

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 23/2013 di [] – ditta individuale

Giudice Delegato: dott.ssa Valentina di Leo

Curatore: avv. Rosaria Deodato

INTEGRAZIONE DEL VERBALE D'INVENTARIO

Il giorno **quindici** del mese di **luglio** dell'anno **duemilasedici (15.07.2016)**, alle ore 13,00, il sottoscritto Curatore del Fallimento indicato in epigrafe, avv. Rosaria Deodato, nominato con la sentenza dichiarativa n. 23/2013 depositata il 27.05.2013, assistito dalla **dott.ssa Antonella Silipo**, Cancelliere addetto al Tribunale di Vibo Valentia, si è recato in Filogaso (VV), alla via Provinciale, snc, Località Valente, presso l'immobile (villa) ivi ubicato, già destinato ad abitazione del fallito e della di lui famiglia, allo scopo di procedere, giusto provvedimento del Giudice Delegato del 21-22.06.2016 che si allega al presente verbale, all'integrazione dell'inventario dei beni del fallito per come eseguito in data 25.06.2013 e già integrato in data 24.06.2015.

Ivi giunto, avuta la presenza della **Sig.ra** [], nata [], identificata con carta d'identità n. [] rilasciata dal Comune di Filogaso il 19.03.2008, unica erede del fallito [], nei cui confronti prosegue il fallimento, **procede ad inventariare** (in aggiunta a tutti i beni mobili ed immobili già inventariati) **il seguente ulteriore bene immobile:**

Villa sita alla via Provinciale, snc, località Valente, con l'annesso terreno circostante e le opere su di esso insistenti, riportata nel NCEU del Comune di Fi-

logaso al Foglio 8, part.IIa 177, in ragione della quota di piena proprietà di ½, di cui era titolare il fallito [redacted] essendo proprietaria della restante quota di ½ la predetta Sig.ra [redacted], bene che non era stato appreso prima in quanto conferito nel fondo patrimoniale costituito con atto pubblico per Notaio Faccioli del 3.07.2002, cessato a seguito dello scioglimento del matrimonio conseguente al decesso del Sig. [redacted]

Quindi, il Curatore dà atto di aver già incaricato della stima del predetto bene l'Arch. Michele Gradia che ha effettuato la stima degli altri beni immobili appresi (*pro quota*) all'attivo fallimentare.

Dopodichè, null'altro essendovi da inventariare, dichiara chiuse le operazioni di inventariazione delle attività, come da presente verbale che si compone di pagine 2 inclusa la presente.

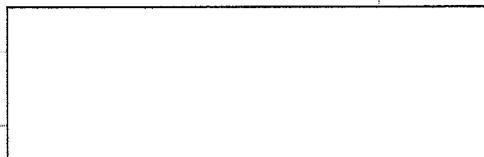
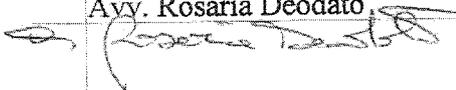
Il presente verbale viene, quindi, chiuso alle ore 16,10.

Fatto, letto e sottoscritto

Il Curatore

L'Erede del Fallito

Avv. Rosaria Deodato



Il Cancelliere

Dott.ssa Antonella Silipo



Verbale di sopralluogo

N° 1

27.07.2016 - Filogaso (W)

- Il giorno 27.06.2016 alle ore 14.30, il sottoscritto Arch. Michele Grohe, nato a Vibo Valentia il 13.10.1968 nella qualità di tecnico incaricato della ditta. Ditta Deodato Rosaria a Mongeme del Felice [redacted]

[redacted] ha effettuato il piano sezione ai locali presenti parte dell'abitazione principale del Sig. [redacted] siti lungo la Via Provinciale per Filogaso.

Il sottoscritto, alle spese della Sig. [redacted]

[redacted] ha provveduto alle stesure di un rilievo metrico e materico dei locali suddetti distribuiti tra un piano interrato, piano terra, piano primo e sottotetto, al rilievo di un corpo esterno dedicato a garage e locali di servizio e ad un manifesto distribuito a depositi. È stato altresì eseguito un primo

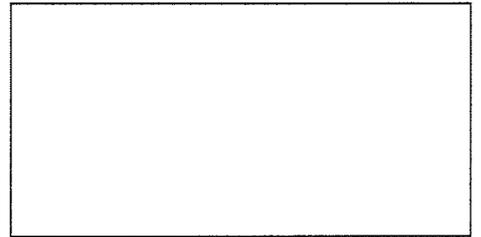
(1)

Report fotografico, da integrare in una
debole veste di stabilire.

Il sopralluogo si concluderà alle ore 16.30.

Il tutto confermato e sottoscritto

Il tecnico
L. M. G. G.





Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 22/06/2017 - Ora: 12.42.41

Segue

Visura n.: T171150 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/06/2017

Dati della richiesta

Comune di **FILOGASO** (Codice: D596)

Provincia di **VIBO VALENTIA**

Catasto Terreni Foglio: 8 Particella: 177

Area di enti urbani e promiscui dal 09/11/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	Dati Derivanti DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		
1	8	177		-	ENTE URBANO	61	80		VARIAZIONE GEOMETRICA del 09/11/2001 protocollo n. 386818 in atti dal 09/11/2001 (n. 5406.1/1993)
Notifica				Partita		1			
Annotazioni									
comprende le p.lle 176-175									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 8 particella 175 - foglio 8 particella 176

Area di enti urbani e promiscui dal 09/11/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	Dati Derivanti DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		
1	8	177		-	ENTE URBANO	34	00		TIPO MAPPALE del 09/11/2001 protocollo n. 386817 in atti dal 09/11/2001 (n. 5406.1/1993)
Notifica				Partita		1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 8 particella 170 - foglio 8 particella 172 - foglio 8 particella 173

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 8 particella 175 - foglio 8 particella 176

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 22/06/2017 - Ora: 12.42.41

Segue

Visura n.: T171150 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/06/2017

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 22/03/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	8	173	-	ULIVETO 1	34 00	L. 45.900	Agrario L. 27.200	FRAZIONAMENTO del 22/03/1993 in atti dal 14/12/1996 (n. 1359.3/1993)
Notifica					Paritta	1499		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 8 particella 168

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 8 particella 174

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/03/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 09/11/2001
DATI DERIVANTI DA			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/1993 Voltura in atti dal 14/12/1996 Repertorio n.: 42179 Rogante: NOTAIO P. FACCIOLI Sede: VIBO VALENTIA Registrazione: UR Sede: VIBO VALENTIA n: 704 del 06/04/1993 (n. 3620.1/1993)		

Situazione degli intestati dal 15/01/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 2/4 fino al 30/03/1993
2			(1) Proprietà per 1/4 fino al 30/03/1993
3			(1) Proprietà per 1/4 fino al 30/03/1993
DATI DERIVANTI DA			
	FRAZIONAMENTO del 22/03/1993 in atti dal 14/12/1996 Registrazione: (n. 1359.3/1993)		

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 15/01/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	8	168	-	ULIVETO 1	43 00	L. 58.050	Agrario L. 34.400	FRAZIONAMENTO del 15/01/1993 in atti dal 14/12/1996 (n. 169.1/1993)
Notifica					Paritta	1499		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 8 particella 49

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 8 particella 167

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Segue

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N. DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1						(1) Proprietà per 2/4 fino al 22/03/1993	
2						(1) Proprietà per 1/4 fino al 22/03/1993	
3						(1) Proprietà per 1/4 fino al 22/03/1993	
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 15/01/1993 in atti dal 14/12/1996 Registrazione: (n. 169.1/1993)					

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 22/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz		Reddito	
1	8	49		-	ULIVETO 1	6 42 80		Dominicale L. 867.780	Agrario L. 514.240	FRAZIONAMENTO del 22/01/1992 in atti dal 14/12/1996 (n. 369.1/1992)
Notifica						Partita	1499			
Annotationi						comprende il n. 152				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 8 particella 166

Situazione dell'Immobile dal 15/01/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz		Reddito	
1	8	49		-	ULIVETO 1	6 72 80		Dominicale L. 908.280	Agrario L. 538.240	VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/01/1993 in atti dal 15/01/1993 ANNULL. V/P 604/91 (n. 1.1/1993)
Notifica						Partita	1499			
Annotationi						comprende il n. 152				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 8 particella 152 - foglio 8 particella 153 - foglio 8 particella 154 - foglio 8 particella 155

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 8 particella 151



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/06/2017

Data: 22/06/2017 - Ora: 12.42.41

Segue

Visura n.: T171150 Pag: 3

Situazione dell'Immobile dal 11/02/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	
1	8	49		-	ULIVETO 1	6 68 90	L. 903.015	Agrario L. 535.120
Notifica				Partita		1499		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 8 particella 152

Situazione dell'Immobile dal 08/09/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	
1	8	49		-	ULIVETO 1	6 72 80	L. 908.280	Agrario L. 538.240
Notifica				Partita		1499		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 8 particella 151

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	
1	8	49		-	ULIVETO 1	7 51 90	L. 1.015.065	Agrario L. 601.520
Notifica				Partita		1499	Impianto meccanografico del 09/07/1985	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprieta. per 2/4 fino al 15/01/1993



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/06/2017 - Ora: 12.42.41 Fine

Visura n.: T171150 Pag: 4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/06/2017

2			(1) Proprieta ` per 1/4 fino al 15/01/1993
3			(1) Proprieta ` per 1/4 fino al 15/01/1993
DATI DERIVANTI DA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 22/06/2017 - Ora: 12.46.45 Segue

Visura n.: T173325 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/06/2017

Dati della richiesta

Comune di **FILOGASO** (Codice: D596)

Provincia di **VIBO VALENTIA**

Catasto Fabbricati

Foglio: 8 Particella: 177

INTESTATI

1	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni
2	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 23/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	177				A/7	U	14 vani	Totale: 586 m ² Totale escluse aree scoperte**: 581 m ²	Euro 694,12	VARIAZIONE del 23/12/2016 protocollo n. VV0061229 in atti dal 23/12/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 12848.1/2016)

Indirizzo

STRADA PROVINCIALE FILOGASO-SANT'ONOFRIO piano: S1-T-1 interno: 1;

Annotazioni

di stadio: correzione su dati identificativi e metri del protocollo di presentazione planimetrica n.213323/2001

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	177				A/7	U	14 vani	Totale: 691 m ² Totale escluse aree scoperte**: 575 m ²	Euro 694,12	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo

STRADA PROVINCIALE FILOGASO-SANT'ONOFRIO piano: S1-T-1 interno: 1;



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/06/2017

Data: 22/06/2017 - Ora: 12.46.45 Segue

Visura n.: T173325 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	177				A/7	U	14 vani		Euro 694,12	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/03/2004 protocollo n. VV0020527 in atti dal 23/03/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2758.1/2004)
Indirizzo												
, STRADA PROVINCIALE FILOGASO-SANT'ONOFRIO piano: S1-T-1 interno: 1;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	177				A/7	U	14 vani		Euro 694,12	VARIAZIONE del 13/08/2002 protocollo n. 366690 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo												
, VIA S.P. FILOGASO- S.ONOFRIO piano: S1-T-1 interno: 1;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	177				A/7	U	14 vani		Euro 939,95 L. 1.820.000	VARIAZIONE del 29/10/2001 protocollo n. 366690 in atti dal 29/10/2001 VERIFICA D'UFFICIO CONFERMA DI CLS (n. 8148.1/2001)
Indirizzo												
, VIA S.P. FILOGASO- S.ONOFRIO piano: S1-T-1 interno: 1;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/06/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	177				A/7	U	14 vani		L. 1.820.000	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 29/06/2001 protocollo n. 213323 in atti dal 29/06/2001 IN CORSO DI DEFINIZIONE- ABITAZIONE (n. 4105.1/2001)
Indirizzo												
, VIA S.P. FILOGASO- S.ONOFRIO piano: S1-T-1 interno: 1;												
Annotazioni												
classamento proposto (D.M. 701/94)												



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/06/2017 - Ora: 12.46.46 Fine

Visura n.: T173325 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/06/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/09/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	177									COSTITUZIONE del 07/09/1993 in atti dal 27/10/1998 P. F. (n. 6861/1993)
Indirizzo												
, VIA S.P.FILOGASO-S.ONOFRIO piano: T-S1-1;												
Notifica												
-												
Partita												
636												
Mod.58												
-												

Situazione degli intestati dal 12/10/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni
2			(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/1993 protocollo n. 51723 Voltura in atti dal 18/09/2000 Repertorio n.: 42825 Rogante: NOT. P. FACCIOLI Sede: VIBO VALENTIA			
Registrazione: UR Sede: VIBO VALENTIA n: 2104 del 29/10/1993 COMP. (n. 11748.1/1993)			

Situazione degli intestati dal 07/09/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			- fino al 12/10/1993
2			CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 12/10/1993
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 07/09/1993 in atti dal 27/10/1998 Registrazione: P.F. (n. 6861/1993)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Dott.ssa Beatrice Romano

Notaio

CERTIFICAZIONE NOTARILE IPO - CATASTALE

DITTA INDIVIDUALE ARTIGIANA

CON SEDE IN FILOGASO CORSO GARIBALDI,

FALLIMENTO NUMERO 23/2013

Io sottoscritta Dr.ssa Beatrice ROMANO, Notaio in Vibo Valentia, iscritta nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia,

SU INCARICO

dell'Avv. D.ssa Rosaria DEODATO - in qualità di curatore fallimentare della SUINDICATA impresa individuale artigiana in fallimento, tale nominato con Sentenza di fallimento n. 23 del Tribunale di Vibo Valentia depositata in Cancelleria in data 27 maggio 2013 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Vibo Valentia in data 28.06.2013 al numero 3839 del registro generale ed al numero 2959 del registro particolare, integrata con altra sentenza emessa dal tribunale di Vibo Valentia e depositata in cancelleria in data trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 08.08.2016 al n. 4472 del registro generale ed al numero 3536 del registro particolare con la quale si è appresa al fallimento la quota di comproprietà pari ad un mezzo dell'intero sulla

*Trapani - Via Bionico, 3
tel. 0963 82048*



*Dott.ssa Beatrice Romano
Notaio*

*Vibo Valentia - Via Torosa, 14
tel. 0963 42931 - fax 0963 44928*

villa di seguito descritta identificata in catasto FABBRICATI COMUNE DI FILOGASO al foglio di mappa 8, particella 177, _____
_____ al sensi e per gli effetti dell'Art. 567 c.p.c. _____

VERIFICATI I DOCUMENTI DEL CATASTO E CONSULTATI I REGISTRI IMMOBILIARI PRESSO LA CONSERVATORIA DI CATANZARO E VIBO VALENTIA, _____

_____ alla data del 13 settembre 2016

_____ CON RIFERIMENTO AI BENI DI SEGUITO DESCRITTI: _____

a) Unità immobiliare per civile abitazione sita in Comune di Filogaso, Strada Provinciale Filogaso-Sant'Onofrio, sviluppata su tre piani: Seminterrato primo, terra e primo, con annesso pertinente terreno di metri quadrati cinquemila circa composta di 14 (quattordici) vani catastali identificata in Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio di mappa (otto) particella 177 (centosettantasette), Categoria A/7, Classe U, Vani 14, Superficie Catastale: Totale 691 mq., Rendita Catastale Euro 694,12;

198,32;



DICHIARA QUANTO SEGUE:

I

*** L'UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA IN CATASTO FABBRICATI

FILOGASO AL FOGLIO DI MAPPA 8 PARTICELLA 177

INTESTATA A:

1)
 Proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni;

2)
 (1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni;

SI APPARTIENE AL FALLITO SIG.

IN RAGIONE DI UN MEZZO DELL'INTERO

Detta quota è al medesimo pervenuta

per acquisto a titolo oneroso

dal sig.

con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito notale Pasquale 
del 12 ottobre 1993 repertorio numero 42825, trascritto a Catanzaro il 28 ottobre 1993 al numero 19952 del registro generale ed al numero 16746 del registro particolare.

II

L'UNITA' IMMOBILIARE

IN RAGIONE DI UN MEZZO DELL'INTERO

Detta quota è al medesimo pervenuta

per acquisto a titolo oneroso

dal sig.

con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito notaio Pasquale FACCIOLI del 28 giugno 2002 repertorio numero 55342, trascritto a Catanzaro il 20 luglio 2002 al numero 1464 del registro generale ed al numero 1273 del registro particolare.

Al Sig. detto bene era pervenuto per accessione a seguito di costruzione su suolo già individuato in catasto Terreni al foglio di mappa 12, particella 169, acquistato con atto a rogito Notaio Nicola FACCIOLI del 21 novembre 1972, trascritto il 4 dicembre 1972 al n. 19758 del Registro Generale.

III

IL LOCALE MAGAZZINO IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI AL

CATASTALMENTE INTESTATO A:

1)

Nuda Proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni -

si appartiene IN NUDA PROPRIETA' al fallito sig. -

IN RAGIONE DI UN SESTO DELL'INTERO

Detta quota è al medesimo pervenuta

per acquisto a titolo oneroso

dal sig.

[redacted] con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito notaio Pasquale

FACCIOLI del 12 ottobre 1993 repertorio numero 42825, tra-
scritto a Catanzaro il 28 ottobre 1993 al numero 19952 del
registro generale ed al numero 16746 del registro particola-
re.

IV

IL TERRENO IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO DI MAP-

[redacted]

INTESTATO A:

1)

[redacted]
- [redacted] proprietà per 1/4 in regime di separa-
zione dei beni;

2)

[redacted] Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei
beni;

3)

[redacted] proprietà per 1/4 in regime di comunione dei
beni;

4)

[redacted] proprietà per 1/4 in regime di comu-
nione dei beni;

si appartiene al fallito sig. [redacted]

per la quota di UN OTTAVO (1/8) DELL'INTERO.

Detta quota è al medesimo pervenuta

per acquisto a titolo oneroso

dal sig. _____

_____ con ATTO DI COMRAVENDITA SOPRA CITATO a rogito notaio Pasquale FACCIOLI del 12 ottobre 1993 repertorio numero 42825, trascritto a Catanzaro il 28 ottobre 1993 al numero 19952 del registro generale ed al numero 16746 del registro particolare.

V

IL TERRENO IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI FILOGASO AL FOGLIO

DI MAPPA 1 _____

ERRONEAMENTE (IN QUANTO LA SOMMA DI TUTTE LE QUOTE DA' 17/15

E NON 15/15)

INTESTATO A: _____

ap

-

-

19

pr

-

(r

pr

-

19

pr

-

[Redacted]

SI APPARTIENE AL FALLITO Sig. [Redacted]

per la quota di 2/120 (due centoventesimi) dell'intero.

Detta quota è al medesimo pervenuta in forza della successione ab intestato del fratello sig. [Redacted]

[Redacted] la relativa denuncia di successione è stata presentata all'Ufficio del registro del registro di Vibo Valentia il 14 gennaio 1993 ed in pari data registrata al numero 13/165/93 il relativo certificato di successione è stato trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia in data 3 marzo 2009 al numero 1295 del registro generale ed al numero 985 del registro particolare.

In merito il sottoscritto notaio precisa che per tale successione legittima non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

VI

*** I SUDETTI BENI non sono gravati da alcuna iscrizione o trascrizione o altra formalità pregiudizievole fatta eccezione per le seguenti formalità riguardanti i beni di seguito per ciascuna formalità indicati:

1 - **** IPOTECA LEGALE di euro 103.144,50 (centotremilacentoquarantaquattro virgola cinquanta) iscritta a Vibo Valentia in data 17 FEBBRAIO 2005 al numero 905 del registro generale

ed al numero 140 del registro particolare

A FAVORE

di E.T.R. S.P.A. con sede in Cosenza

E CONTRO

RIGUARDANTE UNICAMENTE I SEGUENTI BENI:

** UNITA' IMMOBILIARE IN FILOGASO IDENTIFICATA IN CATASTO AL
FOGLIO DI MAPPA 12 PARTICELLA 416 SUBALTERNO 8 PER IL DIRITTO
DI NUDA PROPRIETA' PER LA QUOTA PARI A 3333/10000;

** TERRENO IDENTIFICATO IN CATASTO IN FILOGASO AL FOGLIO DI
MAPPA 12 PARTICELLA 458 PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'
PER LA QUOTA PARI A 2500/10000;

2 - **** IPOTECA LEGALE di euro 43.884,86 (quarantatremi-
laottocentottantaquattro virgola ottantasei) iscritta a Vibo
Valentia in data 7 DICEMBRE 2005 al numero 7283 del registro
generale ed al numero 2139 del registro particolare

A FAVORE

di E.T.R. S.P.A. con sede in Cosenza

E CONTRO

RIGUARDANTE UNICAMENTE I SEGUENTI BENI:

** UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA IN CATASTO AL FOGLIO DI
MAPPA 12 PARTICELLA 416 SUBALTERNO 4 PER IL DIRITTO DI PRO-
PRIETA' PARI ALL'INTERA QUOTA:

** UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA IN CATASTO AL FOGLIO DI

MAPPA 12 PARTICELLA 416 SUBALTERNO 8 PER IL DIRITTO DI NUDA

PROPRIETA' PER LA QUOTA PARI A 3333/10000;

** TERRENO IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA 12

PARTICELLA 458 PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' PER LA

QUOTA PARI A 2500/10000;

3 - **** IPOTECA VOLONTARIA di euro 480.000,00 (quattrocen-
tottantamila virgola zero zero) iscritta a Vibo Valentia in
data 4 AGOSTO 2011 al numero 4570 del registro generale ed al
numero 805 del registro particolare

A FAVORE

della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MAIERATO (PROVINCIA DI
VIBO VALENTIA) SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Maierato

E CONTRO

in virtù di Con-

tratto di Mutuo Fondiario ricevuto dal Notaio D.ssa Maria
Stella TIGANI in data 02.08.2011, repertorio n. 11.269, re-
gistrato nei termini

RIGUARDANTE UNICAMENTE L'UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA IN
CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO DI MAPPA 8 PARTICELLA 177.

4 - **** IPOTECA VOLONTARIA di euro 230.000,00 (duecento-
trentamila virgola zero zero) iscritta a Vibo Valentia in
data 16 LUGLIO 2012 al numero 3941 del registro generale ed
al numero 305 del registro particolare

A FAVORE

della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MAIERATO (PROVINCIA DI

VIBO VALENTIA) SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Maierato

E CONTRO

[redacted] in virtù di Con-

tratto di Mutuo Fondiario ricevuto dal Notaio D.ssa Maria

Stella TIGANI in data 17.02.2012, repertorio n. 12.506, re-

gistrato nei termini,

RIGUARDANTE UNICAMENTE L'UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA IN

CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO DI MAPPA 12 PARTICELLA 416 SUB

4.

5 ***** ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO

trascritta a Vibo Valentia in data 7 MARZO 2016 al numero

1084 del registro generale ed al numero 845 del registro

particolare

A FAVORE

della sig.ra [redacted]

E CONTRO

[redacted] ricevuta dalla D.ssa Liliana Addesi in

data 26.02.2016 repertorio n. 230.

VII LUOGO

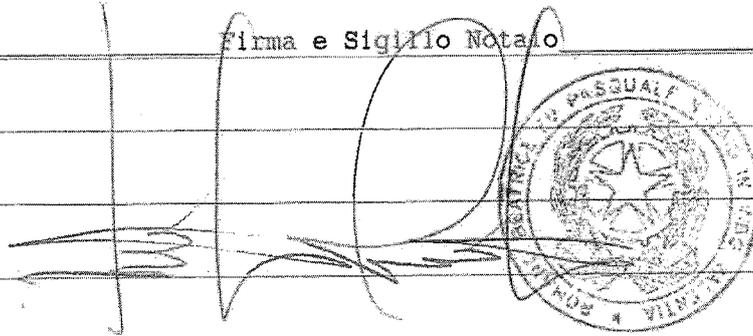
La sentenza dichiarativa di fallimento ALL'INIZIO in data

28.06.2013 è STATA TRASCRITTA presso la Conservatoria di Vi-

bo Valentia al numero 3839 del registro generale ed al numero 2959 del registro particolare - relativamente a tutti gli immobili oggetto della presente certificazione ipocatastale
CON ESCLUSIONE DELLA UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 177 del foglio di mappa 8 - SUCCESSIVAMENTE in data 08.08.2016 è STATA trascritta presso la STESSA Conservatoria al numero 4472 del registro generale ed al numero 3536 del registro particolare, ANCHE relativamente ALLA DETTA UNITA' IMMOBILIARE.

Vibo Valentia, 15 SETTEMBRE 2016.

Firma e Sigillo Notario

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'M. M. M.', written over a circular notary seal. The seal is embossed and contains the text 'NOTAIO PASQUALE' at the top and 'VIBO VALENTIA' at the bottom. In the center of the seal is a five-pointed star. The signature is written in a cursive style, with the letters 'M' and 'M' being particularly prominent.

Repertorio N. 42825

Raccolta N. 9219

3785



COMPRAVENDITA di immobile urbano con terreno.

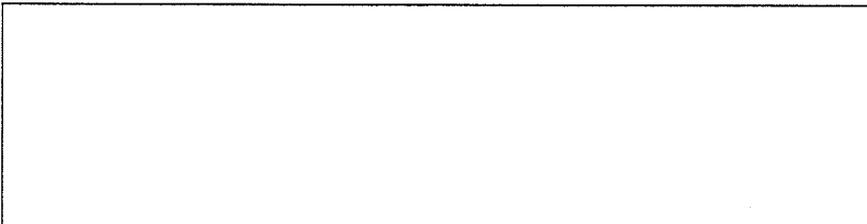
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantatre, il giorno dodici del mese di ottobre, in Vibo Valentia, nel mio studio al Corso Umberto I°, n.131.

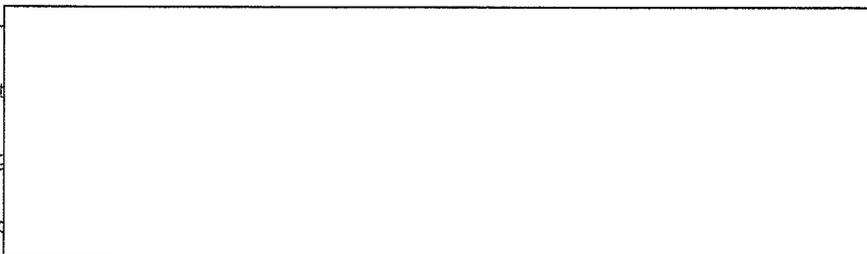
Innanzi a me dott. Pasquale Faccioli, notaio residente in Vibo Valentia, iscritto nel Ruolo dei distretti notarili riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, non assistito dai testimoni, per concorde rinuncia fatta dalle parti infrascritte con il mio consenso.

SONO PRESENTI

parte venditrice



i coniugi in regime di comunione legale:



22. Della cui identità personale io Notaio sono certo.

Dette parti, tra loro parenti, essendo il ven-

ditore rispettivamente padre e suocero degli acquirenti, mi

29 OTT. 1993

REGISTRATO A VIBO VALENTIA N. 2104

Vol. m.v.

ESATE lire 5.600.000 (compreso il loro recente mutuo a rate)

L. di cui L. 880.000 per

158.000

INVIATO per

USI NOTARILI SUPERIORI

USI NOTARILI INTERIM

USI NOTARILI MORGANIZATI

Trascritto a CZ il 28 ottobre 1993

R.G. 19952 R.P. 16446



IL CASSIERE TIPOGLARE (Rag. Giuseppe Bobybelli)

richiedono di ricevere il presente atto con il quale conven-
gono e stipulano quanto appresso: _____

Art.1)----- liberamente e con tutte le garanzie di legge
per i casi di molestie ed evizioni, senza riserve e con ri-
nuncia alla legale ipoteca, _____ vende a favore
dei coniugi _____ e _____, che acquista-
no,--un rustico di casa di abitazione, in corso di costruzio-
ne, costituita dalla sola struttura in cemento armato senza
solaio di copertura, di piani due fuori terra oltre piano se-
minterrato, nonchè adiacente e pertinente terreno della esten-
sione di circa are 60.00, ubicato il tutto in Filogaso alla
località Valente, via provinciale per Sant'Onofrio. _____

La costruzione con l'annesso terreno confina con proprietà
restante del venditore, strada provinciale per Sant'Onofrio,
proprietà Murmura, salvo se altri. _____

Nel N.C.E.U. del Comune di Filogaso la costruzione con l'a-
diacente terreno è censita alla partita 636, foglio di mappa
8, mappale 177, via Provinciale Filogaso-Sant'Onofrio, piano
T.S1-I, in corso di costruzione. _____

Precisazione e Provenienza: Precisano le parti che giu-
sto il mod 3/SPC, presentato all'Ute di Catanzaro il
27.7.1993, la particella 177 identifica sia il fabbricato che
l'adiacente terreno, già censito nel N.C.T. del Comune di Fi-
logaso con il foglio di mappa 8, particelle: 170 di are 17.80
(sulla quale particella insiste il fabbricato); 172 di are

10.00 e 173 di are 34.00, pervenute, le descritte tre parti-
celle, al venditore per acquisto con atti di me notaio del
28.3.1988, registrato a Vibo Valentia il 12.4.1988 al n.799 e
del 30.3.1993 registrato a Vibo Valentia il 6.4.1993 al
n.704.

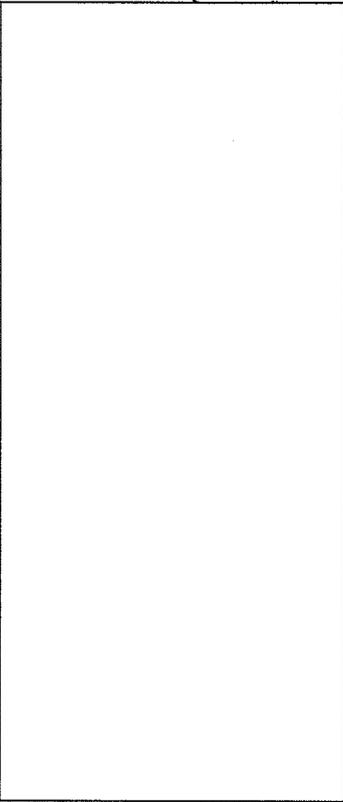


Ad ogni buon conto si allega al presente atto sotto la let-
tera A, previa lettura da me notaio datane alle parti, loro ve-
rifica, approvazione e vidimazione, una planimetria di mappa,
ove risulta con tratteggio il fabbricato in corso di costru-
zione nonchè il terreno adiacente identificato con le parti-
celle 172-173 e 170, oggetto della vendita.

Art.2) La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura
nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in contratto
si trova, ben noto alla parte acquirente, con ogni azione, di-
ritti e ragioni, annessi e connessi, attinenze e pertinenze,
servitù attive e passive, se legalmente costituite, con nulla
escluso.

Art.3) Il prezzo tra le parti convenuto ed a me notaio di-
chiarato è di lire cinquantacinquemilioni (L.55.000.000), di
cui L.35.000.000, per l'immobile urbano e L.20.000.000, per
l'adiacente terreno, -somma che il venditore dichiara di avere
ricevuto prima di questo momento dai compratori a favore dei
quali rilascia ampia e liberatoria quietanza di completo sal-
do.

Art.4) La parte venditrice dichiara e garantisce la buona



proprietà e la libera disponibilità di quanto venduto, nonché la sua libertà da pesi, vincoli ostativi vari, liti, debiti verso privati e/o Pubblica Amministrazione, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi comunque vantati. _____

La parte venditrice, ai sensi della legge 28 Febbraio 1985 n.47, e del D.L. 27.4.1990, n.90, convertito nella legge n.165 del 26.6.1990, in sostituzione dell'atto notorio, ai sensi della legge n.15 del 4.1.1968, previamente da me ammonita ai sensi dell'art.26 della detta legge 15/1968, attesta, che: _____

—la costruzione del fabbricato in contratto è avvenuta giusta concessione edilizia n.11/90, rilasciata dal Sindaco del Comune di Filogaso in data 30 gennaio 1990, i cui lavori di costruzione iniziati nel gennaio 1990, non sono stati ancora ultimati; _____

che il cespite venduto non è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori per violazioni di norme urbanistiche vigenti;

che il reddito del bene in oggetto non è stato inserito nell'ultima dichiarazione dei redditi per l'anno 1992, per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna, in quanto non ancora ultimato e non produttivo di rendita fondiaria.—Il venditore, inoltre, a norma della ripetuta legge n.47 del 28.2.1985 art.18, e successive modificazioni ed integrazioni, presenta a me notaio il **certificato di destinazione** urbanistica riguardante le particelle 170,172 e 173, che

3000



identificano il terreno annesso al fabbricato, rilasciato dal Sindaco del Comune di Filogaso il 29.9.1993.

Dichiara il venditore che dalla data del suo rilascio ad oggi non sono intervenute nel Comune di Filogaso modificazioni allo strumento urbanistico vigente.

Il detto certificato viene allegato sotto la lettera "B" al presente atto, previa lettura da me notaio datane alle parti.

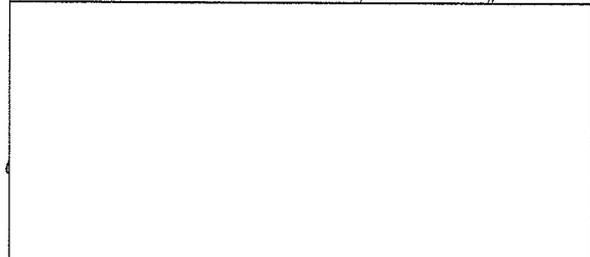


Art.5)--La parte venditrice mi esibisce la dichiarazione INVIM che io notaio ritiro per le incombenze di legge.

Five horizontal lines for handwritten notes or signatures.

Imposta	30000
Imposta	500
Imposta	5000
Imposta	276081
Imposta	50326
Imposta	3533
Imposta	27000
Imposta	56000
Imposta	27000

Del presente atto, da me notaio dattiloscritto, ho io notaio dato lettura alle parti che dichiarano di approvarlo perchè conforme al loro volere e quindi si sottoscrivono con me notaio. Consta di facciate cinque in due fogli.



Handwritten signature in cursive script.



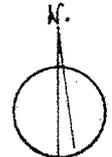
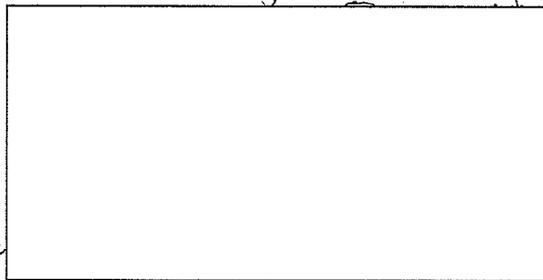
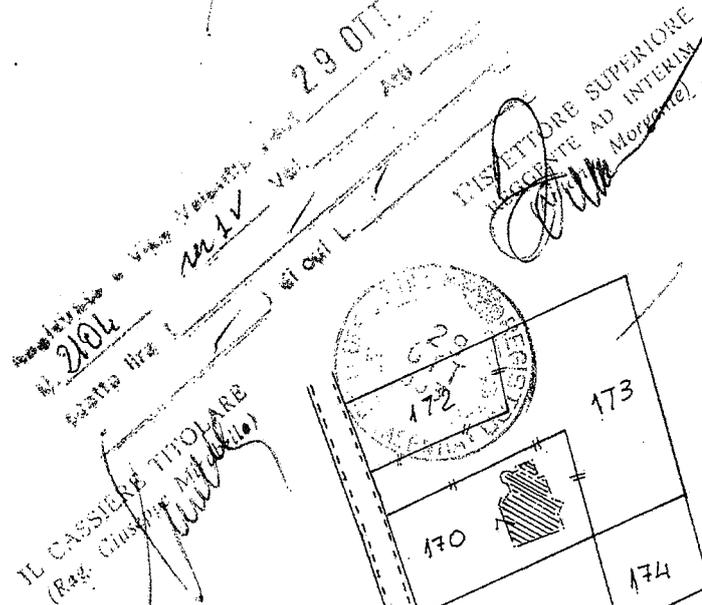
DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS
SISTEMA DE REGISTRO DE PROYECTOS
NACIONAL DE OBRAS PUBLICAS
SECCION DE PROYECTOS DE OBRAS
DE OBRAS PUBLICAS
Filigrana N. 19 APR. 1993

Riservato agli Uffici
Allegato a:

COMUNE DI FUGGIARO
19 APR. 1993 1166
Cat. Classe P.zza U-T

IL SINDACO
(Prof. Antonio Moraglio)

29 OTT. 1993



FOGLIO N. 8 SCALA 1:2000

orientamento

Dichiaro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo

Descrizione dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti:

.....
.....
.....
(se necessario seguire negli spazi liberi o in fogli allegati)

Firma delle parti o loro delegati

.....
.....
.....
.....

IL PERITO Geometra Giuseppe Mari iscritto al N. 2131
(cognome e nome in chiaro)

dell'Albo dei Geometri della Provincia di Catania

Data 19.04.1993 Firma Giuseppe Mari



1975 ORIGINALY 0004



UFFICIO TECNICO ERARIALE di CATANZARO

ESTRATTO DI MAPPA

Comune di FILOGASO Sez. Cens.

Prot. (Mod. 8) N. 33638 Riscosse L. 16200

Si rilascia autentica il presente estratto autorizzandone l'uso per la redazione di tipo di frazionamento o tipo mappale.

data 10/3/93

IL DIRIGENTE

La validità dell'estratto decade dopo SEI mesi dalla data del rilascio (autenticazione) o della convalida, ma può essere rinnovata in qualsiasi momento, sempreché non siano intervenute variazioni grafiche o censuarie.

CONFERMA DI VALIDITÀ

Prot. (Mod. 8) N. Riscosse L.

Si convalida il presente estratto.

data

IL DIRIGENTE

PARTICELLE RICHIESTE																
Sezione	Foglio	Numero		Qualità	Classe	Simboli di deduzione	Tariffa		Superficie			Reddito				
		Princ.	Sub.				Reddito domenicale	Reddito agrario	ha	a	ca	Domenicale		Agrario		
												lire	c	lire	c	
	8	170		U.IV.I			135.000	80.000	17.80			24.000		14.240		
		172		U.IV.I			135.000	80.000	10.00			13.500		8.000		
		173		U.IV.I			135.000	80.000	34.00			15.900		27.200		
(Vedi Verifica F. R. 1359 del 27-03-93)																

APPROVAZIONE FRAZIONAMENTO

ESTREMI DELL'APPROVAZIONE
DATI DA RIPORTARE NEL DOCUMENTO TRASLATIVO

TIPO N. 5406 ANNO 1993

Si autorizza l'uso del presente tipo riconosciuto conforme alle norme vigenti restituito per decorrenza del termine di legge (*) entro SEI mesi dalla data sottoindicata.

La proroga della validità oltre tale scadenza deve essere richiesta all'Ufficio, limitatamente alle parti delle derivate nel frattempo non variate.

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

data 27/4/93

Prot. (Mod. 8) N. 43274 Riscosse L.

(*) In questo caso è data facoltà di richiedere entro i sei mesi l'esame del tipo senza ulteriore spesa: per detto esame l'Ufficio non è però soggetto a rispetto di termini.

Il tipo, sottoposto ad esame a richiesta oltre i termini è riconosciuto conforme alle norme vigenti.

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

data

Prot. (Mod. 8) N.

Tributi versati con Prot. N.

CONFERMA DI VALIDITÀ

Si riconosce la conformità alle norme vigenti Si restituisce per decorrenza del termine di legge e pertanto si proroga per SEI mesi dalla data sottoindicata la validità dell'intero tipo / per le sole particelle derivate

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

data

Prot. (Mod. 8) N. Riscosse L.

VERIFICA DEL TIPO IN CAMPAGNA

IL TECNICO ERARIALE

IL DIRIGENTE

data

COMUNE DI FILOGASO

88010 (PROVINCIA DI CATANZARO)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 18 della Legge 28.2.1985 n. 47)

IL SINDACO



Vista la domanda presentata in data 28/9/93;
Visti gli atti d'Ufficio;
Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18 della Legge 28/2/1985, n. 47 e norme integrative,

CERTIFICA

che l'area di cui fa parte il terreno sito in agro di questo Comune, località "Valente" distinto in catasto al foglio di mappa 8 con le particelle 170, 172 e 173, nei vigenti strumenti urbanistici comunali ha la seguente destinazione urbanistica con le seguenti prescrizioni:

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE APPROVATO:

Zona "E" - Destinata ad attività agricole - Edificazione consentita per le attività legate alla produzione agricola - Indice di fabbricabilità 0,03 mc./mq. - La distanza dei fabbricati dai cigli stradali è disciplinata dal D.I. 1.4.1968 n. 1404; - Distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Si certifica, inoltre, che sulla particella 170 insiste fabbricato in corso di esecuzione, a n. 3 piani di cui uno interrato, autorizzato da questo Comune con concessione edilizia n. 11 del 30/1/1990, per conto della Ditta Galati Antonio nato a Filogaso il 24/10/1961; Per tale costruzione restano a tutt'oggi da pagare a questo Comune parte degli oneri di urbanizzazione.

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE ADOTTATO: delibera C.C. n. 13 del 25/3/1993
in esame presso la Sezione Urbanistica della Regione Calabria;

Particelle 170 e 172 zona "Ce" - Zone residenziali a tipo estensivo; Indice di fabbricabilità 1,00 mc/mq.; Altezza massima edifici ml. 7,50; Piani fuori terra massimo 2; Distanze minime: dai confini ml. 5,00; dalle strade D.M. 2/4/1968; Lunghezza dei prospetti ml. 20,00. Viene esclusa la lottizzazione per le aree di cui all'art. 28 del Regolamento edilizio;

Particella 173 - mq. 1720 (circa) ricadono in zona "Ce" come sopra;
- mq. 1680 (circa) ricadono in zona "S" - In tale zona sono consentiti edifici ed attrezzature per lo sport di interesse collettivo.

~~=====~~

Dalla Residenza Municipale li 29 settembre 1993.

IL TECNICO COMUNALE
(Geom. Pasquale Barba)



IL SINDACO
(Prof. Antonio Condello)

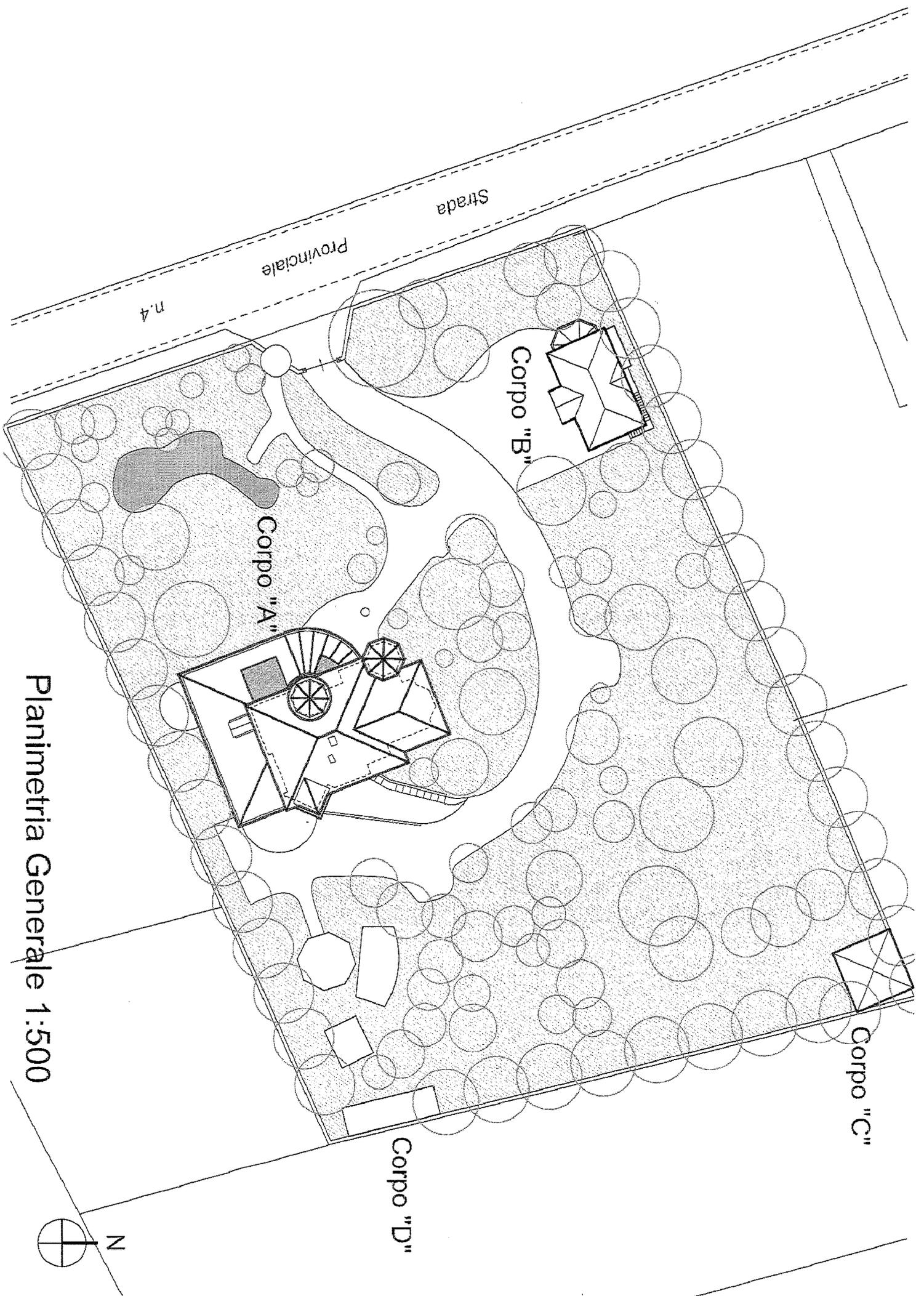


 LOTTO OGGETTO DI STIMA

Stralcio Planimetria Catastale 1:2000



Vista Aerea

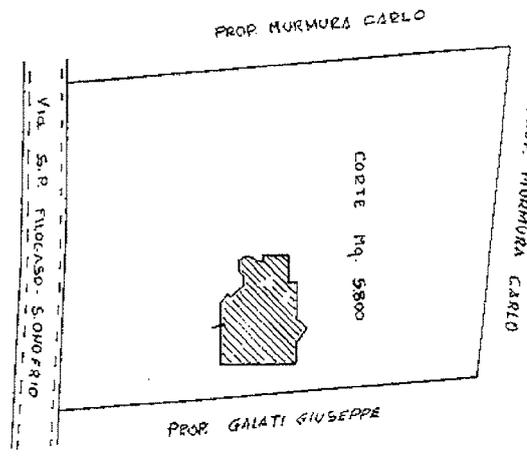


Planimetria Generale 1:500



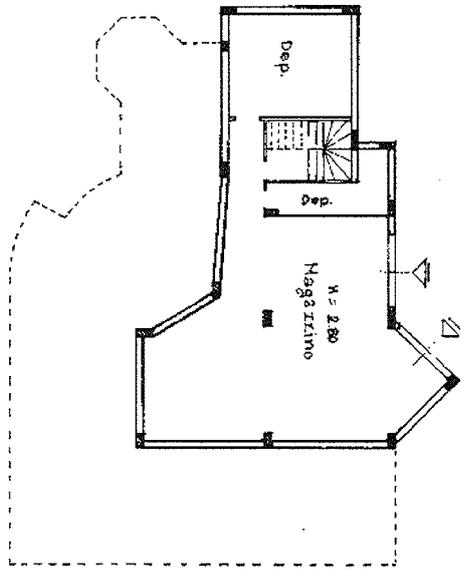
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2016 - Comune di FILOGASO (D596) - < Foglio: 8 - Particella: 177 - Subalterno: 0 >
 STRADA PROVINCIALE FILOGASO-SANT'ONOFRIO piano: S1-T-1 interno: 1

PLANIMETRIA
 CORTE - SCALA 1:1000-



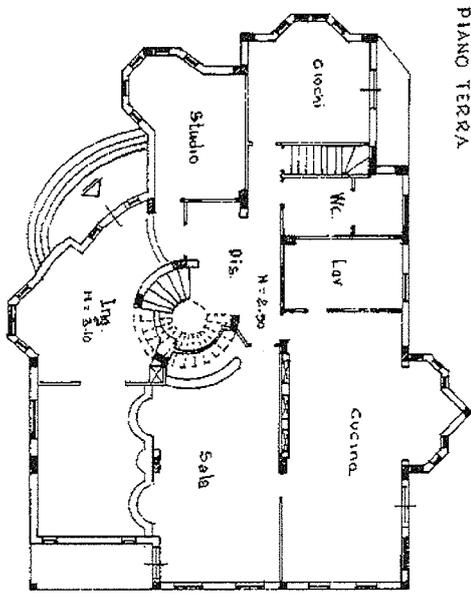
10 metri

PIANO SEMINTERREATO

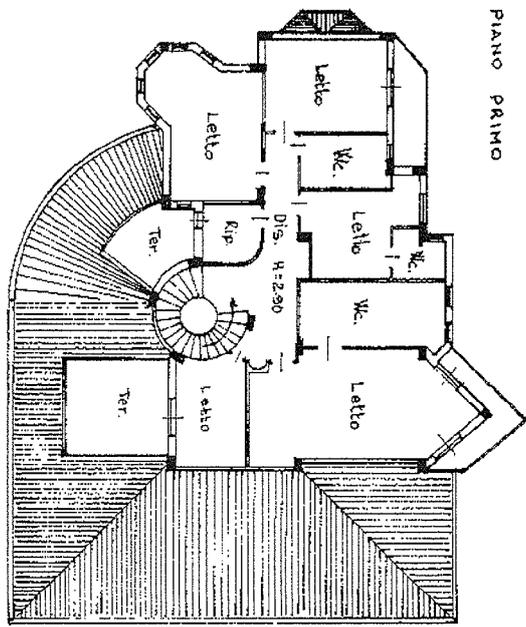


MINISTERO DELLE FINANZE
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1939, n. 687)
 Planimetria di u.u. in Comune di: **FILOGASO**
 via S.P. FILOGASO-SANT'ONOFRIO
 DIV. 5^{ca}

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Chiusura di N.C.
 Denuncia di variazione
 8
 177 sub

Comuni di: **GIOMETRA**
GIUSEPPE MAERI

Inscritto all'art. 47-1 **GIOMETRA**
 della provincia di **MAERI** n. 125
 data **28-06-2001** firma **Giuseppe Maeri**

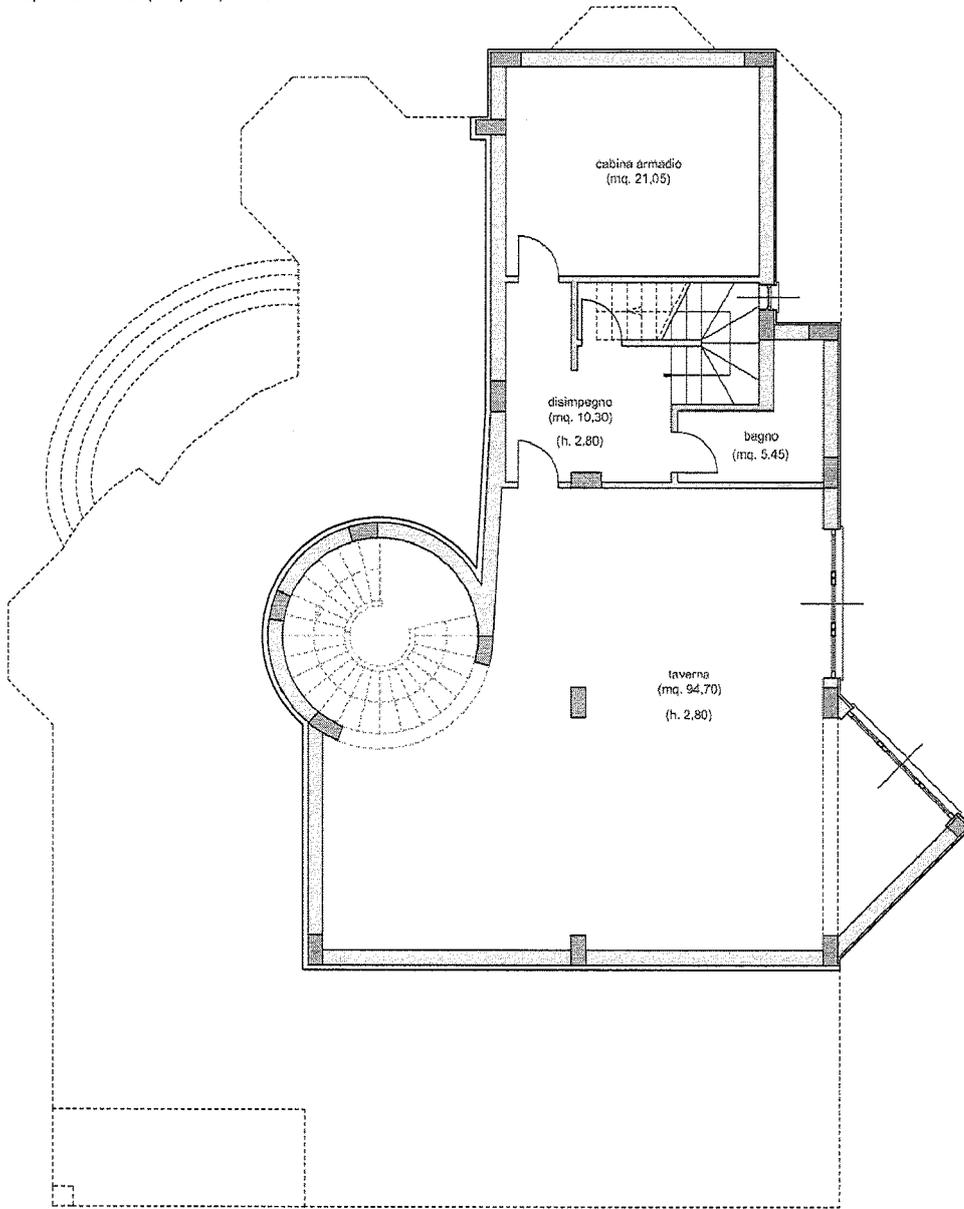


Ultima planimetria in atti

ORIGINALE

Superficie lorda (SL) mq. 159,60

Superficie netta (SN) mq. 131,50



Pianta Piano Seminterrato

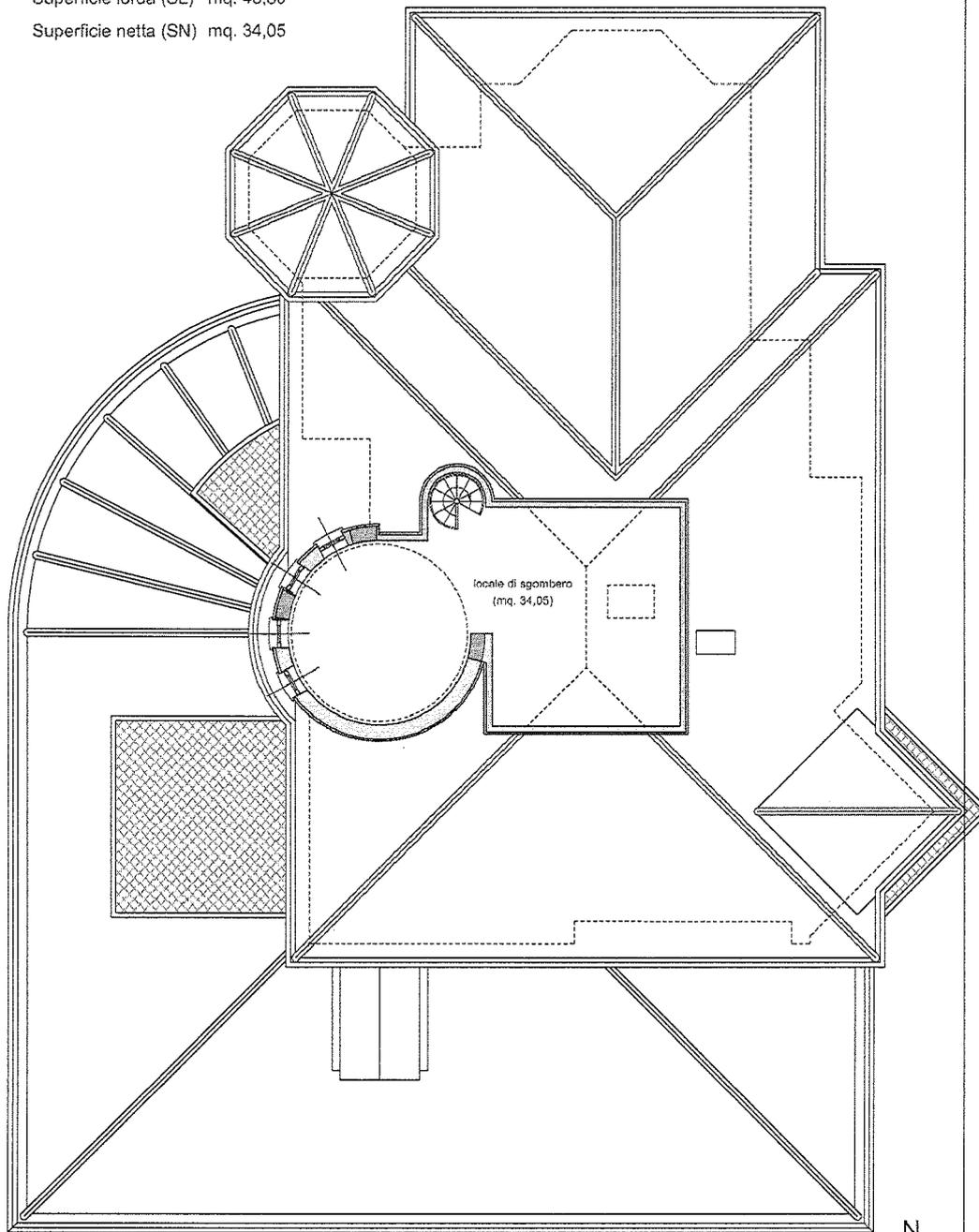


scala 1:100

Corpo "A"

Superficie lorda (SL) mq. 40,80

Superficie netta (SN) mq. 34,05



Pianta Piano Sottotetto

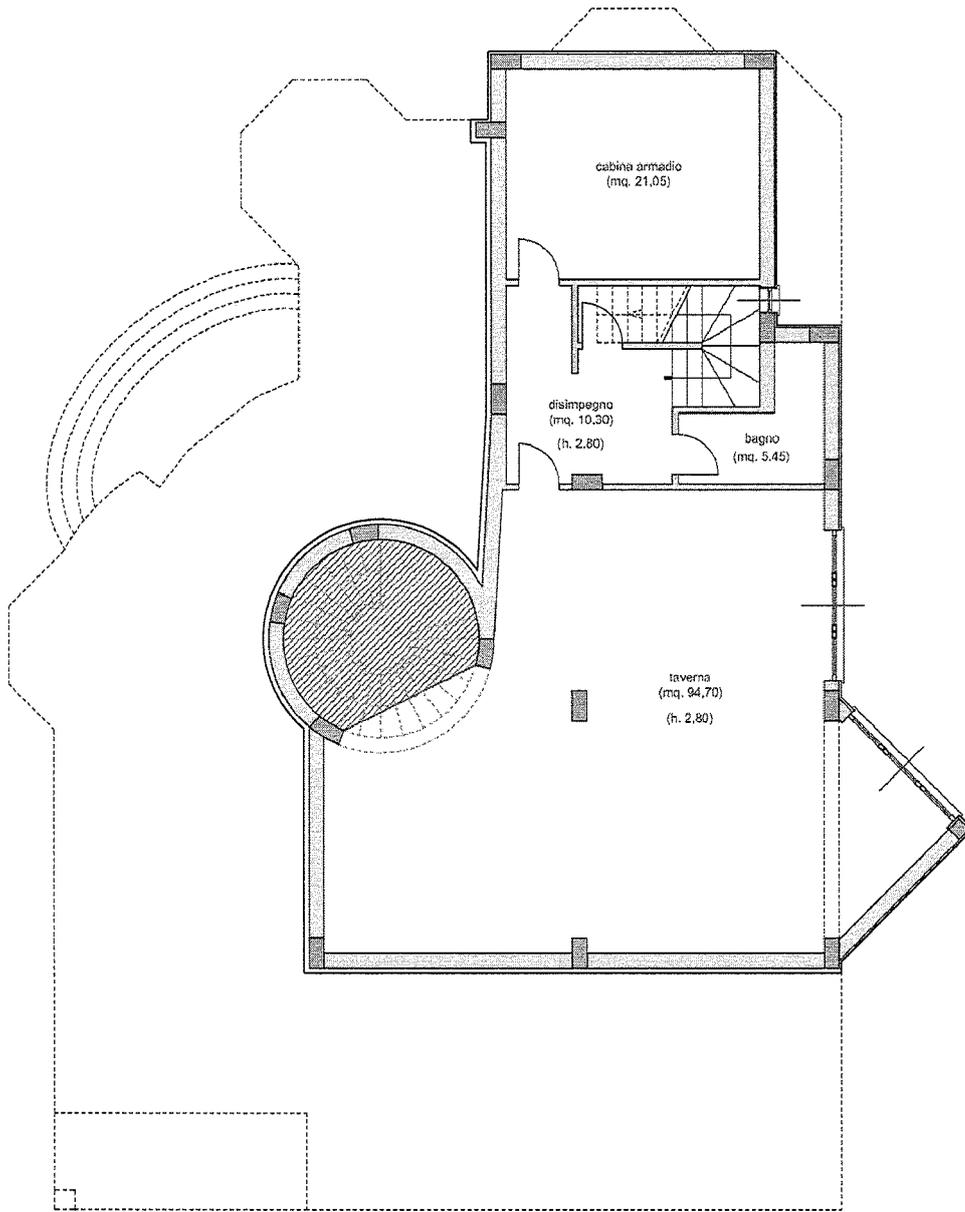


scala 1:100

Corpo "A"



Porzioni di opera realizzate in difformità



Pianta Piano Seminterrato

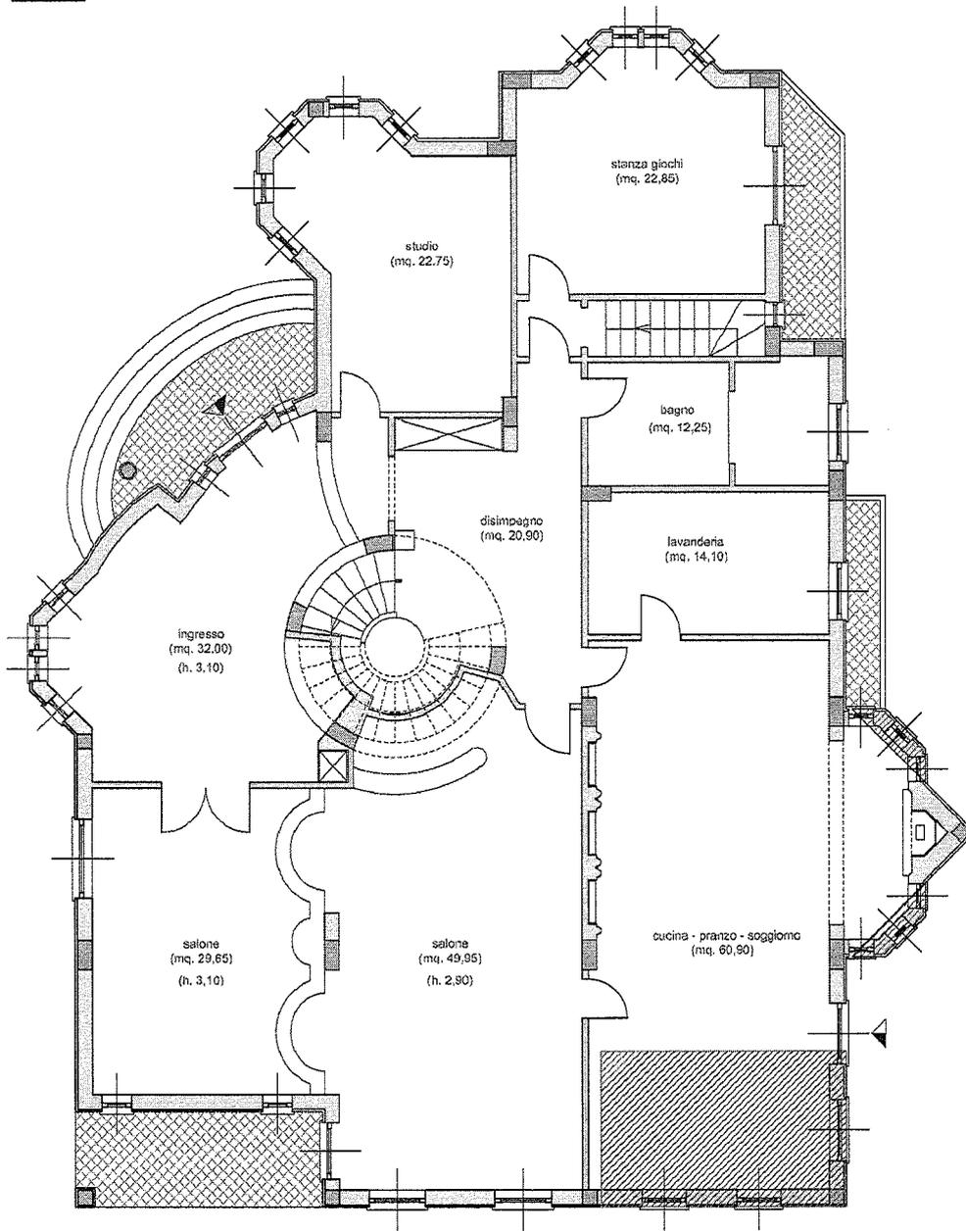


scala 1:100

Corpo "A"



Porzioni di opera realizzate in difformità



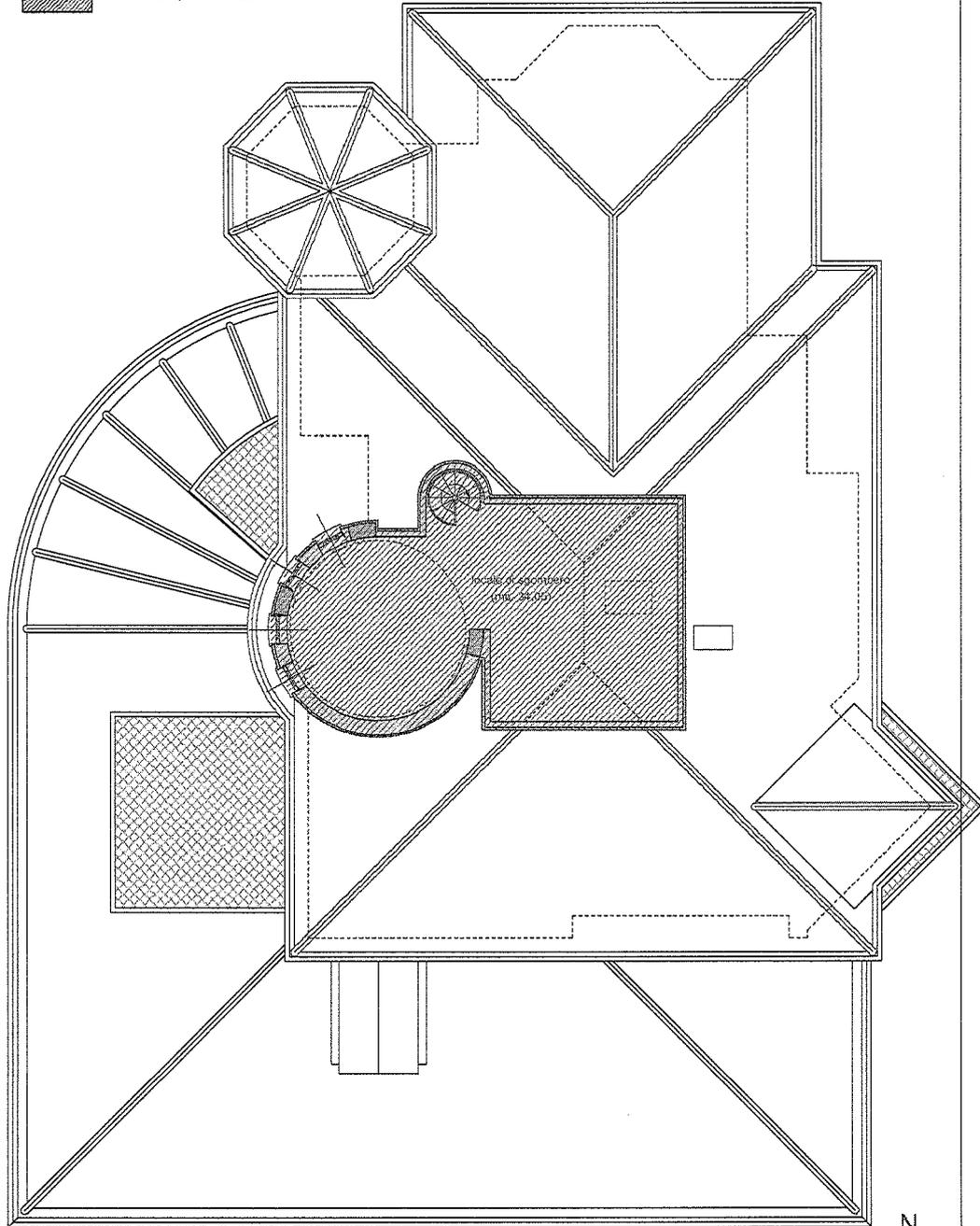
Pianta Piano Terra



scala 1:100

Corpo "A"

Porzioni di opera realizzate in difformità



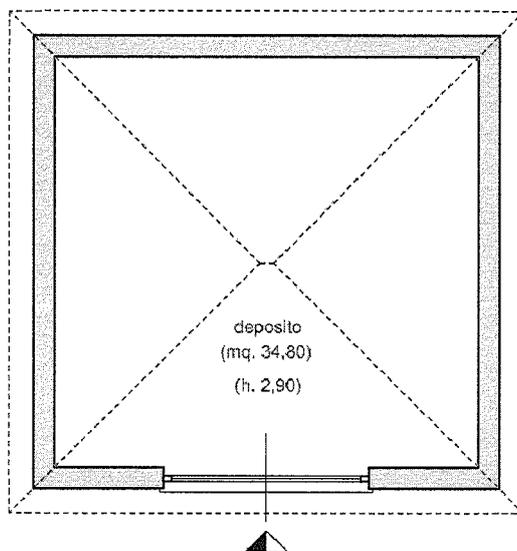
Pianta Piano Sottotetto

scala 1:100

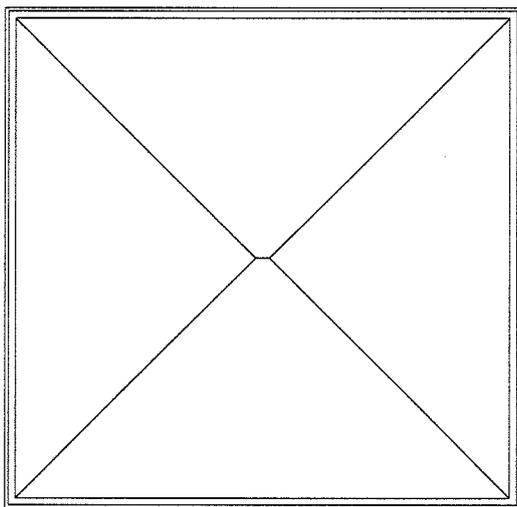
Corpo "A"

Superficie lorda (SL) mq. 42,20

Superficie netta (SN) mq. 34,80



Pianta Piano Terra

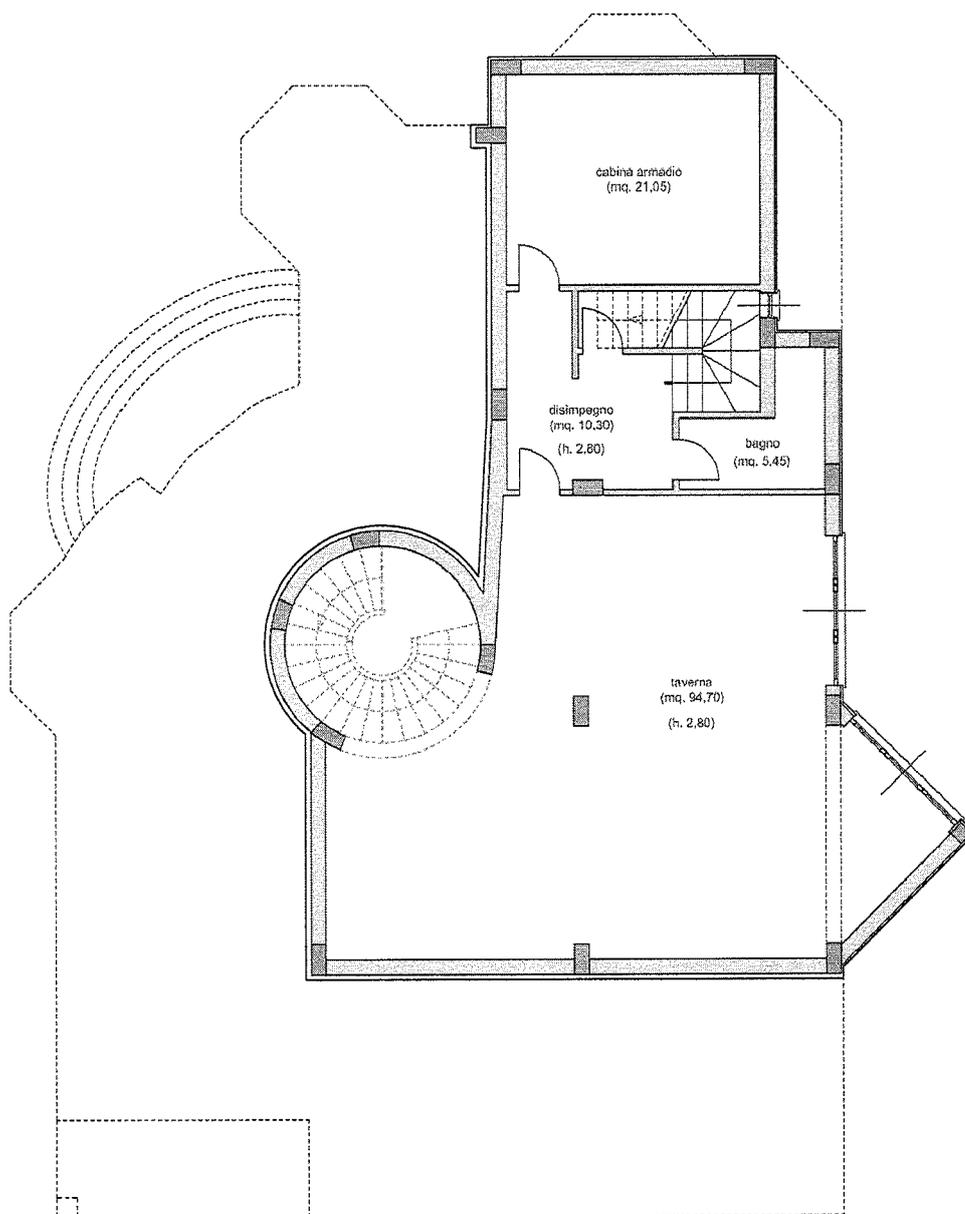


Pianta Copertura

scala 1:100

Corpo "C"

Lotto "A"



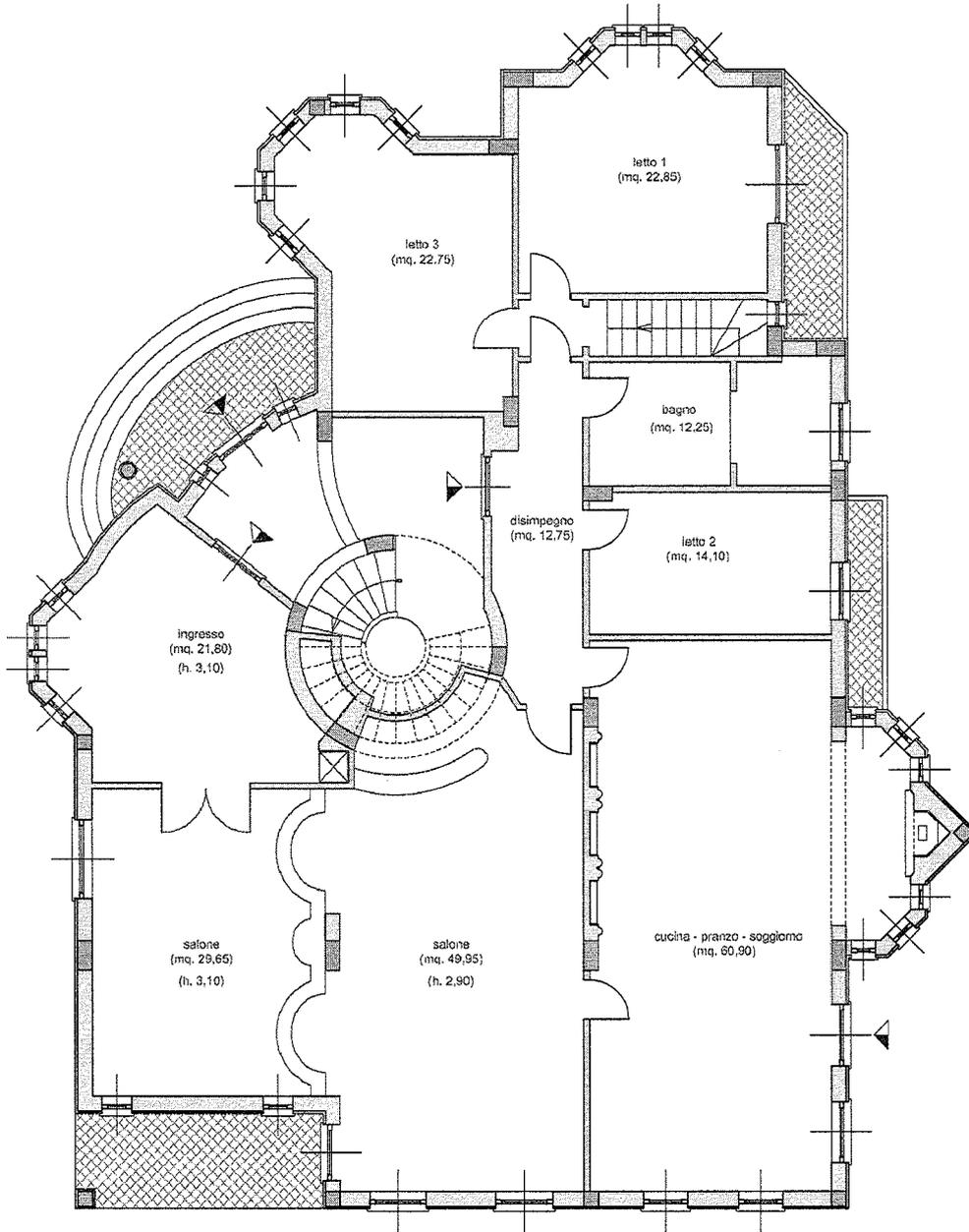
Pianta Piano Seminterrato



scala 1:100

Corpo "A" - Schema di divisione delle Villa

Lotto "A"



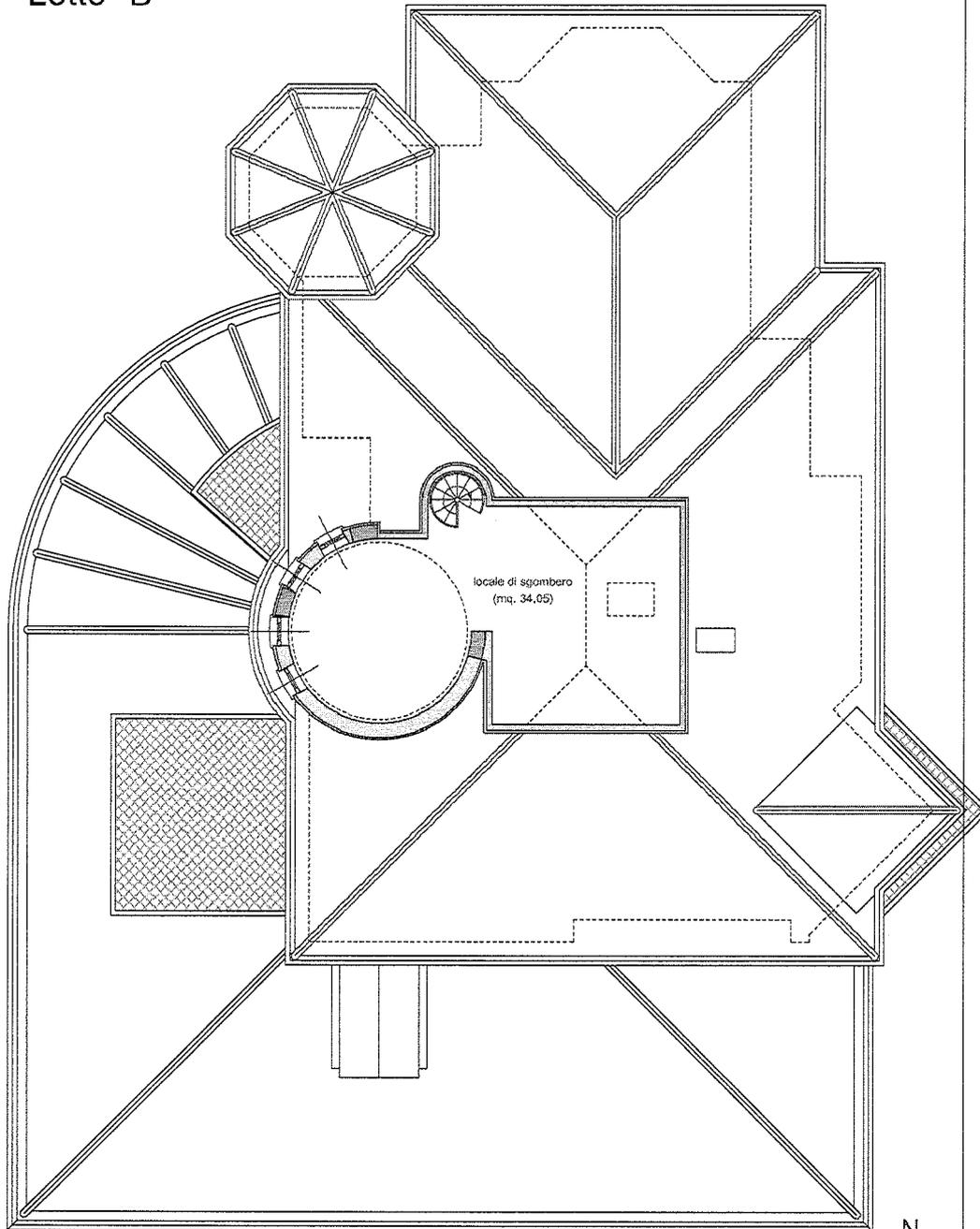
Pianta Piano Terra



scala 1:100

Corpo "A" - Schema di divisione delle Villa

Lotto "B"

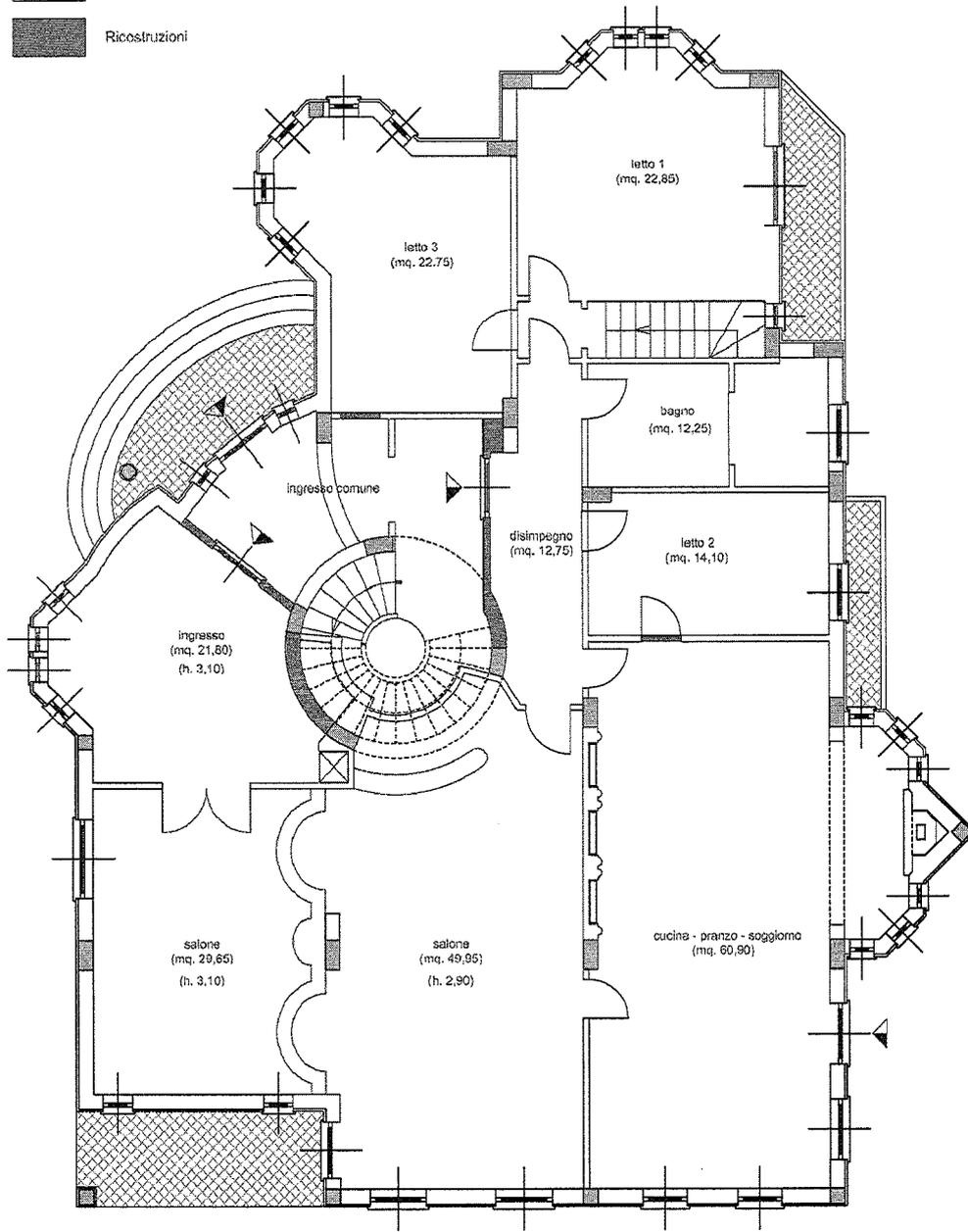


Pianta Piano Sottotetto

scala 1:100

Corpo "A" - Schema di divisione delle Villa

- Demolizioni
- Ricostruzioni



Pianta Piano Terra



Corpo "A" - Schema di divisione delle Villa - demolizioni / ricostruzioni scala 1:100

Documentazione Fotografica

Foto interni

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Ufficio Fallimentare

Fallimento: ... omississ ...

Registro Fallimenti: n.23/2013

Giudice Delegato: **Dott.ssa Valentina Di Leo**

Curatore Fallimentare: **Avv. Rosaria Deodato**

* * * * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA INTEGRATIVA

PREMESSA

Io sottoscritto Arch. Michele Gradia nato a Vibo Valentia (VV) il 13 ottobre 1968 ed ivi residente alla Via D. A. Basile l^a tra. N°4, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia con il n° 178, in data 07/11/2013, venivo incaricato dall'avvocato Rosaria Deodato, nella qualità di Curatore del Fallimento 23/2013 – ... omississ ..., ad espletare preliminarmente alla prospettata vendita, apposita CTU tecnica per la stima dei seguenti beni immobili appresi allo stesso, meglio indicati nel programma di liquidazione depositato in data 18.10.2013, siti nel Comune di Filogaso (VV):

1. ... omississ ...;
2. ... omississ ...;
3. ... omississ ...;

Arch. Michele Gradia - Via D. A. Basile l^a trav. 4 - tel. 0963.547650 - 347.4770205

... omississ ...,

Successivamente, in data 29/06/2016, il predetto Curatore mi incaricava di effettuare, ad integrazione della perizia già espletata, la stima del valore della villa (con annessi corte e manufatti ivi esistenti), sita in Filogaso (VV) alla via Provinciale, riportata nel NCEU del predetto Comune **al Foglio 8, particella 177**, nel frattempo acquisita all'attivo fallimentare in ragione della quota di ½, già di proprietà di ... omississ ..., a seguito della cessazione del fondo patrimoniale in cui tale bene era stato conferito (ragion per cui non era stato appreso prima), per effetto dello scioglimento del matrimonio conseguente al decesso dello stesso, avvenuto in data 16.12.2015.

In data 13/07/2016 il sottoscritto accettava l'incarico di effettuare la suddetta stima secondo i quesiti posti dal Curatore che si riportano di seguito.

QUESITI POSTI

“Provveda l'esperto, eseguita ogni operazione necessaria ed esaminati i documenti ipocatastali acquisiti dalla scrivente Curatela, compresi la redigenda relazione ipocatastale che gli sarà trasmessa non appena verrà acquisita ed i verbali di accettazione e rinuncia all'eredità che si allegano al presente atto, nonché il redigendo verbale di integrazione di inventario ed il Supplemento del Programma di Liquidazione che verrà presentato a breve dalla sottoscritta, ad acquisire copia del titolo di provenienza del predetto bene al fallito, ad aggiornare i documenti catastali già acquisiti dalla Curatela ed ad acquisire quelli ulteriori ritenuti necessari (estratto di mappa; certificati di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); verificando la proprietà del suddetto bene immobile intestato al fallito, segnalando immediatamente alla scrivente la presenza di qualsiasi anomalia.

Si precisa che la documentazione ipocatastale dovrà sempre risalire al titolo di provenienza (titolo di acquisto) ante ventennio, di cui andranno indicati sempre gli estremi, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla dichiarazione di fallimento.

Provveda, quindi, previa fissazione della data di inizio delle operazioni peritali, da concordare con la sottoscritta e comunicare alla Sig.ra ... omississ ..., quale **erede**

nei cui confronti prosegue la procedura nonché (al contempo) **comproprietaria** del predetto bene:

1. Ad identificare il bene in esame, con precisazione dei confini e dei dati catastali, nonché del diritto reale vantato su di essi dal fallito (ed ora dal suo erede) e, nel caso di diritto di proprietà, della quota di pertinenza dello stesso e dei nominativi degli eventuali comproprietari; indicando inoltre gli estremi dell'atto di provenienza e segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.
2. A fornire una sommaria descrizione del bene, previo necessario accesso.
3. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione -se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla dichiarazione di fallimento ed in particolare se gli stessi siano registrati; ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
4. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione);
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
 - Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziandone gli oneri di affrancazione o di riscatto.
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati (ex art. 108, comma 2, L.F.) o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con i relativi oneri di cancellazione a carico della procedura, salvo che il Giudice Delegato li ponga a carico degli acquirenti-aggiudicatari; indicando i costi a ciò necessari.
6. A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del suddetto bene immobile e di ogni manufatto insistente sul terreno circostante ad esso annesso, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci

sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi.

Ove le **opere abusive siano sanabili** provveda ad **accatastare l'immobile** non accatastato ed a **regolarizzarlo** sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.lgs. 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire o della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Qualora vi siano **fabbricati rurali non censiti** indichi il C.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

7. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'**aggiornamento del Catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.
8. A fornire indicazioni con riferimento agli immobili appresi al Fallimento circa la presenza o meno:
 - a) Della **certificazione energetica** di cui al D.lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
 - b) Della **documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti** all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
9. Ad indicare il valore commerciale dell'immobile, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto. Nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca la **valutazione** anche della **sola quota** e valuti, anche, la **possibilità e fattibilità** della **"divisione in natura"** della predetta quota. L'esperto indicherà, inoltre, espressamente e compiutamente le **condizioni dell'immobile** ed il **criterio di stima** utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI). Nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, nonché al calcolo del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti

e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento; in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di pubblicazione e di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento), per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

10. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni appresi al fallimento.
11. Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari apprese al Fallimento ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e quantificandone i costi.
12. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni agli aggiudicatari.
13. Ove necessario in base alla tipologia del bene appreso, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.).
14. Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettui le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.
15. Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore.
16. Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini della vendita ed in particolare ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita e del successivo decreto di trasferimento.
17. Determini il **giusto canone di locazione** del predetto immobile ovvero della quota di $\frac{1}{2}$ appresa al Fallimento, tanto **onde poter mettere eventualmente a reddito il suddetto immobile** (ovvero la sua quota parte appresa all'attivo fallimentare), mediante la stipula di contratti di locazione di natura transitoria condizionati alle esigenze della procedura, effettuando ogni altro accertamento ed adempimento che si dovesse rendere a tal fine utile e/o opportuno.

Allegli inoltre alla relazione:

- a) La planimetria del bene e delle relative pertinenze, compresi eventuali manufatti annessi, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, l'A.P.E., i certificati di destinazione urbanistica degli immobili, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita ed alla locazione;
- b) La documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- d) La descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- e) Consegni al sottoscritto Curatore il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, debitamente asseverato con giuramento reso dinanzi al Funzionario Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia, unitamente ad una copia su supporto informatico".

a. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare appresa al fallimento è così identificata:

Comune di Filogaso (VV) - Foglio 8 part. n. 177 - Cat. A7 - Classe U - Consistenza 14 vani Rendita € 694,12, diritto di piena proprietà per la quota di ½.

La suddetta unità immobiliare è stata acquisita, giusto **Verbale di integrazione d'inventario del 15.07.2016** e provvedimento del Giudice Delegato del 21-22.06.2016, nella quota di ½ al Fallimento 23/2013 che, deceduto in data 16.12.2015 il soggetto fallito, Sig. ... omississ ..., prosegue nei confronti dell'unica sua erede Sig.ra ... omississ ..., la quale in data 26.02.2016, presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia, ha dichiarato di accettare, con beneficio d'inventario, l'eredità del defunto, contrariamente ai sig.ri:

- ... omississ ...
- ... omississ ...

• ... omississ ...

i quali, sempre in data 26.02.2016 e sempre presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia, hanno invece dichiarato di rinunciare, puramente e semplicemente, all'eredità del defunto, dichiarando inoltre di non essere mai stati in possesso di beni ereditari e di non aver compiuto atti di erede.

1.1 CRITERI DI VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

La valutazione dei fabbricati è stata eseguita, attribuendo il prezzo a metro quadro sulla base dei prezzi medi di mercato di immobili acquisiti in sito e del confronto con i prezzi di mercato indicati per zone omogenee dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonché della valutazione tecnica sulla consistenza, criticità e vetustà dell'opera edilizia.

Analogamente si è proceduto per la valutazione dei terreni tenendo altresì in conto le potenzialità edificatorie e/o agricole dei fondi in oggetto.

1.2 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

a. Villa con giardino e annessi accessori sita in Filogaso (VV) – (fg. 8 part. 177, categoria A/7)

L'immobile è situato nel Comune di Filogaso in posizione periferica lungo la Strada Provinciale n. 4, s.n.c., percorso che collega il Comune di Sant'Onofrio ai vari Comuni Montani della Provincia (San Nicola da Crissa, Vallelonga, Vazzano, Pizzoni), in prossimità del Campo Sportivo Comunale, nelle vicinanze della scuola elementare Comunale. La via è servita dal servizio di trasporto pubblico a mezzo autobus che collega il centro abitato al Capoluogo distante circa 15 chilometri. (allegato "A")

Esso insiste su di un appezzamento di terreno di circa 6.150,00 mq, servito da viali pavimentati in cotto e su cui insistono, un uliveto secolare, gazebi in legno, una folta vegetazione ornamentale disposta lungo il perimetro del lotto e un laghetto ornamentale. Il terreno, su cui sorge l'immobile, è al medesimo pervenuto per acquisto, a titolo oneroso ed in regime di comunione di beni (poi mutato in regime di separazione dei beni con atto del 28.11.2006 a rogito Notaio Pasquale Faccioli, trascritto a Vibo Valentia il 16 dicembre 2006 al numero 9829 del registro generale ed al numero 7995 del registro particolare), dal sig. ... omississ ... , con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito notaio Pasquale FACCIOLO del 12 ottobre 1993 repertorio numero 42825, raccolta 9219, trascritto a Catanzaro il 28 ottobre 1993 al numero 19952 del registro generale ed al numero 16746 del registro particolare.

L'immobile, costituito da una villa realizzata su due livelli fuori terra, un piano interrato e un sottotetto ospitante locali di sgombero, con struttura portante costituita da intelaiatura di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai misti in latero-cemento, risulta essere stato edificato tra gli anni 1987 e 2000. Lo stesso risulta occupato da un unico nucleo familiare.

L'edificio si presenta con un'architettura classica, raffinata ed impreziosita da particolari costruttivi (cornicioni, lesene, imbotti di finestre e porte a rilievo) inusuali per la zona circostante che si presenta con fabbricati di più modeste dimensioni e qualità architettoniche. (allegato "B")

Le finiture esterne risultano nel complesso in buono stato di conservazione, anche se in alcune parti è visibile il logorio provocato dalle acque meteoriche e dalla mancanza di una tempestiva manutenzione.

Il manufatto è completato da una copertura a falde inclinate con disegno a padiglioni dal quale spiccano due torrini, uno ottagonale ed uno circolare che caratterizzano il prospetto principale.

In particolare il torrino circolare contiene il corpo scale costituito da una rampa elicoidale che collega i due piani dell'abitazione.

Le tamponature perimetrali esterne sono state realizzate in muratura a cassa vuota con interposta camera d'aria alloggiante i materiali isolanti.

La quasi totalità degli infissi sono realizzati in legno laccato bianco, con vetro singolo non in ottimo stato di conservazione, mentre alcuni sono stati sostituiti con altri di fattura più moderna in legno-alluminio e vetro camera. L'oscuramento interno è garantito da scuretti in legno massello a doppio battente.

Esternamente le finestre più strette si completano con un butta luce di forma semicircolare, mentre le più ampie sono completate da cornici in marmo ad arco di cerchio.

L'entrata principale, anticipata da una scala semi ellittica a compensazione della variazione di quota tra il piano del giardino e il solaio del piano terra, è costituita da un portone in legno massello di colore bianco incorniciato da imbotti in marmo e da due finestre ad imposta fissa.

L'immobile internamente presenta rifiniture di pregio, all'altezza delle aspettative per chi proviene dall'esterno. Lo stile classico, si riflette nei pavimenti in marmo bianco di Carrara, nelle mono - cotture ceramiche di ottimo livello e di altrettanta ottima posa, cui si accompagnano porte in legno massello laccate di bianco, stucchi e cornici in gesso e dipinture murali antimuffa. I servizi igienici e la cucina sono rivestiti con ceramiche di prima scelta e corredati da sanitari e elettrodomestici di ottima qualità.

Armadi a muro, nicchie con mensole a vista e arredi in legno su misura, mai dozzinali completano gli arredi scelti con gusto e in sintonia con gli ampi ambienti che li accolgono.

In particolare:

- **Piano Seminterrato**

Il Piano Seminterrato, originariamente destinato a deposito garage, negli anni è stato trasformato in un'elegante taverna corredata di pavimentazioni dall'aspetto rustico, elementi strutturali rivestiti in mattoni a faccia vista e travi in legno. Due ampie vetrate prospicienti la rampa carrabile consentono l'illuminazione naturale degli ambienti.

Una stanza adibita a cabina armadio – stireria e un piccolo bagno completano la dotazione del piano. I tre ambienti sono disimpegnati da un ambiente dal quale parte una scala interna che porta al Piano Terra.

- **Piano Terra**

Il Piano Terra si sviluppa su due livelli sfalsati di 20 cm. L'accesso principale è sottolineato dal forte aggetto del tetto, che copre totalmente la parte di superficie a quota più bassa e da un pilastro circolare anticipati da una scala esterna. Dall'ampio ingresso si accede direttamente al salone di rappresentanza dove il salto di quota del pavimento è evidenziato da gradini semicircolari e dalla netta divisione creata da un pilastro rifinito con finte colonne in gesso che crea due passaggi verso la parte superiore della stessa sala. Verso sinistra, due gradini aprono in un disimpegno da dove parte la scala elicoidale che porta al Piano Primo e il corridoio che distribuisce nella grande cucina – pranzo – soggiorno che si affaccia attraverso le numerose aperture verso il retro del giardino.

La cucina è delimitata da una penisola in muratura rifinita con piano in marmo, mentre la zona soggiorno è delimitata da una serie di divani disposti a "C" attorno al camino.

La zona pranzo invece è caratterizzata da tre nicchie con mobili su misura incassati e chiusura ad arco impreziosite da mezze colonne e cornici in gesso. Immediatamente adiacente alla zona giorno troviamo una dispensa-lavanderia, la cui unica apertura conduce ad un piccolo balcone.

Vicino l'ingresso principale troviamo una stanza a pianta rettangolare che sul vertice esposto a Nord si fonde con una struttura a pianta ottagonale visibile sul prospetto principale ed evidenziata volumetricamente per tutti i due piani dell'edificio a modo di torrino.

L'unico bagno del piano e una stanza giochi, completano la superficie complessiva.

- **Piano Primo**

Il piano accessibile dalla scala elicoidale a unica rampa, ospita cinque camere da letto, tre ampi bagni e un ripostiglio. La camera patronale e la seconda camera da letto hanno a disposizione il bagno in camera, mentre il terzo, accessibile dal disimpegno, serve le rimanenti stanze. Tale disimpegno distribuisce nei vari ambienti in adiacenza del corpo scala. Dalla camera da letto adiacente al vano scale si accede ad un ampio terrazzo incassato nella falda del tetto.

- **Piano sottotetto**

Sostanzialmente si tratta di due locali ricavati sotto le pendenze del tetto e nel torrino scala.

Questi locali, accessibili dal ripostiglio del Piano Primo, mediante una scala a chiocciola, sono utilizzati come locali di sgombero e deposito.

- **Stato di Conservazione**

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, vista la sua consistenza, può essere definito buono.

Le maggiori criticità riscontrate, sono costituite da infiltrazioni di acque meteoriche dal pavimento di un terrazzo del Piano Primo, riscontrabili sui soffitti dell'ampio ingresso e del salone, dall'usura di alcuni infissi in legno (quelli più esposti alle intemperie sul lato Nord dell'edificio), che si presentano con parti già infracidite e con porzioni di telai e montanti inesistenti, e dal distaccamento della pittura esterna in prossimità dei cornicioni e lungo il perimetro esterno causa l'umidità di risalita, visibile nelle parti basse, appena sopra la zoccolatura.

L'interno a parte quanto sopra evidenziato si presenta in modo impeccabile grazie anche all'alto livello delle rifiniture e dei materiali da costruzione adoperati.

L'immobile nel suo complesso è dotato degli impianti tecnologici tradizionali:

Impianto elettrico, citofonico e TV, impianto termico, gestito da una caldaia centralizzata a gasolio, impianto idrico-sanitario la cui l'acqua calda è prodotta da uno scaldino a GPL alimentato da una cisterna interrata posta nel giardino-corte della villetta, ed impianto fognario collegato alle reti pubbliche cittadine.

Inoltre è presente un impianto di allarme ad infrarossi, un impianto aspirapolvere centralizzato sottotraccia e dei sistemi di raffrescamento (climatizzatori) in alcuni ambienti della zona notte.

b. Dependance (nessun identificativo catastale)

Sostanzialmente si tratta di un edificio a due piani di più recente costruzione rispetto al fabbricato principale, ubicato lungo il perimetro Nord della proprietà. (allegato "D")

La struttura portante è realizzata in C.A. intelaiato, tamponata con muratura ordinaria a cassa vuota con interposto pannello coibente.

La copertura a tetto è del tipo a padiglioni con manto discontinuo di tegole in argilla.

Sul fronte principale spicca un corpo avanzato che al piano terra costituisce copertura per una delle tre porte di accesso al garage, mentre sopra al Piano Primo diventa un'appendice per il suo ambiente principale.

Al piano terra oltre all'autorimessa troviamo un piccolo bagno completo di doccia. Gli ambienti sono completamente rifiniti, con pavimenti in monocottura ceramica, intonacati con finitura a civile, tinteggiati con idropittura per esterno e impiantistica di base (elettrica e idraulica) funzionante. Il bagno, rifinito con piastrelle e rivestimenti in monocottura ceramica, è completo di sanitari in vetro – china di colore bianco e piatto doccia.

Le tre porte dell'autorimessa sono del tipo basculanti in alluminio pre - verniciato con disegno esterno a bugne. Gli infissi sono anch'essi in alluminio pre – verniciato di colore bianco, mentre il portoncino laterale è del tipo blindato.

Al Piano Primo, accessibile da una scala esterna laterale troviamo un'ampia zona giorno, un ripostiglio, un bagno ed una camera da letto.

Gli ambienti, ancorché definiti, mancano di pavimentazioni, infissi interni ed esterni, oltre che degli impianti idrico, termico ed elettrico.

Il manufatto esternamente non è completo, anche se dai particolari costruttivi e decorativi presenti, traspare l'intento del proprietario di emulare quanto già prodotto nell'edificio principale.

c. Area esterna

La suddetta costruzione è collegata alla villa padronale da un'ampia area pavimentata costituita da un percorso carrabile che dall'ingresso posto lungo la Strada Provinciale, costituito da un cancello in ferro battuto a doppia anta e un cancello pedonale ad anta singola, conduce sul retro della villa verso la rampa carrabile del piano seminterrato e da un ampio piazzale che da tale percorso conduce all'autorimessa.

La pavimentazione è realizzata con sestine in cotto, perlopiù disposte a spina di pesce ed intervallate in alcune parti con inserti in marmo travertino bianco.

d. Deposito (nessun identificativo catastale)

Si tratta di un manufatto, a un solo piano, avente pianta rettangolare con struttura in C.A. e tetto a falde con un'unica ampia apertura verso il giardino utilizzata come deposito. Esso è collocato lungo la recinzione del lotto nell'angolo posto a Nord – Ovest

semi occultato dalla vegetazione piantumata lungo il confine, la quale costituisce una barriera visiva naturale. (allegato "F")

e. Accessori (nessun identificativo catastale)

Alle spalle della costruzione principale, nel lato Est del parco, in posizione defilata, comunque prospiciente la zona giorno, troviamo una struttura aperta su tutti i lati. Il manufatto, realizzato con struttura lignea costituita da tronchi di castagno squadrati e manto di tegole del tipo "canadesi", ospita una cucina in muratura realizzata con mattoni a vista comprendente un forno a legna, un barbecue, un piano di cottura tradizionale e un piano con lavello. La struttura, a pianta ottagonale, si presenta in condizioni statiche precarie dato che i montanti principali infissi nel terreno presentano alla base segni di usura e infracidamento.

Due piccoli edifici ubicati in posizione defilata verso l'angolo Sud – Est del lotto, realizzati in muratura ad un solo piano fuori terra, completano la già ampia dotazione di spazi coperti a servizio della villa destinati anch'essi a depositi.

1.3 DATI DIMENSIONALI

<i>Superficie lotto (complessiva)</i>	<i>mq.</i>	6.150,00
<i>Di cui:</i>		
<i>Superficie coperta (fabbricati)</i>	<i>mq.</i>	547,00
<i>Superficie pavimentata</i>	<i>mq.</i>	968,00
<i>Superficie laghetto artificiale</i>	<i>mq.</i>	85,00
<i>Superficie a giardino / uliveto</i>	<i>mq.</i>	4.550,00

1. Villa Padronale (Corpo "A")

Piano Seminterrato

<i>SL (superficie lorda)</i>	<i>mq.</i>	159,60
<i>SN (superficie netta)</i>	<i>mq.</i>	131,50

Piano Terra

<i>SL (superficie lorda)</i>	<i>mq.</i>	319,40
<i>SN (superficie netta)</i>	<i>mq.</i>	265,35
<i>SA (superficie balconi, terrazze, verande ecc.)</i>	<i>mq.</i>	27,15

Piano Primo

<i>SL (superficie lorda)</i>	<i>mq.</i>	217,60
<i>SN (superficie netta)</i>	<i>mq.</i>	175,75

SA (superficie balconi, terrazze, verande ecc.)	mq.	36,85
Piano Sottotetto		
SL (superficie lorda)	mq.	40,80
SN (superficie netta)	mq.	34,05
Totale Superfici		
SL (superficie lorda)	mq.	737,40
SN (superficie netta)	mq.	606,65
SA (superficie balconi, terrazze, verande ecc.)	mq.	60,40
2. Dependance (Corpo "B")		
Piano Terra		
SL (superficie lorda)	mq.	74,30
SN (superficie netta)	mq.	62,25
Piano Primo		
SL (superficie lorda)	mq.	89,60
SN (superficie netta)	mq.	74,90
Totale Superfici		
SL (superficie lorda)	mq.	163,90
SN (superficie netta)	mq.	137,55
3. Deposito (Corpo "C")		
Piano Terra		
SL (superficie lorda)	mq.	42,20
SN (superficie netta)	mq.	34,80
4. Accessori (Corpo "D")		
Piano Terra		
SL (superficie lorda complessiva)	mq.	100,00
5. Aree Esterne		
Giardino/uliveto		
SL (superficie lorda complessiva)	mq.	4.550,00
6. Aree pavimentate		
Pavimentazione carrabile		
SL (superficie lorda complessiva)	mq.	968,00

1.4 DATI URBANISTICI

Urbanisticamente il lotto ricade, secondo le perimetrazioni del P.R.G. vigente, in **Area "C2"(Zone di completamento e sviluppo)** che prevede i seguenti indici:

Volume edificabile: 1,0 mc/mq;

Rapporto di copertura: 30% di SL

H max: ml. 7,50

Distanza dai confini: ml. 5,00

Distanze tra fabbricati: ml.10

Piani fuori terra: max2

Nel nuovo PSC il lotto rientra negli **Ambiti di nuovo impianto a prevalenza residenziale- TDU - (50% cessione)** dove, salvo diverse prescrizioni per le singole Sub aree, gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici:

Indice Territoriale (It) = 0.65 + 0.15 aggiuntivo per perequazione e atterramento

mc + 1% sul tot. per bonus attuazione perequazione;

Superficie Coperta max (Sc) = 30%

H max = ml. 10.50 Piani max n. 3(da tale limite solo esclusi i volumi tecnologici, ecc.).

Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 5,00.

Distanze minime dagli Edifici (De) = ml. 10.00 o in aderenza

Distanze minime strade = ml. 5.00

Superficie permeabile minima: = 25% della superficie del lotto.

Le potenzialità edificatorie del lotto, ancorché reiterate dal nuovo P.S.C., sono di fatto legate ad un eventuale cessione del 50% del suolo da destinare ad aree standard.

Tutto ciò implica che un eventuale utilizzo del suolo residuo, non già vincolato da asservimento volumetrico, comporterebbe la cessione del 50% dello stesso al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie, mediante la stipula di apposita Convenzione, fatta salva la monetizzazione delle stesse.

1.5 TITOLI ABILITATIVI

Al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, lo scrivente ha eseguito un rilievo metrico degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare, volto a verificare la rispondenza degli stessi ai progetti assentiti, ed indagini presso il competente Ufficio Tecnico Comunale di Filogaso accertando se il tutto sia stato costruito con tutti i regolari titoli abilitativi rilasciati dal predetto Ufficio Tecnico.

Dai vari accessi eseguiti presso la Casa Comunale e all'Ufficio del Territorio (ex Catasto), si è potuto accertare quanto segue:

(Villa Padronale - Corpo "A")

Verificata la documentazione depositata presso il Comune di Filogaso, risulta che la costruzione del fabbricato principale è stata assentita con Concessione Edilizia n.11/90 del 30.01.1990, pratica edilizia 267/90 e Autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro ai sensi della Legge 64/1974 in data 22.06.1990, prot. 2674 sez. 6^.

Dal confronto con il rilievo eseguito in situ, per come si evince dagli elaborati allegati (allegato "C") risulta che il piano Seminterrato originariamente destinato ad autorimessa, è stato trasformato in taverna senza che venisse dichiarata la variazione di destinazione d'uso.

Il Piano terra, risulta ampliato nel lato Sud – Est, mediante la chiusura di una veranda, oggi cucina.

Nel piano primo è stata ricavata una camera da letto, oltre quelle già previste in progetto, in adiacenza alla camera matrimoniale e al vano scala, recuperando parzialmente delle superfici del sottotetto e in parte di uno dei terrazzi.

Il piano sottotetto non compare in alcuna forma o consistenza negli elaborati di progetto. L'accatastamento della Villa risalente all'anno 2001, evidenzia la mancata denuncia del piano sottotetto, ancorché di modeste dimensioni e consistenza, di un balcone posto al piano terra in corrispondenza della lavanderia, mentre nel piano seminterrato l'area corrispondente al soprastante vano scala non risulta inglobata alla superficie calpestabile.

Non risultano in atti, fino alla data della presente, richieste di condono o domande di ampliamento del fabbricato che riguardino la medesima, per tanto l'unità immobiliare è da ritenersi non conforme ai titoli abilitativi.

Negli atti visionati presso il Comune di Filogaso non risulta il Certificato di Agibilità del Fabbricato, così come non risulta depositato presso il Servizio Tecnico Regionale (ex Genio Civile) la Relazione a Struttura ultimata e conseguentemente il Collaudo Statico.

Il fabbricato risulta sprovvisto delle certificazioni attestanti la conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica (APE).

Al fine di rendere conforme il fabbricato sarà necessario redigere le seguenti pratiche urbanistiche/catastali:

- *Progetto di assestamento architettonico in sanatoria;(con rilascio di P.a.C. e versamento di oneri a titolo di oblazione per abuso edilizio, sfruttando la residua capacità edificatoria del lotto in esame)*
- *Redazione di Relazione a Struttura Ultimata (nomina D.L. e campagna di sondaggi sclerometrici e carotaggi con relativo rilascio da parte di laboratorio tecnico di certificato sulla consistenza del Calcestruzzo)*
- *Redazione di Collaudo Statico (nomina Collaudatore)*
- *Variazione Catastale (Documento DOCFA per diversa distribuzione interna)*

- *Certificato di prestazione energetica (APE)*
- *Scia per Agibilità (previo reperimento di certificati attestanti la conformità degli impianti presenti)*

(Dependance - Corpo "B")

Il fabbricato accessorio, attualmente in corso di costruzione è stato assentito con Permesso a Costruire n. 3/2005, prot. 876 e Attestazione di Deposito Progetto presso il Settore Tecnico Decentrato (ex Genio Civile) in data 17.02.2005 prat. n. 050077 prot. n. 424, Permesso a Costruire in Variante n. 12/2005, prot. 2404 e Attestazione di Deposito Progetto presso il Settore Tecnico Decentrato (ex Genio Civile) in data 22.07.2005 prat. n. 050077 prot. n. 2811.

Il manufatto in essere, come si evince dagli elaborati allegati (allegato "E") presenta diverse difformità rispetto agli elaborati di progetto depositati presso il Comune e l'ex Genio Civile.

In particolare risulta ampliato il piano terra con l'aggiunta di un corpo a pianta semi – ottagonale attualmente ospitante un bagno di servizio all'autorimessa.

Il piano primo, oltre che distributivamente non conforme al progetto assentito, risulta ampliato con la chiusura dell'unico balcone posto sul prospetto principale dell'edificio, con la delimitazione della superficie corrispondente al sottostante bagno e con la creazione di un ripostiglio su prospetto retrostante.

Non risultano in atti, fino alla data della presente, richieste di condono o domande di ampliamento del fabbricato che riguardino la medesima, per tanto l'unità immobiliare è da ritenersi non conforme ai titoli abilitativi.

L'immobile non risulta accatastato, non è stato inserito nelle mappe catastali e non risulta completata la pratica presso l'ex Genio Civile (Relazione a Struttura Ultimata e Collaudo Statico).

Il fabbricato risulta sprovvisto delle certificazioni attestanti la conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica (APE).

Al fine di rendere conforme il fabbricato sarà necessario redigere le seguenti pratiche urbanistiche/catastali:

- *Progetto di assestamento architettonico in sanatoria;(con rilascio di P.a.C. e versamento di oneri a titolo di oblazione per abuso edilizio, sfruttando la residua capacità edificatoria del lotto in esame)*
- *Redazione di Relazione a Struttura Ultimata (nomina D.L. e campagna di sondaggi sclerometrici e carotaggi con relativo rilascio da parte di laboratorio tecnico di certificato sulla consistenza del Calcestruzzo)*
- *Redazione di Collaudo Statico (nomina Collaudatore)*

- *Inserimento in mappa Catastale (Documento PREGEO e documento DOCFA in categoria catastale F3 – in corso di costruzione*
- *Certificato di prestazione energetica (APE)*
- *Scia per Agibilità (previo reperimento di certificati attestanti la conformità degli impianti presenti)*

Deposito (Corpo "C") – Accessori (corpo "D")

Per quanto riguarda le unità immobiliari sopra descritte, va segnalato che le stesse non risultano in nessuna delle tavole grafiche di progetto reperite in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Filogaso, né risultano in atti, fino alla data della presente, richieste di condono o domande di ampliamento del fabbricato che riguardino la medesima, per tanto l'unità immobiliare è da ritenersi completamente abusiva.

Al fine di sanare i manufatti in questione sarà necessario redigere le seguenti pratiche urbanistiche/catastali:

- *Progetto architettonico in sanatoria;(con rilascio di P.a.C. e versamento di oneri a titolo di oblazione per abuso edilizio, sfruttando la residua capacità edificatoria del lotto in esame)*
- *Inserimento in mappa Catastale (Documento PREGEO e documento DOCFA in categoria catastale C6 – Depositi)*

1.6 VINCOLI, ONERI E IPOTECHE

Sul bene appreso al fallimento non gravano atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, se non quelli stabiliti dalle norme di Piano (PSC) o diritti di prelazione.

Lo stesso non risulta altresì interessato da vincoli storici, culturali o archeologici o diritti demaniali, sia di superficie che di servitù pubbliche.

Il bene appreso al fallimento non necessita, in base alla normativa di legge, di smaltimento di eternit o di qualsiasi altro materiale speciale e/o inquinante.

Essendo il bene, come già detto, utilizzato da un unico nucleo familiare, **non sussistono vincoli o oneri di natura condominiale**, domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni.

Pertanto, non si deve dare conto di spese fisse di gestione o di manutenzione, e/o di spese straordinarie e non sono stati concessi contributi regionali o comunitari sullo stesso immobile.

Il suddetto bene non è gravato da alcuna iscrizione o trascrizione o altra formalità pregiudizievole fatta eccezione per la seguente formalità:

Ipoteca volontaria di euro 480.000,00 (quattrocentottantamila,00) iscritta a Vibo Valentia in data 4 agosto 2011 al n. 4570 del registro generale ed al n. 805 del registro particolare

A FAVORE

Della Banca di Credito Cooperativo di Maierato (provincia di Vibo Valentia) Società Cooperativa con sede in Maierato

E CONTRO

... omississ ..., nato a ... omississ ..., e ... omississ ..., nata a ... omississ ..., in virtù di contratto di mutuo fondiario ricevuto dal notaio d.ssa Maria Stella Tigani in data ... omississ ..., , repertorio n. ... omississ ..., registrato nei termini riguardante unicamente l'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al foglio di mappa 8 particella 177.

Inoltre, relativamente a tale bene immobile, in data 8.08.2016 è stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento n. 23/013 del 24-27.05.2013 presso la Conservatoria di Vibo Valentia al numero 4472 del registro generale ed al n. 3536 del registro particolare.

1.7 MERCATO IMMOBILIARE

La determinazione del valore di mercato si basa sulla conoscenza del mercato immobiliare in cui ricadono i beni in oggetto. Il mercato immobiliare è definito come incontro tra la domanda e l'offerta nello scambio tra beni immobili e altri beni come ad esempio la moneta. Analizzando tale mercato ci si rende conto della complessità della domanda e dell'offerta che, spostandosi rapidamente nello spazio e nel tempo, non permettono di considerarlo unitario e portano all'individuazione di sotto mercati. Questo processo è definito segmentazione, mediante il quale il mercato immobiliare viene suddiviso, secondo le destinazioni principali, nelle seguenti categorie: residenziale, commerciale, industriale, agricolo e degli immobili a destinazione speciale. Il mercato immobiliare viene individuato con i seguenti criteri:

- Secondo la localizzazione in mercati urbani ed extraurbani;
- Secondo la forma di possesso;
- Secondo la tipologia delle unità di possesso;
- Secondo le figure dei soggetti richiedenti;
- Secondo le figure dei soggetti offerenti;
- Secondo il livello di prezzo (segmento alto, medio, basso).

Con la segmentazione è possibile individuare il mercato di appartenenza del bene oggetto di stima.

1.8 CRITERI DI VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

La valutazione dei beni di norma viene eseguita con il metodo del confronto, cioè comparando gli immobili da stimare con simili ubicati nelle vicinanze. Il valore che il bene assume nel mercato è ricercato, quindi, assegnando i più probabili valori attribuiti ad esso da ordinari compratori ed ordinari venditori, acquisendo, altresì, informazioni sui prezzi medi di mercato di immobili in sito, nonché attraverso il confronto con i prezzi di mercato indicati per zone omogenee dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, oltre che attraverso la valutazione tecnica sulla consistenza, criticità e vetustà dell'opera edilizia, arrivando così ad attribuire il prezzo a metro quadro. Nello specifico, la valutazione, non avendo in loco edifici simili da comparare, è stata invece fatta effettuando delle indagini presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'OMI, per fabbricati siti nel comune di Filogaso, accomuna le principali Vie cittadine in zona "B2".

In stato conservativo normale e destinazione ad abitazioni di tipo economico, prevede un "range" che va da un minimo di € 405,00 a un massimo di € 580,00 per superficie lorda.

Tali valori, attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato indicato come abitazione di tipo economico, evidentemente non possono essere associati al fabbricato in questione.

Alla presenza di fabbricati con caratteristiche costruttive fuori la norma, per dimensioni e finiture interne ed esterne, si applicano dei coefficienti "correttivi" allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato.

Tali coefficienti, stabiliti per legge sono riportati nell'Allegato "A" della Gazzetta Ufficiale del 27 Maggio 2011, di cui sotto se ne riportano i passaggi attinenti lo scopo della presente valutazione.

Allegato A (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale in data 27.05.2011)

La determinazione dei canoni - Criteri e modalità

2. Coefficiente correttivo globale

I canoni medi desunti dall'OMI dovranno essere corretti con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio.

Il coefficiente globale K sarà dato dal prodotto dei singoli coefficienti K sotto indicati:

- a) K1 = coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione;
- b) K2 = coefficiente di piano;
- c) K3 = coefficiente di posizione ed esposizione;
- d) K4 = coefficiente per immobili dotati di impianti di particolare rilevanza o di elevato grado di sicurezza (condizionamento aria, automazione, allarme anti-intrusione, telecamere cc. ecc.);

2.a - Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione (K1)

In relazione all'età di costruzione dell'edificio o alla data di completa ristrutturazione dell'alloggio si farà riferimento alla seguente tabella:

Epoca di costruzione e qualità delle finiture	Stato conservativo e manutentivo alloggi			
	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
<i>Immobile nuovo, recentissimo</i>				
lusso	1,35	1,30	1,20	-
signorile	1,30	1,20	1,15	-
medio	1,20	1,15	1,05	-
popolare	1,15	1,05	1,00	-
 <i>Immobile di 10 - 20 anni</i>				
lusso	1,30	1,20	1,15	-
signorile	1,20	1,15	1,05	-
medio	1,15	1,05	1,00	-
popolare	1,05	1,00	0,95	-
 <i>Immobile di 21 - 40 anni</i>				
lusso	1,20	1,15	1,05	0,95
signorile	1,15	1,05	1,00	0,85
medio	1,05	1,00	0,95	0,80
popolare	1,00	0,95	0,85	0,70
 <i>Immobile di 41 anni e oltre</i>				
lusso	1,15	1,105	1,00	0,85
signorile	1,05	1,00	0,95	0,80
medio	1,00	0,95	0,85	0,70
popolare	0,95	0,85	0,80	0,65

Al fine di definire la qualità delle finiture (lusso, signorile, medio, popolare), la classificazione dell'alloggio oggetto di Valutazione è individuata come di seguito riportato:

- *lusso*: unità immobiliare avente le caratteristiche di cui al D.M. 02 agosto 1969 del Ministero dei lavori Pubblici;
- *signorile*: unità immobiliare con finiture interne accurate e materiali di qualità, inserita in fabbricato che presenta caratteri Architettonici di pregio e dotato di pertinenze comuni di livello Superiore all'ordinario quali giardini attrezzati, campi da gioco, etc., e avente caratteristiche assimilabili, più in generale, alla Categoria catastale A1;
- *medio*: unità immobiliare con finiture interne di media fattura e materiali di ordinaria qualità, inserita in un fabbricato di tipo Civile o economico e dotato di pertinenze ordinarie, e avente caratteristiche assimilabili, più in generale, alle categorie Catastali A2 e A3;
- *popolare*: unità immobiliare a destinazione abitativa con Finiture interne e materiali di modesta qualità, inserita in un fabbricato di tipo popolare caratterizzato da elevata densità abitativa con limitata qualità, dotazione e dimensione delle parti comuni, e avente caratteristiche assimilabili, più in generale, alla Categoria catastale A4.

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'alloggio, si tiene conto dei seguenti elementi:

- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi esterni;
- infissi interni;
- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti);
- impianto termico.

In particolare, lo stato si considera:

- ottimo, qualora nessuno degli elementi sopra riportati sia in Scadenti condizioni;
- buono, qualora sia in scadenti condizioni almeno uno degli Elementi sopra citati;
- mediocre, qualora siano in scadenti condizioni almeno tre degli Elementi sopra citati;
- pessimo, qualora siano in scadenti condizioni almeno cinque degli Elementi sopra citati. Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:
 - pavimenti: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno Ricontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di Oltre il 30% delle relative superfici.
 - pareti, soffitti: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessario il rifacimento di oltre il 30% delle relative superfici.
 - infissi interni: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni o problemi tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

• *infissi esterni: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrati rilevanti problemi di tenuta agli agenti atmosferici tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.*

• *impianto elettrico: sarà definito scadente quando lo stesso non rispetta la vigente normativa in materia.*

• *impianto idrico e servizi igienico-sanitari: saranno considerati*

Scadenti nel momento in cui verranno riscontrati malfunzionamenti

Tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento.

• *impianto di riscaldamento: sarà definito scadente qualora gli elementi radianti dell'unità immobiliare presentino malfunzionamenti non riparabili tali da richiedere la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.*

2.b - Coefficiente di piano (K2) (da considerare solo per gli edifici plurifamiliari)

I coefficienti sono stati stabiliti elaborando quelli Previsti dall'art. 19 della legge del 27/07/1978, n.392.

In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti

Coefficienti correttivi:

Per edifici dotati di ascensore:

- *0,85 per le abitazioni situate al piano seminterrato;*
- *0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;*
- *0,95 per le abitazioni situate al piano primo;*
- *1,00 per le abitazioni situate ai piani intermedi e all'ultimo piano;*
- *1,05 per le abitazioni situate al piano attico con terrazzo a livello;*

Per edifici privi di ascensore:

- *0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;*
- *0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;*
- *0,95 per le abitazioni situate al piano primo;*
- *0,90 per le abitazioni situate al piano secondo;*
- *0,85 per le abitazioni situate al piano terzo;*
- *0,80 per le abitazioni situate al piano quarto;*
- *0,75 per le abitazioni situate al piano quinto;*
- *0,70 per le abitazioni situate al piano sesto.*

2.c - Coefficiente di posizione ed esposizione (K3)

Per immobili dotati di posizione ed esposizione particolarmente sfavorevole o favorevole, qualora diverse da quelle mediamente rilevate dall'OMI nella microzona di riferimento, si potrà adottare un coefficiente, all'interno dell'intervallo 0,9 -1,10 ed in particolare:

- 1,10 quando l'unità gode di particolari caratteristiche di panoramicità, rispetto a elementi paesaggistici (mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro) ovvero quando il fabbricato si trovi in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze, di particolare interesse commerciale o immobiliare);
- 1,00 quando le caratteristiche di posizione ed esposizione non si discostano da quelle mediamente rilevate dall'OMI nella microzona di riferimento;
- 0,90 quando l'unità risente di elementi negativi connessi alla posizione quali l'ubicazione all'interno del perimetro militare, in prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o in punti di particolare degrado sociale.

2.D - Coefficiente per immobili dotati di impianti di particolare rilevanza o di elevato grado di sicurezza (condizionamento aria, automazione, allarme anti-intrusione, telecamere cc. ecc.)(K4)

Per alloggi dotati di impianti di particolare rilevanza o di elevato grado di sicurezza si potrà adottare un coefficiente maggiorativi fino al limite massimo di 1,2.

3. Superficie convenzionale dell'alloggio

La superficie convenzionale dell'alloggio, da inserire nelle formule (1) e (2), è data dalla somma 3:

Per le lettere a, b, c e d si è fatto riferimento D.P.R. 23Marzo 1998 n. 138; per le lettere e, f e g, per semplicità di calcolo, si è ritenuto di contemplare nella superficie convenzionale anche i box e i posti auto che di norma sono oggetto di valutazione separata.

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) 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 al punto A;
- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) 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 di cui al punto a;
- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;

d) 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 alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;

e) della superficie dei box auto, computata nella misura percentuale pari al rapporto tra i valori dei box e i valori delle abitazioni fornite dall'OMI;

f) della superficie del posto macchina in autorimesse coperte, computata nella misura percentuale pari al 50 per cento del rapporto tra i valori dei box e i valori delle abitazioni fornite dall'OMI;

g) della superficie del posto macchina in autorimesse scoperte, computata nella misura percentuale pari al 25 per cento del rapporto tra i valori dei box e i valori delle abitazioni fornite dall'OMI.

In merito alla computazione della superficie dei box auto, del posto macchina in autorimesse coperte e del posto macchina in autorimesse scoperte di cui alle letto. e), f) e g), laddove non risultassero disponibili le quotazioni O.M.I., si fa riferimento all'articolo 13 della legge n. 392 del 1978.

Alla superficie convenzionale dell'alloggio definita alla lettera

a) Si applicano i seguenti coefficienti correttivi

Superficie convenzionale (lettera A)	Coefficiente correttivo	Limite superficie massimo
Inferiore a mq. 45	1,20	mq. 50
Compresa tra mq 45 e mq 70	1,10	mq. 70
Compresa tra mq 70 e mq 110	1,00	mq. 110
Superiore a mq 110	0,90	-

4. I coefficienti sono stati stabiliti in analogia con quanto previsto dall'art.13 della legge del 27/07/1978 n. 392 - (L'articolo è stato abrogato ma i relativi principi sono stati ripresi, con alcune modificazioni, nell'ambito di alcuni accordi territoriali stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge n. 431/98).

1.9 VALUTAZIONE DELLE UNITA'

Alla luce di quanto esposto e verificato, tenendo in debito conto il mercato immobiliare di Filogaso, lo stato d'uso degli immobili e le potenzialità future del lotto non del tutto sfruttate, stante la prossima entrata in vigore del PSC, verificate le quotazioni statistiche espresse dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e i coefficienti correttivi "di legge", la proprietà può essere così valutata:

- **Villa Padronale - Corpo A**” Foglio 8 part. n. 177 - Cat. A7 - Classe U - Consistenza 14 vani
Rendita € 694,12.

Piano		valore OMI	K1	K2	K3	K4	Dest.	Sup. Conv	Valore
Semin.	159,55	€ 580,00	1,25	0,95	1	1,1		0,9	€ 108.791,16
Terra	319,3	€ 580,00	1,25	0,95	1	1,1		0,9	€ 217.718,70
	27,15	€ 580,00	1,25	0,95	1		0,3	0,9	€ 5.048,88
Primo	217,6	€ 580,00	1,25	0,95	1	1,1		0,9	€ 148.373,28
	36,75	€ 580,00	1,25	0,95	1		0,3	0,9	€ 6.834,12
Sottot	40,8	€ 580,00	1,25	0,95	1		0,5	0,9	€ 12.645,45
									€ 499.411,59

Valore complessivo

€ 499.411,59 (quattrocentonovantanovemilaquattrecentoundici,59)

Valore attribuito alla quota parte di ... omississ ...,:

€ 249.705,80 (duecentoquarantanovemilasettecentocinque,80)

Costo pratiche urbanistiche/ Catastali per conformità.

- Progetto di assestamento architettonico in sanatoria € 3.000,00
- Versamento di oneri a titolo di oblazione per abuso edilizio e costo di costruzione € 3.000,00
- Redazione di Relazione a Struttura Ultimata € 1.500,00
- Campagna di sondaggi sclerometrici e carotaggi (con relativo rilascio da parte di laboratorio tecnico di certificato sulla consistenza del Calcestruzzo) € 1.200,00
- Redazione di Collaudo Statico € 4.000,00
- Variazione Catastale (Documento DOCFa per diversa distribuzione interna) € 1.000,00
- Certificato di prestazione energetica (APE) € 500,00
- Scia per attestazione di Agibilità € 1.000,00
- Totale** **€ 15.200,00**
- **Di cui € 4.800,00** circa per oneri e versamenti agli Uffici (Comune, Ufficio del Territorio, bolli)

➤ **(Dependance – Corpo "B")** Foglio 8 part. n. 177 - Cat. / - Classe / - Consistenza / Rendita/

Piano		valore OMI	K1	K2	K3	K4	Dest.	Sup. Conv	Valore
Terra	74,3	€ 580,00	1,3	0,9	1	1	0,5	1	€ 25.209,99
Primo	89,6	€ 580,00	1,3	0,95	1	1	0,6	1	€ 38.508,29
									€ 63.718,28

Valore complessivo

€ 63.718,28 (sessantatremilasettecentodiciotto,28)

Valore attribuito alla quota parte di ... omississ ...,:

€ 31.859,14 (trentunomilaottococinquantanove,14)

Costo pratiche urbanistiche/ Catastali per conformità.

- ☐ *Progetto di assestamento architettonico in sanatoria* € 1.500,00
- ☐ *Versamento di oneri a titolo di oblazione per abuso edilizio e costo di costruzione* € 1.000,00
- ☐ *Redazione di Relazione a Struttura Ultimata* € 1.000,00
- ☐ *Campagna di sondaggi sclerometrici e carotaggi (con relativo rilascio da parte di laboratorio tecnico di certificato sulla consistenza del Calcestruzzo)* € 600,00
- ☐ *Redazione di Collaudo Statico* € 2.000,00
- ☐ *Variazione Catastale (Documento DOCFA per diversa distribuzione interna)* € 1.000,00
- *Inserimento in mappa Catastale (Documento PREGEO e documento DOCFA in categoria catastale F3 – in corso di costruzione)* € 1.500,00
- Totale** **€ 8.600,00**
- *Di cui € 2.000,00 circa per oneri e versamenti agli Uffici (Comune, Ufficio del Territorio, bolli)*

➤ **(Deposito - Corpo "C")** Foglio 8 part. n. 177 - Cat. / - Classe / - Consistenza / Rendita/

Piano		valore OMI	K1	K2	K3	K4		Sup. Conv	Valore
Terra	42,2	€ 580,00	1,2	0,9	1	1	0,5	0,9	€ 11.895,34
									€ 11.895,34

Valore complessivo

€ 11.895,34 (undicimilaottocentonovantacinque,34)

Valore attribuito alla quota parte di ... omississ ...,:

€ 5.947,67 (cinquemilanovecentoquarantasettemila,67)

➤ **(Accessori - Corpo "D") Foglio 8 part. n. 177 - Cat. / - Classe / - Consistenza / Rendita/**

Piano		valore OMI	K1	K2	K3	K4	Dest.	Sup. Conv	Valore
Terra	100	€ 580,00	1	0,9	1	1	0,5	0,9	€ 23.490,00
									€ 23.490,00

Valore complessivo

€ 23.490,00(ventitremilaquattrocentonovanta,00)

Valore attribuito alla quota parte di ... omississ ...,:

€ 11.745,00 (undicimilasettecentoquarantacinque,00)

Costo pratiche urbanistiche/ Catastali per conformità. (corpi C e D)

- Progetto architettonico in sanatoria
€ 1.000,00
- Versamento di oneri a titolo di oblazione per abuso edilizio e costo di costruzione
€ 800,00
- Inserimento in mappa Catastale (Documento PREGEO e documento DOCFA in categoria catastale F3 – in corso di costruzione)
€ 1.500,00
- Totale**
€ 3.300,00
- **Di cui € 1.000,00** circa per oneri e versamenti agli Uffici (Comune, Ufficio del Territorio, bolli)

➤ **(Giardino - Uliveto) Foglio 8 part. n. 177 - Cat. / - Classe / - Consistenza / Rendita/**

Piano		valore OMI	K1	K2	K3	K4	Dest.	Sup. Conv	Valore
Terra	4550	€ 580,00	1	0,9	1	1	0,1	0,9	€ 213.759,00
									€ 213.759,00

Valore complessivo

€ 213.759,00 (duecentotredicimilasettecentocinquantanove,00)

Valore attribuito alla quota parte di ... omississ ...:

€ 106.879,50(centoseimilaottocentosettantanove,50)

➤ **(Superficie pavimentata)Foglio 8 part. n. 177 - Cat. / - Classe / - Consistenza / Rendita/**

Piano		valore OMI	K1	K2	K3	K4	Dest.	Sup. Conv	Valore
Terra	968	€ 580,00	1	0,9	1	1	0,2	0,9	€ 90.953,28
									€ 90.953,28

Valore complessivo

€ 90.953,28 (novantamilanovecentocinquantatre,28)

Valore attribuito alla quota parte di ... omississ ...:

€ 45.476,64(qurantacinquemilaquattrocentosettantasei,64)

➤ **(laghetto artificiale) Foglio 8 part. n. 177 - Cat. / - Classe / - Consistenza / Rendita/**

Piano		valore OMI	K1	K2	K3	K4	Dest.	Sup. Conv	Valore
Terra	85	€ 580,00	1	0,9	1	1	0,3	0,9	€ 11.979,90
									€ 11.979,90

Valore complessivo

€ 11.979,90 (undicimilanovecentosettantanove,90)

Valore attribuito alla quota parte di ... omississ ...:

€ 5.986,95(cinquemilanovecentottantasei,95)

1.10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Partendo dal valore totale dei beni pari a € 915.207,39 (euro **novecentoquindicimiladuecentosette,39**), detratti i costi per il completamento delle pratiche di sanatoria degli abusi realizzati, della conformità catastale e strutturale, pari complessivamente a € 27.100,00 (euro **ventiseimilacento,00**), il valore complessivo di stima è pari a € 888.107,39 (euro **ottocentoottantottomilacentosette,39**).

Il valore attribuito alla quota parte di ... omississ ... pertanto è pari a € 444.053.70 (euro quattrocentoquarantaquattomilacinquantatre.70)

1.11 PARERE SU POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN NATURA.

Tenuta in debito conto la complessità del bene oggetto di stima e il suo valore, non usuale per contesto e per dimensione, tecnicamente e praticamente è possibile scindere la proprietà in due distinti "Lotti" di identico valore.

Tra le soluzioni astrattamente ipotizzabili per la suddetta divisione in natura, quella che, a giudizio dello scrivente, risulta più praticabile ed agevole sia dal punto di vista tecnico che per gli esigui costi di realizzazione è di seguito descritta.

Si possono ottenere due quote di uguale valore, ciascuna pari ad ½ dell'intero valore del bene oggetto di stima, frazionando la villa padronale in due distinte unità abitative, ovvero **accorpando**, da una parte, **il Piano Terra e il Piano Seminterrato**, per altro già comunicanti tramite scala interna, **in un'unica unità (Lotto "A")**, e, dall'altra parte, accorpando **il Piano Primo ed il Sottotetto**, per altro già comunicanti, **in altra unità (Lotto "B")**, nonché utilizzando la scala principale come scala comune, enucleandola dalla superficie utile dei piani Terra e Primo. Tale soluzione progettuale è stata meglio esplicitata negli allegati grafici individuati con la lettera "G". (allegato "G")

I lavori interni riguarderanno la realizzazione di alcune pareti divisorie, la realizzazione dell'ingresso principale e lo spostamento di una porta interna al Piano Terra, la realizzazione al Piano Primo di una cucina al posto del bagno padronale, la demolizione di due tramezzi divisorii e la realizzazione dell'ingresso principale al Piano Primo, mentre il Piano Interrato e il piano Sottotetto non verrebbero interessati da alcuna opera muraria.

Il minor valore dei Piani superiori della Villa (corpo "A") sarebbe compensato dall'**accorpamento al Lotto "B"** della **Dependance** (corpo "B"), dell'**area scoperta pavimentata di pertinenza** (mq. 190,00), del **locale deposito** (corpo "C"), dei **locali accessori** (corpo "D") e della **più consistente porzione di giardino** (mq. 3.133,00), mentre **al Lotto "A"**, costituito dal Piano Terra e dal Piano Seminterrato, già di maggior valore, **verrebbe accorpata la restante parte del giardino** (mq. 1.322,00), compreso il

laghetto artificiale (mq. 85,00), e **parte dell'area esterna pavimentata** (mq. 280,00), tale da costituire un accesso esclusivo alla rampa che conduce ai locali interrati. (allegato "H")

Data la struttura del bene, inteso e realizzato dai proprietari come un "unicum", la maggior parte del viale pavimentato, che conduce all'ingresso dell'abitazione, l'ingresso carrabile e pedonale, oltre l'intera recinzione del lotto, dovranno essere necessariamente intesi come **beni comuni** alle **due** distinte **unità** così formate.

Pertanto, la **quota appresa al Fallimento verrebbe costituita** da **una delle due predette unità**, scelta per sorteggio o con altra modalità che sarà stabilita dall'Ufficio Fallimentare.

Lotto "A"

Lotto "B"

Beni Stimati

Piano Seminterrato	€	108.791,16	Corpo "A"	€	148.373,28	Piano Primo	
Piano Terra	€	217.718,70		€	6.834,12	Balconi e Verande Piano Primo	
Balconi e verande Piano Terra	€	5.048,88		€	12.645,45	Piano Sottotetto	
			Corpo "B"	€	25.209,99	Piano Terra	
				€	38.508,29	Piano Primo	
Piano Terra			Corpo "C"	€	11.895,34	Piano Terra	
			Corpo "D"	€	23.490,00	Piano Terra	
			Laghetto			Piano Terra	
	€	11.979,90	Giardino			Piano Terra	
Piano Terra 1322 mq.	€	64.926,36		€	148.832,64	3133 mq.	
Piano Terra 280 mq.	€	25.181,28	Pavimentazione	€	17.852,40	Piano Terra 190 mq.	
Quota comune		€47.919,90 (498mq.)				Quota comune	
	€	433.646,28		€	47.919,60	€	433.641,51
Valore beni		€	915.207,39				

Spese tecniche	-	€ 27.100,00
Valore complessivo		€ 888.107,39

Valore singolo lotto	€ 444.053,69	€ 444.053,69
----------------------	--------------	--------------

La tabella sopra esposta evidenzia la formazione dei Lotti "A" e "B", individuando i singoli beni o parte di essi che li compongono, con detratte le spese tecniche necessarie al raggiungimento della conformità urbanistica e catastale.

Le **opere necessarie** per la **realizzazione** del **frazionamento** della Villa Padronale, sono state stimate dallo scrivente, in base alla sua trentennale esperienza nel settore dell'edilizia pubblica e privata, nel rispetto dei prezzi di mercato in **€ 25.000,00** (euro venticinquemila,00) che comprendono le opere murarie di enucleazione del vano scala, le demolizioni e ricostruzioni come si evince dall'allegato "G", le opere per la separazione degli impianti idrico, termico ed elettrico e quant'altro necessita alla completa separazione delle due Unità.

A tali spese si devono aggiungere i sotto indicati costi per le pratiche urbanistiche e catastali.

Costo pratiche urbanistiche/ Catastali per costituzione lotti "A" e "B"

□ Progetto architettonico (SCIA)	€ 1.000,00
□ Versamento di oneri a titolo diritti di segreteria	€ 100,00
□ Aggiornamento catastale per costituzione nuovi subalterni	€ 1.500,00
Totale	€ 2.600,00
• <i>Di cui € 300,00 circa per oneri e versamenti agli Uffici (Comune, Ufficio del Territorio, bolli)</i>	

Per un totale complessivo di **€ 27.600,00** (euro ventisettemilaseicento,00).

1.12 QUANTIFICAZIONE COSTO DI LOCAZIONE

Onde poter mettere eventualmente a reddito il suddetto immobile, ovvero la quota parte di ½ appresa all'attivo fallimentare, mediante la stipula di contratti di locazione di natura transitoria condizionati alle esigenze della procedura, verificati i prezzi di mercato indicati per zone omogenee dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e considerata la valutazione tecnica sulla consistenza, criticità e vetustà dell'opera edilizia sopra esplicitata, si può indicare come prezzo di locazione per mese, una cifra

compresa tra € 450,00 (euro quattrocentocinquanta,00) e € 500,00 (euro cinquecento,00).

2.1 DIFFORMITA' E COSTI PRATICHE IMMOBILI GIA' VALUTATI

... omississ ...

2.1 a. Appartamento sito in ... omississ ...

... omississ ...

Arch. Michele Gradia - Via D. A. Basile l[^] trav. 4 - tel. 0963.547650 - 347.4770205

... omississ ...

- **Valutazione**

... omississ ...

Arch. Michele Gradia - Via D. A. Basile l^a trav. 4 - tel. 0963.547650 - 347.4770205

2.1 b. ... omississ ...

Costo pratiche urbanistiche/ Catastali per conformità.

... omississ ...

Arch. Michele Gradia - Via D. A. Basile l[^] trav. 4 - tel. 0963.547650 - 347.4770205

- **Valutazione**

... omississ ...

Sulla proprietà grava, un usufrutto in nome del Sig. ... omississ ...).

Il valore percentuale di tale usufrutto è stabilito per fasce di età secondo le disposizioni di legge e nel caso specifico vale il 25% del valore complessivo dell'immobile. Di conseguenza, la Nuda proprietà specularmente vale il 75% del valore complessivo dell'immobile. Pertanto:

Valore complessivo usufrutto ($169 \cdot 600 \cdot 0,80 \cdot 25\%$)

... omississ ...

2.1 c Terreno sito in agro di ... omississ ...

Costo pratiche urbanistiche/ Catastali per conformità.

... omississ ...

- Valutazione

... omississ ...

Valore attribuito alla quota parte di Galati Antonio (2/120):

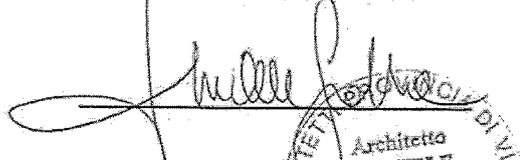
€ 318,25

(trecentodiciotto,25)

- Documentazione allegata
- Visure Catastali;
- Estratti di mappa con individuazione beni;
- Individuazione beni nel P.R.G. vigente;
- Planimetrie catastali;
- Titoli abilitativi fabbricati;
- Documentazione fotografica;
- Verbali di sopralluogo;
- Verbale di Integrazione d'Inventario del 15.07.2016;
- Certificazione ipocatastale;
- Titolo di proprietà;

Vibo Valentia, 30 Giugno 2017

Il Consulente Tecnico
Arch. Michele GRADIA




Architetto
MICHELE
GRADIA
iscritto all'Albo
col n. 178
ORDINE ARCHITETTI DI VIBO VALENTIA

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
Verbale di giuramento di perizia stragiudiziale

L'anno 2017, il giorno 30 del mese di Giugno avanti il sottoscritto Funzionario Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia è comparso l'architetto Michele GRADIA, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Vibo Valentia con il n° 178, domiciliato alla via F. Santacaterina s.n.c. di Vibo Valentia, identificato per mezzo di documento di riconoscimento, C.I. n° AO8615658, il quale chiede di asseverare con giuramento l'acclusa perizia composta di n° 145 pagine inclusa la presente.

Il Funzionario Giudiziario, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento di rito, che egli presta ripetendo:

<< Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità>>.

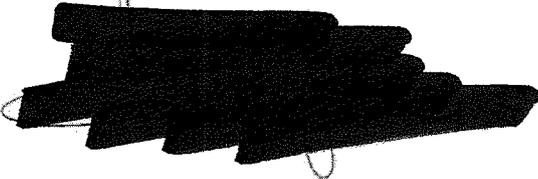
Il tecnico



Il funzionario

IL CANCELLIERE
D^{ssa} Antonella Silipo
A. Silipo

Letto confermato e sottoscritto



IL CANCELLIERE
D^{ssa} Antonella Silipo

A. Silipo



Documentazione Allegata