins	715	LOCUNITA INDIVIDUALA
318	406653	CC 253/2/1-5/96	curti constructii in travilanul extins	726	LOCUNITA INDIVIDUALA
319	406658	CC 253/2/1-5/97	curti constructii in travilanul extins	692	LOCUNITA INDIVIDUALA
320	406683	CC 253/2/1-5/103	curti constructii in travilanul extins	918	LOCUNITA INDIVIDUALA

321	406687	CC 253/2/1-5/104	curti constructii in travilanul extins	679	LOCUNITA INDIVIDUALA
322	406691	CC 253/2/1-5/105	curti constructii in travilanul extins	675	LOCUNITA INDIVIDUALA
323	406693	CC 253/2/1-5/106	curti constructii in travilanul extins	671	LOCUNITA INDIVIDUALA
324	406699	CC 253/2/1-5/107	curti constructii in travilanul extins	667	LOCUNITA INDIVIDUALA
325	406705	CC 253/2/1-5/108	curti constructii in travilanul extins	664	LOCUNITA INDIVIDUALA
326	406708	CC 253/2/1-5/109	curti constructii in travilanul extins	660	LOCUNITA INDIVIDUALA
327	406711	CC 253/2/1-5/110	curti constructii in travilanul extins	656	LOCUNITA INDIVIDUALA
328	406623	CC 253/2/1-5/111		652	LOCUNITA INDIVIDUALA
329	406697	CC 253/2/1-5/112		648	LOCUNITA INDIVIDUALA
330	406704	CC 253/2/1-5/113		644	LOCUNITA INDIVIDUALA
331	406707	CC 253/2/1-5/114		657	LOCUNITA INDIVIDUALA
332	406649	CC 253/2/1-5/115		788	LOCUNITA INDIVIDUALA
333	406657	CC 253/2/1-5/117		677	LOCUNITA INDIVIDUALA
334	406635	CC 253/2/1-5/124		691	LOCUNITA INDIVIDUALA
335	406645	CC 253/2/1-5/126		632	LOCUNITA INDIVIDUALA
336	406654	CC 253/2/1-5/128		824	LOCUNITA INDIVIDUALA
337	406659	CC 253/2/1-5/129		754	LOCUNITA INDIVIDUALA
338	406667	CC 253/2/1-5/132		705	LOCUNITA INDIVIDUALA
339	406672	CC 253/2/1-5/134		658	LOCUNITA INDIVIDUALA
340	406607	CC 253/2/1-5/137		642	LOCUNITA INDIVIDUALA
341	406608	CC 253/2/1-5/138		645	LOCUNITA INDIVIDUALA
342	406611	CC 253/2/1-5/140		757	LOCUNITA INDIVIDUALA
343	408422	CC 253/5/1/19	adus din cf. 2015	934	LOCUNITA INDIVIDUALA
344	408968	CC 253/5/2-5/9	EXTINS	779	LOCUNITA INDIVIDUALA
345	409021	CC 253/5/2-5/17	EXTINS	2.387	S+P+3E+M
346	409024	CC 253/5/2-5/18	EXTINS	1.366	S+P+4E+M
347	409038	CC 253/5/2-5/19	EXTINS	1.381	S+P+4E+M
348	409042	CC 253/5/2-5/20	EXTINS	1.089	S+P+3E+M
349	409045	CC 253/5/2-5/21	EXTINS	816	S+P+2E+M
350	409048	CC 253/5/2-5/22	EXTINS	1.627	S+P+2E+M
351	409051	CC 253/5/2-5/23	EXTINS	663	LOCUNITA INDIVIDUALA
352	409055	CC 253/5/2-5/24	EXTINS	662	LOCUNITA INDIVIDUALA
353	408798	CC 253/5/2-5/31	INTRAVILAN EXTINS	745	LOCUNITA INDIVIDUALA
354	408801	CC 253/5/2-5/32	INTRAVILAN EXTINS	596	LOCUNITA INDIVIDUALA
355	408805	CC 253/5/2-5/34	INTRAVILAN EXTINS	824	LOCUNITA INDIVIDUALA
356	406370	CC 253/5/2-5/57		1.106	S+P+3E+M

357	406371	CC 253/5/2-5/58		815	S+P+2E+M
358	406373	CC 253/5/2-5/59		1.275	S+P+2E+M
359	406379	CC 253/5/2-5/60		1.406	S+P+4E+M
360	406380	CC 253/5/2-5/61		1.408	S+P+4E+M
361	406678	CC 253/5/2-5/103		943	LOCUNITA INDIVIDUALA
362	406685	CC 253/5/2-5/104		1.424	DOTARI CARTIER
363	406690	CC 253/5/2-5/108		627	LOCUNITA INDIVIDUALA
364	406660	CC 253/5/2-5/117	EXTINS	661	LOCUNITA INDIVIDUALA
365	406665	CC 253/5/2-5/118	EXTINS	631	LOCUNITA INDIVIDUALA
366	406670	CC 253/5/2-5/119	EXTINS	653	LOCUNITA INDIVIDUALA
367	408742	CC 253/5/2-5/160	INTRAVILAN EXTINS	797	LOCUNITA INDIVIDUALA
368	413289	CC 254/8/1	curti constructii extins	769	LOCUNITA INDIVIDUALA
369	408174	CC 254/8/2		751	LOCUNITA INDIVIDUALA
370	408175	CC 254/8/5		849	LOCUNITA INDIVIDUALA
371	408158	CC 254/8/6		672	LOCUNITA INDIVIDUALA
372	408160	CC 254/8/7		674	LOCUNITA INDIVIDUALA
373	408164	CC 254/8/9		775	LOCUNITA INDIVIDUALA
374	408168	CC 254/8/11		6.183	LOCUNITA INDIVIDUALA
375	408170	CC 254/8/12		5.559	LOCUNITA INDIVIDUALA
376	408839	CC 253/4/1-3/46	INTRAVILAN EXTINS	956	LOCUNITA INDIVIDUALA
377	408853	CC 253/4/1-3/49	INTRAVILAN EXTINS	758	LOCUNITA INDIVIDUALA
378	408854	CC 253/4/1-3/50	INTRAVILAN EXTINS	744	LOCUNITA INDIVIDUALA
379	408981	CC 253/4/1-3/3	INTRAVILAN EXTINS	685	LOCUNITA INDIVIDUALA
380	409061	CC 253/4/1-3-32	INTRAVILAN EXTINS	580	LOCUNITA INDIVIDUALA
381	407595	CC 50389	curti constructii in travilanul extins	627	LOCUNITA INDIVIDUALA
382	407706	CC 50404	curti constructii in travilanul extins	2.319	S+P+3E+M
383	407645	CC 50406	curti constructii in travilanul extins	778	LOCUNITA INDIVIDUALA
384	407647	CC 50407	curti constructii in travilanul extins	786	LOCUNITA INDIVIDUALA
385	407663	CC 50410	curti constructii in travilanul extins	886	LOCUNITA INDIVIDUALA
386	407664	CC 50411	curti constructii in travilanul extins	985	LOCUNITA INDIVIDUALA
387	407669	CC 50412	curti constructii in travilanul extins	771	LOCUNITA INDIVIDUALA
388	407670	CC 50413	curti constructii in travilanul extins	769	LOCUNITA INDIVIDUALA
389	407700	CC 50423	curti constructii in travilanul extins	927	LOCUNITA INDIVIDUALA
390	407703	CC 50424	curti constructii in travilanul extins	537	DOTARI CARTIER

391	400127	CC 253/1/3-9/95	curti constructii in travilanul extins pentru dotari de cartier	1.490	DOTARI CARTIER
392	400128	CC 253/1/3-9/96	curti constructii in travilanul extins pentru dotari de cartier	1.444	DOTARI CARTIER
393	408907	CC 253/2/1-5/51	curti constructii pentru dotari de cartier	1.266	DOTARI CARTIER
394	406609	CC 253/2/1-5/139		1.957	DOTARI CARTIER
395	408763	CC 253/5/2-5/169	curti constructii pentru dotari de cartier	3.840	SANATATE
396	408814	CC 253/5/2-5/187	adus din cf. 1989	18.131	AGREMENT
397	406436	CC 253/6	CURTI CONSTRUCTII	59.300	AGREMENT
398	408757	CC 253/5/2-5/168	teren intravilan pentru zona pientonala	1.706	PIETONAL
399	408751	CC 253/5/2-5/178	din cf. 1989	5.348	PIETONAL
400	408809	CC 253/5/2-5/186	adus din cf. 1989	5.408	CULTE
401	400073	CC 253/1/3-9/41	teren intravilan extins pentru zone verzi	554	ZONA VERDE
402	400074	CC 253/1/3-9/42	teren intravilan extins pentru zone verzi	4.371	ZONA VERDE
403	400193	CC 253/1/3-9/161	teren intravilan extins pentru zone verzi	492	ZONA VERDE
404	400264	CC 253/1/3-9/232	teren intravilan extins pentru zone verzi	503	ZONA VERDE
405	408915	CC 253/2/1-5/52	teren intravilan extins pentru zone verzi	661	ZONA VERDE
406	406668	CC 253/2/1-5/99	teren intravilan extins pentru zone verzi	9.080	ZONA VERDE
407	406675	CC 253/2/1-5/100	teren intravilan extins pentru zone verzi	10.261	ZONA VERDE
408	406677	CC 253/2/1-5/101	teren intravilan pentru zone verzi	2.074	ZONA VERDE
409	406681	CC 253/2/1-5/102	teren intravilan pentru zone verzi	1.130	ZONA VERDE
410	408166	CC 254/8/10		1.345	ZONA VERDE
411	411742	411742		331	LOCUNITA INDIVIDUALA
412	411743	411743		2.178	LOCUNITA INDIVIDUALA
413	411745	411745		5.100	LOCUNITA INDIVIDUALA
414	406585	A 253/3/2		6.700	AGREMENT
415	413293	A 254/6/2		9.430	DRUM
TOTAL PUZ ALBINA - FAZA I				489.082	

6. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA

Il *Piano Urbanistico Zonale (PUZ)* risulta autorizzato dal comune di Mosnita Noua con decisione del *Consiglio locale* N. 108 del 9 agosto 2007 [cfr. *doc. F* allegato]. Tale autorizzazione, secondo quanto dichiarato nel corso del sopralluogo dal tecnico progettista ing. TORJE Marcel [cfr. *doc. G* allegato], non ha scadenza in quanto non

sussistono – né nella legislazione nazionale, né negli atti amministrativi del comune di MOSNITA e nemmeno del *Consiglio Locale* (corrispondente all'incirca al nostro Consiglio Provinciale) – limiti di durata o termini di scadenza; l'unico rischio è quello che possano essere modificati i parametri urbanistici (indice fondiario, altezza max, distanze) da parte della legge urbanistica nazionale rumena, tuttavia l'unica modifica in materia è relativa al 2010 e non ha modificato i parametri autorizzati.

7. ATTIVITA' EDILIZIA - ATTI AUTORIZZATIVI

Con **certificato urbanistico** n. 63 del 14 febbraio 2011 ed autorizzazioni N. 82/2006 e N. 103/2011 [cfr. doc. H allegato], aventi **validità di un anno**, è stata autorizzata l'esecuzione di alcune delle opere di urbanizzazione e precisamente:

rete idrica potabile, che non risulta realizzata;

rete stradale (comprendente terrapieni, massicciate, asfalti, marciapiedi, piste ciclabili, ponti, semafori, ecc.) che risulta realizzata soltanto relativamente a:

- parziale viabilità realizzata con ciottolame;
- accesso sulla strada regionale attraverso un nuovo ponte;

rete per la distribuzione di energia elettrica, che risulta già realizzata relativamente a:

- N. 4 cabine di trasformazione, già consegnate all'*Enel Distributie Banat*, gestore del servizio elettrico, due delle quali complete di trasformatori che, tuttavia, dovranno essere sostituiti (come da impegno del suddetto ente) in quanto attualmente distrutti a causa di atti vandalici opera di ignoti [cfr. doc. I allegato];
- parziale rete di distribuzione;

rete per il convogliamento delle acque luride, che non risulta realizzata.

Poiché gli atti autorizzativi sopra indicati sono scaduti per decorrenza dell'anno di validità, per le opere autorizzate e non ancora eseguite, dovrà ottenersi il rinnovo degli atti autorizzativi stessi.

Il progettista del Piano di Lottizzazione, ing. _____ ha attestato:

- che la lottizzazione è realizzabile a stralci, come pure le relative opere di urbanizzazione unitamente ai singoli edifici da realizzare;
- che l'edificazione sulle aree preordinate a tale scopo è immediatamente attuabile, previa acquisizione dei prescritti atti autorizzativi del Comune ed a **condizione che sussistano almeno due delle categorie di opere prescritte (rete idrica potabile e rete elettrica)**. Nel caso di specie, per costruire uno o più edifici sarà necessaria la messa in funzione della condotta di

acqua potabile, dell'energia elettrica e della viabilità stradale per la zona interessata all'edificabilità.

8. FORMALITA' - VINCOLI - ONERI

Sulle aree edificabili individuate nel presente LOTTO 1, non sono state rilevate, allo stato attuale, formalità, vincoli od oneri incidenti sulla loro edificazione.

9. SITUAZIONE AMBIENTALE

Da quanto è stato possibile accertare con l'ispezione diretta del sito e dalle informazioni assunte, in assenza di prospezioni del sottosuolo e di analisi delle falde acquifere e dell'aria, non sono stati rilevati elementi tali da ritenere che i luoghi oggetto della presente perizia presentino condizioni di evidente inquinamento ambientale.

10. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano in possesso della società proprietaria:

SC "EDIL SOLE 2010" s.r.l., con sede a TIMISOARA (Romania)
str. Circumvalatiunii, N. 1 - RO 28973861

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Dopo aver provveduto all'indagine sui valori di mercato della zona in base ai criteri esposti al precedente punto 1, il sottoscritto, valutati gli elementi che caratterizzano i beni in causa, considerato lo stato degli immobili,

ritiene:

che i valori di mercato attualmente correnti in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in esame, siano i seguenti, espressi sinteticamente in euro/mq nella seguente **tabella 2.1.3**:

TABELLA 2.1.3 - Valori attuali di mercato in carenza di <i>utilità</i> ⁽¹⁾			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
residenze singole	325.485 mq	10,00 €/mq	3.254.850 €
condomini PS-PT-1-2-M			
condomini PS-PT-1-2-3-M			
condomini PS-PT-1-2-3-4-M			
condomini PS-PT-1-2-3-4-5-M			
strutture commerciali			
Valore arrotondato:			3.255.000 €
⁽¹⁾ Valore medio considerate le destinazioni, le capacità edificatorie dei lotti e le carenze attuali nella realizzazione delle <i>utilità</i> .			

Durante l'accesso in loco, a seguito di contatti avuti con operatori del mercato immobiliare, è emerso che l'eventuale realizzazione delle *utilità* anche per stralci (che sembrerebbe anche la modalità più logica) consentirebbe di ottenere un valore ben più alto.

Verificata la volontà del signor _____ in qualità di legale rappresentante della _____ e della società EDIL SOLE 2010 srl [cfr. doc. L allegato], si è ritenuto opportuno effettuare una valutazione che tenga conto della completa realizzazione delle *utilità* (opere di urbanizzazione primaria).

In tal caso, il valore di mercato potrebbe raggiungere 30,00 €/mq, comprensivo di un costo per la realizzazione delle *utilità* pari a 9,00 €/mq di superficie dei lotti, con i seguenti valori globali:

TABELLA 2.1.4 - Valori di mercato in presenza di tutte le <i>utilità</i>			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
residenze singole	325.485 mq	30,00 €/mq	9.764.550 €
condomini PS-PT-1-2-M			
condomini PS-PT-1-2-3-M			
condomini PS-PT-1-2-3-4-M			
condomini PS-PT-1-2-3-4-5-M			
strutture commerciali			
costi per realizzo utilità	325.485 mq	9,00 €/mq	-2.929.365 €
Valore di mercato al netto del costo delle utilità			6.835.185 €
Valore arrotondato:			6.835.000 €
⁽¹⁾ Valore medio considerate le destinazioni , le capacità edificatorie dei lotti e la completa realizzazione delle <i>utilità</i> .			

Conseguentemente:

- il più probabile valore di mercato degli immobili stimati, costituenti il LOTTO 1 **valutati nell'attuale stato**, con viabilità parziale, rete elettrica parziale e non funzionante, rete idrica inesistente, sia pari ad **euro 3.255.000,00** (tremilioniduecentocinquanta-cinquemila/00);
- il più probabile valore di mercato degli immobili stimati, costituenti il LOTTO 1 **valutati in presenza di tutte le utilità**, potrà raggiungere **euro 6.835.000,00** (seimilioniottocentotrentacinquemila/00), dedotto il costo di realizzazione delle *utilità* mancanti, stimato in **euro 2.929.365,00**.

12. PROSPETTIVE DI ALIENABILITA'

In riferimento al piano temporale di dismissione come indicato nel piano concordatario, pur essendo difficile esprimersi nel merito, in considerazione dell'entità degli immobili e della congiuntura economica in corso, si ritiene che le prospettive di alienabilità dei beni possano ritenersi non infondate per il quinquennio, fatte salve **eventuali modificazioni** di parametri urbanistico-edilizi significativi derivanti da future modificazioni alla legge urbanistica rumena (al presente non previste) e fermo restando **l'attuale trend** di apparente ripresa del mercato immobiliare.

13. ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, i seguenti documenti:

- doc. A – Atti di compravendita 2007-2008;
- doc. B – Comunicato ICE;
- doc. C – Contratto d'ipoteca (originale e traduzione);
- doc. D – N. 4 richieste di cancellazione annotazione sulle *carte funciarie*;
- doc. E – N. 443 *Carte funciarie* e relazione notarile (originale e traduzione);
- doc. F – Autorizzazione PUZ lotto 1;
- doc. G – Verbale di sopralluogo;
- doc. H – Certificato urbanistico e autorizzazioni *utilità*;
- doc. I – Lettera *ENEL DISTRIBUTIE BANAT*;
- doc. L – Dichiarazione sig.
- doc. M – Documentazione fotografica lotto 1.

Il Perito stimatore

Geom. Paolo Cantarini



LOTTO 2

Lottizzazione (non parcellizzata) denominata “Albina”

sita in comune di Mosnita Noua (Romania)

PERIZIA ESTIMATIVA

1. DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 2 costituisce la lottizzazione denominata “Albina” (non parcellizzata) – PUZ [Piano Urbanistico di Zona] n. 222 del 17 dicembre 2009, confinante ad est con quella descritta al LOTTO 1, di cui si configura come futuro ampliamento. E’ ubicata su area pianeggiante con una superficie complessiva di mq 668.900, di cui mq 523.997 in esclusiva proprietà della società “EDILSOLE 2010 srl”, oltre a mq 26.900 in comproprietà per ½.

2. TITOLARITA' DEI BENI

Dai certificati di visura acquisiti dal debitore presso il competente Ufficio rumeno e consegnati allo scrivente nel corso del sopralluogo, risultano i seguenti dati identificativi:

proprietà: “EDIL SOLE 2010” s.r.l. con sede a TIMISOARA (Romania)
str. Circumvalatiunii, N. 1, RO 28973861

quota proprietaria: 100% ad eccezione del seguente immobile, in comproprietà al 50%:

NR. CRT.	NR. CF	NR. TOPO	CATEGORIE FOLOSINTA	SUPRAF	FOLOSINTA CF PUZ	QUOTA POSS.
3	403377	A716/4/2	TEREN ARABIL	26.900 mq	INTRAVILAN	50%

3. VERIFICHE DI CORRISPONDENZA

Le aree non risultano frazionate, non sono state picchettate in loco né sono state oggetto di edificazione.

Non sussistono, pertanto possibili verifiche di corrispondenza da effettuare.

4. ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI GIUDIZIALI

Dall'esame delle *carte funciarie* e della relazione notarile, non risultano iscrizioni ipotecarie a carico degli immobili costituenti il LOTTO 2 [cfr. doc. E allegato].

5. INDIVIDUAZIONE CATASTALE - SUPERFICI - DESTINAZIONE URBANISTICA

Nella seguente **tabella 3.2.1** sono elencate le unità immobiliari costituenti il LOTTO 2, con individuazione di:

- dati catastali (sistema rumeno);
- superfici in metri quadrati;
- quote di possesso.

TABELLA 3.2.1 - DATI CATASTALI, SUPERFICI, QUOTE DI POSSESSO						
NR. CRT	NR. CF	NR. TOPO	CATEGORIE FOLOSINTA	SUPRAF	FOLOSINTA CF PUZ	QUOTA POSS.
1	403343	A716/3/1	TEREN ARABIL	48.900 mq	INTRAVILAN	100%
2	403344	A716/3/2	TEREN ARABIL	53.700 mq	INTRAVILAN	100%
3	403377	A716/4/2	TEREN ARABIL	26.900 mq	INTRAVILAN	50%
4	403338	A716/4/3	TEREN ARABIL	32.900 mq	INTRAVILAN	100%
5	403333	A716/4/4	TEREN ARABIL	39.500 mq	INTRAVILAN	100%
6	403322	A716/4/5	TEREN ARABIL	41.800 mq	INTRAVILAN	100%
7	403342	A716/4/6	TEREN ARABIL	42.000 mq	INTRAVILAN	100%
8	403341	A716/4/7	TEREN ARABIL	20.700 mq	INTRAVILAN	100%
9	403330	A716/4/8	TEREN ARABIL	14.400 mq	INTRAVILAN	100%
10	403340	A719/1	TEREN ARABIL	65.800 mq	INTRAVILAN	100%
11	413196	413196	TEREN ARABIL	21.370 mq	INTRAVILAN	100%
12	413271	413271		11.434 mq	INTRAVILAN	100%
13	403334	A719/5	TEREN ARABIL	21.400 mq	INTRAVILAN	100%
14	403331	A719/6	TEREN ARABIL	21.500 mq	INTRAVILAN	100%
15	413299	A721/1/1/13	TEREN ARABIL	10.000 mq	INTRAVILAN	100%
16	409703	409703	TEREN ARABIL	29.193 mq	INTRAVILAN	100%
17	403326	A721/1/2/11	TEREN ARABIL	20.000 mq	INTRAVILAN	100%
18	403327	A721/1/2/12/2	TEREN ARABIL	5.000 mq	INTRAVILAN	100%
19	403328	A721/1/2/12/3	TEREN ARABIL	5.000 mq	INTRAVILAN	100%
20	403323	A721/1/2/13	TEREN ARABIL	19.400 mq	INTRAVILAN	100%
TOTAL PUZ ALBINA - FAZA II				550.897 mq		
di cui mq 26.900 [cfr. NR. CRT 3] in comproprietà per 1/2						

6. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA

Il *Piano Urbanistico Zonale (PUZ)* risulta autorizzato dal comune di Mosnita Noua con decisione del *Consiglio locale* N. 222 del 17 dicembre 2009 [cfr. **doc. N** allegato]. Tale autorizzazione, secondo quanto dichiarato nel corso del sopralluogo dal tecnico progettista **ing. TORJE Marcel** [cfr. **doc. G** allegato], non ha scadenza in quanto non sussistono – né nella legislazione nazionale, né negli atti amministrativi del comune di MOSNITA e nemmeno del *Consiglio Locale* (corrispondente all'incirca al nostro Consiglio Provinciale) – limiti di durata o termini di scadenza; l'unico rischio è quello che possano essere modificati i parametri urbanistici (indice fondiario, altezza max, distanze) da parte della legge urbanistica nazionale rumena, tuttavia l'unica modifica in materia è relativa al 2010 e non ha modificato i parametri autorizzati.

7. ATTIVITA' EDILIZIA - ATTI AUTORIZZATIVI

Nessuna attività edilizia presente.

Il *certificato urbanistico*, che autorizza l'esecuzione delle *utilità*, non risulta ancora richiesto, per cui l'area a tutt'oggi è completamente sprovvista di opere di urbanizzazione.

Mancano quindi, oltre al frazionamento dei lotti, i requisiti minimi richiesti per rendere effettivamente edificabili le aree, cioè: l'esistenza della strada di accesso e la dotazione di almeno due *utilità* (rete di distribuzione dell'acqua potabile + rete di distribuzione dell'energia elettrica).

8. FORMALITA' - VINCOLI - ONERI

Sulle aree edificabili individuate nel presente LOTTO 2, non sono state rilevate, allo stato attuale, formalità, vincoli od oneri incidenti sulla loro edificazione.

9. SITUAZIONE AMBIENTALE

Da quanto è stato possibile accertare con l'ispezione diretta del sito e dalle informazioni assunte, in assenza di prospezioni del sottosuolo e di analisi delle falde acquifere e dell'aria, non sono stati rilevati elementi tali da ritenere che i luoghi oggetto della presente perizia presentino condizioni di evidente inquinamento ambientale.

10. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari elencate nella **tabella 2, paragrafo 5** sono in possesso al 100% della società proprietaria:

**S.C. "EDIL SOLE 2010" s.r.l., con sede a TIMISOARA (Romania)
str. Circumvalatiunii, N. 1 - RO 28973861**

con l'eccezione di cui al precedente paragrafo 2 (comproprietà).

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

In assenza di frazionamenti, per l'individuazione delle superfici fondiarie (SF) **costituenti il parametro di stima**, si è proceduto, con riferimento ai dati riportati nella tavola di progetto del piano di lottizzazione (PUZ), sul presupposto della distribuzione compensativa, mediante:

- determinazione, nell'ambito del PUZ, della distribuzione percentuale delle destinazioni raggruppate in due categorie:
 - a) lotti vendibili;
 - b) infrastrutture e servizi;
- determinazione, nell'ambito della proprietà oggetto del presente procedimento, della distribuzione delle superfici con le medesime percentuali;
- individuazione della complessiva superficie fondiaria vendibile, decurtando dalla stessa proprietà la quota di possesso al 50%, ferme restando le aree per infrastrutture e servizi .

I passaggi e le risultanze di tale procedimento sono sinteticamente evidenziati nella seguente **Tabella 3.2.2**.

TABELLA 3.2.2 - Superfici fondiarie, infrastrutture e servizi, quota di possesso						
DESTINAZIONI		PUZ		%	PROGETTO spa	
		SUPERFICI			SUPERF.	POSS.
Lotti vendibili	Locuinte individuale	270.723	423.555	63,3%	348.834	335.384
	mixte locuinte+comert+dot	41.724				
	locuinte colective	47.752				
	locuinte cu interdicte temp.	15.137				
	dotari comert	48.219				
Infrastr. e Servizi	scoli, crese, sanatale	8.264	245.345	36,7%	202.063	202.063
	circulatii: drumun, pietonal	163.084				
	spatii verzi, zona verde protectie	73.998				
Totale:		668.900	668.900	100,0%	550.897	537.447

Dopo aver provveduto all'indagine sui valori di mercato della zona in base ai criteri esposti al precedente **elaborato 1, paragrafo 1, lettera i)**, il sottoscritto, valutati gli elementi che caratterizzano i beni in causa, considerato lo stato degli immobili,

ritiene:

che i valori di mercato attualmente correnti in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in esame, siano i seguenti, espressi sinteticamente in euro/mq nella seguente **tabella 3.2.3**:

TABELLA 3.2.3 - Valori di mercato in assenza di frazionamento dei lotti e di <i>utilità</i> ⁽¹⁾				
	DESTINAZIONI	SUL (quota poss.)	VALORI UNIT.	VALORI DI MERC.
Lotti vendibili	Locuinte individuale	335.384 mq	6,00 €/mq	2.012.304 €
	mixte locuinte+comert+dot			
	locuinte colective			
	locuinte cu interdicte temp.			
	dotari comert			
Valore arrotondato:				2.012.000 €
⁽¹⁾ Valore medio considerate le destinazioni , le capacità edificatorie dell'area, la mancanza dei frazionamenti e l' inesistenza delle <i>utilità</i> .				

Durante l'accesso in loco, a seguito di contatti avuti con operatori del mercato immobiliare, è emerso che l'eventuale realizzazione delle *utilità* anche per stralci (che sembrerebbe anche la modalità più logica) consentirebbe di ottenere un valore ben più alto.

Verificata la volontà del signor _____ in qualità di legale rappresentante della _____ e della società EDIL SOLE 2010 srl [cfr. doc. L allegato], si è ritenuto opportuno effettuare una valutazione che tenga conto della completa realizzazione delle *utilità* (opere di urbanizzazione primaria).

In tal caso, il valore di mercato potrebbe raggiungere 30,00 €/mq, comprensivo di un costo per la realizzazione delle *utilità* e per il frazionamento dei lotti pari a 12,00 €/mq di superficie dei lotti, con i seguenti valori globali:

TABELLA 3.2.4 - Valori di mercato in presenza di frazionamento dei lotti e di <i>utilità</i> ⁽¹⁾				
	DESTINAZIONI	SUPERFICIE (quota possesso)	VALORI UNIT.	VALORI DI MERC.
Lotti vendibili	Locuinte individuale	335.384 mq	30,00 €/mq	10.061.520 €
	mixte locuinte+comert+dot			
	locuinte colective			
	locuinte cu interdicte temp.			
	dotari comert			
Costi realizzo <i>utilità</i> e frazionam.		335.384 mq	12 €/mq	-4.024.608 €

Valore di mercato al netto del costo delle utilità	6.036.912 €
Valore arrotondato:	6.037.000 €
⁽¹⁾ Valore medio considerate le destinazioni , le capacità edificatorie dell'area, la presenza dei frazionamenti e delle <i>utilità</i> .	

Conseguentemente:

- il più probabile valore di mercato degli immobili stimati, costituenti il LOTTO 2 **valutati nell'attuale stato**, con totale inesistenza delle prescritte utilità e mancanza dei frazionamenti, sia pari ad **euro 2.012.000,00** (duemilionidodicimila/00);
- il più probabile valore di mercato degli immobili stimati, costituenti il LOTTO 2 **valutati in presenza di tutte le utilità** e dei frazionamenti potrà raggiungere **euro 6.037.000,00** (seimilionitrentasettemila/00), dedotti i costi di realizzazione di tutte le *utilità* prescritte e l'esecuzione dei frazionamenti stimati complessivamente in **euro 4.024.608,00**.

12. PROSPETTIVE DI ALIENABILITA'

In riferimento al piano temporale di dismissione come indicato nel piano concordatario, pur essendo difficile esprimersi nel merito, in considerazione dell'entità degli immobili e della congiuntura economica in corso, si ritiene che le prospettive di alienabilità dei beni possano ritenersi non infondate per il quinquennio, fatte salve **eventuali modificazioni** di parametri urbanistico-edilizi significativi derivanti da future modificazioni alla legge urbanistica rumena (al presente non previste) e **l'attuale trend** di apparente ripresa del mercato immobiliare.

13. ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, i seguenti documenti:

doc. N – Autorizzazione PUZ lotto 2;

doc. O – documentazione fotografica lotto 2.

Il Perito stimatore

Geom. Paolo Cantarini



LOTTO 3

Area sita in comune di TIMISOARA (Romania)

Str. Closca

PERIZIA ESTIMATIVA

1. DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un'area ubicata in TIMISOARA, str. Closca, nc. 75-77 della superficie di mq 1062 con soprastanti due case ad un piano ciascuna, di vecchia costruzione.

L'area è ubicata non lontano dal centro città, in prossimità dei servizi primari e secondari.

I due edifici potrebbero essere ristrutturati, ma l'intenzione della proprietà è di demolirli per far luogo alla realizzazione di un unico nuovo fabbricato di maggior superficie e cubatura, a destinazione mista.

2. TITOLARITA' DEI BENI

Dalle visure effettuate dal debitore presso il competente Ufficio rumeno e consegnate nel corso del sopralluogo, risultano i seguenti dati identificativi:

proprietà: "EDIL SOLE 2010" s.r.l. con sede a TIMISOARA (Romania)

str. Circumvalatiunii, N. 1, RO 28973861

quota proprietaria: 100%

3. VERIFICHE DI CORRISPONDENZA

Valutata la vetustà degli edifici e la difficoltà nel reperire i relativi titoli abilitativi (antecedenti la caduta del *regime Ceausescu*), nonché la volontà della proprietà di «*demolirli per realizzare un unico fabbricato di maggior superficie, cubatura e più destinazioni d'uso*», come rilevabile dalla perizia estimativa prodotta dal tecnico di parte geom. Campanelli, non si è proceduto alla verifica di conformità dell'esistente.

4. ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI GIUDIZIALI

Dall'esame delle *carte funciarie* e della relazione notarile [cfr. doc. E allegato] non risultano iscrizioni ipotecarie a carico degli immobili costituenti il LOTTO 3.

5. INDIVIDUAZIONE CATASTALE - SUPERFICI - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dati catastali: CF nr. 410293 – nr. top. 410293-C1 e 410293-C2;

Dati economici: Zona C – *Uso attuale:* corte e giardino, casa, casa – *Superficie:* 1062 mq -
Destinazione PUG: abitazione e funzioni complementari;

Dati tecnici: *Altezza max:* P+8E+Er – *POT max:* 60% - *CUT max:* 4 [cfr. doc. P allegato]

6. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA

Vedasi precedente paragrafo 3.

7. ATTIVITA' EDILIZIA - ATTI AUTORIZZATIVI

Per le aree di cui trattasi, il comune di TIMISOARA ha rilasciato alla società "SC EDIL SOLE 2010 srl", in data 30 gennaio 2014, il **certificato di urbanismo** N. 30 [cfr. doc. P allegato] relativo alla costruzione di un immobile a destinazione mista commerciale-residenziale con altezza così definita: S+P+6E+Er. Tale documento contiene, inoltre, prescrizioni tecniche e di altra natura alle quali è subordinata l'edificazione.

La proprietà ha prodotto un elaborato denominato **piano urbanistico di dettaglio** [cfr. doc. Q allegato], costituito da planimetria del lotto e relativa tabella contenente i dati urbanistici (documento peraltro privo di data) che, secondo quanto asserito dal tecnico di parte, sarebbe attualmente all'esame del comune per l'approvazione.

8. FORMALITA' - VINCOLI - ONERI

Sull'area individuata nel presente LOTTO 3, non sono state rilevate, allo stato attuale, formalità, vincoli od oneri incidenti sulla loro edificazione.

9. SITUAZIONE AMBIENTALE

Da quanto è stato possibile accertare con l'ispezione diretta del sito e dalle informazioni assunte, in assenza di prospezioni del sottosuolo e di analisi delle falde acquifere e dell'aria, non sono stati rilevati elementi tali da ritenere che i luoghi oggetto

della presente perizia presentino condizioni di evidente inquinamento ambientale.

10. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari di cui al **paragrafo 5** sono in possesso della società proprietaria: **S.C. "EDIL SOLE 2010" s.r.l., Circumvalatiunii, N. 1 - RO 28973861**

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Dopo aver provveduto all'indagine sui valori di mercato della zona in base ai criteri esposti al precedente **elaborato 1, paragrafo 1, lettera i)**, il sottoscritto, valutati gli elementi che caratterizzano i beni in causa, considerato lo stato degli immobili; considerata l'eventualità che il Comune di TIMISOARA intenda modificare i parametri urbanistico-edilizi riducendo in misura considerevole l'altezza massima edificabile in zona;

ritiene:

in via cautelare, che il più probabile valore di mercato attualmente attribuibile sia di **euro 195.000,00** (centonovantacinquemilaeuro).

12. PROSPETTIVE DI ALIENABILITA'

In riferimento al piano temporale di dismissione come indicato nel piano concordatario, pur essendo difficile esprimersi nel merito, in considerazione dell'entità degli immobili e della congiuntura economica in corso, si ritiene che le prospettive di alienabilità dei beni possano ritenersi non infondate per il quinquennio, fatte salve **eventuali modificazioni** di parametri urbanistico-edilizi significativi derivanti da future modificazioni alla legge urbanistica rumena (al presente non previste) e **l'attuale trend** di apparente ripresa del mercato immobiliare.

13. ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, i seguenti documenti:

- doc. P** – Certificato di urbanismo;
- doc. Q** – Piano urbanistico di dettaglio;
- doc. R** – Documentazione fotografica lotto 3.

Il Perito stimatore

Geom. Paolo Cantarini



LOTTO 4

Area sita in comune di Mosnita Noua (Romania)

Via Berlino

PERIZIA ESTIMATIVA

1. DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di aree site in comune di Mosnita Noua (Romania) via Berlino, aventi una superficie complessiva di mq 49.000,00, localizzate in prossimità di una zona in cui sono già sorti numerosi nuovi edifici (generalmente villini su due piani) e che attualmente è in ulteriore espansione.

In merito al presente LOTTO 4 si precisa quanto segue:

- 1) la necessità di considerare questo ulteriore compendio di beni è emersa soltanto nel corso del sopralluogo effettuato in loco;
- 2) da indicazioni avute, sembrerebbe un'area soggetta a *PUZ* (corrispondente alle nostre zone di espansione "C");
- 3) all'interno dell'ambito da sottoporre ad eventuale richiesta del *certificato di urbanismo*, esisterebbe un'altra diversa proprietà da coinvolgere;
- 4) per poter ottenere la documentazione urbanistica ufficiale necessitano circa 30/40 giorni;
- 5) non è stato potuto acquisire nessun documento ufficiale che attesti la destinazione dell'area;
- 6) tutto ciò considerato, in via cautelare si ritiene di procedere nella valutazione come terreno agricolo.

2. TITOLARITA' DEI BENI

Dai certificati di visura acquisiti dal debitore presso il competente Ufficio rumeno e consegnati allo scrivente nel corso del sopralluogo, risultano i seguenti dati identificativi:

proprietà: "EDIL SOLE 2010" s.r.l. con sede a TIMISOARA (Romania)

3. VERIFICHE DI CORRISPONDENZA

Le aree non risultano frazionate, non sono state picchettate in loco né sono state oggetto di edificazione.

Non sussistono, pertanto possibili verifiche di corrispondenza da effettuare.

4. ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI GIUDIZIALI

Dall'esame delle *carte funciarie* e della relazione notarile [cfr. doc. E allegato], non risultano iscrizioni ipotecarie a carico degli immobili costituenti il LOTTO 4.

5. INDIVIDUAZIONE CATASTALE - SUPERFICI

Nella seguente **tabella 5.4.1** sono elencate le unità immobiliari costituenti il LOTTO 2, con individuazione di:

- dati catastali (sistema rumeno);
- superfici in metri quadrati;

TABELLA 5.4.1 - Dati catastali e superfici				
NR. CRT	NR. CF	NR. TOPO	CATEGORIE FOLOSINTA	SUPRAF
1	409934	A101/12		5.000 mq
2	413292	A101/13	TEREN ARABIL	5.000 mq
3	410041	A101/14	TEREN ARABIL	5.000 mq
4	406356	A101/15	TEREN ARABIL	5.000 mq
5	413295	A101/16	TEREN ARABIL	5.000 mq
6	413294	A101/26	TEREN ARABIL	14.000 mq
7	413291	A101/28	TEREN ARABIL	5.000 mq
8	413296	A101/29	TEREN ARABIL	5.000 mq
totale:				49.000 mq
ARABIL EXTRAVILAN				

6. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA

In assenza di attività edilizia posta in essere, non sussistono le condizioni per l'effettuazione di verifiche.

7. ATTIVITA' EDILIZIA - ATTI AUTORIZZATIVI

Nessuna attività edilizia presente.

Il *certificato urbanistico*, che autorizza l'esecuzione delle *utilità*, non risulta ancora richiesto, per cui l'area a tutt'oggi è completamente sprovvista di opere di urbanizzazione.

Mancano quindi, oltre al frazionamento dei lotti, i requisiti minimi richiesti per rendere effettivamente edificabili le aree, cioè: l'esistenza della strada di accesso e la dotazione di almeno due *utilità* (rete di distribuzione dell'acqua potabile + rete di distribuzione dell'energia elettrica).

8. FORMALITA' - VINCOLI - ONERI

Sulle aree individuate nel presente LOTTO 4, non sono state rilevate, allo stato attuale, formalità, vincoli od oneri incidenti sulla loro edificazione.

9. SITUAZIONE AMBIENTALE

Da quanto è stato possibile accertare con l'ispezione diretta del sito e dalle informazioni assunte, in assenza di prospezioni del sottosuolo e di analisi delle falde acquifere e dell'aria, non sono stati rilevati elementi tali da ritenere che i luoghi oggetto della presente perizia presentino condizioni di evidente inquinamento ambientale.

10. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari elencate nella **tabella 1, paragrafo 5** sono in possesso al 100% della società proprietaria:

**S.C. "EDIL SOLE 2010" s.r.l., con sede a TIMISOARA (Romania)
str. Circumvalatiunii, N. 1 - RO 28973861**

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Dopo aver provveduto all'indagine sui valori di mercato della zona in base ai criteri esposti al precedente **elaborato 1, pagina 5, lettera i)**, il sottoscritto, valutati gli elementi che caratterizzano i beni in causa, considerato lo stato degli immobili;

ritiene che:

il più probabile valore di mercato attribuibile nelle condizioni attuali, in assenza di frazionamento, di individuazione e quantificazione delle superfici edificabili (SF), di esecuzione delle prescritte *utilità*, ed in considerazione di quanto esposto al precedente **paragrafo 1**, sia:

– **2,50 €/mq** x 49.000 mq = **123.000,00 €** (centoventitremilaeuro);

Qualora venisse adeguatamente certificata la destinazione edificabile dell'area, una volta acquisiti i parametri determinati dal PUZ (superficie fondiaria, indici, altezze, dotazione di spazi pubblici, ecc.), il valore unitario della superficie fondiaria risultante potrà collocarsi anche al di sopra di quelli assegnati per i precedenti lotti 1 e 2, scomputando, ovviamente i costi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

12. PROSPETTIVE DI ALIENABILITA'

In riferimento al piano temporale di dismissione come indicato nel piano concordatario, pur essendo difficile esprimersi nel merito, in considerazione dell'entità degli immobili e della congiuntura economica in corso, si ritiene che le prospettive di alienabilità dei beni possano ritenersi non infondate per il quinquennio, fatte salve **eventuali modificazioni** di parametri urbanistico-edilizi significativi derivanti da future modificazioni alla legge urbanistica rumena (al presente non previste) e l'**attuale trend** di apparente ripresa del mercato immobiliare.

13. ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, i seguenti documenti:

doc. S – planimetria della zona consegnata dal debitore;

doc. T – documentazione fotografica lotto 4.

Il Perito stimatore

Geom. Paolo Cantarini

