

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Teodorico Marasco, iscritto al n. 124 dell'albo del collegio dei geom. Della Provincia di Crotona, con Studio Tecnico alla Via Regina Margherita, 55, denominato STM sas (Studio Tecnico Marasco), E-Mail teodorico.marasco@geopec.it - tel./fax 0962/906780, Iscritto nell'elenco dei CTU del Tribunale di Crotona, in data 19 marzo 2012, veniva incaricato dall'Ill.mo Avv. Luca Alberto Tricoli, Curatore della Procedura Fallimentare n. 2/2012 [REDAZIONE], quale Consulente Tecnico per l'espletamento degli accertamenti necessari, alla redazione e deposito della opportuna consulenza, relativa al mandato ampiamente descritto nella lettera d'incarico.

STRUTTURA della C.T.

Al fine di poter dare inizio alle operazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico, mi venivano consegnati dall'Avv. Tricoli, Curatore, una serie di documenti, tra i quali, l'elenco di immobili costruiti nel Comune di Porretta T. (BO).

L'ubicazione particolare degli immobili faceva sorgere la necessità di programmare gli spostamenti sui luoghi, sia per la raccolta di dati necessari, sia per l'esigenza di poter sentire, nel merito, le professionalità investite nella realizzazione degli immobili.

Pertanto, la particolare complessità dell'incarico, non risiede nella tipologia immobiliare ma, nella distanza atipica del sito degli uffici e degli Enti da intervistare (Ufficio del Territorio, Comune, Comunità Montana, ecc.); delle attività dove ricercare e richiedere atti e documenti essenziali, come gli indici economici del mercato immobiliare di zona presso Camera di Commercio, Uffici Proloco, agenzie di mediazione, ecc.. Non ultimi, i tecnici partecipanti al progetto oppure, in sede di realizzazione delle opere come il Progettista, il Direttore dei Lavori, il Collaudatore gli Impiantisti, ecc., i quali in questa fase, di raccolta degli elementi utili alla stima, sono indispensabili poiché in grado di rispondere alle pretese della Procedura, consegnando al C.T. tutta la documentazione occorrente.

Per questi motivi, appariva opportuno realizzare un programma che prevedesse pochi trasferimenti sui luoghi ma con notevole raccolta di documentazione, dati ed interviste con redazione di relativi verbali.

Allo scopo, furono effettuati due viaggi, il primo con il Curatore presso Bologna e successivamente con l'Esimio Cancelliere presso i luoghi; il secondo in autonomia, con sosta di tre giorni a Firenze, metà strada tra l'Ufficio del Progettista e Direttore dei Lavori, Comune di Montevarchi (AR) ed i luoghi di ubicazione degli immobili, Comune di Porretta T. (BO).

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili presenti, alla cospetto degli intervenuti è stata effettuata una ricognizione di quasi tutte le u.i. presenti, oltre che agli spazi comuni.

In quella sede è stato possibile verificare lo stato degli immobili, sia negli spazi comuni che negli appartamenti, descrizione che sarà dettagliatamente riportata avanti nella presente C.T. (v. "Verifica dei Luoghi").

Lo stato degli immobili induceva ad una accurata verifica e di riflesso, ad una contabilità dei lavori edilizi e di impiantistica, da eseguire al fine di rendere abitabili e magari maggiormente alienabili gli stessi.
Per questo motivo si preferiva configurare la Consulenza secondo il seguente prospetto di esecuzione:

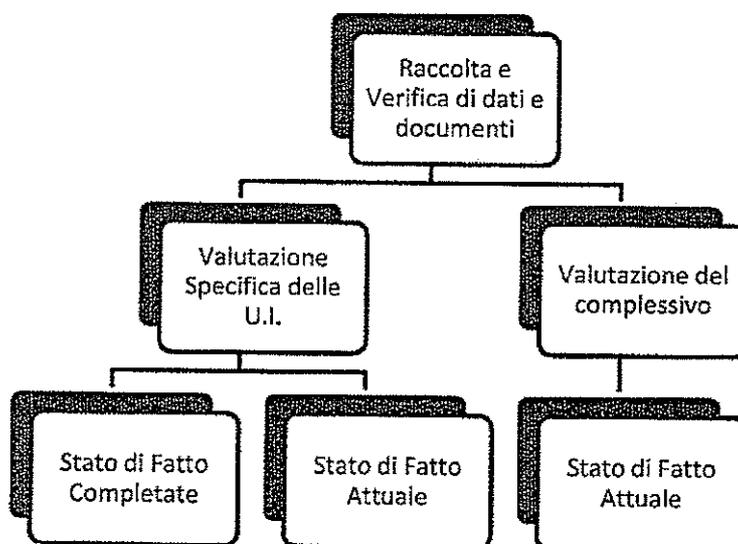
1) Ipotesi di trattativa del complessivo

- Descrizione e stima dell'intero allo stato attuale
Stima dell'intero complesso immobiliare allo stato in cui si trova; incluso nel calcolo un eventuale utile, pari a c.a il 20%, che il probabile acquirente deve conseguire quale imprenditore per la definizione e completamento dei cespiti prima della proposta sul mercato ai probabili futuri acquirenti.

2) Ipotesi di trattativa nello specifico per ogni u.i.

- Valutazione di ogni singola u.i. allo stato attuale (*dato desunto da indagine di mercato*)
- Contabilità dei lavori per ogni u.i. con computo metrico (*sono compresi tutti i costi da sostenere*).
- Contabilità dei lavori per gli spazi comuni - aggiunta quota parte (*dal calcolo delle quote derivate dalla incidenza del totale costo opere/superficie complessiva delle u.i. x superficie singola u.i.*).
- Valutazione delle singole u.i. in ipotesi di definizione e completamento.

Struttura della CT



DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il Comune di Porretta T. si trova nella bassa provincia di Bologna, a limite con la Toscana; praticamente Porretta T. è più vicina a Pistoia, quindi a Firenze che al capoluogo provinciale, Bologna.

Prima della descrizione dei luoghi e di come si possa arrivare al complesso immobiliare situato in l.tà Cà Mengarino, sulla strada Provinciale Madolma sembra giustificata, poiché vantaggioso in sede di futura proposta sul mercato, una valida individuazione ed accurata descrizione del comprensorio fisico/politico del Comune di Porretta Terme.

Geografia

Porretta T. è situato nell'Appennino Tosco-Emiliano nella valle del fiume Reno, all'altezza media di 349 m.s.l.m.. Dista 59 km dal capoluogo provinciale, raggiungibile mediante la strada statale 64 Porrettana, e 34 km da Pistoia, città alla quale è collegato dalla medesima strada statale.

La linea ferroviaria Porrettana congiunge Bologna con Pistoia ed ha in Porretta la propria stazione principale. La ferrovia Porrettana divide amministrativamente l'abitato di Porretta T. da quello di Berzantina, situato sulla sponda destra del fiume Reno ed appartenente al Comune di Castel di Casio; verso nord il paese si è ormai congiunto alla propria frazione di Corvella ed alla località di Silla, il cui abitato amministrativamente appartiene anche ai comuni di Gaggio Montano e Castel di Casio; verso sud continua in Comune di Granaglione nella frazione di Ponte della Venturina e quindi in Comune di Sambuca Pistoiese (provincia di Pistoia) fino a Pavana.

Ciò ha indotto a considerare l'esistenza di una "città lineare" di fatto, sovracomunale e sovraprovinciale, di oltre 10.000 abitanti, che vede in Porretta T. il proprio indiscusso capoluogo.

Territorio

Il Comune di Porretta T. oltre al territorio cittadino comprende 3 frazioni: Corvella, la più settentrionale, che confina con il Comune di Gaggio Montano; Capugnano e Castelluccio, site a nord ovest del capoluogo, che confinano con i comuni di Granaglione e di Lizzano in Belvedere. Comprende anche la parte meridionale dell'abitato di Silla. La conca dove è situato il capoluogo rappresenta il punto altimetrico più basso del Comune, che è totalmente montuoso e raggiunge altezze fino a 1.500 m.s.l.m.. Il territorio comunale comprende l'intera valle del torrente Rio Maggiore ed è ricco di acque.

Anche per questi motivi, come l'altitudine di c.a 500 m, la zona dove si trovano ubicate le u.i. oggetto di indagini, risulta molto appetibile commercialmente. Inoltre, la copertura boschiva è pressoché totale ed è formata principalmente da bosco ceduo con presenza di castagneti. Sono presenti anche molte zone rimboschite con impianto di sempreverdi.

Cenni storici

La storia di Porretta è molto antica ed è collegata alla presenza delle acque curative. Una leggenda di epoca medievale narra che un bue malato fu lasciato libero dal suo padrone ed andò a dissetarsi in una delle fonti termali. Essendo ritornato al suo padrone completamente guarito, questa vicenda diede avvio alla fama delle acque curative e medicali. Il bue che si abbeverava è rimasto come simbolo del Comune di Porretta. Ma le terme erano certamente conosciute e frequentate già in epoca romana, come testimoniato da numerosi rinvenimenti archeologici, in particolare quello del famoso mascherone raffigurante il muso di un leone, recuperato nel 1888 nel greto del Rio Maggiore, risalente al I sec. d.C. è rimasto come simbolo delle Terme

di Porretta. La presenza di tutti i reperti archeologici nella zona circostante le sorgenti curative testimonia della notorietà delle acque di Porretta in epoca classica e della presenza di un centro abitato.

I secoli dell'alto medioevo vedono lo spopolamento del luogo e l'abbandono delle fonti termali. Con l'affermazione del Comune di Bologna, Porretta ne entra a far parte e da allora seguirà sempre le sorti della comunità bolognese. La nuova situazione politica genera una "riscoperta" di Porretta e delle sue terme, che a partire dal XII secolo cominciano ad essere frequentate anche da classi sociali agiate e provenienti da fuori. In quel periodo nascono le prime strutture ricettive e prende forma l'abitato dell'attuale cittadina. Dal XV secolo ad oggi le Terme di Porretta acquistano una fama ed una risonanza che non accennano a diminuire. Si citano fra i visitatori più illustri Lorenzo il Magnifico, Niccolò Machiavelli, Andrea Mantegna.

La città di Porretta segue le sorti di Bologna nel passaggio allo Stato Pontificio e, con la creazione dello Stato Italiano unitario, entra a far parte della provincia di Bologna col nome, da sempre in uso, di *Bagni della Porretta*, rimasto in vigore fino al 1931 quando fu sostituito dall'attuale.

La Seconda guerra mondiale vede Porretta nell'inverno del 1944 a breve distanza dal fronte attestatosi sulla Linea Gotica.

Sulle montagne circostanti sono attive le brigate partigiane, comandate dal 1944 dal partigiano Armando.

L'aspra lotta con le truppe nazifasciste porta agli eccidi dell'alto Reno e a danneggiamenti alle infrastrutture stradali e ferroviarie.

La ricostruzione dopo la liberazione è rapida e restituisce Porretta al suo ruolo tradizionale di *affermata stazione turistica*.

Luoghi di interesse

L'abitato si è sviluppato nei secoli sul conoide di forma pressoché triangolare, in lieve declivio, formato dal torrente Rio Maggiore nel punto di confluenza nel Reno. Nel vertice superiore del triangolo il torrente esce dalla stretta gola del *Sassocardo* e qui sono situate le fonti termali più antiche e rinomate, le cosiddette "Terme Alte". Lo stabilimento termale, edificio ottocentesco di pregevole fattura, e le circostanti strutture ricettive (Albergo delle Terme) sono oggi ancora in attesa e procinto di restauri.

L'abitato scende poi a cascata lungo le opposte sponde del torrente, collegate da 3 ponti, dando luogo a strade pittoresche (via Falcone sulla sponda destra, via Borgolungo su quella sinistra) che hanno mantenuto caratteristiche medievali. In perfetta simmetria si aprono quindi due piazze: piazza Massarenti (a destra), moderna, adibita a parcheggio e sede del mercato settimanale, e piazza della Libertà (a sinistra), vero centro della cittadina, dominata dalla torre del Palazzo Comunale, novecentesco. In alto a sinistra, sul fianco della montagna, domina l'abitato la chiesa parrocchiale di S. Maria Maddalena, seicentesca, ricca di opere d'arte.

La cittadina si espande poi lungo il corso del Reno, in particolare verso nord con l'animatissima via Mazzini, meta preferita del passeggio cittadino. In questa zona sono presenti i principali alberghi "storici" di Porretta, con edifici di pregevole valore architettonico. All'imbocco della via Mazzini è situata la chiesa ottocentesca, con convento dei frati cappuccini.

L'espansione verso sud vede la presenza dei giardini pubblici, dominanti dall'alto il corso del Reno, e di altri alberghi di costruzione moderna, nei quali si svolgono oggi le principali attività termali.

Superate le Terme, all'estremo limite del confine comunale, sorge il Santuario della Madonna del Ponte, piccolo edificio di culto ricostruito a fine '800 che contiene un'immagine della Madonna venerata dai porrettani fin dal XIII secolo, ed anche interessanti dipinti di scuola bolognese.

Clima

La modesta altezza del capoluogo e la sua posizione protetta sono causa di estati calde che spesso comprendono anche periodi afosi, sia pur di breve durata. La vicinanza alla catena della dorsale appenninica è a sua volta motivo di inverni rigidi e ricchi di precipitazioni nevose che possono essere anche consistenti. L'innevamento del fondovalle è comunque generalmente di breve durata, sulle montagne circostanti invece la copertura nevosa persiste di solito fino a primavera inoltrata.

La I.tà Cà Mengarino

Il centro socio economico del Comune di Porretta T., come descritto nella sintesi di cui sopra, non possiede caratteristiche climatiche ben delineate poiché, la sua collocazione altimetrica lo porta ad essere caldo in estate e freddo in inverno ma, essendo l'orografia del suo territorio molto variabile, da c.a 350 m s.l.m. fino a 1.500 metri, esiste un'ampia scelta di luoghi, moderatamente caldi in estate, che sono abitati da un notevole flusso turistico, attirato sicuramente anche dai centri termali del capoluogo.

Infatti, il territorio comunale si compone di molte rinomate località come, ad esempio la I.tà Ginestra, la I.tà Cà Cioni, Ocarine, Cà Frati e, non ultima, Cà Mengarino la quale, trovandosi ad una quota di c.a 500 m di altezza s.l.m. possiede, in estate, un clima fresco ed asciutto.

Il percorso che collega la I.tà al centro comunale è semplicissimo: a nord di Porretta T., percorrendo il Corso principale, Via Mazzini, nei pressi del bivio castelluccio, imboccando e percorrendo la Via Marconi per c.a 1 Km si arriva alla I.tà Cà Cioni e, subito dopo, percorrendo la Strada Provinciale Madolma per altri due Km in ripida salita, si arriva al sito degli immobili in oggetto.

Si tratta di due diverse tipologie costruttive, una classificabile "villette a schiera" l'altra "palazzina plurifamiliare" composte da appartamenti e magazzini deposito/garage, situati su più livelli.

L'accesso principale è rappresentato da un cancelletto in metallo posto direttamente sulla strada provinciale; altro accesso è stato realizzato direttamente dal piano seminterrato ospitante i posti auto aperti, comuni a tutti gli appartamenti ed i magazzini box auto e locali di sgombero.

Tramite l'accesso principale è possibile entrare direttamente in un camminamento (definibile resede) che collega tutte le u.i. e termina presso una scala, ad una rampa, che porta al piano S.I.1° (piano seminterrato 1°) dove sono ubicati i box, come precedentemente accennato, collegati all'altro accesso carrabile; nei pressi di quest'ultimo, esiste uno spazio piantumato aperto, attualmente non definito, che catastalmente risulta "bene Comune non censibile" e destinato a parcheggi, con diritto di parcheggio anche per i proprietari originari.

L'area esterna del terreno dove sono edificati gli immobili risulta recintata con un muretto in c.a. con soprastante recinzione in metallo.

Nei pressi del cancelletto posto sulla strada principale (s.p. Madolma), sul lato interno, vi sono dei cumuli di rifiuti edilizi, altri rifiuti sono presenti all'interno del resede.

Nella descrizione delle singole u.i. sarà possibile individuare la reale posizione dei locali, rispetto all'intero complesso esistente, tramite gli elaborati tecnici allegati i quali riporteranno identificativi numerici, come i Subalterni catastali, e/o alfabetici.

Verifica dei luoghi

Come detto precedentemente sono state eseguite più ricognizioni presso i luoghi al fine di poter bene accertare lo stato degli immobili.

Gli accertamenti sono stati estesi alla verifica della funzionalità delle u.i., allo stato attuale, con misurazioni e rilievi di tutte le eventuali opere necessarie a risanare e completare le u.i. per la vendita.

I locali garage, posti al piano S.I.1° e gli appartamenti, situati sia al piano terra che al piano primo, a volte con estensione alla soffitta al sottotetto, risultavano in parte danneggiati e senza servizi igienici, impianti termici e mancanti di alcuni elementi essenziali dell'impianto elettrico inoltre, si notavano macchie di muffe, infiltrazioni d'acqua piovana ed intonaci degradati dall'umido (locali chiusi da c.a 3 anni); gli infissi esterni non sufficientemente funzionali oltre alla mancanza di alcuni infissi interni. Tutti gli appartamenti presentavano la mancanza della rubinetteria dei bagni e dei locali lavanderia, risultando senza energia elettrica ed acqua. Le zone ad uso Comune, sia esterne che interne al piano seminterrato 1° risultavo in pessimo stato di manutenzione, a piano S.I.1 vi sono delle scossaline in rame da sostituire per effetto di una copiosa infiltrazione derivante dai giardini pensili degli appartamenti del piano terra, lato resede, gli impianti elettrici si presentano in parte con i cavi staccati dalle pareti e le lampade pendenti. La scala che collega il piano seminterrato agli spazi comuni del piano terra risulta degradata a seguito delle ultime gelate, con battiscopa cadenti, muri lesionati nell'intonaco e mattoncini staccati dal collante.

I giardini pensili, di alcuni appartamenti situati al piano terra sul lato resede, risultano realizzati e definiti in parte; gli stessi sono oggetto di copiose infiltrazioni di acqua piovana che scende al piano seminterrato, sede delle u.i. destinate a garage e locali di sgombero, provocando danni alle opere murarie ed agli impianti.

AMMINISTRATIVO

Al primo sopralluogo esperito, alla presenza del Curatore e delle parti, nella persona de [redacted] della [redacted] verbale n. 1, è stato possibile raccogliere una parte di documentazione relativa alla progettazione, esecuzione di prove tecniche ed alcuni certificati emessi dagli Ufficio Tecnici del Comune di Porretta T..

Nel corso delle indagini provai a contattare un tecnico di detti Uffici Comunali; mi rispose il tecnico addetto, l'Architetto Elisa Marini che, molto disponibile, mi fissò appuntamento per la settimana a venire.

Nel corso dei viaggi compiuti presso i luoghi, al fine dell'acquisizione dei dati utili, mi recavo presso lo Studio Tecnico dell [redacted] del Comune di Montevarchi (AR).

Presso il citato studio tecnico è stato redatto il verbale n. 2; il tecnico mi forniva una serie di documentazione utile al prosieguo delle indagini. Nei giorni a seguire, presso il Comune di Porretta T., mi incontravo con [redacted] negli Uffici Tecnici comunali, dove mi esibì tre cartelle, contenenti i documenti amministrativi essenziali. Dell'intervista al tecnico comunale [redacted] fu redatto il verbale n. 3.

Le indagini furono condotte sia presso i luoghi che presso il centro comunale al fine di poter individuare i prezzi di mercato dei beni oltre all'interesse per il sito di ubicazione. Alla fine delle operazioni di verifica e rilievo fu redatto l'ultimo verbale di chiusura, il n. 4.

Nel corso delle attività descritte furono rilevate tutte le misure degli immobili, individuate le anomalie, le disfunzioni, le inadempienze amministrative, ecc., raccogliendo una serie notevole di atti e documenti; questi ultimi, filtrati secondo interesse ed utilità, saranno di seguito elencati in ordine cronologico con eventuali relative annotazioni di contenuto e scopo.

Già dall'acquisto del cespite da parte dell' [redacted] in data 10.10.2001, le intenzioni di trasformazione e di realizzazione edilizia erano state messe in atto, infatti in data 04.02.2002 esiste il rilascio di concessione edilizia n. 3034/02 dal Comune di Porretta T. a nome della stessa. Da quella data fu un susseguirsi di atti e variazioni amministrative, non solo riferite alle varie domande di concessioni edilizie, varianti in corso d'opera, oblazioni, sanatorie, ecc. ma, soprattutto, relative ai passaggi di proprietà del suolo edificabile. Di seguito la rappresentazione cronologica degli atti, reputati rilevanti, sino alla data odierna con la descrizione del tipo di documento ed il fine conseguito.

Il 28.09.2002 ci fu l'acquisto del terreno a rogito notarile Dott. Rodolfo Tolomei, rep. 73552 da parte della società [redacted] che il 13.11.2002 richiedeva voltura della concessione 3034/02 al Comune di Porretta T.. Nel Maggio 2005 fu presentato un secondo progetto del complesso immobiliare, a firma dell' [redacted] al fine dell'ottenimento di un nuovo PM (permesso a costruire), infatti, in data 16.05.2005 fu presentata istanza di richiesta permesso a costruire da [redacted]. L' 11.07.2005 ci fu l'accoglimento della richiesta di permesso a costruire da parte del Comune di Porretta T.; prot. 2965 per Solor Srl ed il relativo saldo oneri, permesso a costruire 22/05; successivamente, in data 28.11.2005 vi fu anche l'autorizzazione intercomunaria, Comunità Montana prot. 9044 per [redacted]. Ma in data 10.01.2006 fu rilasciata certificazione urbanistica dal Comune di Porretta T., prot. 3 su richiesta dell'Amministratore della [redacted] documento solito ad essere allegato ad atto di compravendita; infatti, in data 17.02.2006 avviene l'acquisto del terreno a rogito notarile Dott. Rodolfo Tolomei rep. 81370, da parte della [redacted], che in data 07.03.2006 affida incarico tecnico per un nuovo progetto del complesso immobiliare all' [redacted]. Successivamente, in data 11.05.2006 vi fu la richiesta di voltura [redacted] del PM n. 22/2005 già rilasciato a [redacted] dal Comune di Porretta T. con prot. 1080; chiaramente il Comune richiede il versamento a saldo degli Oneri Concessori che avviene in data 30.03.2006 da parte [redacted] con ricevuta n. n. 48 071J.

La voltura del PM n. 22/2005 avviene in data 04.04.2006 con prot. 1080 che diventa un atto concesso a [redacted] a quale, stipula in data 10.04.2006, un contratto di appalto lavori con la [redacted] che oggi troviamo quale acquirente di un Subalterno del complesso - il Sub. 7).

Da questo momento inizia la realizzazione delle opere da parte del [redacted] con contratto sottoscritto [redacted]

I lavori furono condotti nei due anni a seguire, con una serie di varianti, di sanatorie e di altri atti che, in modo alquanto ermetico, sono di seguito elencati:

- ✓ 10.05.2007 domanda di permesso in sanatoria [redacted] prot. 2047
- ✓ 05.06.2007 permesso di costruire n. 30/2007 - in san. Comune di Porretta [redacted]
- ✓ 15.06.2007 chiusura del procedimento conf. Edilizia Comune di Porretta T., prot. 274 [redacted]
- ✓ 12.02.2008 richiesta di permesso di costruire in [redacted] prot. 293
- ✓ 13.03.2008 permesso di costruire n. 4/2008 in [redacted] Porretta [redacted]
- ✓ 13.06.2008 accoglimento richiesta nuovo permesso a costruire prot. 3276 per [redacted]
- ✓ 02.07.2008 collaudo statico strutture collaudatore [redacted] prot. 3666
- ✓ 02.07.2008 richiesta di permesso in sanatoria [redacted] prot. 3667
- ✓ 07.10.2008 sanzione sanatoria aumento [redacted] di Porretta T. prot. 5944/6.3
- ✓ 23.10.2008 accoglimento richiesta sanatoria PC 19/08 Comune di Porretta T. prot. 6310/6.3
- ✓ 19.12.2008 segnalazione di ultimazione lavori [redacted] acc.poste
- ✓ 23.12.2008 certificato di collaudo finale Direttore Lavori [redacted]
- ✓ 09.01.2009 domanda certificazione di agibilità [redacted] fot. 142
- ✓ 21.08.2009 variazione del classamento ufficio del territorio BO prot. BO0262278/2009

Dopo l'acquisizione degli atti e dei documenti relativi ai vari passaggi di proprietà del terreno, oggetto di trasformazione urbanistica, appare necessario riportare un breve sunto dei citati titoli.

Lo storico del ventennio ci riporta all'anno 1992, quando il terreno, identificato come Foglio di mappa 18, particella 69 del Comune di Porretta Terme, Ufficio Territorio di Bologna, risultava intestato ai Sigg.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per 1/8 quale quota esclusiva

L'origine dell'intestazione scaturiva da Testamento Olografo del 14.07.1993, Rep. N. 20565 – Rogante Padovani P.P. Sede Porretta Terme Registrato a Bologna il 24.11.1993 al n. 13205, dall'intestatario precedente [REDACTED] quale, a sua volta, si trovava intestatario per causa di morte di [REDACTED] giusta denuncia del 15.04.1963 n. 370 in atti dal 30.05.1970.

Il 13.10.1995 esiste una SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del Tribunale di Bologna, la n. 17945 /c [REDACTED] la quale per impegno formale della parte venditrice - di cui all'atto del 17.02.2006 – rep. 81370 – racc. 16518 – Notaio Rodolfo Tolomei – viene dichiarata decaduta per cancellazione/inefficacia.

La distribuzione delle quote, così come descritte alla data, era stato disposto dall'Autorità Giudiziaria del Tribunale di Bologna in data 23.02.1998, in atti dal 22.10.1999, rep. 11792.

Nell'anno 2001, esattamente il 10, ottobre, il bene viene compravenduto a favore della [REDACTED] [REDACTED] Rogito a cura del Notaio Cristiano Masi in Bologna, Rep. 70433.

Successivamente, in data 28.09.2002, con Rogito a cura del Notaio Rodolfo Tolomei, rep. 73552, il bene viene acquistato [REDACTED]

[REDACTED] acquista il terreno dalla [REDACTED] in data 17.02.2006, con Rogito a cura del Notaio Rodolfo Tolomei, Rep. N. 81370, registrato al M.U. con n. 8665.1/2006.

Dopo l'acquisto del terreno, [REDACTED] prodigò a portare avanti il progetto di realizzazione delle villette costituenti gli immobili. La descrizione dell'iter che ha seguito il progetto di variazione urbanistica del terreno è stata suesposta nel presente paragrafo.

I Confini generali dell'intero complesso sono: con la proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà strada comunale di Pianezza; proprietà strada provinciale della Madonna, salvo altri e/o variazioni sopraggiunte nel mentre.

Elenco degli immobili

Destinazione	Particella/Sub	Civ./C.i.	Piano	Descrizione Sommaria
Appartamento	688/1	116/2	T	Abitazione tipo economico
Appartamento	688/2	116/1	T	Abitazione tipo economico
Appartamento	688/3	116/1	T	Abitazione tipo economico
Appartamento	688/4	116/3	T	Abitazione tipo economico
Appartamento	688/5	116/3	T	Abitazione tipo economico
Appartamento	688/6	116/4	T	Abitazione tipo economico
Appartamento	688/7	116/3	1	Abitazione tipo economico
Appartamento	688/8	116/3	1	Abitazione tipo economico
Appartamento	688/9	116/5	1	Abitazione tipo economico
Locale di sgomb.	688/10	Snc	SI	Autorimessa
Locale di sgomb.	688/11	Snc	SI	Autorimessa
Locale di sgomb.	688/12	Snc	SI	Autorimessa
Locale di sgomb.	688/13	Snc	SI	Autorimessa
Locale di sgomb.	688/14	Snc	SI	Autorimessa
Locale di sgomb.	688/15	Snc	SI	Autorimessa
Locale di sgomb.	688/16	Snc	SI	Autorimessa
Locale di sgomb.	688/17	Snc	SI	Autorimessa
Locale di sgomb.	688/18	Snc	SI	Autorimessa

Evidenze: in rosso sono evidenziate U.I. che sono state oggetto di rogito per trasferimento di proprietà

1) ATTO NOTARILE PUBBLICO del 19.02.2009 da Notaio Zerbini Michele – Rep. 39302/10585 – BO

Destinazione	Particella/Sub	Civ./C.i.	Piano	Descrizione Sommaria
Appartamento	688/7	116/3	1°	Abitazione tipo economico
e Locale di sgomb.	688/12	Snc	SI 1°	Autorimessa

2) ATTO NOTARILE PUBBLICO del 27.01.2009 da Notaio Zerbini Michele – Rep. 39269/10557 – BO

Destinazione	Particella/Sub	Civ./C.i.	Piano	Descrizione Sommaria
Appartamento	688/8	116/3	1°	Abitazione tipo economico
e Locale di sgomb.	688/13	Snc	SI 1°	Autorimessa

Identificazione Catastale

Catasto Terreni

Agenzia del territorio – N.C.T. – Ufficio Prov. di Bologna – Comune di Porretta T. – L.tà Cà Mengarino

Originario: Foglio 18 – Mappale 69 – a 33 – ca 30 – natura sn – qualità 003 – classe 02 (mq 3.330,00)

T. Mappale : Foglio 18 – Mappale 69 – a 33 – ca 30 – natura sn – qualità 282 – classe -- (mq 3.330,00)

Catasto Fabbricati

Agenzia del territorio – N.C.E.U. – Ufficio Prov. di Bologna – Comune di Porretta T. – L.tà Cà Mengarino

Elenco Completo U.I. (Unità Immobiliari) Individuate
Foglio 18 – Mappale 688

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
1	A/3	2	4,5 vani		348,61	L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano T
2	A/3	2	4,5 vani		348,61	L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/1 – piano T
3	A/3	2	5,5 vani		426,08	L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/1 – piano T
4	A/3	2	5,5 vani		426,08	L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/3 – piano T
5	A/3	2	4,5 vani		348,61	L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/3 – piano T
6	A/3	2	4,5 vani		348,61	L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/4 – piano T
7	A/3	2	4,5 vani		348,61	L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/3 – piano I
8	A/3	2	4,5 vani		348,61	L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/3 – piano I
9	A/3	2	4,5 vani		348,61	L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/5 – piano I
10	C/6	2	38,00 mq		235,50	L.tà Cà Mengarino n.Civ. Snc – piano S1
11	C/6	2	31,00 mq		192,12	L.tà Cà Mengarino n.Civ. Snc – piano S1
12	C/6	2	15,00 mq		92,96	L.tà Cà Mengarino n.Civ. Snc – piano S1
13	C/6	2	16,00 mq		99,16	L.tà Cà Mengarino n.Civ. Snc – piano S1
14	C/6	2	15,00 mq		92,96	L.tà Cà Mengarino n.Civ. Snc – piano S1
15	C/6	2	15,00 mq		92,96	L.tà Cà Mengarino n.Civ. Snc – piano S1
16	C/6	2	15,00 mq		92,96	L.tà Cà Mengarino n.Civ. Snc – piano S1
17	C/6	2	15,00 mq		92,96	L.tà Cà Mengarino n.Civ. Snc – piano S1
18	C/6	2	15,00 mq		92,96	L.tà Cà Mengarino n.Civ. Snc – piano S1
19				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano S1
20				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano S1 – T – I
21				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano S1 – T
22				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano S1 – T
23				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano S1 – T
24				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano T
25				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano T

**Elenco U.I. (Unità Immobiliari) Individuate quali Beni Comuni non Censibili e loro destinazione
Foglio 18 – Mappale 688**

<i>Sub</i>	<i>Descrizione della destinazione d'uso Comune</i>	<i>Ai Sub</i>
19	Corsello – spazio Comune per manovre di autoveicoli e/o transito anche pedonale al Piano S1 – autorimesse – locali di sgombero	Dal sub. 10 al sub. 18
20	Vano Scale – spazio adibito all'accesso ad altre U.I. situate a piani diversi tra loro	Sub: 4,5,6,7,8,9,12,13,14,15,16,17
21	Vano Scale – spazio adibito all'accesso ad altre U.I. situate a piani diversi tra loro	Sub: 1,2,3,10,11,18
22	Resede – percorsi pedonali accesso e disimpegno interno al complesso	Dal sub. 1 al sub. 18
23	Rampa Carrabile – spazio Comune per manovre di accesso autoveicoli e/o transito anche pedonale dalla strada pubblica al Piano S1 – autorimesse – locali di sgombero	Dal sub. 10 al sub. 18
24	Resede – parcheggi esterni al complesso trasformabili in luoghi comuni	Dal sub. 1 al sub. 18
25	Resede – spazio libero adibito a giardino con interrate cisterne servizi comuni	Dal sub. 1 al sub. 18

Regolarità Urbanistica

Come precedentemente accennato, nel corso delle attività descritte furono raccolti gli atti e documenti relativi alla verifica della proprietà degli immobili nonché, alla verifica della regolarità urbanistica; questi ultimi, filtrati secondo interesse ed utilità, sono di seguito elencati in ordine cronologico a sostegno della **REGOLARITA' URBANISTICA verificata.**

Il seguente elenco riporta interamente l'iter burocratico seguito per adempiere alle norme Urbanistiche attuali al fine del presupposto di regolarità, pertanto, il 28.09.2002 dopo l'acquisto del terreno da parte della società [redacted] la stessa richiedeva voltura della concessione 3034/02 al Comune di Porretta T. e nel Maggio 2005 fu presentato un secondo progetto del complesso immobiliare a firma dell' [redacted] tecnico della [redacted] al fine dell'ottenimento di un nuovo PM (permesso a costruire), infatti, in data 16.05.2005 fu presentata istanza di richiesta permesso a costruire [redacted]

Successivamente, in data 11.07.2005 ci fu l'accoglimento della richiesta di permesso a costruire da parte del Comune di Porretta T., prot. 2965 PC n. 22/05. Il 28.11.2005 fu rilasciata anche l'autorizzazione intercomunaria Comunità Montana prot. 9044 pe [redacted]

In data 17.02.2006 avviene l'acquisto del terreno a rogito notarile Dott. Rodolfo Tolomei rep. 81370 da parte [redacted] che affida incarico tecnico per un nuovo progetto del complesso immobiliare.

La voltura del PM n. 22/2005 avviene in data 04.04.2006 con prot. 1080, che diventa un atto concesso a [redacted] a quale inizia la realizzazione delle opere e, in data 10.05.2007 protocolla la prima domanda di permesso in sanatoria prot. 2047, concesso dal Comune il 05.06.2007 con permesso di costruire n. 30/2007 – in sanatoria. Infatti, in data 15.06.2007 avviene la chiusura del procedimento di conformità Edilizia da parte del Comune di Porretta T.- prot. 274 [redacted]

In data 12 dicembre 2008 viene inviata una nuova richiesta di permesso di costruire in variante da parte di [REDACTED] art. 293.

Il Comune in data 13.03.2008 concede il permesso di costruire n. 4/2008 in VCO (Variante in Corso d'Opera).

Il 23.10.2008 avviene l'accoglimento della nuova richiesta in sanatoria PC 19/08 dal Comune di Porretta T. prot. 6310/6.3 e in data 19.12.2008 avviene la segnalazione di ultimazione lavori da parte di [REDACTED] con raccomandata postale.

Il certificato di collaudo finale è rilasciato dal Direttore Lavori [REDACTED] data 23.12.2008 e, in data 09.01.2009 viene presentata domanda di richiesta di certificazione di agibilità [REDACTED] art. 142.

Gravami

Dagli atti, dalle visure effettuate e dai documenti consegnatomi è stato possibile individuare, a carico del soggetto [REDACTED] P.Iva 01744550516, le seguenti formalità:

Data	06.11.2006	Rep.	17809/10846
Tipo documento:	Atto notarile pubblico		
Notaio:	Marinella Mario in Pontedera (PI)		
Motivo:	IPOTECA VOLONTARIA – per concessione a garanzia di mutuo fondiario		
Identificativo:	Foglio 18 Part. 69 esteso 3.300,00 mq, Strada Provinciale Madolma		
A Favore:	Cassa di Risparmio di Firenze C.F. 04385190485 – Via Bufalini (FI)		

Data	27.01.2009	Rep.	39269/10557
Tipo documento:	Atto notarile pubblico		
Notaio:	Zerbini Michele		
Motivo:	COMPRAVENDITA		
Identificativo:	Foglio 18 Part. 688, subalterno 8 – 13 Loc.ta Mengarino – Porretta T.		
A Favore:	Soggetto n°1 [REDACTED] Soggetto n°2 [REDACTED]		

Data	19.02.2009	Rep.	39302/10585
Tipo documento:	Atto notarile pubblico		
Notaio:	Zerbini Michele		
Motivo:	COMPRAVENDITA		
Identificativo:	Foglio 18 Part. 688, subalterno 7 – 12 Loc.ta Mengarino - Porretta T.		
A Favore:	[REDACTED]		

Segue elenco →

Tribunale di Crotone

Sezione Fallimentare

G.I. Dott. Antonia Musà

Curatore Avv. Luca Alberto Tricoli

Data	24.08.2010	Rep.	4537/1
Tipo documento:	Atto giudiziario		
Notaio:	Tribunale di Firenze		
Motivo:	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo – Avv. L. Vasconi		
Identificativo:	Foglio 18 Part. 688 subalterno 1-2-3-4-5-6-9-10-11-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25		
A Favore:	BANCA di Credito Cooperativo di Cambiano Soc. Coop. Per A.–Castelfiorentino (FI) P.IVA 00657440483		

Data	19.11.2010	Rep.	6166/2010
Tipo documento:	Atto giudiziario		
Notaio:	Tribunale di Firenze		
Motivo:	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo – Unicredit SpA		
Identificativo:	Foglio 18 Part. 688 subalterno 1-2-3-4-5-6-9-10-11-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25		
A Favore:	UNICREDIT SpA ROMA – P.Iva 00348170101 Dom. Via B. Varchi, 14 (FI)		

Inoltre, in data 16.11.2010, con Atto Notarile Pubblico in Pistoia (PT), a cura del Notaio Cappellini Giulio Cesare, rep. 91974/40185, trascritto a Bologna il 01.12.2010 al n. 53943 del registro generale

Nell'Atto di compravendita del terreno, rogito del 17.02.2006, rep. 81370/16518, a cura del Notaio Rodolfo Tolomei da da Camaione, alla pag. 9, 1 capoverso, viene riportato il Diritto di parcheggio per i loro e propri eredi, per la durata di anni 25, già concesso nell'atto di compravendita del 10.10.2001, rep. 70433/14286, registrato a Bologna il 23.10.2001 al n. 30164 del Registro Particolare.

Il terreno individuato quale parcheggio risulta identificato catastalmente come Foglio 18, particella 688, sub. 24, praticamente a destra dell'accesso carrabile, rampa del P. Seminterrato I°; attualmente risulta libero ed inerbato. Il Diritto di parcheggio possiede residuo di 14 anni c.a.

Non vi sono ulteriori gravami sugli immobili

CRITERI E METODO DI STIMA

Criterio di stima

Per criterio di stima si intende il modello di valutazione, vale a dire lo schema logico che si deve seguire per lo svolgimento della stima.

Il criterio di stima ha, pertanto, una validità generale ed ammette diversi modi di soluzione ovvero diversi procedimenti di stima.

La regola, intesa in forma generale, sarebbe far corrispondere i valori scaturenti dai diversi procedimenti, ad esempio, se in base al *valore di mercato* un bene vale x; anche in base alla stima per la *valutazione del reddito* il valore deve essere x, o quantomeno vicino.

In altri termini, a prescindere dal procedimento, il criterio deve essere un modello generale dal quale sicuramente sarà possibile conoscere il più giusto Prezzo di Mercato.

Procedimento di stima

I procedimenti di stima sono i processi logico- matematici attraverso i quali è possibile pervenire alla quantificazione di un determinato criterio di stima.

Il quesito di stima viene disaggregato in una serie di dati elementari, tra loro collegati da relazioni logico-matematiche.

I dati elementari possono essere di fatto o ipotetici. I primi sono descritti o misurati a seconda che siano qualitativi o quantitativi, i secondi sono stimati. Lo scopo del procedimento di stima è quello di conferire il massimo di obiettività e di verificabilità sia ai dati elementari sia alle relazioni logico-matematiche.

Per un medesimo criterio di stima possono esistere molteplici procedimenti in relazione alle caratteristiche tecniche ed economiche del bene da stimare, alle informazioni disponibili, allo scopo della stima, ecc.

Di fatto, ogni quesito di stima richiede all'estimatore la costruzione di uno specifico procedimento valutativo, in relazione alle circostanze precedentemente indicate.

L'estimo fornisce alcuni modelli di riferimento e le basi teoriche per la costruzione dei procedimenti di stima.

Nel caso in esame, essendo i beni da stimare degli immobili ultimati (*anche se non completi, ma vedremo più avanti le variabili*), il procedimento di stima adoperato per pervenire alla valutazione è la COMPARAZIONE.

COMPARAZIONE CON I PREZZI DI MERCATO

Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente su queste fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento.

Stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato

Ogni volta che occorre conoscere un determinato valore di un bene, viene naturale procedere alla verifica di beni simili (*questo nello studio della microeconomia avviene anche per le piccole cose che quotidianamente sono oggetto di valutazione come: elettrodomestici, automobili, e addirittura per detersivi e casalinghi - friedman-*) praticamente, ciò che ci circonda sembra essere, per categoria, tutto uguale.

Specialmente se ciò che determina interesse è un immobile, magari vicino ad altri immobili simili o, addirittura, nello stesso stabile.

Ma proprio per principio edonistico, l'uomo è alla ricerca di ciò che procura piacere, quindi estinzione del bisogno; è proprio questo che caratterizza un bene, magari per il solo colore dell'etichetta o, magari per un centimetro in più.

Nel caso specifico, oltre alle solite variabili in linea di massima note, variabile oggettiva a data dallo stato di fatto delle U.I., praticamente non risultano terminate e quindi abitabili. Per questi motivi, il valore di mercato dei beni è stato determinato in base alla comparazione con prezzi simili, rilevati nella zona ma, successivamente rivalutato secondo il costo delle opere da eseguire al fine del loro completamento.

Determinazione del valore di stima

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato.

In considerazione del sito dove sorgono gli immobili, sembrava esistere il problema di identificare le caratteristiche che individuano un determinato segmento di mercato.

Il mercato immobiliare si presenta come un mercato stratificato in base a diverse variabili, tra cui le più importanti risultano:

- *per il mercato dei fabbricati:*
 - la destinazione d'uso;
 - la localizzazione;
 - la tipologia.

- *per il mercato fondiario:*
 - altimetria (pianura, collina, montagna);
 - ampiezza (dimensione economica dell'azienda);
 - indirizzo produttivo;
 - variabili sociali.

Le variabili possono essere di tipo fisico od economico, qualitative o quantitative, continue o discrete: superficie, piano, tessitura del terreno, ubicazione, vincoli contrattuali, ecc. I valori di mercato possono essere rilevati da transazioni di compravendita o da altre quantificazioni aventi carattere di oggettività, come valori base d'asta, valori cauzionali, valori accertati a fini fiscali, indennità espropriative, ecc.

Nella formulazione razionale, il procedimento di stima, atto a svolgere il criterio della comparazione, può essere così rappresentato:

$$V_y = f(X_1, \dots, X_n) \quad (1, 2, \dots)$$

dove:

V = valore del bene oggetto di stima y
X₁...X_n = variabili che influenzano il valore

Tale formula può essere risolta con procedimento statistico, che presuppone la scelta della relazione funzionale, la determinazione e misura delle variabili nel bene oggetto di stima e nei beni presi a riferimento, la stima dei parametri con il metodo dei minimi quadrati.

Il procedimento statistico ha limitate possibilità di applicazione. Infatti, molto frequentemente, si dispone di insufficienti gradi di libertà, in quanto molte sono le variabili e poche le osservazioni. Inoltre, la presenza di variabili qualitative e dicotomiche riduce la significatività e l'affidabilità delle stime.

Spesso, quindi, si ricorre a metodi semplificati, utilizzando funzioni lineari e stimando i parametri con procedimenti intuitivi.

A volte la stima può assumere una forma molto semplificata, che consiste nell'ordinare le osservazioni secondo una scala crescente di valori, descrivere e confrontare le variabili significative dei beni presi a riferimento e del bene da stimare, collocare in base ad argomentazioni logiche tale bene nella scala di valori, pervenendo così alla sua quantificazione.

Quando i beni sono sensibilmente omogenei, si assume una sola variabile esplicativa, rappresentata generalmente da una misura di consistenza dei beni (superficie, numero di vani) ovvero da un parametro economico (ricavo o reddito annuo). In questo caso, il valore è una funzione lineare di detta variabile, rappresentabile da una retta, passante per l'origine, mentre gli scostamenti delle osservazioni da tale funzione dipendono da fattori casuali, distribuiti normalmente.

Pertanto, il bene viene stimato in base al valore medio del rapporto tra il valore e la variabile prescelta:

$$V_y = M \cdot V_i \cdot P_i \cdot P_y = (/)$$

dove:

V_y	=	valore del bene da stimare y
M	=	valore medio (media aritmetica, media ponderata, ecc.)
V_i	=	valore del bene i-esimo
P_i	=	parametro relativo al bene i-esimo
P_y	=	parametro relativo al bene da stimare y

VALORI DI STIMA

Nel complessivo allo stato attuale

Per quanto relativo al valore di stima che gli immobili possiedono allo stato in cui si trovano, considerato che le opere da realizzarsi per il completamento degli stessi risultano di notevole rilevanza allo scopo abitativo, mancano le caldaie murali, i termosifoni, parte degli impianti elettrici, i servizi igienici e in alcuni casi, qualche porta interna, unico valido metodo collazionato per la determinazione del più probabile valore di mercato pare quello rilevato sui luoghi e desunto dai dati scaturiti dalle indagini esperite.

Dalle ricerche condotte presso il Comune di Porretta T., in cantieri del luogo dove sono in corso lavori di costruzione edilizia per la futura immissione sul mercato e da dati raccolti presso Agenzie Immobiliari, come la nota [redacted] centro urbano di Porretta T. è stato possibile determinare un prezzo equo di mercato per i cespiti così come di fatto si trovano, che a corpo è risultato pari a

€ 1.000.000,00 (unmilione/00 di euro) _ (pari ai valori raccolti da Agenti Immobiliari di zona) _.

Importi di contabilità lavori specifici per ogni u.i.

Dai dati rinvenuti nel corso delle indagini e nel corso delle misurazioni sui luoghi, è stato possibile realizzare apposita contabilità per ogni u.i. distinta e separata al fine di poter effettivamente stabilire l'entità di costo minimo occorrente per l'assetto funzionale degli immobili per la successiva immissione sul mercato.

I lavori che appaiono essenziali sono stati individuati e di seguito descritti.

I lavori alle parti comuni sono stati suddivisi in "quota parte" alle u.i. esclusive secondo il rapporto della superficie commerciale propria sulla superficie commerciale complessiva v.- lavori = 1.000/ (superfici commerciali complessive tutte le u.i.) x superficie commerciale specifica di u.i. ? -

Le liste sotto riportate non sono esaustive poiché il sottoscritto si limitava al minimo indispensabile per rendere agibili ed abitabili le u.i.; eventuali altri lavori ritenuti, in questa sede, trascurabili e/o inconsueti, saranno immediatamente valutati su ordine del Magistrato, diversamente da futuro acquirente.

Di seguito sono riportati gli elenchi delle voci di capitolato - lavori più rappresentativi.

Voci del computo per le u.i. simili – box

1. Rimozione delle converse esistenti in rame
2. Fornitura e posa di nuove converse in rame
3. Sistemazione delle lesioni e completamento intonaco sulle murature a vista
4. Tinteggiatura completa dell'interno del piano seminterrato
5. Spicconatura di intonaco dalle pareti esterne al piano seminterrato
6. Rifacimento intonaco a zone
7. Tinteggiatura delle facciate esterne dove è stato ripristinato l'intonaco
8. Fornitura e posa di giunto tecnico per 3 m ad inizio corpo A
9. Sistemazione dell'impianto elettrico e delle plafoniere cadenti

Voci di computo per le u.i. diverse - appartamenti

1. Spicconatura intonaco
2. Verifica delle infiltrazioni di acqua se dall'esterno vedi balconi e/o terrazzi
3. Rifacimento intonaco
4. Tinteggiatura della parete con tinta simile all'esistente
5. Verifica dell'impianto elettrico con aggiunta degli elementi mancanti
6. Verifica dell'impianto idrico con aggiunta di pezzi igienici, lavabo, rubinetteria, coperchio cassetta di cacciata a muro
7. Verifica impianto termico con completamento di radiatori, valvole di ritenuta ingresso/uscita acqua, caldaia murale
8. Fornitura e posa di porta in legno tamburato poiché mancante
9. Verifica e registrazione degli infissi esterni

Opere ad accessori diretti ed esclusivi (Giardini)

1. Rimozione del terreno dalla vasca "giardino pensile" solo quelli tra i due corpi
2. Rimozione del sistema di drenaggio e dell'impermeabilizzazione
3. Rimozione del sistema di scarico del giardino
4. Smaltimento dei rifiuti prodotti dai nuovi interventi
5. Rifacimento del sistema di scarico delle acque piovane nel giardino pensile
6. Realizzazione di adeguato massetto a pendenza alla base del giardino
7. Realizzazione di camicia prima della nuova impermeabilizzazione, con due mani di prodotti specifici Mapei
8. Realizzazione di supporto impermeabile per terreni orizzontali per il giardino
9. Realizzazione di intonaco ai muretti lato interno
10. Realizzazione di doppia mano con interclusa retina di prodotto specifico Mapei all'interno dei muretti

Voci di computo per le opere esterne comuni agli appartamenti

11. Spicconatura di intonaco dalle pareti esterne dei piani sopra al s.int.
12. Rifacimento di intonaco a zone
13. Tinteggiatura delle facciate dove è stato ripristinato l'intonaco
14. Realizzazione di impermeabilizzazione della resede di accesso (dove mancano le pavimentazioni)
15. Realizzazione di pavimenti in monocottura
16. Realizzazione di battiscopa in monocottura
17. Spicconatura delle parti deteriorate dell'intonaco del muretto di confine lato strada
18. Rifacimento intonaco sul muretto lato strada
19. Rifacimento di tinteggiatura muretto lato strada
20. Sistemazione delle pareti della scala Comune esterna
21. Conferimento in discarica dei rifiuti prodotti e dei rifiuti esistenti come rinvenuti sui luoghi

Valore delle singole u.i. dopo i lavori

Il Valore delle U.I. viene definito "indicativo" per effetto del costo dei lavori di completamento che, al momento è contenuto nella valutazione di mercato.

Destinazione	Particella/Sub	Civ./C.i./Piano	Costo dei Lavori	VALORE indicativo di MERCATO
Appartamento	688/1	116/2/T	23.416,23	180.000,00 -
Appartamento	688/2	116/1/T	11.355,13	180.000,00 -
Appartamento	688/3	116/1/T	14.647,53	243.200,00 -
Appartamento	688/4	116/3/T	17.539,07	209.600,00 -
Appartamento	688/5	116/3/T	12.165,14	150.400,00 -
Appartamento	688/6	116/4/T	14.468,41	161.600,00 -
Appartamento	688/9	116/5/1	13.875,22	182.400,00 -
Locale di sgomb.	688/10	Snc/S1	3.560,96	30.400,00 -
Locale di sgomb.	688/11	Snc/S1	2.811,28	24.000,00 -
Locale di sgomb.	688/14	Snc/S1	1.499,97	12.800,00 -
Locale di sgomb.	688/15	Snc/S1	1.499,97	12.800,00 -
Locale di sgomb.	688/16	Snc/S1	1.499,97	12.800,00 -
Locale di sgomb.	688/17	Snc/S1	1.499,97	12.800,00 -
Locale di sgomb.	688/18	Snc/S1	1.499,97	12.800,00 -

La documentazione occorrente per la vendita

I documenti occorrenti per la vendita dei beni sono di seguito descritti:

- concessioni e permessi a costruire;
- titolo di proprietà del terreno su cui sorge il fabbricato;
- accatastamento generale completo di T.M. e Docfa;
- certificati energetici (che saranno eventualmente richiesti in quella sede).

Gli stessi risultano allegati alla presente perizia.

LA STIMA DELLE SINGOLE U.I.

Come richiesto dall'III.mo Curatore, Avv. Luca Alberto Tricoli, procederò, di seguito, alla stima delle singole u.i.; questo al fine di poter proseguire, eventualmente, anche alla vendita dei beni disuniti.

Comprensibilmente, sarà detratto al valore delle u.i. il costo delle opere da realizzare all'interno del bene oltre alla quota parte, per incidenza, del costo delle opere da eseguire sui beni comuni.

Ovviamente l'incidenza relativa agli appartamenti non tratterà lavori al piano SI 1°, le quali opere, sui beni comuni del piano, saranno suddivise, ed incidenti, al costo di eventuali opere ai locali del medesimo piano.

Per ogni u.i. sarà redatta un capitolo dedicato, il quale potrà essere definito "stralcio" e, conterrà tutti gli estremi specifici dell'immobile trattato; alla fine saranno descritti i documenti utili alla vendita i quali si troveranno allegati alla presente relazione (alcuni se autorizzati dal Curatore).

Comunque, alla CT sarà allegata una proposta di vendita per lotti dove, ad ogni appartamento sarà collegato, quale pertinenza, un box auto al piano SI 1°, naturalmente i valori saranno riportati nel complessivo.

Le norme più comuni per il calcolo delle superfici commerciali sono: La norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98, allegato C

Criteri per la valutazione patrimoniale secondo la Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". Per maggiori approfondimenti suggeriamo l'acquisizione della citata norma uni.

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo. La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Per la determinazione della superficie commerciale abbiamo esaminato i criteri per la valutazione patrimoniale secondo la **Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari** ma, il dato per la determinazione commerciale della superficie delle soffitte, è stato tratto dal **D.P.R. n. 138/98 Allegato C**, come sopra sintetizzato.

U.I. IDENTIFICATA COME SUB 1

Identificativi catastali

Trattasi di un appartamento con accesso indipendente identificato catastalmente come di seguito:

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
1	A/3	2	4,5 vani		348,61	L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - P. T

I beni pertinenti (Comuni non censibili)

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
21				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano S1 - T
22				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano S1 - T
24				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano T
25				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano T

Descrizione e destinazione

Si tratta di un locale destinato ad appartamento per civile abitazione realizzato in uno stabile di maggior consistenza, avente struttura in c.a., solai in laterocemento ed in parte prefabbricati, tamponature in muratura e copertura a tetto con tegole tipo marsigliesi in cotto. Esternamente lo stabile risulta rifinito con intonaco civile e tinteggiato di colore giallo crema. Esiste una recinzione del complesso formata da un muretto in cemento di altezza m 1,00 c.a. con soprastante recinzione metallica e in parte solo rete metallica. L'appartamento è composto da 3 camere bagno e ripostiglio, oltre camminamenti, soffitte, giardini; meglio rappresentati e descritti dalle schede docfa e pianta catastale allegate.

Sono presenti l'impianto idrico, fognario, citofonico ed elettrico, oltre al riscaldamento autonomo. Gli impianti non risultano funzionanti.

Le rifiniture sono del tipo economico. Gli infissi esterni sono in legno con persiane a doghe romane, gli infissi interni in legno tamburato, l'appartamento risulta pavimentato con piastrelle in gres ed è rivestimento in ceramica alle pareti dei servizi e area cottura cucina. I locali risultano tinteggiati con colori lavabili.

Esistono diversi modi di accesso all'u.i. poiché il giardino comune possiede un cancelletto direttamente sulla strada principale; altro accesso è costituito dalla rampa carrabile, tramite il Piano Seminterrato 1°.

Le pertinenze ed accessori sono i beni comuni non censibili come il parcheggio esterno, gli spazi comuni esterni alla rampa e parcheggi e quant'altro elencato per legge negli atti catastali.

L'esposizione è ottima come del resto il panorama. Infatti, l'U.I. è posizionata all'estremo confine a valle dominando il colle sottostante l'intero complesso.

Stato di possesso

L'unità Immobiliare risulta libera e vuota da mobili; sono presenti solo alcuni oggetti non adoperabili del tipo edilizio o piccoli rifiuti assimilabili agli urbani composti da carta e/o plastica.

Confini

I confini interni al complesso, quindi costituiti da altre unità immobiliari e/o porzioni di esse sono:

- unità immobiliare identificata come sub 2
- unità immobiliare identificata come sub 4
- unità immobiliare identificata come sub 22

I Subalterni elencati sono intestati alla stessa ditta, salvo altri.

Costi complessivi da sostenere per i ripristini

I costi complessivi da sostenere al fine di poter rendere abitabili e vendibili i beni sono stati, per ciascuna U.I. stimati e contabilizzati. Il risultato è stato successivamente sommato ai costi per le parti comuni come accessi, resede, scale, ecc.; da ciò è stata calcolata l'incidenza sul totale rispetto ai mq dell'u.i. in oggetto.

Nel complessivo i costi da sostenere per la sola U.I. di cui al presente capitolo sommano in euro **23.416,23**

Valore di mercato dell'Unità Immobiliare

Un primo importante dato nasce dalle indagini esperite sui luoghi, il valore di mercato che l'agenzia immobiliare [redacted] dava all'unità immobiliare, nello stato in cui si trova, quindi all'epoca delle indagini, con locale di sgombero annesso, era di **euro 130.000,00**

Il Valore di mercato reale dell'immobile, allo stato abitabile, scaturente dai parametri di stima rilevati specificatamente per la zona dove insistono gli immobili è pari ad **euro 1.600,00/mq** max che, moltiplicati secondo le quantità desunte e adeguate secondo i richiamati metodi normativi è il seguente:

Sub	mq SR	mq balconi – 35%	mq giardini – 10%	mq soffitte – 25%	mq commerciali	Valore di mercato – €
1	77,00	45,00	130,00	90,00	-----	-----
1	77,00	15,00	13,00	23,00	113,00	180.000,00

Dai calcoli, ne consegue che la differenza tra il valore della U.I. allo stato attuale ed il valore di mercato allo stato finito ed abitabile è **pari al + 40 % pari ad euro 50.000,00 c.a**

Ma l'aumento reale di valore, escluso il costo delle opere di completamento dell'U.I. specifica oltre ai costi delle parti comuni, per incidenza, sarebbe pari a: **euro 50.000,00 – euro 23.416,23 = € 26.600,00**

Riepilogo della documentazione a corredo della U.I.

- planimetria u.i.
- elaborato planimetrico con individuazione di u.i., accessori e pertinenze
- computo metrico estimativo delle opere e prospetto complessivo con incidenza
- attestato di certificazione energetica (se richiesto al C.T. dal Curatore)

U.I. IDENTIFICATA COME SUB 2

Identificativi catastali

Trattasi di un appartamento con accesso Comune identificato catastalmente come di seguito:

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
2	A/3	2	4,5 vani		348,61	L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/1 - P. T

I beni pertinenti (Comuni non censibili)

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
21				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano S1 - T
22				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano S1 - T
24				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano T
25				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano T

Descrizione e destinazione

Si tratta di un secondo locale destinato ad appartamento per civile abitazione realizzato nello stabile di maggior consistenza, avente struttura in c.a., solai in laterocemento ed in parte prefabbricati, tamponature in muratura e copertura a tetto con tegole tipo marsigliesi in cotto.

Esternamente lo stabile risulta rifinito con intonaco civile e tinteggiato in colore giallo crema. Esiste una recinzione del complesso formata da un muretto in cemento di altezza m 1,00 c.a con soprastante recinzione metallica e, in parte solo rete metallica. L'appartamento è composto da 3 camere bagno e ripostiglio, oltre camminamenti, soffitte, giardini; meglio rappresentati e descritti dalle schede docfa e pianta catastale allegate.

Sono presenti l'impianto idrico, fognario, citofonico ed elettrico, oltre al riscaldamento autonomo. Gli impianti non risultano funzionanti.

Le rifiniture sono del tipo economico. Gli infissi esterni sono in legno con persiane a doghe romane, gli infissi interni in legno tamburato, l'appartamento risulta pavimentato con piastrelle in gres ed è rivestimento in ceramica alle pareti dei servizi e area cottura cucina. I locali risultano tinteggiati con colori lavabili.

Esistono diversi modi di accesso all'u.i. poiché il giardino comune possiede un cancelletto direttamente sulla strada principale; altro accesso è costituito dalla rampa carrabile, tramite il Piano Seminterrato 1°.

Le pertinenze ed accessori sono i beni comuni non censibili come il parcheggio esterno, gli spazi comuni esterni alla rampa e parcheggi e quant'altro elencato per legge negli atti catastali.

L'esposizione è ottima come del resto il panorama. Infatti, l'U.I. è posizionata all'estremo confine a valle dominando il colle sottostante all'intero complesso.

Stato di possesso

L'unità Immobiliare risulta occupata da certi Luciano Fioretti con contratto di locazione non ricevuto. L'Appartamento risulta ammobiliato; sono presenti arredi come cucina, ingresso, camera da letto, ecc.

Confini

I confini interni al complesso, quindi costituiti da altre unità immobiliari e/o porzioni di esse sono:

- unità immobiliare identificata come sub 1
- unità immobiliare identificata come sub 3
- unità immobiliare identificata come sub 21
- unità immobiliare identificata come sub 22

I Subalterni elencati sono intestati alla stessa ditta, salvo altri.

Costi complessivi da sostenere per i ripristini

I costi complessivi da sostenere al fine di poter rendere abitabili e vendibili i beni sono stati, per ciascuna U.I. stimati e contabilizzati. Il risultato è stato successivamente sommato ai costi per le parti comuni come accessi, resede, scale, ecc.; da ciò è stata calcolata l'incidenza sul totale rispetto ai mq dell'u.i. in oggetto. Nel complessivo i costi da sostenere per la sola U.I. di cui al presente capitolo sommano in euro **11.355,13**

Valore di mercato dell'Unità Immobiliare

Come per l'Unità Immobiliare precedente, il dato nasce dalle indagini esperite sui luoghi, il valore di mercato che l'agenzia immobiliare "Vilcasa" di Porretta T., dava all'unità immobiliare, nello stato in cui si trova, quindi all'epoca delle indagini, con locale di sgombero annesso, era di **euro 130.000,00**

Il Valore di mercato reale dell'immobile, allo stato abitabile, scaturente dai parametri di stima rilevati specificatamente per la zona dove insistono gli immobili, pari ad **euro 1.600,00/mq** e, moltiplicati secondo le quantità desunte e adeguate secondo i richiamati metodi normativi è il seguente:

Sub	mq SR	mq balconi – 35%	mq giardini – 10%	mq soffitte – 25%	mq commerciali	Valore di mercato – €
2	80,00	34,00	60,00	65,00	-----	-----
2	80,00	11,00	6,00	16,00	113,00	180.000,00

Come è possibile notare, la differenza tra il valore della U.I. allo stato attuale ed il valore di mercato allo stato finito ed abitabile è **pari al + 40 % pari ad euro 50.000,00 c.a**

L'aumento reale di valore, escluso il costo delle opere di completamento dell'U.I. specifica oltre ai costi delle parti comuni, sarebbe pari a: **- euro 50.000,00 – euro 11.355,13 = € 38.645,00**

Riepilogo della documentazione a corredo della U.I.

- planimetria u.i.
- elaborato planimetrico con individuazione di u.i., accessori e pertinenze
- computo metrico estimativo delle opere e prospetto complessivo con incidenza
- attestato di certificazione energetica (se richiesto al C.T. dal Curatore)

U.I. IDENTIFICATA COME SUB 3

Identificativi catastali

Trattasi di un appartamento con accesso indipendente identificato catastalmente come di seguito:

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
3	A/3	2	5,5 vani		426,08	L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/1 – P. T

I beni pertinenti (Comuni non censibili)

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
21				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano S1 – T
22				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano S1 – T
24				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano T
25				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano T

Descrizione e destinazione

Si tratta di un ulteriore locale destinato ad appartamento per civile abitazione, sullo stesso piano e posizione dei precedenti due, realizzato nello stabile di maggior consistenza, avente struttura in c.a., solai in laterocemento ed in parte prefabbricati, tamponature in muratura e copertura a tetto con tegole tipo marsigliesi in cotto.

Esternamente lo stabile risulta rifinito con intonaco civile e tinteggiato in colore giallo crema. Esiste una recinzione del complesso formata da un muretto in cemento di altezza m 1,00 c.a con soprastante recinzione metallica e, in parte solo rete metallica. L'appartamento è composto da 3 camere bagno e ripostiglio, oltre camminamenti, soffitte, giardini; meglio rappresentati e descritti dalle schede docfa e pianta catastale allegate.

Sono presenti l'impianto idrico, fognario, citofonico ed elettrico, oltre al riscaldamento autonomo. Gli impianti non risultano funzionanti.

Le rifiniture sono del tipo economico.

Gli infissi esterni sono in legno con persiane a doghe romane, gli infissi interni in legno tamburato, l'appartamento risulta pavimentato con piastrelle in gres ed è rivestito, servizi e area cottura cucina in ceramica. I locali risultano tinteggiati con colori lavabili.

Esistono diversi modi di accesso all'u.i. poiché il giardino comune possiede un cancelletto direttamente sulla strada principale; altro accesso è costituito dalla rampa carrabile, tramite il Piano Seminterrato I°.

Le pertinenze ed accessori sono i beni comuni non censibili come il parcheggio esterno, gli spazi comuni esterni alla rampa e parcheggi e quant'altro elencato per legge negli atti catastali.

L'esposizione è ottima come del resto il panorama. Infatti, l'U.I. come le altre due precedenti è posizionata all'estremo confine a valle dominando il colle sottostante all'intero complesso.

Stato di possesso

L'unità Immobiliare risulta libera e vuota da mobili; sono presenti solo alcuni oggetti non adoperabili del tipo edilizio o piccoli rifiuti assimilabili agli urbani composti da carta e/o plastica.

Confini

I confini interni al complesso, quindi costituiti da altre unità immobiliari e/o porzioni di esse sono:

- unità immobiliare identificata come sub 2
- unità immobiliare identificata come sub 7
- unità immobiliare identificata come sub 21
- unità immobiliare identificata come sub 22
- unità immobiliare identificata come sub 25

I Subalterni elencati sono intestati alla stessa ditta, salvo altri.

Costi complessivi da sostenere per i ripristini

I costi complessivi da sostenere al fine di poter rendere abitabili e vendibili i beni sono stati, per ciascuna U.I. stimati e contabilizzati. Il risultato è stato successivamente sommato ai costi per le parti comuni come accessi, resede, scale, ecc.; da ciò è stata calcolata l'incidenza sul totale rispetto ai mq dell'u.i. in oggetto. Nel complessivo i costi da sostenere per la sola U.I. di cui al presente capitolo sommano in euro 14.647,53

Valore di mercato dell'Unità I.

Un primo importante dato nasce dalle indagini esperite sui luoghi, il valore di mercato che l'agenzia immobiliare [redacted] dava all'unità immobiliare, nello stato in cui si trova, quindi all'epoca delle indagini, con locale di sgombero annesso, era di euro 180.000,00

Il Valore di mercato reale dell'immobile, allo stato abitabile, scaturente dai parametri di stima rilevati specificatamente per la zona dove insistono gli immobili, pari ad euro 1.600,00/mq e, moltiplicati secondo le quantità desunte e adeguate secondo i richiamati metodi normativi è il seguente:

Sub	mq SR	mq balconi – 35%	mq giardini – 10%	mq soffitte – 25%	mq commerciali	Valore di mercato – €
3	108,00	29,00	110,00	95,00	-----	-----
3	108,00	10,00	11,00	23,00	152,00	243.200,00

Ancora, la differenza tra il valore della U.I. allo stato attuale ed il valore di mercato allo stato finito ed abitabile è pari al + 35 % pari ad euro 63.000,00 c.a

Ottimo sembra l'aumento reale di valore, escluso il costo delle opere di completamento dell'U.I. specifica oltre ai costi delle parti comuni, sarebbe pari a: - euro 63.000,00 – euro 14.647,53 = € 48.352,47

Riepilogo della documentazione a corredo della U.I.

- planimetria u.i.
- elaborato planimetrico con individuazione di u.i., accessori e pertinenze
- computo metrico estimativo delle opere e prospetto complessivo con incidenza
- attestato di certificazione energetica (se richiesto al C.T. dal Curatore)

U.I. IDENTIFICATA COME SUB 4**Identificativi catastali**

Trattasi di un appartamento con accesso Comune identificato catastalmente come di seguito:

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
4	A/3	2	5,5 vani		426,08	L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/3 - P. T

I beni pertinenti (Comuni non censibili)

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
20				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano S1 - T - I
22				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano S1 - T
24				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano T
25				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano T

Descrizione e destinazione

Si tratta di un ulteriore locale destinato ad appartamento per civile abitazione, con posizione retrostante rispetto ai precedenti tre, realizzato in uno stabile di maggior consistenza, avente struttura in c.a., solai in laterocemento ed in parte prefabbricati, tamponature in muratura e copertura a tetto con tegole tipo marsigliesi in cotto; nel caso specifico, l'U.I. risulta posizionata sotto il Sub. 7, quindi sotto copertura a terrazzo.

Esternamente lo stabile risulta rifinito con intonaco civile e tinteggiato in colore giallo crema. Esiste una recinzione del complesso formata da un muretto in cemento di altezza m 1,00 c.a con soprastante recinzione metallica e, in parte solo rete metallica. L'appartamento è composto da 3 camere bagno e ripostiglio, oltre camminamenti e giardini; meglio rappresentati e descritti dalle schede docfa e pianta catastale allegate.

Sono presenti l'impianto idrico, fognario, citofonico ed elettrico, oltre al riscaldamento autonomo. Gli impianti non risultano funzionanti.

Le rifiniture sono del tipo economico.

Gli infissi esterni sono in legno con persiane a doghe romane, gli infissi interni in legno tamburato, l'appartamento risulta pavimentato con piastrelle in gres ed è rivestito, servizi e area cottura cucina in ceramica. I locali risultano tinteggiati con colori lavabili.

Esistono diversi modi di accesso all'u.i. poiché il giardino comune possiede un cancelletto direttamente sulla strada principale; altro accesso è costituito dalla rampa carrabile, tramite il Piano Seminterrato 1°.

Le pertinenze ed accessori sono i beni comuni non censibili come il parcheggio esterno, gli spazi comuni esterni alla rampa e parcheggi e quant'altro elencato per legge negli atti catastali.

L'esposizione è ottima come del resto il panorama anche se l'U.I. è posizionata in modo retrostante rispetto alle precedenti tre descritte, dominando, in parte, il colle sottostante all'intero complesso.

Stato di possesso

L'unità Immobiliare risulta libera e vuota da mobili; sono presenti solo alcuni oggetti non adoperabili del tipo edilizio o piccoli rifiuti assimilabili agli urbani composti da carta e/o plastica.

Confini

I confini interni al complesso, quindi costituiti da altre unità immobiliari e/o porzioni di esse sono:

- unità immobiliare identificata come sub 1
- unità immobiliare identificata come sub 5
- unità immobiliare identificata come sub 20
- unità immobiliare identificata come sub 22

I Subalterni elencati sono intestati alla stessa ditta, salvo altri.

Costi complessivi da sostenere per i ripristini

I costi complessivi da sostenere al fine di poter rendere abitabili e vendibili i beni sono stati, per ciascuna U.I. stimati e contabilizzati. Il risultato è stato successivamente sommato ai costi per le parti comuni come accessi, resede, scale, ecc.; da ciò è stata calcolata l'incidenza sul totale rispetto ai mq dell'u.i. in oggetto. Nel complessivo i costi da sostenere per la sola U.I. di cui al presente capitolo sommano in euro 17.539,07

Valore di mercato dell'Unità I.

Un primo importante dato nasce dalle indagini esperite sui luoghi, il valore di mercato che l'agenzia immobiliare [redacted] di Porretta T., dava all'unità immobiliare, nello stato in cui si trova, quindi all'epoca delle indagini, con locale di sgombero annesso, era di 180.000,00

Il Valore di mercato reale dell'immobile, allo stato abitabile, scaturente dai parametri di stima rilevati specificatamente per la zona dove insistono gli immobili, pari ad euro 1.600,00/mq e, moltiplicati secondo le quantità desunte e adeguate secondo i richiamati metodi normativi è il seguente:

Sub	mq SR	mq balconi – 35%	mq giardini – 10%	mq soffitte – 25%	mq commerciali	Valore di mercato – €
4	108,00	22,00	160,00	0,00	-----	-----
4	108,00	7,00	16,00	0,00	131,00	209.600,00

Come è possibile notare, la differenza tra il valore della U.I. allo stato attuale ed il valore di mercato allo stato finito ed abitabile è pari al + 16 % pari ad euro 28.800,00 c.a

Il Valore reale, escluso il costo delle opere di completamento dell'U.I. specifica oltre ai costi delle parti comuni, sarebbe pari a: euro 28.800,00 – euro 17.539,07 = € 11.261,00

Riepilogo della documentazione a corredo della U.I.

- planimetria u.i.
- elaborato planimetrico con individuazione di u.i., accessori e pertinenze
- computo metrico estimativo delle opere e prospetto complessivo con incidenza
- attestato di certificazione energetica (se richiesto ai C.T. dal Curatore)

U.I. IDENTIFICATA COME SUB 5**Identificativi catastali**

Trattasi di un appartamento con accesso Comune identificato catastalmente come di seguito:

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
5	A/3	2	4,5 vani		348,61	L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/3 – P. T

I beni pertinenti (Comuni non censibili)

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
20				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano S1 – T – 1
22				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano S1 – T
24				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano T
25				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano T

Descrizione e destinazione

Si tratta di un locale destinato ad appartamento per civile abitazione, sullo stesso piano e posizione del precedenti sub 4, realizzato nello stabile di maggior consistenza, avente struttura in c.a., solai in laterocemento ed in parte prefabbricati, tamponature in muratura e copertura a tetto con tegole tipo marsigliesi in cotto; nel caso specifico, l'U.I. risulta posizionata tra il Sub. 4, ed il Sub. 6 quindi intercluso e con scarsa vista panoramica; il lato positivo consiste nel ridotto consumo invernale di energia per il riscaldamento. Quanto esposto, sarà sicuramente riportato, quale beneficio, nel relative

Esternamente lo stabile risulta rifinito con intonaco civile e tinteggiato in colore giallo crema. Esiste una recinzione del complesso formata da un muretto in cemento di altezza m 1,00 c.a con soprastante recinzione metallica e, in parte solo rete metallica. L'appartamento è composto da 3 camere bagno e ripostiglio, oltre camminamenti e giardini; meglio rappresentati e descritti dalle schede docfa e pianta catastale allegate.

Sono presenti l'impianto idrico, fognario, citofonico ed elettrico, oltre al riscaldamento autonomo. Gli impianti non risultano funzionanti.

Le rifiniture sono del tipo economico.

Gli infissi esterni sono in legno con persiane a doghe romane, gli infissi interni in legno tamburato, l'appartamento risulta pavimentato con piastrelle in gres ed è rivestito, servizi e cucina area cottura in ceramica. I locali risultano tinteggiati con colori lavabili.

Esistono diversi modi di accesso all'u.i. poiché il giardino comune possiede un cancelletto direttamente sulla strada principale; altro accesso è costituito dalla rampa carrabile, tramite il Piano Seminterrato I°.

Le pertinenze ed accessori sono i beni comuni non censibili come il parcheggio esterno, gli spazi comuni esterni alla rampa e parcheggi e quant'altro elencato per legge negli atti catastali.

L'esposizione non è ottima come del resto il panorama poiché l'U.I. è posizionata in modo retrostante rispetto alle precedenti.

Stato di possesso

L'unità Immobiliare risulta libera e vuota da mobili; sono presenti solo alcuni oggetti non adoperabili del tipo edilizio o piccoli rifiuti assimilabili agli urbani composti da carta e/o plastica.

Confini

I confini interni al complesso, quindi costituiti da altre unità immobiliari e/o porzioni di esse sono:

- > unità immobiliare identificata come sub 4
- > unità immobiliare identificata come sub 6
- > unità immobiliare identificata come sub 20
- > unità immobiliare identificata come sub 22

I Subalterni elencati sono intestati alla stessa ditta, salvo altri.

Costi complessivi da sostenere per i ripristini

I costi complessivi da sostenere al fine di poter rendere abitabili e vendibili i beni sono stati, per ciascuna U.I. stimati e contabilizzati. Il risultato è stato successivamente sommato ai costi per le parti comuni come accessi, resede, scale, ecc.; da ciò è stata calcolata l'incidenza sul totale rispetto ai mq dell'u.i. in oggetto. Nel complessivo i costi da sostenere per la sola U.I. di cui al presente capitolo sommano in euro 12.165,14

Valore di mercato dell'Unità I.

Un primo importante dato nasce dalle indagini esperite sui luoghi, il valore di mercato che l'agenzia  di Porretta T., dava all'unità immobiliare, nello stato in cui si trova, quindi all'epoca delle indagini, con locale di sgombero annesso, era di euro 130.000,00

Il Valore di mercato reale dell'immobile, allo stato abitabile, scaturente dai parametri di stima rilevati specificatamente per la zona dove insistono gli immobili, pari ad euro 1.600,00/mq e, moltiplicati secondo le quantità desunte e adeguate secondo i richiamati metodi normativi è il seguente:

Sub	mq SR	mq balconi – 35%	mq giardini – 10%	mq soffitte – 25%	mq commerciali	Valore di mercato – €
5	78,00	21,00	8,00	0,00	-----	-----
5	78,00	7,00	9,00	0,00	94,00	150.400,00

Come è possibile notare, la differenza tra il valore della U.I. allo stato attuale ed il valore di mercato allo stato finito ed abitabile è pari al + 16 % pari ad euro 20.800,00 c.a

Ma l'aumento reale di valore, escluso il costo delle opere di completamento dell'U.I. specifica oltre ai costi delle parti comuni, sarebbe pari a: euro 20.800,00 – euro 12.165,14 = € 8.634,86

Riepilogo della documentazione a corredo della U.I.

- planimetria u.i.
- elaborato planimetrico con individuazione di u.i., accessori e pertinenze
- computo metrico estimativo delle opere e prospetto complessivo con incidenza
- attestato di certificazione energetica (se richiesto al C.T. dal Curatore)

U.I. IDENTIFICATA COME SUB 6

Identificativi catastali

Trattasi di un appartamento con accesso indipendente identificato catastalmente come di seguito:

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
6	A/3	2	4,5 vani		348,61	L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/4 – P. T

I beni pertinenti (Comuni non censibili)

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
20				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano S1 – T – 1
22				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano S1 – T
24				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano T
25				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano T

Descrizione e destinazione

Il Sub. 6 risulta posizionato nei pressi del cancelletto di accesso dalla Strada principale, Provinciale Madolma. Questo lo rende molto appetibile poiché ben visibile dalla strada e con un ampio giardino a livello. Il locale è destinato ad appartamento per civile abitazione, sullo stesso piano e ubicazione del precedente sub 5, realizzato nello stabile di maggior consistenza, avente struttura in c.a., solai in laterocemento ed in parte prefabbricati, tamponature in muratura e copertura a tetto con tegole tipo marsigliesi in cotto.

Esternamente lo stabile risulta rifinito con intonaco civile e tinteggiato in colore giallo crema. Esiste una recinzione del complesso formata da un muretto in cemento di altezza m 1,00 c.a con soprastante recinzione metallica e, in parte solo rete metallica. L'appartamento è composto da 3 camere bagno e ripostiglio, oltre camminamenti e giardini; meglio rappresentati e descritti dalle schede docfa e pianta catastale allegate.

Sono presenti l'impianto idrico, fognario, citofonico ed elettrico, oltre al riscaldamento autonomo. Gli impianti non risultano funzionanti.

Le rifiniture sono del tipo economico.

Gli infissi esterni sono in legno con persiane a doghe romane, gli infissi interni in legno tamburato, l'appartamento risulta pavimentato con piastrelle in gres ed è rivestito, servizi e cucina area cottura in ceramica. I locali risultano tinteggiati con colori lavabili.

Esistono diversi modi di accesso all'u.i. poiché il giardino comune possiede un cancelletto direttamente sulla strada principale; altro accesso è costituito dalla rampa carrabile, tramite il Piano Seminterrato 1°.

Le pertinenze ed accessori sono i beni comuni non censibili come il parcheggio esterno, gli spazi comuni esterni alla rampa e parcheggi e quant'altro elencato per legge negli atti catastali.

L'esposizione non è ottima come del resto il panorama poiché l'U.I. è posizionata in modo retrostante rispetto alle precedenti; risulta però ottima la posizione vicina alla Strada.

Stato di possesso

L'unità Immobiliare risulta libera e vuota da mobili; sono presenti solo alcuni oggetti non adoperabili del tipo edilizio o piccoli rifiuti assimilabili agli urbani composti da carta e/o plastica.

Confini

I confini interni al complesso, quindi costituiti da altre unità immobiliari e/o porzioni di esse sono:

- unità immobiliare identificata come sub 5
- unità immobiliare identificata come sub 9
- unità immobiliare identificata come sub 22

I Subalterni elencati sono intestati alla stessa ditta, salvo altri.

Costi complessivi da sostenere per i ripristini

I costi complessivi da sostenere al fine di poter rendere abitabili e vendibili i beni sono stati, per ciascuna U.I. stimati e contabilizzati. Il risultato è stato successivamente sommato ai costi per le parti comuni come accessi, resede, scale, ecc.; da ciò è stata calcolata l'incidenza sul totale rispetto ai mq dell'u.i. in oggetto. Nel complessivo i costi da sostenere per la sola U.I. di cui al presente capitolo sommano in euro 14.468,41

Valore di mercato dell'Unità I.

Un primo importante dato nasce dalle indagini esperite sui luoghi, il valore di mercato che l'agenzia [redacted] retta T., dava all'unità immobiliare, nello stato in cui si trova, quindi all'epoca delle indagini, con locale di sgombero annesso, era di euro 130.000,00

Il Valore di mercato reale dell'immobile, allo stato abitabile, scaturente dai parametri di stima rilevati specificatamente per la zona dove insistono gli immobili, pari ad euro 1.600,00/mq e, moltiplicati secondo le quantità desunte e adeguate secondo i richiamati metodi normativi è il seguente:

Sub	mq SR	mq balconi – 35%	mq giardini – 10%	mq soffitte – 25%	mq commerciali	Valore di mercato – €
6	79,00	29,00	120,00	0,00	-----	-----
6	79,00	10,00	12,00	0,00	101,00	161.600,00

Come è possibile notare, la differenza tra il valore della U.I. allo stato attuale ed il valore di mercato allo stato finito ed abitabile è pari al + 24 % pari ad euro 31.600,00 c.a

Ma l'aumento reale di valore, escluso il costo delle opere di completamento dell'U.I. specifica oltre ai costi delle parti comuni, sarebbe pari a: - euro 31.600,00 – euro 14.468,41 = € 17.131,59

Riepilogo della documentazione a corredo della U.I.

- planimetria u.i.
- elaborato planimetrico con individuazione di u.i., accessori e pertinenze
- computo metrico estimativo delle opere e prospetto complessivo con incidenza
- attestato di certificazione energetica (se richiesto al C.T. dal Curatore)

U.I. IDENTIFICATA COME SUB 9**Identificativi catastali**

Trattasi di un appartamento con accesso indipendente identificato catastalmente come di seguito:

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
9	A/3	2	4,5 vani		348,61	L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/5 - P. 1°

I beni pertinenti (Comuni non censibili)

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
20				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano S1 - T - 1
22				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano S1 - T
24				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano T
25				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano T

Descrizione e destinazione

Il Sub. 9 è l'ultimo locale destinato ad appartamento facente parte dello stabile retrostante del complesso immobiliare. Lo stesso si trova ubicato al piano primo e, pertanto, possiede un giardino non a livello, in compenso è l'unica U.I. a possedere una scala indipendente che collega l'accesso al resede chiostrina identificata con il Sub. 22, nei pressi del giardino esclusivo al piano terra. Il locale si trova esattamente sul Sub. 6, nei pressi della Strada principale; questo lo rende molto appetibile poiché ben visibile.

L'intero stabile è realizzato in c.a. con solai in laterocemento ed in parte prefabbricati, le tamponature sono in muratura e la copertura è a tetto con tegole tipo marsigliesi in cotto.

Esternamente lo stabile risulta rifinito con intonaco civile e tinteggiato in colore giallo crema. Esiste una recinzione del complesso formata da un muretto in cemento di altezza m 1,00 c.a con soprastante recinzione metallica e, in parte solo rete metallica. L'appartamento è composto da 3 camere bagno e ripostiglio, oltre balconi, soffitta e giardino non a livello; meglio rappresentati e descritti dalle schede docfa e pianta catastale allegate. Sono presenti l'impianto idrico, fognario, citofonico ed elettrico, oltre al riscaldamento autonomo. Gli impianti non risultano funzionanti.

Le rifiniture sono del tipo economico. Gli infissi esterni sono in legno con persiane a doghe romane, gli infissi interni in legno tamburato, l'appartamento risulta pavimentato con piastrelle in gres ed è rivestito, servizi e cucina area cottura in ceramica. I locali risultano tinteggiati con colori lavabili.

Esistono diversi modi di accesso all'u.i. poiché il giardino comune possiede un cancelletto direttamente sulla strada principale che, nel caso specifico, si trova negli immediati pressi del cespite.

Le pertinenze ed accessori sono i beni comuni non censibili come il parcheggio esterno, gli spazi comuni esterni alla rampa e parcheggi e quant'altro elencato per legge negli atti catastali.

L'esposizione è buona come del resto il panorama poiché l'U.I., anche se posta al piano 1° è posizionata in modo retrostante rispetto alle precedenti; risulta però ottima la posizione vicina alla Strada.

Stato di possesso

L'unità Immobiliare risulta libera e vuota da mobili; sono presenti solo alcuni oggetti non adoperabili del tipo edilizio o piccoli rifiuti assimilabili agli urbani composti da carta e/o plastica.

Confini

I confini interni al complesso, quindi costituiti da altre unità immobiliari e/o porzioni di esse sono:

- per l'appartamento: solo l'U.I. Sub. 8 di proprietà

per il giardino:

- Strada Provinciale della Madolma
- unità immobiliare identificata come sub 6
- unità immobiliare identificata come sub 22

I Subalterni elencati sono intestati alla stessa ditta, salvo altri.

Costi complessivi da sostenere per i ripristini

I costi complessivi da sostenere al fine di poter rendere abitabili e vendibili i beni sono stati, per ciascuna U.I. stimati e contabilizzati. Nel complessivo i costi da sostenere sommano in euro 13.875,22

Valore di mercato dell'Unità I.

Un primo importante dato nasce dalle indagini esperite sui luoghi, il valore di mercato che l'agenzia immobiliare dava all'unità immobiliare, nello stato in cui si trova, quindi all'epoca delle indagini, con locale di sgombero annesso, era di euro 130.000,00

Il Valore di mercato reale dell'immobile, allo stato abitabile, scaturente dai parametri di stima rilevati specificatamente per la zona dove insistono gli immobili, pari ad euro 1.600,00/mq e, moltiplicati secondo le quantità desunte e adeguate secondo i richiamati metodi normativi è il seguente:

Sub	mq SR	mq balconi - 35%	mq giardini - 10%	mq soffitte - 25%	mq commerciali	Valore di mercato - €
9	68,00	23,00	50,00	117,00	-----	-----
9	68,00	11,00	5,00	30,00	114,00	182.400,00

Come è possibile notare, la differenza tra il valore della U.I. allo stato attuale ed il valore di mercato allo stato finito ed abitabile è pari al + 00 % pari ad euro 52.400,00 c.a

Ma l'aumento reale di valore, escluso il costo delle opere di completamento dell'U.I. specifica oltre ai costi delle parti comuni, sarebbe pari a: - euro 52.400,00 - euro 13.875,22 = € 38.524,78

Riepilogo della documentazione a corredo della U.I.

- planimetria u.i.
- elaborato planimetrico con individuazione di u.i., accessori e pertinenze
- computo metrico estimativo delle opere e prospetto complessivo con incidenza
- attestato di certificazione energetica (se richiesto al C.T. dal Curatore)

U.I. IDENTIFICATA COME SUB 10

Identificativi catastali

Trattasi di un locale magazzino ad uso garage o locale di sgombero con accesso dal piano seminterrato identificato catastalmente come di seguito:

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
10	C/6	2	38,00 mq		235,50	L.tà Cà Mengarino Snc - P. S.1°

I beni pertinenti (Comuni non censibili)

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
19				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano S1
21				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano S1 - T
22				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano S1 - T
23				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano S1 - T
24				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano T
25				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano T

Descrizione e destinazione

L'unità immobiliare è formata da un ambiente composto da un solo vano oltre accessorio e risulta destinato a garage o locale di sgombero.

Le rifiniture sono rustiche ed economiche, la porta di accesso è del tipo a ribalta in acciaio zincato.

Al locale si accede tramite spazio Comune costituito da una rampa che collega la strada provinciale Madolma al piano seminterrato dove si trova un ampio spazio utile alla manovra e vari posti auto comuni.

Le pertinenze ed accessori sono quelle di cui alla tabella sopra esposta dei subalterni costituenti i beni comuni.

L'esposizione non risulta incidente sulla valutazione poiché l'U.I. trovasi nel piano seminterrato

Stato di possesso

L'unità Immobiliare risulta libera e vuota da mobili; sono presenti solo alcuni oggetti non adoperabili del tipo edilizio o piccoli rifiuti assimilabili agli urbani composti da carta e/o plastica.

Confini

I confini interni al complesso, quindi costituiti da altre unità immobiliari e/o porzioni di esse sono:

- unità immobiliare identificata come sub 22
- unità immobiliare identificata come sub 23
- unità immobiliare identificata come sub 11
- unità immobiliare identificata come sub 19

Costi complessivi da sostenere per i ripristini

I costi complessivi da sostenere al fine di poter rendere adoperabili e vendibili i beni sono stati stimati e contabilizzati solo per le parti comuni come accessi, muri perimetrali del piano, spazio di manovra, ecc..

Dalla detta contabilità stata calcolata l'incidenza su ogni U.I. dello stesso piano.

Nel complessivo i costi da sostenere, incidenti, per l'u.i. di cui al presente capitolo sommano in euro 3.600,00

Valore di mercato dell'Unità I.

Un primo importante dato nasce dalle indagini esperite sui luoghi; il valore di mercato scaturito per l'unità immobiliare, se fosse stata agibile, da dati che l'agenzia [redacted] di Porretta T., forniva all'epoca delle indagini, sarebbe di euro 30.400,00 (trentamilaquattrocento/00 euro) c.a

Il Valore di mercato reale dell'immobile, ad oggi, scaturente dai parametri di stima rilevati sui luoghi, per la zona dove insistono gli immobili, è pari ad euro 1.600,00/mq che, moltiplicato per le quantità desunte e adeguate secondo i richiamati metodi normativi, produce il seguente valore al netto dei costi per i lavori:

Sub	mq reali	Adeguamento 50%	mq commerciali	Prezzo di mercato	Incidenza opere	Valore di stima - €
10	38,00	- 19 mq	19,00	1.600,00	- 3.600,00	26.800,00

Come è possibile notare, la differenza tra il valore della U.I. allo stato attuale ed il valore di mercato allo stato finito, quindi agibile, è pari ad euro 3.600,00 - equivalente a - 12 % c.a.

Riepilogo della documentazione a corredo della U.I.

- planimetria u.i.
- elaborato planimetrico con individuazione di u.i., accessori e pertinenze
- computo metrico estimativo delle opere e prospetto complessivo con incidenza
- attestato di certificazione energetica (se richiesto al C.T. dal Curatore)

U.I. IDENTIFICATA COME SUB 11

Identificativi catastali

Trattasi di un locale magazzino ad uso garage o locale di sgombero con accesso dal piano seminterrato identificato catastalmente come di seguito:

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
11	C/6	2	31,00 mq		192,12	L.tà Cà Mengarino Snc – P. S.1°

I beni pertinenti (Comuni non censibili)

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
19				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano S1
21				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano S1 – T
22				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano S1 – T
23				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano S1 – T
24				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano T
25				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano T

Descrizione e destinazione

L'unità immobiliare è formata da un ambiente composto da un solo vano oltre accessorio e risulta destinato a garage e locale di sgombero.

Le rifiniture sono rustiche ed economiche, la porta di accesso è del tipo a ribalta in acciaio zincato

Al locale si accede tramite spazio Comune costituito da una rampa che collega la strada provinciale Madolma al piano seminterrato dove si trova un ampio spazio utile alla manovra.

Le pertinenze ed accessori sono quelle di cui alla tabella sopra esposta dei subalterni costituenti i beni comuni.

L'esposizione non risulta incidente sulla valutazione poiché l'U.I. trovasi nel piano seminterrato

Stato di possesso

L'unità Immobiliare risulta libera e vuota da mobili; sono presenti solo alcuni oggetti non adoperabili del tipo edilizio o piccoli rifiuti assimilabili agli urbani composti da carta e/o plastica.

Confini

I confini interni al complesso, quindi costituiti da altre unità immobiliari e/o porzioni di esse sono:

- unità immobiliare identificata come sub 10
- unità immobiliare identificata come sub 19
- unità immobiliare identificata come sub 22

Costi complessivi da sostenere per i ripristini

I costi complessivi da sostenere al fine di poter rendere adoperabili e vendibili i beni sono stati stimati e contabilizzati solo per le parti comuni come accessi, muri perimetrali del piano, spazio di manovra, ecc.; da ciò è stata calcolata l'incidenza su ogni U.I. dello stesso piano.

Nel complessivo i costi da sostenere, incidenti, per l'u.i. di cui al presente capitolo sommano in euro 2.900,00

Valore di mercato dell'Unità I.

Un primo importante dato nasce dalle indagini esperite sui luoghi; il valore di mercato scaturito per l'unità immobiliare, se fosse stata agibile, da dati che l'agenzia [redacted] di Porretta T., forniva all'epoca delle indagini, sarebbe di euro 24.000,00 (ventiquattromila/00 euro) c.a

Il Valore di mercato reale dell'immobile, ad oggi, scaturente dai parametri di stima rilevati sui luoghi, per la zona dove insistono gli immobili, è pari ad euro 1.600,00/mq che, moltiplicato per le quantità desunte e adeguate secondo i richiamati metodi normativi, produce il seguente valore al netto dei costi per i lavori:

Sub	mq reali	Adeguamento 50%	mq commerciali	Prezzo di mercato	Incidenza opere	Valore di stima - €
11	31,00	- 16 mq	15,00	1.600,00	- 2.900,00	22.100,00

Come è possibile notare, la differenza tra il valore della U.I. allo stato attuale ed il valore di mercato allo stato finito, quindi agibile, è pari ad euro 2.900,00 - equivalente a - 12 % c.a.

Riepilogo della documentazione a corredo della U.I.

- planimetria u.i.
- elaborato planimetrico con individuazione di u.i., accessori e pertinenze
- computo metrico estimativo delle opere e prospetto complessivo con incidenza
- attestato di certificazione energetica (se richiesto al C.T. dal Curatore)

U.I. IDENTIFICATA COME SUB 14

Identificativi catastali

Trattasi di un locale magazzino ad uso garage o locale di sgombero con accesso dal piano seminterrato identificato catastalmente come di seguito:

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
14	C/6	2	15,00 mq		92,96	L.tà Cà Mengarino Snc – P. S.1°

I beni pertinenti (Comuni non censibili)

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
20				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano S1 – T – 1
22				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano S1 – T
23				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano S1 – T
24				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano T
25				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano T

Descrizione e destinazione

L'unità immobiliare è formata da un ambiente composto da un solo vano e risulta destinato a garage o locale di sgombero.

Le rifiniture sono rustiche ed economiche, la porta di accesso è del tipo a ribalta in acciaio zincato

Al locale si accede tramite spazio Comune costituito da una rampa che collega la strada provinciale Madolma al piano seminterrato dove si trova un ampio spazio utile alla manovra.

Le pertinenze ed accessori sono quelle di cui alla tabella sopra esposta dei subalterni costituenti i beni comuni.

L'esposizione non risulta incidente sulla valutazione poiché l'U.I. trovasi nel piano seminterrato

Stato di possesso

L'unità Immobiliare risulta libera e vuota da mobili; sono presenti solo alcuni oggetti non adoperabili del tipo edilizio o piccoli rifiuti assimilabili agli urbani composti da carta e/o plastica.

Confini

I confini interni al complesso, quindi costituiti da altre unità immobiliari e/o porzioni di esse sono:

- unità immobiliare identificata come sub 15
- unità immobiliare identificata come sub 19
- unità immobiliare identificata come sub 20

Costi complessivi da sostenere per i ripristini

I costi complessivi da sostenere al fine di poter rendere adoperabili e vendibili i beni sono stati stimati e contabilizzati solo per le parti comuni come accessi, muri perimetrali del piano, spazio di manovra, ecc.; da ciò è stata calcolata l'incidenza su ogni U.I. dello stesso piano.

Nel complessivo i costi da sostenere, incidenti, per l'u.i. di cui al presente capitolo sommano in euro 1.500,00

Valore di mercato dell'Unità I.

Un primo importante dato nasce dalle indagini esperite sui luoghi; il valore di mercato scaturito per l'unità immobiliare, se fosse stata agibile, da dati che [redacted] Porretta T., forniva all'epoca delle indagini, sarebbe di euro 12.800,00 (dodicimilaottocento/00 euro) c.a

Il Valore di mercato reale dell'immobile, ad oggi, scaturente dai parametri di stima rilevati sui luoghi, per la zona dove insistono gli immobili, è pari ad euro 1.600,00/mq che, moltiplicato per le quantità desunte e adeguate secondo i richiamati metodi normativi, produce il seguente valore al netto dei costi per i lavori:

<i>Sub</i>	<i>mq reali</i>	<i>Adeguamento 50%</i>	<i>mq commerciali</i>	<i>Prezzo di mercato</i>	<i>Incidenza opere</i>	<i>Valore di stima - €</i>
14	15,00	- 7 mq	8,00	1.600,00	-1.500,00	11.300,00

Come è possibile notare, la differenza tra il valore della U.I. allo stato attuale ed il valore di mercato allo stato finito, quindi agibile, è pari ad euro 1.500,00 - equivalente al 12 % c.a.

Riepilogo della documentazione a corredo della U.I.

- planimetria u.i.
- elaborato planimetrico con individuazione di u.i., accessori e pertinenze
- computo metrico estimativo delle opere e prospetto complessivo con incidenza
- attestato di certificazione energetica (se richiesto al C.T. dal Curatore)

U.I. IDENTIFICATA COME SUB 15**Identificativi catastali**

Trattasi di un locale magazzino ad uso garage o locale di sgombero con accesso dal piano seminterrato identificato catastalmente come di seguito:

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
15	C/6	2	15,00 mq		92,96	L.tà Cà Mengarino Snc - P. S.1°

I beni pertinenti (Comuni non censibili)

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
20				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano S1 - T - 1
22				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano S1 - T
23				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano S1 - T
24				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano T
25				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano T

Descrizione e destinazione

L'unità immobiliare è formata da un ambiente composto da un solo vano e risulta destinato a garage o locale di sgombero.

Le rifiniture sono rustiche ed economiche, la porta di accesso è del tipo a ribalta in acciaio zincato

Al locale si accede tramite spazio Comune costituito da una rampa che collega la strada provinciale Madolma al piano seminterrato dove si trova un ampio spazio utile alla manovra.

Le pertinenze ed accessori sono quelle di cui alla tabella sopra esposta dei subalterni costituenti i beni comuni.

L'esposizione non risulta incidente sulla valutazione poiché l'U.I. trovasi nel piano seminterrato

Stato di possesso

L'unità Immobiliare risulta libera e vuota da mobili; sono presenti solo alcuni oggetti non adoperabili del tipo edilizio o piccoli rifiuti assimilabili agli urbani composti da carta e/o plastica.

Confini

I confini interni al complesso, quindi costituiti da altre unità immobiliari e/o porzioni di esse sono:

- unità immobiliare identificata come sub 14
- unità immobiliare identificata come sub 16
- unità immobiliare identificata come sub 19

Costi complessivi da sostenere per i ripristini

I costi complessivi da sostenere al fine di poter rendere adoperabili e vendibili i beni sono stati stimati e contabilizzati solo per le parti comuni come accessi, muri perimetrali del piano, spazio di manovra, ecc.; da ciò è stata calcolata l'incidenza su ogni U.I. dello stesso piano.

Nel complessivo i costi da sostenere, incidenti, per l'u.i. di cui al presente capitolo sommano in euro 1.500,00

Valore di mercato dell'Unità I.

Un primo importante dato nasce dalle indagini esperite sui luoghi; il valore di mercato scaturito per l'unità immobiliare, se fosse stata agibile, da dati che l'agenzia [redacted] di Porretta T., forniva all'epoca delle indagini, sarebbe di euro 12.800,00 (dodicimilaottocento/00 euro) c.a

Il Valore di mercato reale dell'immobile, ad oggi, scaturente dai parametri di stima rilevati sui luoghi, per la zona dove insistono gli immobili, è pari ad euro 1.600,00/mq che, moltiplicato per le quantità desunte e adeguate secondo i richiamati metodi normativi, produce il seguente valore al netto dei costi per i lavori:

Sub	mq reali	Adeguamento 50%	mq commerciali	Prezzo di mercato	Incidenza opere	Valore di stima - €
15	15,00	- 7 mq	8,00	1.600,00	-1.500,00	11.300,00

Come è possibile notare, la differenza tra il valore della U.I. allo stato attuale ed il valore di mercato allo stato finito, quindi agibile, è pari ad euro 1.500,00 - equivalente al 12 % c.a.

Riepilogo della documentazione a corredo della U.I.

- planimetria u.i.
- elaborato planimetrico con individuazione di u.i., accessori e pertinenze
- computo metrico estimativo delle opere e prospetto complessivo con incidenza
- attestato di certificazione energetica (se richiesto al C.T. dal Curatore)

U.I. IDENTIFICATA COME SUB 16

Identificativi catastali

Trattasi di un locale magazzino ad uso garage o locale di sgombero con accesso dal piano seminterrato identificato catastalmente come di seguito:

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
16	C/6	2	15,00 mq		92,96	L.tà Cà Mengarino Snc - P. S.1°

I beni pertinenti (Comuni non censibili)

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
20				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano S1 - T - 1
22				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano S1 - T
23				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano S1 - T
24				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano T
25				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano T

Descrizione e destinazione

L'unità immobiliare è formata da un ambiente composto da un solo vano e risulta destinato a garage o locale di sgombero.

Le rifiniture sono rustiche ed economiche, la porta di accesso è del tipo a ribalta in acciaio zincato

Al locale si accede tramite spazio Comune costituito da una rampa che collega la strada provinciale Madolma al piano seminterrato dove si trova un ampio spazio utile alla manovra.

Le pertinenze ed accessori sono quelle di cui alla tabella sopra esposta dei subalterni costituenti i beni comuni.

L'esposizione non risulta incidente sulla valutazione poiché l'U.I. trovasi nel piano seminterrato

Stato di possesso

L'unità Immobiliare risulta libera e vuota da mobili; sono presenti solo alcuni oggetti non adoperabili del tipo edilizio o piccoli rifiuti assimilabili agli urbani composti da carta e/o plastica.

Confini

I confini interni al complesso, quindi costituiti da altre unità immobiliari e/o porzioni di esse sono:

- unità immobiliare identificata come sub 15
- unità immobiliare identificata come sub 19

Costi complessivi da sostenere per i ripristini

I costi complessivi da sostenere al fine di poter rendere adoperabili e vendibili i beni sono stati stimati e contabilizzati solo per le parti comuni come accessi, muri perimetrali del piano, spazio di manovra, ecc.; da ciò è stata calcolata l'incidenza su ogni U.I. dello stesso piano.

Nel complessivo i costi da sostenere, incidenti, per l'u.i. di cui al presente capitolo sommano in euro 1.500,00

Valore di mercato dell'Unità I.

Un primo importante dato nasce dalle indagini esperite sui luoghi; il valore di mercato scaturito per l'unità immobiliare, se fosse stata agibile, da dati che l'agenzia immobiliare [redacted] Porretta T., forniva all'epoca delle indagini, sarebbe **di euro 12.800,00 (dodicimilaottocento/00 euro) c.a**

Il Valore di mercato reale dell'immobile, ad oggi, scaturente dai parametri di stima rilevati sui luoghi, per la zona dove insistono gli immobili, è pari ad **euro 1.600,00/mq** che, moltiplicato per le quantità desunte e adeguate secondo i richiamati metodi normativi, produce il seguente valore al netto dei costi per i lavori:

Sub	mq reali	Adeguamento 50%	mq commerciali	Prezzo di mercato	Incidenza opere	Valore di stima - €
16	15,00	- 7 mq	8,00	1.600,00	-1.500,00	11.300,00

Come è possibile notare, la differenza tra il valore della U.I. allo stato attuale ed il valore di mercato allo stato finito, quindi agibile, è pari ad euro 1.500,00 - equivalente al 12 % c.a.

Riepilogo della documentazione a corredo della U.I.

- planimetria u.i.
- elaborato planimetrico con individuazione di u.i., accessori e pertinenze
- computo metrico estimativo delle opere e prospetto complessivo con incidenza
- attestato di certificazione energetica (se richiesto al C.T. dal Curatore)

U.I. IDENTIFICATA COME SUB 17

Identificativi catastali

Trattasi di un locale magazzino ad uso garage o locale di sgombero con accesso dal piano seminterrato identificato catastalmente come di seguito:

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
17	C/6	2	15,00 mq		92,96	L.tà Cà Mengarino Snc - P. S.1°

I beni pertinenti (Comuni non censibili)

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
20				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano S1 - T - 1
22				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano S1 - T
23				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano S1 - T
24				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano T
25				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 - piano T

Descrizione e destinazione

L'unità immobiliare è formata da un ambiente composto da un solo vano e risulta destinato a garage o locale di sgombero.

Le rifiniture sono rustiche ed economiche, la porta di accesso è del tipo a ribalta in acciaio zincato

Al locale si accede tramite spazio Comune costituito da una rampa che collega la strada provinciale Madoima al piano seminterrato dove si trova un ampio spazio utile alla manovra.

Le pertinenze ed accessori sono quelle di cui alla tabella sopra esposta dei subalterni costituenti i beni comuni.

L'esposizione non risulta incidente sulla valutazione poiché l'U.I. trovasi nel piano seminterrato

Stato di possesso

L'unità Immobiliare risulta libera e vuota da mobili; sono presenti solo alcuni oggetti non adoperabili del tipo edilizio o piccoli rifiuti assimilabili agli urbani composti da carta e/o plastica.

Confini

I confini interni al complesso, quindi costituiti da altre unità immobiliari e/o porzioni di esse sono:

- unità immobiliare identificata come sub 19

Costi complessivi da sostenere per i ripristini

I costi complessivi da sostenere al fine di poter rendere adoperabili e vendibili i beni sono stati stimati e contabilizzati solo per le parti comuni come accessi, muri perimetrali del piano, spazio di manovra, ecc.; da ciò è stata calcolata l'incidenza su ogni U.I. dello stesso piano.

Nel complessivo i costi da sostenere, incidenti, per l'u.i. di cui al presente capitolo sommano in euro 1.500,00

Valore di mercato dell'Unità I.

Un primo importante dato nasce dalle indagini esperite sui luoghi; il valore di mercato scaturito per l'unità immobiliare, se fosse stata agibile, da dati che l'agenzia immobiliare [redacted] di Porretta T., forniva all'epoca delle indagini, sarebbe di euro 12.800,00 (dodicimilaottocento/00 euro) c.a

Il Valore di mercato reale dell'immobile, ad oggi, scaturente dai parametri di stima rilevati sui luoghi, per la zona dove insistono gli immobili, è pari ad euro 1.600,00/mq che, moltiplicato per le quantità desunte e adeguate secondo i richiamati metodi normativi, produce il seguente valore al netto dei costi per i lavori:

Sub	mq reali	Adeguamento 50%	mq commerciali	Prezzo di mercato	Incidenza opere	Valore di stima - €
17	15,00	- 7 mq	8,00	1.600,00	-1.500,00	11.300,00

Come è possibile notare, la differenza tra il valore della U.I. allo stato attuale ed il valore di mercato allo stato finito, quindi agibile, è pari ad euro 1.500,00 - equivalente al 12 % c.a.

Riepilogo della documentazione a corredo della U.I.

- planimetria u.i.
- elaborato planimetrico con individuazione di u.i., accessori e pertinenze
- computo metrico estimativo delle opere e prospetto complessivo con incidenza
- attestato di certificazione energetica (se richiesto al C.T. dal Curatore)

U.I. IDENTIFICATA COME SUB 18

Identificativi catastali

Trattasi di un locale magazzino ad uso garage o locale di sgombero con accesso dal piano seminterrato identificato catastalmente come di seguito:

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
18	C/6	2	15,00 mq		92,96	L.tà Cà Mengarino Snc – P. S.1°

I beni pertinenti (Comuni non censibili)

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
21				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano S1 – T
22				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano S1 – T
23				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano S1 – T
24				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano T
25				A		L.tà Cà Mengarino n.Civ. 116/2 – piano T

Descrizione e destinazione

L'unità immobiliare è formata da un ambiente composto da un solo vano e risulta destinato a garage o locale di sgombero.

Le rifiniture sono rustiche ed economiche, la porta di accesso è del tipo a ribalta in acciaio zincato

Al locale si accede tramite spazio Comune costituito da una rampa che collega la strada provinciale Madolma al piano seminterrato dove si trova un ampio spazio utile alla manovra.

Le pertinenze ed accessori sono quelle di cui alla tabella sopra esposta dei subalterni costituenti i beni comuni.

L'esposizione non risulta incidente sulla valutazione poiché l'U.I. trovasi nel piano seminterrato

Stato di possesso

L'unità Immobiliare risulta libera e vuota da mobili; sono presenti solo alcuni oggetti non adoperabili del tipo edilizio o piccoli rifiuti assimilabili agli urbani composti da carta e/o plastica.

Confini

I confini interni al complesso, quindi costituiti da altre unità immobiliari e/o porzioni di esse sono:

- unità immobiliare identificata come sub 19
- unità immobiliare identificata come sub 21

Costi complessivi da sostenere per i ripristini

I costi complessivi da sostenere al fine di poter rendere adoperabili e vendibili i beni sono stati stimati e contabilizzati solo per le parti comuni come accessi, muri perimetrali del piano, spazio di manovra, ecc.; da ciò è stata calcolata l'incidenza su ogni U.I. dello stesso piano.

Nel complessivo i costi da sostenere, incidenti, per l'u.i. di cui al presente capitolo sommano in euro 1.500,00

Valore di mercato dell'Unità I.

Un primo importante dato nasce dalle indagini esperite sui luoghi; il valore di mercato scaturito per l'unità immobiliare, se fosse stata agibile, da dati che l'agenzia immobiliare [redacted] niva all'epoca delle indagini, sarebbe di euro 12.800,00 (dodicimilaottocento/00 euro) c.a

Il Valore di mercato reale dell'immobile, ad oggi, scaturente dai parametri di stima rilevati sui luoghi, per la zona dove insistono gli immobili, è pari ad euro 1.600,00/mq che, moltiplicato per le quantità desunte e adeguate secondo i richiamati metodi normativi, produce il seguente valore al netto dei costi per i lavori:

Sub	mq reali	Adeguamento 50%	mq commerciali	Prezzo di mercato	Incidenza opere	Valore di stima - €
18	15,00	- 7 mq	8,00	1.600,00	-1.500,00	11.300,00

Come è possibile notare, la differenza tra il valore della U.I. allo stato attuale ed il valore di mercato allo stato finito, quindi agibile, è pari ad euro 1.500,00 - equivalente al 12 % c.a.

Riepilogo della documentazione a corredo della U.I.

- planimetria u.i.
- elaborato planimetrico con individuazione di u.i., accessori e pertinenze
- computo metrico estimativo delle opere e prospetto complessivo con incidenza
- attestato di certificazione energetica (se richiesto al C.T. dal Curatore)

EVIDENZE**Il terrazzo del Sub. 7**

La planimetria catastale relativa al Sub. 7, redatta dal tecnico che effettuava l'accatastamento presso l'ufficio del Territorio della Provincia di Bologna, U.I. alienata con ATTO NOTARILE PUBBLICO del 19.02.2009 a cura Notaio Zerbini Michele – Rep. 39302/10585 – Bologna, include un lastrico solare non praticabile che, nel caso di Volontà dell'Esimio Magistrato, potrebbe essere recuperato e commercializzato dalla Curatela.

Il terrazzo si trova nella stessa pianta catastale del citato sub 7 ma, non viene inserito nella superficie del "mod. n" docfa catastale, quindi di fatto ad uso esclusivo del detto subalterno ma senza che il proprietario ne subisca gravami e/o ne paghi tasse e tributi (*sui luoghi non esiste nemmeno un muro di divisione infatti, l'Ill.mo Curatore, al primo sopralluogo, poteva accedervi tranquillamente con tutti i presenti*), quindi praticabile.

Catastalmente, sulla planimetria esiste l'intero terrazzo (sia il terrazzino del Sub. 7, di c.a 10 mq, sia il terrazzo non praticabile di c.a 40,00 mq), quindi, il Sub. 7 di fatto, adopera l'intero terrazzo ma, agli atti catastali, quindi come rendita, possiede solo un terrazzino di 10 mq.

Il recupero degli spazi

Esiste, come accennato alla prima sintesi tecnica, vi sono degli spazi recuperabili, in parte liquidandone al Comune gli oneri, in parte recuperabili con semplice procedura catastale di "Recupero di Situazione Progressa".

Chiaramente, in ipotesi di vendita a lotti, il recupero potrebbe far lievitare il valore della massa attiva.

Certificati energetici

Su richiesta dell'Ill.mo Curatore, per la vendita dei beni, saranno realizzati i *Certificati Energetici* detti **AQE** "**Attestazione Qualificazione Energetica**".

Il Certificato di Qualificazione Energetica è un documento che descrive le caratteristiche energetiche di un edificio, di un abitazione o di un appartamento. E' uno strumento di controllo per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al momento della progettazione e realizzazione e uno strumento di informazione dell'acquirente al momento dell' acquisto o della locazione dell' immobile. Più precisamente va chiamato **Attestato di Qualificazione Energetica (AQE)** per non confonderlo con l' **Attestato di Certificazione Energetica (ACE)**.

Quando va fatta la certificazione energetica?

Secondo la normativa vigente, in particolare al D.M. 26/06/2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici) in conformità alla direttiva 2002/91/CE l'ACE va realizzato dal 1° Luglio 2009 in caso di compravendita di immobili e dal 1° Luglio 2010 in caso di locazione onerosa.

Chi redige il Certificato?

L'ACE viene redatto da un "soggetto accreditato" chiamato **certificatore energetico**. La formazione, la supervisione dei professionisti accreditati viene realizzata dai decreti attuativi delle Regioni

Perché fare il certificato energetico?

I vantaggi per un'abitazione di possedere l'ACE sono diversi.

- Aumento del valore di un immobile con consumi energetici bassi, possibilità ad eventuali acquirenti di risparmiare sui consumi energetici negli anni successivi all'acquisto e usufruire di incentivi statali.
- Incentivazione alla costruzione di edifici ad alto rendimento energetico e ristrutturazioni energetiche con evidenti miglioramenti del livello di inquinamento da CO2.
- Accesso alle detrazioni del 55% per il risparmio energetico.

Differenza tra ACE (attestato di certificazione energetica) e AQE (attestato di qualificazione energetica)

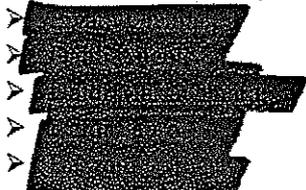
Una prima importante differenza sta nel soggetto che redige il documento: L' AQE può essere redatto dal progettista o dal direttore dei lavori, quindi da un tecnico abilitato anche coinvolto nel rapporto di vendita dal costruttore al finale utilizzatore o in lavori di completamento.

Viene rilasciato quindi dal costruttore e consegnato al comune insieme alle documentazioni per il rilascio della dichiarazione di fine lavori. L' ACE invece va redatto da un Certificatore Abilitato.

Seconda differenza sta nel fatto che l' AQE non è specificata la classe energetica dell'edificio E' un documento che secondo il dlgs 311/06 deve **sostituire temporaneamente l' ACE**, in attesa che le regioni emettano i decreti attuativi ad hoc. L' AQE ha validità 12 mesi dopo l'entrata in vigore delle Linee guida nazionali ma, ad ogni modo, rimane valido sino alla successiva compravendita del bene.

Il diritto di parcheggio

Nell'Atto di compravendita del terreno, rogito del 17.02.2006, rep. 81370/16518, a cura del Notaio Rodolfo Tolomei da Camaione, alla pag. 9, 1 capoverso, viene riportato il Diritto di parcheggio per:



per loro e per i propri eredi, per la durata di anni 25, già concesso nell'atto di compravendita del 10.10.2001, rep. 70433/14286, registrato a Bologna il 23.10.2001 al n. 30164 del Registro Particolare.

Il terreno individuato quale parcheggio risulta identificato catastalmente come Foglio 18, particella 688, sub. 24, praticamente a destra dell'accesso carrabile, rampa del P. Seminterrato I°; attualmente risulta libero ed inerbato. Il Diritto di parcheggio possiede residuo di 14 anni c.a.

Errore catastale tra giardinetto sub 2 e 3 accatastato due volte

Un giardinetto di c.a 30 mq, con destinazione esclusiva del Sub. 2, risulta accatastato anche al Sub. 3. La stima è stata eseguita attribuendo, momentaneamente il giardinetto al Sub. 3 (*non eseguendo variazioni catastali*). Comunque, prima della vendita, allo scopo di non alienare a due soggetti diversi lo stesso bene, andrebbe variata la consistenza dell'uno o dell'altro Subalterno.

RIEPILOGO DELLA C.T.

Dalle indagini eseguite è stato possibile individuare una serie di inesattezze, di situazioni recuperabili, ecc., come richiamate nel paragrafo "Evidenze".

Il valore degli immobili allo stato attuale è stato determinato sulla base di indagini presso agenzie immobiliari, in particolare la [redacted] di Porretta T. la quale, proponeva la vendita dei cespiti allo stato attuale, dai calcoli effettuati, ad euro 30/40 mila in meno sui prezzi che la stessa medesima agenzia aveva in contratto per la vendita sul mercato, circa tre anni orsono, chiaramente gli immobili erano abitabili.

Il valore, allo stato attuale è pari ad euro 1.010.000,00 (unmillionediecimila/00 euro)

Lo stesso valore, nel caso le u.i. risultassero definite ed abitabili, subirebbe un notevole incremento per effetto della lievitazione del mercato, in altri termini, gli immobili allo stato attuale si possono cedere a soggetti investitori (poiché non abitabili) che, dopo aver investito dei capitali nell'acquisto, dovranno sopportare le ulteriori spese di completamento per poi, successivamente, cedere all'utenza finale; quest'ultima, acquistando il bene, dovrà coprire il costo originario, le spese di ripristino e naturalmente, il margine di guadagno in gioco che normalmente si aggira intorno al 20%.

Non tutte le u.i. si trovano però allo stesso stato, pertanto, il valore degli immobili veniva determinato aggiungendo al costo netto dei lavori effettuati da una ditta competente, il costo delle spese tecniche, di SCIA, di D.L. della Sicurezza D.lgs 81/08 e quant'altro necessario per il completamento e la funzionalità delle citate U.I..

Per questi motivi, il valore delle singole u.i. finite ed abitabili è il seguente:

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	mq commerc.	Prezzo/mq	Valore di mercato - cifre/lettere in euro
1	A/3	2	4,5 vani	113,00	1.600,00	180.000,00 – centottantamila/00
2	A/3	2	4,5 vani	113,00	^	180.000,00 – centottantamila/00
3	A/3	2	5,5 vani	152,00	^	243.200,00 – duecentoquarantatremiladuecento/00
4	A/3	2	5,5 vani	131,00	^	209.600,00 – duecentonovemilaseicento/00
5	A/3	2	4,5 vani	94,00	^	150.400,00 – centocinquantamilaquattrocento/00
6	A/3	2	4,5 vani	101,00	^	161.600,00 – centosessantunomilaseicento/00
9	A/3	2	4,5 vani	114,00	^	182.400,00 – centottantaduemilaquattrocento/00
10	C/6	2	38,00 mq	19,00	^	30.400,00 – trentamilaquattrocento/00
11	C/6	2	31,00 mq	15,00	^	24.000,00 – ventiquattromila/00
14	C/6	2	15,00 mq	8,00	^	12.800,00 – dodicimilaottocento/00
15	C/6	2	15,00 mq	8,00	^	12.800,00 – dodicimilaottocento/00
16	C/6	2	15,00 mq	8,00	^	12.800,00 – dodicimilaottocento/00
17	C/6	2	15,00 mq	8,00	^	12.800,00 – dodicimilaottocento/00
18	C/6	2	15,00 mq	8,00	^	12.800,00 – dodicimilaottocento/00

CONCLUSIONI

Dall'incarico ricevuto in data 19, marzo, 2012 sono state avviate una serie di attività volte, non alla realizzazione di *UN elaborato peritale*, ma al compimento di un sistema di verifica scrupolosa e ricerca diligente allo scopo di poter conseguire un documento dettagliato ed esauriente, quale, la presente Consulenza Tecnica, conforme a quanto richiesto *dall'Ill.mo Curatore, Avv. Luca Alberto Tricoli*.

Le attività, nel corso dello svolgimento dei sopralluoghi di verifica effettuati presso il sito di ubicazione dei cespiti, gli uffici preposti al rilascio di atti, Studi Tecnici di Enti e di Professionisti, riguardavano in modo particolare, la risposta ai quesiti posti nella "Lettera di Incarico" come:

- ❖ la raccolta dei documenti esistenti e necessari;
- ❖ l'esatta individuazione dei beni – formazione di uno o più lotti;
- ❖ la verifica della regolarità urbanistica, la loro agibilità, eventuali sanatorie;
- ❖ l'identificazione catastale, indicando i documenti per l'eventuale trasferimento in lotti;
- ❖ l'ordine di cancellazione dei gravami e gli identificativi catastali corrispondenti;
- ❖ la segnalazione delle variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto;

- In data 12, aprile, 2012 è stata presentata una prima sintesi tecnica che si allega.

Successivamente, nei tempi concessi, è stata redatta la presente relazione di stima asseverata, seguendo la previsione progettuale esposta in introduzione e di seguito richiamata; indicando quindi un valore per la vendita in blocco, allo stato attuale e per la vendita, ad U.I. distinte, nello stato in cui sono ed allo stato "ultimate".

- Ipotesi di negoziazione del complessivo

Stima dell'intero allo stato in cui si trova; incluso nel calcolo un eventuale utile, pari a c.a il 20%, che il probabile acquirente deve conseguire quale imprenditore per la definizione e completamento dei cespiti prima della proposta sul mercato

- Ipotesi di contrattazione nello specifico per ogni u.i.

Valutazione di ogni singola u.i. allo stato attuale (dato desunto da indagine di mercato)

Contabilità dei lavori per ogni u.i. con computo metrico (sono compresi tutti i costi da sostenere)

Contabilità dei lavori per gli spazi comuni - aggiunta quota parte (dal calcolo delle quote derivati dalla incidenza del totale costo opere/superficie complessiva delle u.i. x superficie singola u.i)

Valutazione delle singole u.i. in ipotesi di definizione e completamento

Pertanto, è stato opportuno effettuare una approfondita ricognizione sui luoghi eseguendo le misurazioni e la successiva contabilità delle opere da realizzare per l'eventuale completamento dei lotti, procedendo con:

- ❖ l'esatta individuazione dei lotti e della descrizione di ciascun U.I., confini e dati catastali;
- ❖ la descrizione sintetica dei luoghi e delle caratteristiche della zona;
- ❖ la verifica dello stato di possesso degli immobili;
- ❖ la verifica dei vincoli urbanistici esistenti, difformità catastali, atti di asservimento;
- ❖ l'elencazione di servitù, pignoramenti, spese condominiali ed eventuali spese straordinarie;
- ❖ l'elencazione completa di tutti i documenti amministrativi esistenti;
- ❖ l'indicazione delle dotazioni condominiali: posti auto, giardini, ecc. (beni comuni non censibili).

Dai dati acquisiti si procedeva alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima, le fonti, le informazioni, esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici di ciascun immobile, con indicazioni tecniche ed analitiche e, con particolare riferimento alla necessità di bonifica di rifiuti edilizi.

Infine, è stato indicato il valore finale, tramite un ipotesi di vendita a lotti, sia allo stato attuale che allo stato completato, ipotesi di seguito illustrata.

IPOTESI DI PROPOSTA SUL MERCATO

Appare ormai chiaro che i beni oggetto di stima posseggono valori diversi a seconda del tipo di proposta esperita in Comune mercato.

- ✓ *Il valore minimo è stato attribuito ai beni così allo stato di fatto attuale; il risultato scaturisce dalla somma di tutti i valori di mercato rilevati per ogni singolo immobile (valori singoli riportati ai capitoli di stima delle singole U.I.) la somma, come già riportato, ammonta ad euro 1.010.000,00 – approssimato ad euro 1.000.000,00 (€ unmilione/00)*

Altra supposizione sarebbe l'acquisto in blocco allo stato in cui i beni sono. Questo potrebbe avvenire solo con pochi interessati come, ad esempio, imprese edili che acquisendo il complesso immobiliare potrebbero completarlo ed immetterlo sul mercato assumendosi l'onere di costi tecnici, sicurezza ed oneri ad Enti. Ciò determinerebbe un ulteriore svalutazione dei beni che, per effetto di un appetibile margine, pari al 20%, quale utile d'impresa, ciò, come già visto, porterebbe il valore complessivo dei beni, così come di fatto si presentano, al minimo valutabile.

- ✓ *Il valore che tutte le U.I. avrebbero, se ceduti in blocco ad unico acquirente, allo stato di fatto in cui sono sarà uguale al valore di cui sopra, euro 1.000.000,00 – il 20%, pertanto, complessivamente è pari ad euro 800.000,00 (€ ottocentomila/00)*

Infine, è stato ricavato il valore totale degli immobili rifiniti che, al lordo dei costi dei lavori, è pari a:

- Euro 1.307.200,00 per tutte le U.I. costituenti gli appartamenti
- Euro 118.400,00 per tutte le U.I. costituenti i locali al P.S.I.

I dati sopra esposti sono i valori degli immobili al lordo dei costi per la realizzazione dei lavori di completamento. Tali costi sono stati contabilizzati separatamente per ciascuna U.I. costituente il complesso e, nel totale sommano ad euro 107.466,63 per gli appartamenti ed euro 14.000,00 per i locali al P.S.I.

Pertanto, il recupero di valore, nella ipotesi di vendita secondo il prospetto di seguito rappresentato, sarebbe pari ad euro (1.307.000,00 + 118.400,00) – il valore attuale euro 1.000.000,00 – il costo delle opere complessive pari ad euro (107.466,63 + 14.000,00) = euro 303.933,37

IPOTESI DI PROPOSTA sia in modo indipendente ed allo stato attuale che in modo indipendente, valori minimi e max, allo stato completato

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

N.	IDENTIFICATIVO IN PROGETTO	Valore complessivo Stato attuale	Valore app. Stato completo	Valore gar. Stato completo	Valore complessivo dopo i lavori prezzo massimo	Valore complessivo dopo i lavori prezzo minimo
1 -	App. - a1- Sub. 1 e 10	130.000,00	180.000,00	30.400,00	210.400,00	190.000,00
2 -	App. - a2- Sub. 2 e 11	130.000,00	180.000,00	24.000,00	204.000,00	180.000,00
3 -	App. - a3- Sub. 3 e 18	180.000,00	243.200,00	12.800,00	256.000,00	230.000,00
4 -	App. - a4- Sub. 4 e 14	180.000,00	209.600,00	12.800,00	222.400,00	200.000,00
5 -	App. - a5- Sub. 5 e 15	130.000,00	150.400,00	12.800,00	163.200,00	145.000,00
6 -	App. - a6- Sub. 6 e 16	130.000,00	161.600,00	12.800,00	174.400,00	155.000,00
7 -	App. - a9- Sub. 9 e 17	130.000,00	182.400,00	12.800,00	195.200,00	175.000,00

Il valore dei beni, dopo i lavori, venduti indipendentemente per u.i. è pari ad euro 1.425.600,00 (unmilionequattrocentoventicinquemilaseicento/00 euro)

La percentuale variabile di sconto applicabile secondo le modalità di vendita è pari al 10% che determina il valore minimo in tabella

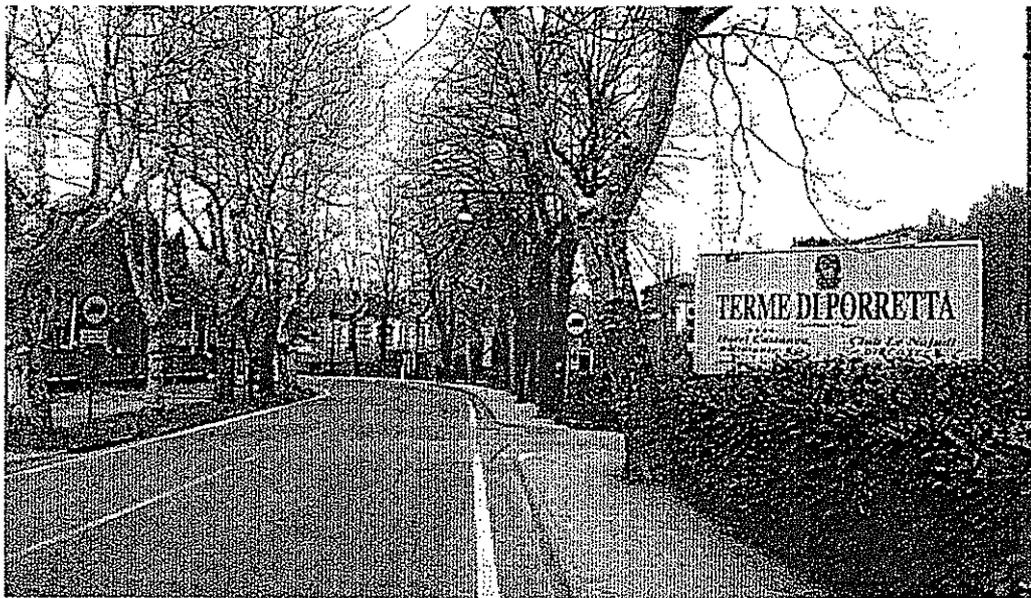
Nel caso di cessione commerciale in blocco, allo stato di fatto attuale, il valore complessivo di stima sarà pari (- 20% utile) ad euro 800.000,00 + iva

Il Consulente Tecnico

TRIBUNALE DI CROTONE – Sez. FALLIMENTARE
MAGISTRATO.: ANTONIA MUSSA

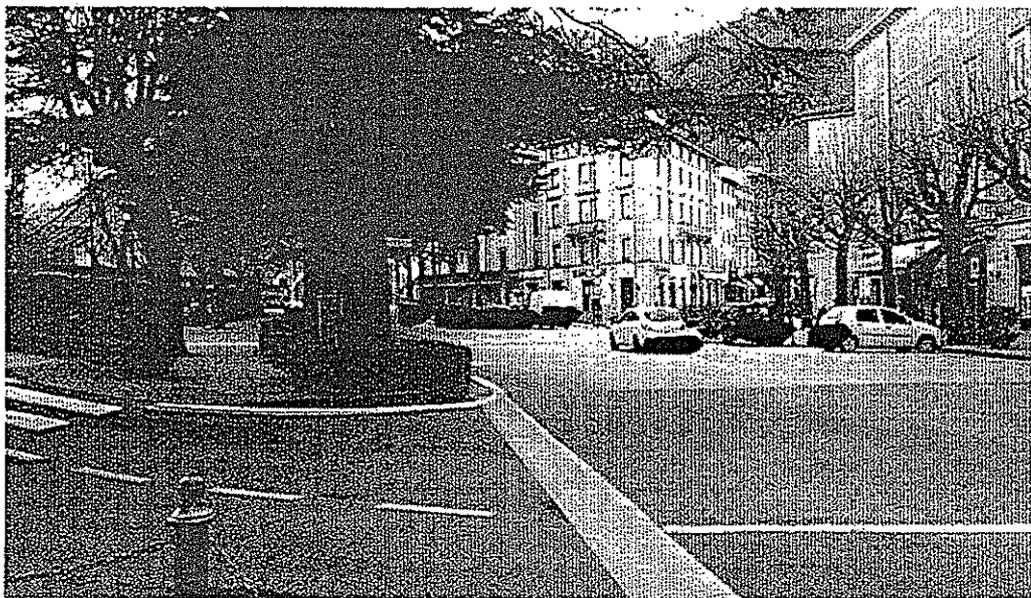
PORRETTA TERME

Percorrendo la strada che conduce al centro è facile raggiunger le note terme



PORRETTA TERME

P.za della Libertà - centro socio economico del Comune di Porretta terme



CURATORE: Avv. Luca Alberto TRICOLI - CT: Teodorico Marasco INCARICO del 19.03.2012

TRIBUNALE DI CROTONE – Sez. FALLIMENTARE
MAGISTRATO: ANTONIA MUSSA

PORRETTA TERME

Vista del ponte sul Fiume Reno



PORRETTA TERME

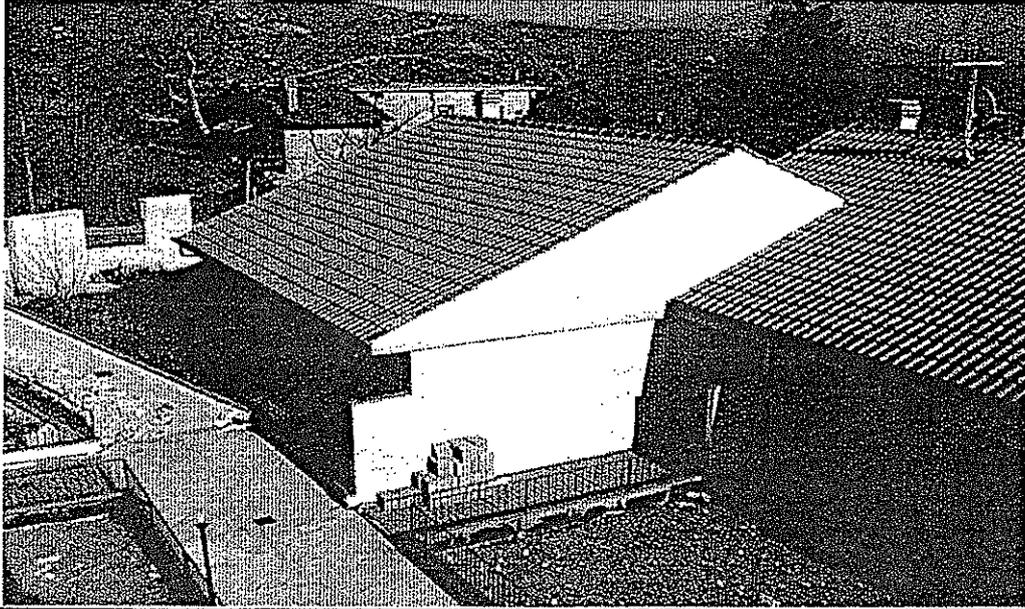
La Stazione - la più importante del collegamento Bologna/Firenze



TRIBUNALE DI CROTONE - Sez. FALLIMENTARE
MAGISTRATO.: ANTONIA MUSSA

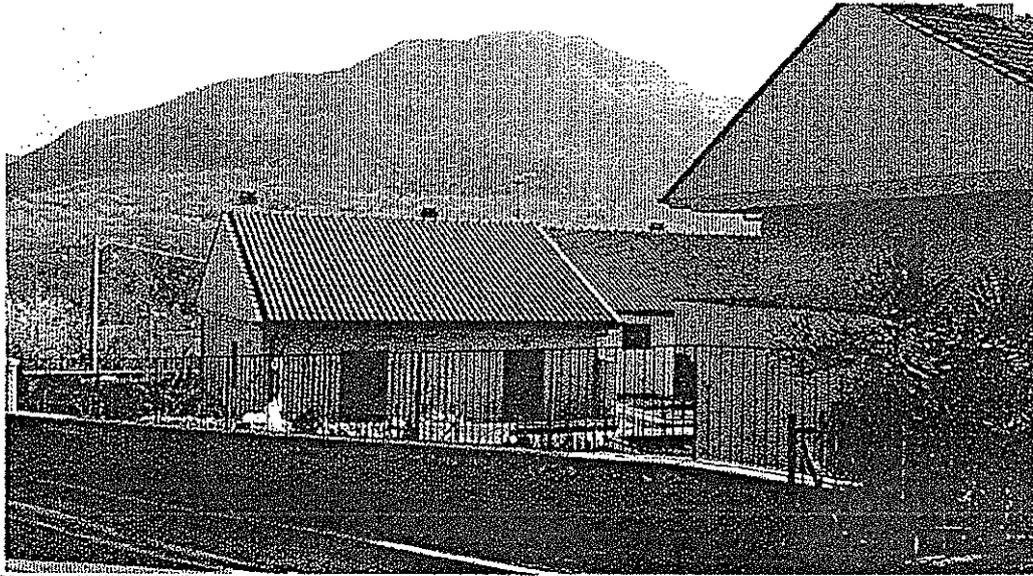
VISTA DALL'ALTO

Questo è il P.Terra - si notano i giardini pensili



VISTA DALLA SP MADOLMA

Percorrendo la strada SP Madolma si nota facilmente il gruppo di appartamenti



CURATORE: Avv. Luca Alberto TRICOLI - CT: Teodorico Marasco INCARICO del 19.03.2012

TRIBUNALE DI CROTONE - Sez. FALLIMENTARE
MAGISTRATO.: ANTONIA MUSSA

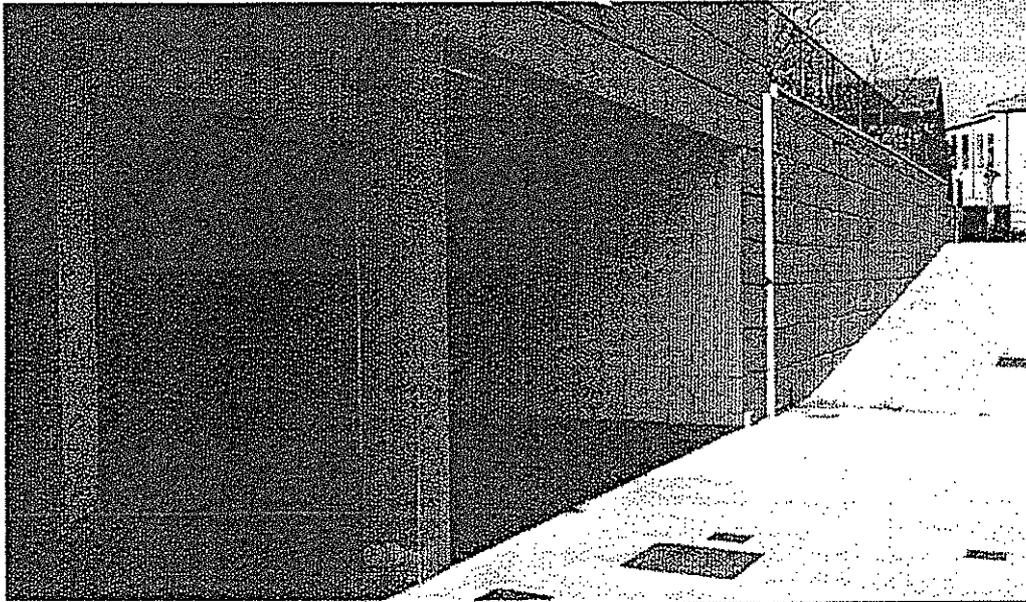
VISTA RAMPA ACCESSO AL P.S.1°

Questa rampa collega il P.S. alla Strada Provinciale tramite accesso chiuso



VISTA RAMPA ACCESSO DALLA STRADA

Si notano i parcheggi coperti comuni ed in fondo il cancello di accesso



CURATORE: Avv. Luca Alberto TRICOLI - CT: Teodorico Marasco INCARICO del 19.03.2012

TRIBUNALE DI CROTONE - Sez. FALLIMENTARE
MAGISTRATO: ANTONIA MUSSA

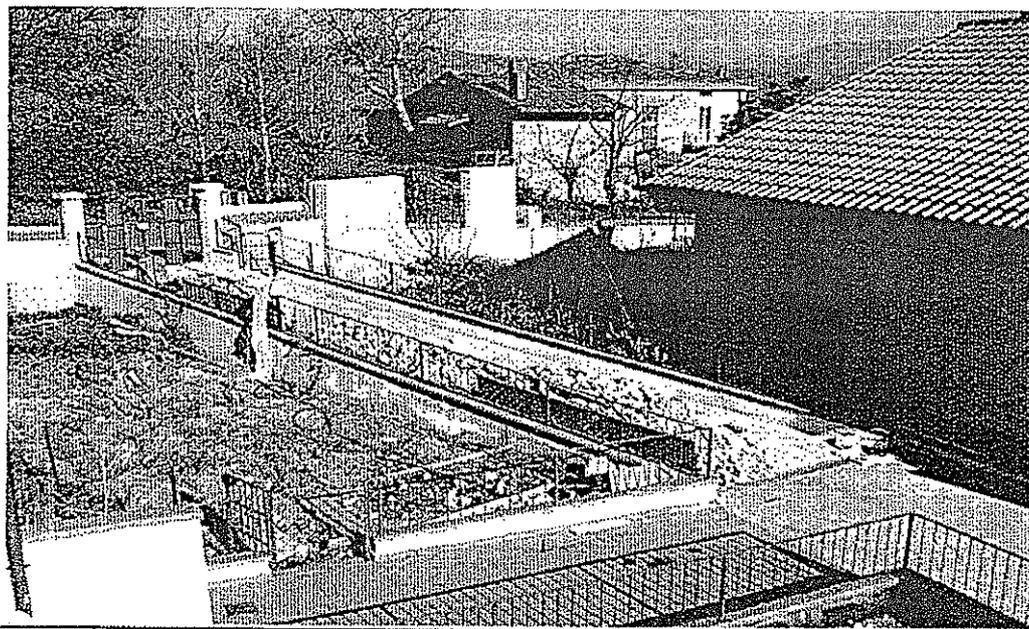
VISTA u.i. 9

Uno degli appartamenti, il sub. 9 possiede una ottima posizione



VISTA CANCELLETTO ACCESSO DALLA STRADA

Il cancello pedonale accesso principale - si notano cumuli di rifiuti edili



TRIBUNALE DI CROTONE – Sez. FALLIMENTARE
MAGISTRATO: ANTONIA MUSSA

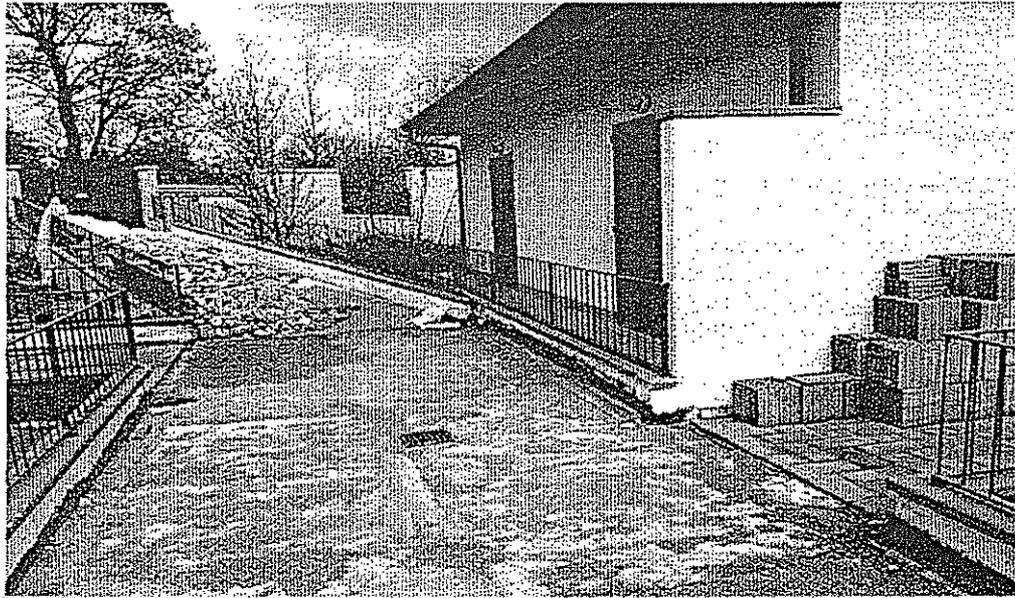
VISTA ACCESSO DALLA STRADA E CUMULI RIFIUTI

Si nota il cancello accesso principale ed i cumuli di rifiuti edili



IL RESEDE COMUNE

Si nota come il Resede comune è senza pavimentazione - si vedono mattoni



TRIBUNALE DI CROTONE – Sez. FALLIMENTARE
MAGISTRATO.: ANTONIA MUSSA

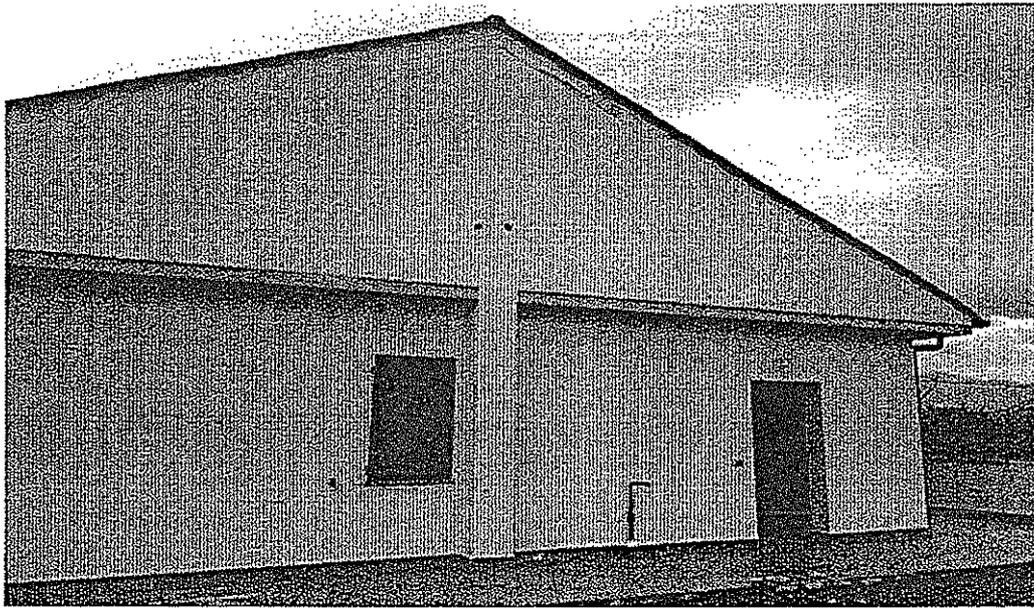
LE CONDIZIONI ATTUALI DEL RESEDE ED IMMOBILI

La mancata manutenzione nel tempo causa il distacco dell'intonaco per umidità



VISTA DELLA u.i. 1

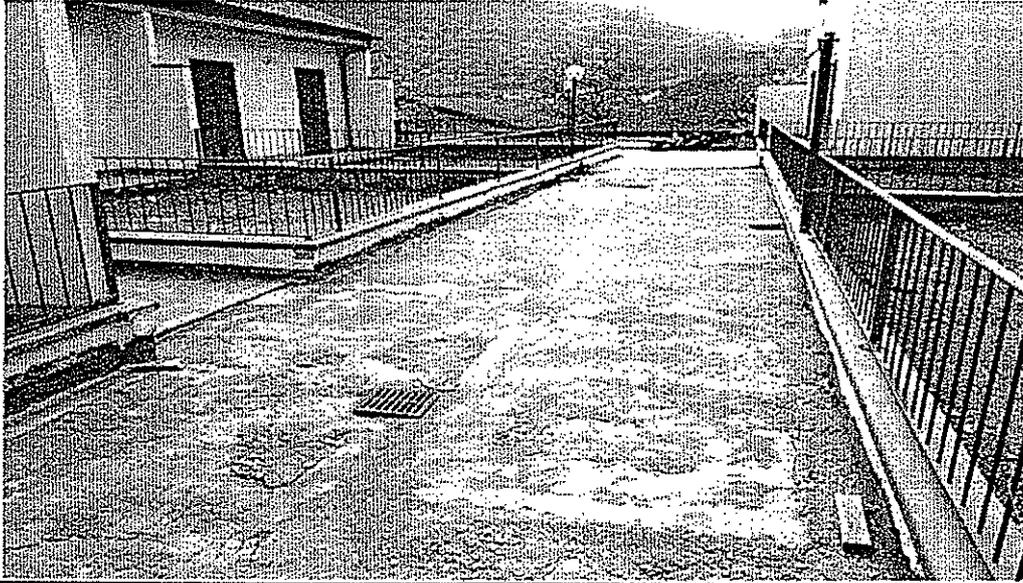
L'appartamento possiede un ottimo giardino ed un bel panorama



TRIBUNALE DI CROTONE - Sez. FALLIMENTARE
MAGISTRATO: ANTONIA MUSSA

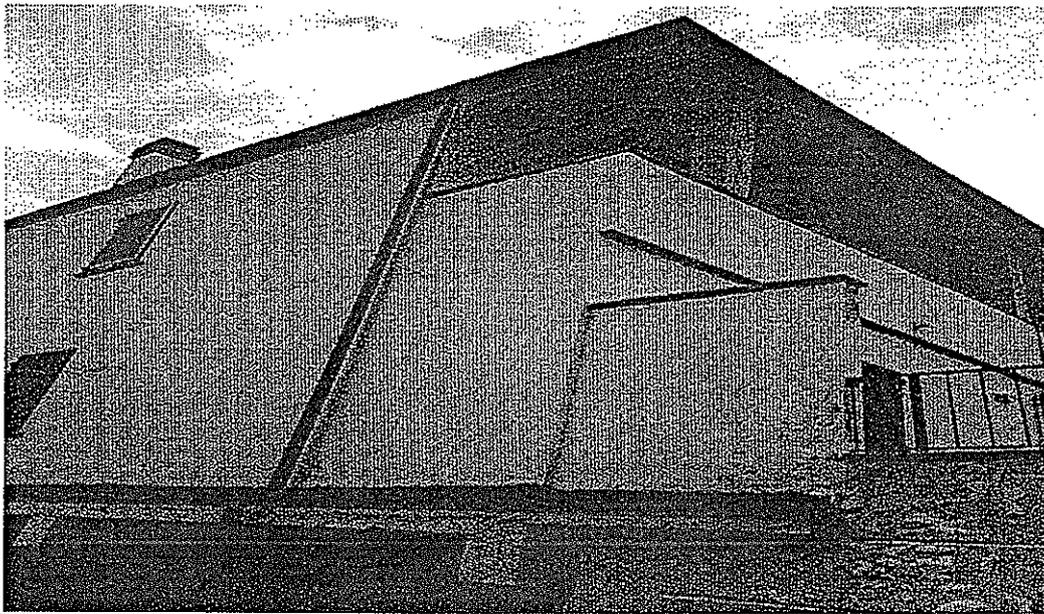
LE CONDIZIONI ATTUALI DEL RESEDE E GIARDINI

Si notano la mancanza del pavimento ed impermeabilizzazioni



LE CONDIZIONI ATTUALI DELL'ESTERNO

Vista delle facciate esterne con stato di pittura ed intonaco

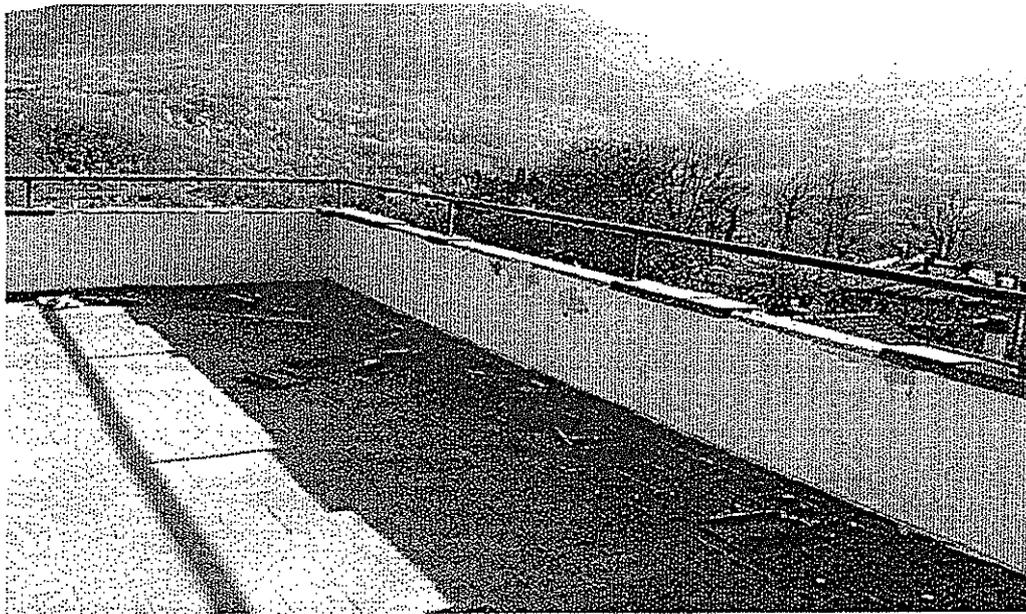


CURATORE: Avv. Luca Alberto TRICOLI - CT: Teodorico Marasco INCARICO del 19.03.2012

TRIBUNALE DI GROTONE – Sez. FALLIMENTARE
MAGISTRATO.: ANTONIA MUSSA

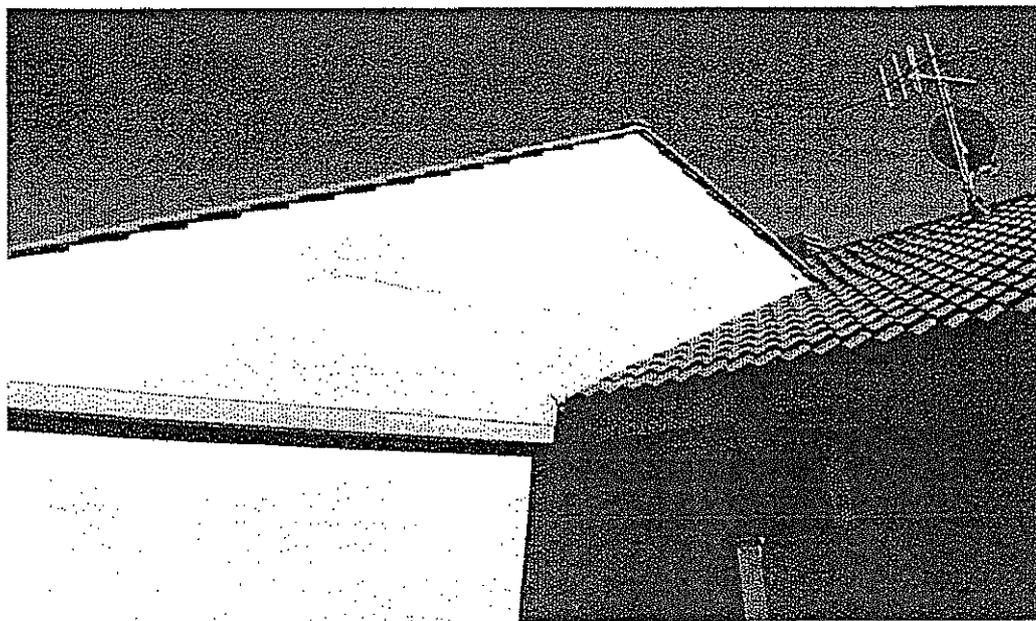
LE CONDIZIONI ATTUALI DELL'ESTERNO

Si nota sullo sfondo il panorama reso dal luogo



LE CONDIZIONI ATTUALI DELL'ESTERNO

Altre pareti esterne - si nota la condizione delle tinte ed intonaco

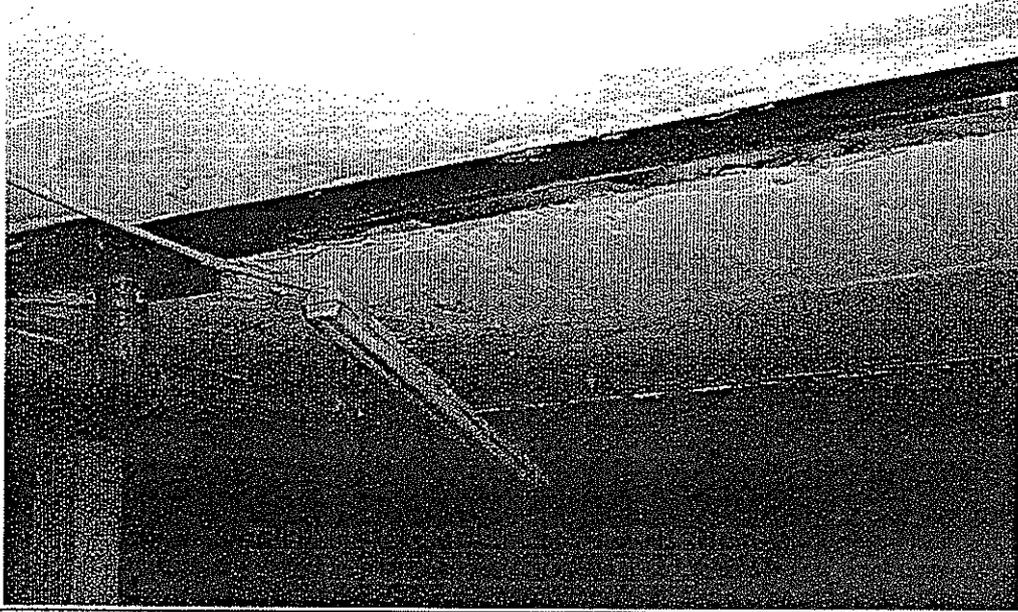


CURATORE: Avv. Luca Alberto TRICOLI - CT: Teodorico Marasco INCARICO del 19.03.2012

TRIBUNALE DI CROTONE - Sez. FALLIMENTARE
MAGISTRATO: ANTONIA MUSSA

LE CONDIZIONI ATTUALI PARTI COMUNI AL P.S.I. 1°

Al P.S. si nota l'infiltrazione copiosa - l'intonaco - l'impianto elettrico



LE CONDIZIONI ATTUALI PARTI COMUNI AL P.S.I. 1°

Questi presso piegati in rame raccolgono ed incanalano l'acqua piovana



TRIBUNALE DI CROTONE - Sez. FALLIMENTARE
MAGISTRATO.: ANTONIA MUSSA

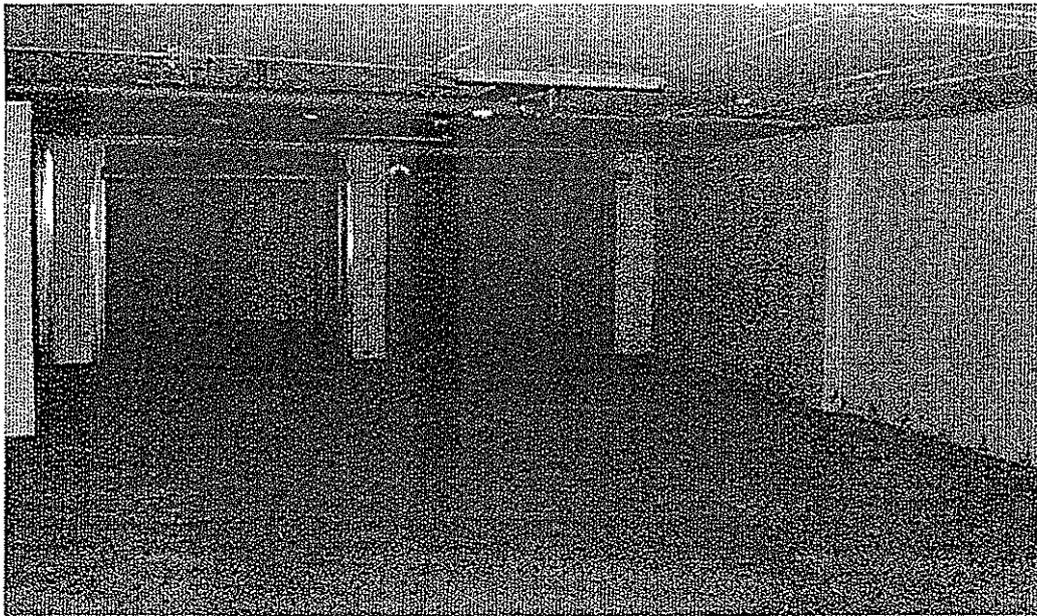
LE CONDIZIONI ATTUALI PARTI COMUNI AL P.S.I. 1°

Questa lesione è dovuta alla mancanza di un giunto tecnico



LE CONDIZIONI ATTUALI PARTI COMUNI AL P.S.I. 1°

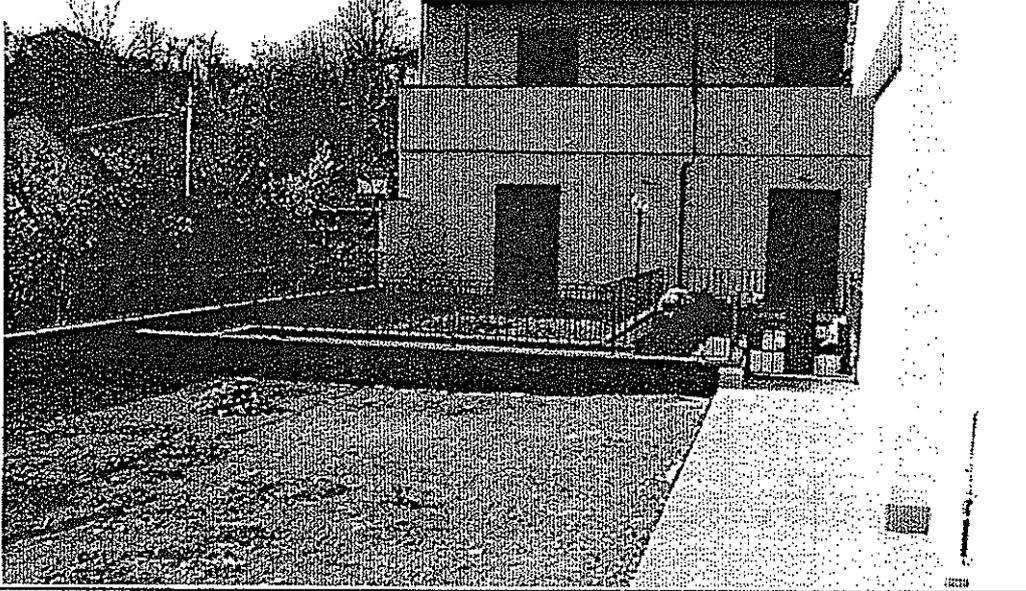
Si nota il degrado della tinta del soffitto



TRIBUNALE DI CROTONE – Sez. FALLIMENTARE
MAGISTRATO.: ANTONIA MUSSA

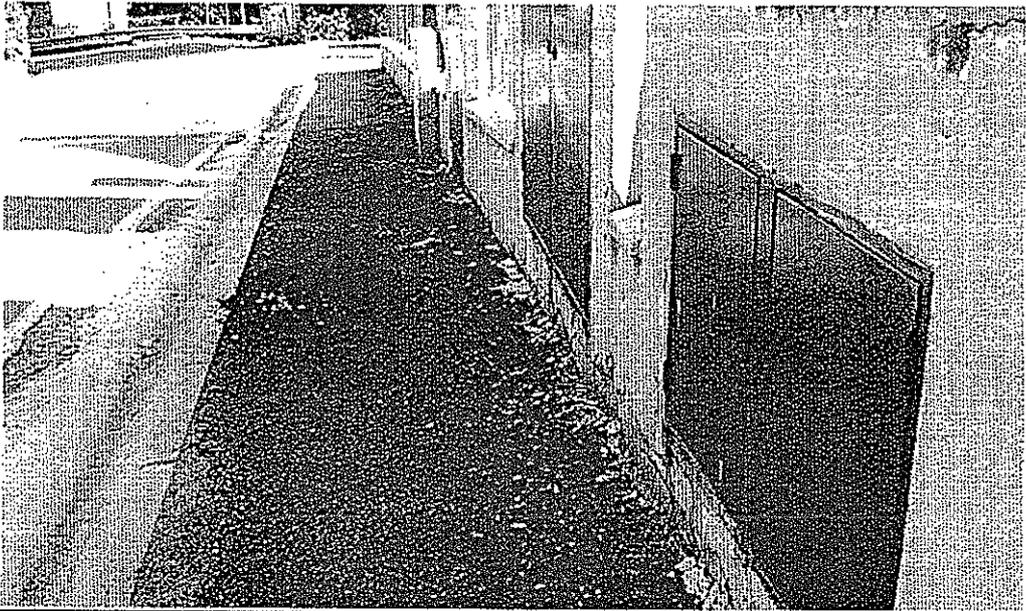
VISTA RESEDE CON CUMULI DI RIFIUTI

Si nota il giardino del Sub. 1 con cumuli di rifiuti sullo sfondo



LA RECINZIONE ESTERNA SULLA SP MADOLMA

Le condizioni della recinzione esterna



CURATORE: Avv. Luca Alberto TRICOLI - CT: Teodorico Marasco INCARICO del 19.03.2012

TRIBUNALE DI CROTONE - Sez. FALLIMENTARE
MAGISTRATO: ANTONIA MUSSA

VISTA DEL COMPLESSO ALL'ARRIVO

Il complesso immobiliare si trova in una buona zona residenziale



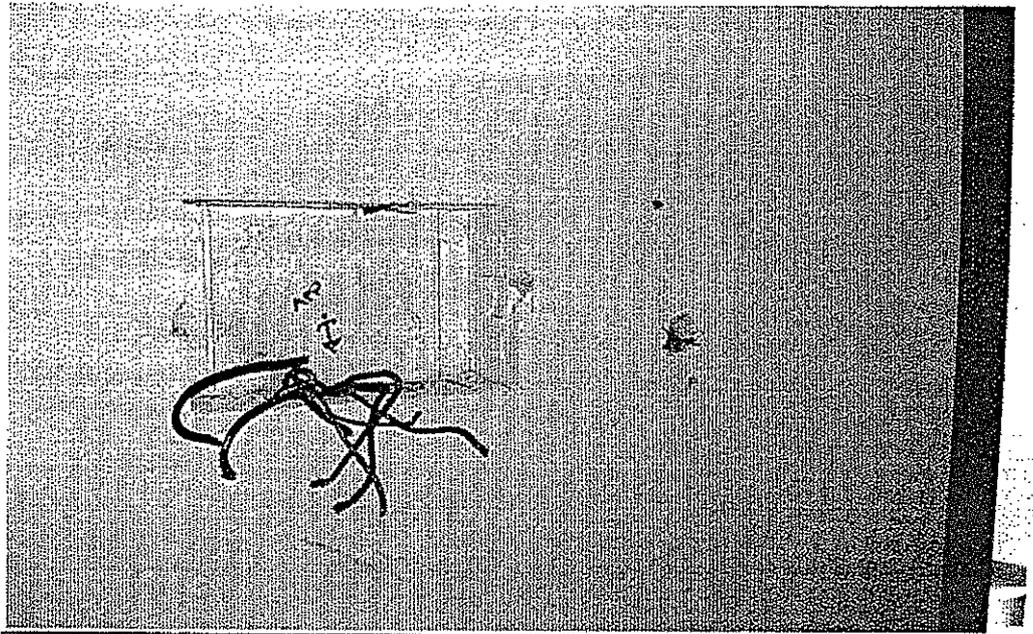
VISTA PANORAMICA DELLA VALLE

Questo è uno scorcio del panorama che offre il luogo

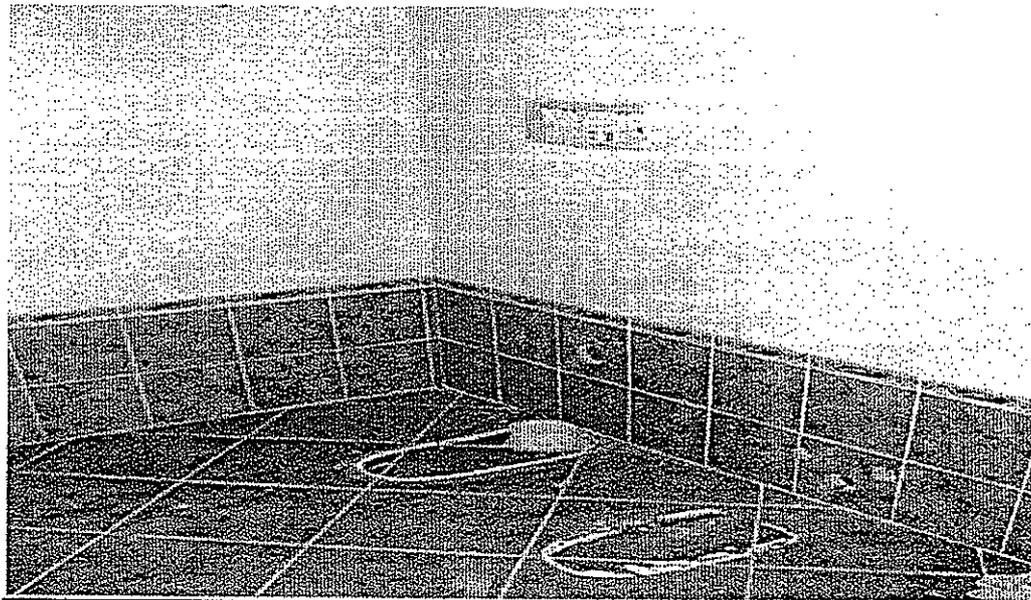


TRIBUNALE DI CROTONE - Sez. FALLIMENTARE
MAGISTRATO: ANTONIA MUSSA

VISTA INTERNA IMPIANTO ELETTRICO - QUADRO GENERALE
Alcuni appartamenti sono sprovvisti dei quadri elettrici



VISTA INTERNA DI UN BAGNO - SENZA PEZZI IGIENICI
Alcuni appartamenti sono sprovvisti dei pezzi igienico/sanitari ed impianti



TRIBUNALE DI CROTONE - Sez. FALLIMENTARE
MAGISTRATO.: ANTONIA MUSSA

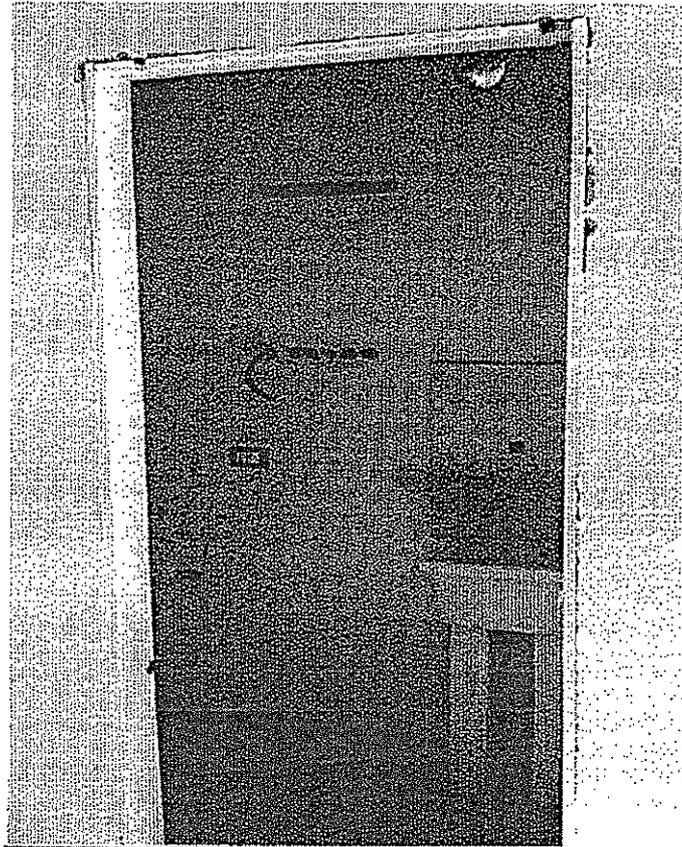
VISTA INTERNA DELL'INTONACO - UMIDITA' ESTERNA

Gli appartamenti presentano umidità ed intonaco ammalorato



VISTA INTERNA - MANCA CALDAIA MURALE/PORTA/RUBINETTI

Alcuni appartamenti sono sprovvisti di caldaie murali e rubinetti



CURATORE: Avv. Luca Alberto TRICOLI - CT: Teodorico Marasco INCARICO del 19.03.2012

TRIBUNALE DI CROTONE - Sez. FALLIMENTARE
MAGISTRATO.: ANTONIA MUSSA

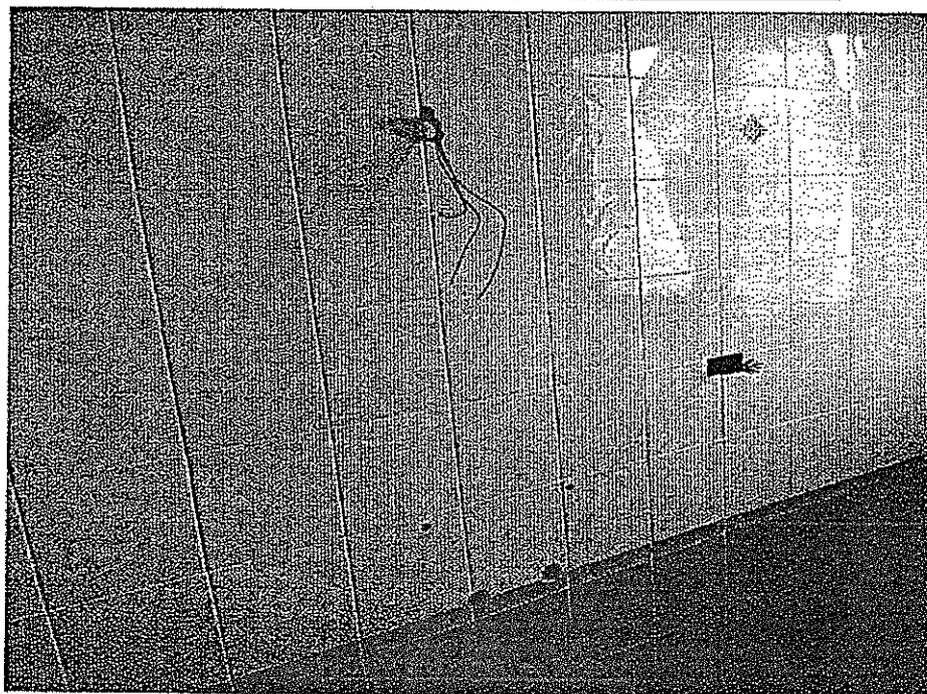
VISTA INTERNA - BAGNO

Si nota la mancanza dei Pezzi Inienici e lavandino



VISTA INTERNA - BAGNO

Si nota la manomissione degli impianti elettrici/idrici

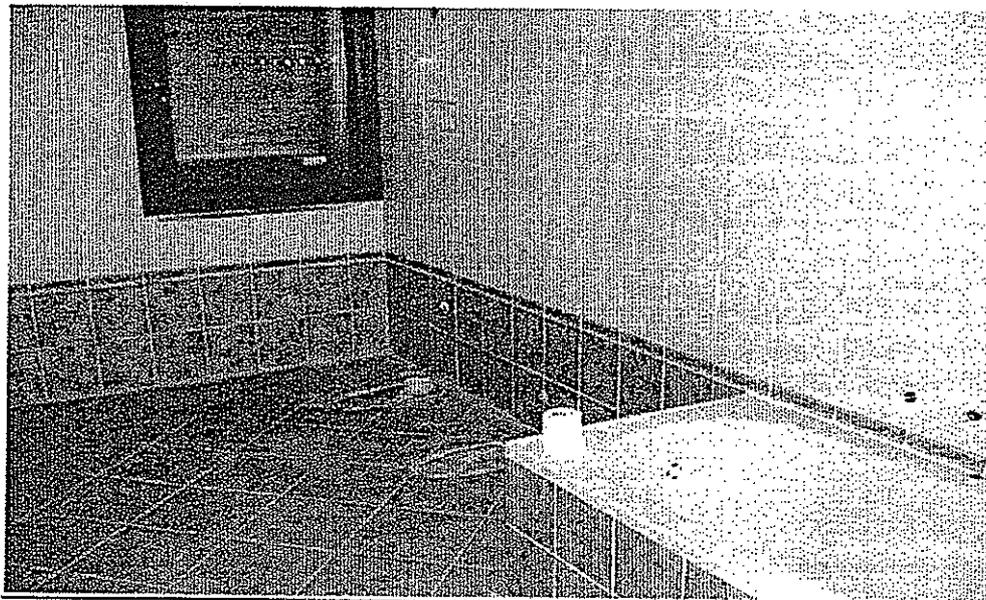


CURATORE: Avv. Luca Alberto TRICOLI - CT: Teodorico Marasco INCARICO del 19.03.2012

TRIBUNALE DI CROTONE - Sez. FALLIMENTARE
MAGISTRATO.: ANTONIA MUSSA

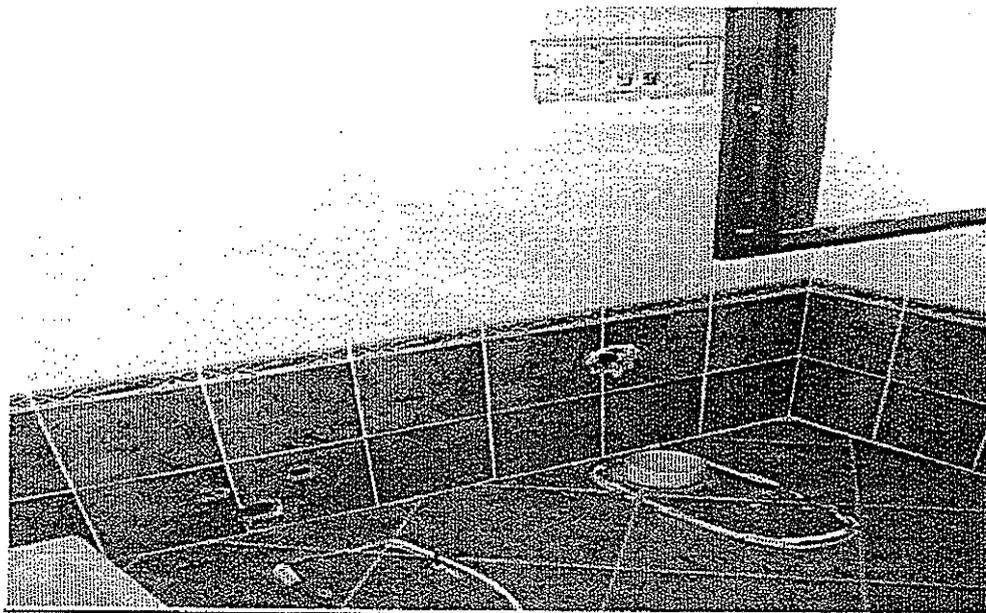
VISTA INTERNA - BAGNO

A tutti gli appartamenti mancano i pulsanti delle vaschette di cacciata



VISTA INTERNA - BAGNO

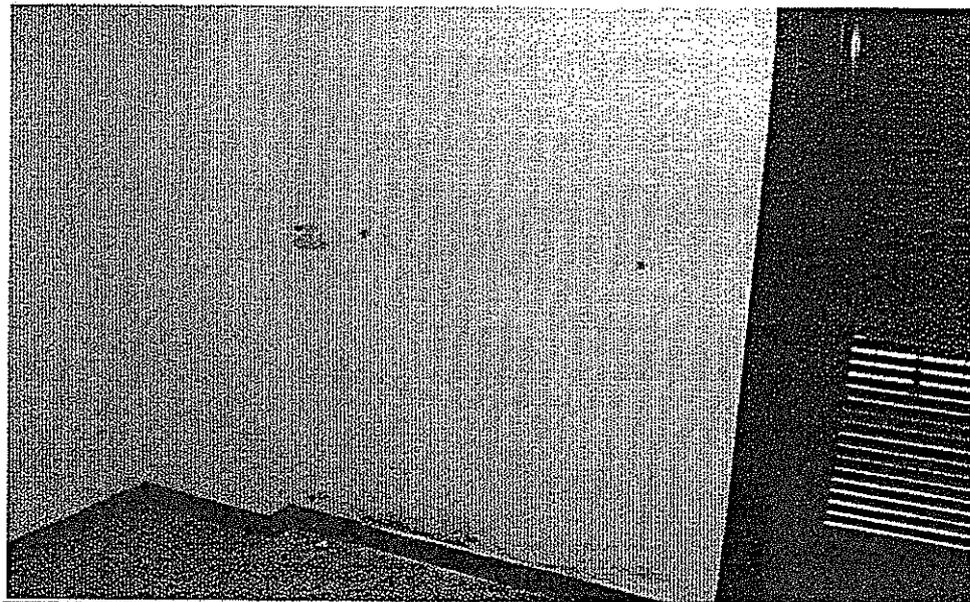
Si nota manomissione degli scarichi



TRIBUNALE DI CROTONE - Sez. FALLIMENTARE
MAGISTRATO.: ANTONIA MUSSA

VISTA INTERNA - MANCA TERMOSIFONE

Si nota la mancanza del termosifone - macchie di umido sulla parete



VISTA INTERNA - MANCA INFISSO

Manca la porta - si vedono solo i telai

