

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 882/2013
Fallimento PRIMA C.M. S.r.l.
G.D. Dott.ssa: Lucia ODELLO
Curatore fallimentare: Avv. Antonio DI IULIO
Consulente tecnico: Arch. Luca PUNZI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Architetto Luca Punzi con studio in Via Achille Loria, 39 - 00191 Roma è stato nominato perito stimatore del fallimento in epigrafe come da Istanza del curatore fallimentare Avv. Antonio Di Iulio presentata in data 06.02.2014 e provvedimento di autorizzazione alla nomina del Giudice Dottoressa Lucia Odello depositato in Cancelleria in data 14.02.2014, rinnovando l'incarico di CTU ricevuto nel fallimento n. 544/12 in data 21.11.2012 dal Curatore Avv. Andrea Granzotto per rispondere al seguente quesito: *"Rediga una perizia che analizzi ed estrapoli la consistenza patrimoniale della società, oggi odierna fallita, nonché vada a valutare i singoli beni immobiliari"*.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

PREMESSA

Il sottoscritto eseguiva i necessari accertamenti per la determinazione delle proprietà ed effettuava i relativi sopralluoghi.

A seguito di visure effettuate presso il Catasto e le Conservatorie dei Registri Immobiliari di tutta Italia, a carico della ditta: PRIMA C.M. con sede in Frosinone (RM), CF 02274800602 si è verificato che il soggetto selezionato risultava presente nelle seguenti circoscrizioni:

1. BOLOGNA (Trascrizioni, Iscrizioni, Annotazioni)
2. CAMPOBASSO (Trascrizioni)
3. SALUZZO (Trascrizioni, Iscrizioni, Annotazioni)
4. FROSINONE (Trascrizioni, Iscrizioni)
5. LATINA (Trascrizioni)
6. MILANO 1 (Trascrizioni, Iscrizioni)
7. MILANO 2 (Trascrizioni)
8. PAVIA (Trascrizioni)
9. BASSANO DEL GRAPPA (Trascrizioni)
10. VERONA (Trascrizioni, Annotazioni)



LUCA PUNZI ARCHITETTO

CTU del Tribunale Civile e Penale di Roma
Via Achille Loria, 39 - 00191 Roma - Tel 06.3322.1811 - Fax 06.3321.3387 - Cell 338.2803979

Dallo studio della documentazione si è definito che le proprietà attuali della Società fallita risultano le seguenti:

1. In Comune di Bologna:

Foglio 149 particella 650 subalterno 13, Via Bruno Monterumici n. 26, piano T, z.c. 2, cat. C/3, cl. 6, mq. 117, Rendita € 1.087,66;

2. In Comune di Milano:

Foglio 56 particella 309 subalterno 45, Via Fortezza n. 21/c, piano S1, z.c. 3, cat. D/7, Rendita € 1.087,66;

3. In Comune di Saluzzo (CN):

Foglio 43 particella 583 subalterno 4, Via Circonvallazione n. 11/h, piano T-S1, cat. D/8, Rendita € 10.029,59;

4. In Comune di Frosinone:

Foglio 19 particella 658 subalterno 3, Via Vincenzo Ferrarelli n. 136, piano 1, z.c. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 6, Rendita € 464,81;

5. In Comune di Arpino (FR) - CAPANNONI:

Foglio 23 particella 213 subalterno 6 Via Scaffa snc., piano T, cat. D/1, Rendita € 1.886,00;

Foglio 23 particella 213 subalterno 7 Via Scaffa snc., piano T, cat. D/1, Rendita € 3.350,00;

Foglio 23 particella 213 subalterno 8 Via Scaffa snc., piano T-1, cat. D/1, Rendita € 12.800,00;



LUCA PUNZI ARCHITETTO

CTU del Tribunale Civile e Penale di Roma
Via Achille Loria, 39 - 00191 Roma - Tel 06.3322.1811 - Fax 06.3321.3387 - Cell 338.2803979

6. In Comune di Arpino (FR) - TERRENI:

FOGLIO 14

Foglio 14 particella 20 di ha 00.23.70;
Foglio 14 particella 45 di ha 00.04.06;
Foglio 14 particella 117 di ha 00.28.30;
Foglio 14 particella 270 di ha 00.27.20;
Foglio 14 particella 272 di ha 00.20.90;
Foglio 14 particella 275 di ha 00.30.00;

FOGLIO 23

Foglio 23 particella 214 di ha 00.01.50;
Foglio 23 particella 215 di ha 00.01.59;
Foglio 23 particella 216 di ha 00.13.21;
Foglio 23 particella 217 di ha 00.19.20;
Foglio 23 particella 224 di ha 00.48.04;
Foglio 23 particella 419 di ha 00.21.44;
Foglio 23 particella 908 di ha 00.29.60;
Foglio 23 particella 909 di ha 00.66.87;
Foglio 23 particella 910 di ha 00.02.49;
Foglio 23 particella 911 di ha 00.14.11;
Foglio 23 particella 912 di ha 00.00.90;
Foglio 23 particella 913 di ha 00.17.50;

FOGLIO 24

Foglio 24 particella 66 di ha 00.00.34;
Foglio 24 particella 71 di ha 00.04.77;
Foglio 24 particella 78 di ha 00.01.96;
Foglio 24 particella 85 di ha 00.01.36;
Foglio 24 particella 94 di ha 00.00.64;
Foglio 24 particella 95 di ha 00.00.54;



LUCA PUNZI ARCHITETTO

CTU del Tribunale Civile e Penale di Roma
Via Achille Loria, 39 - 00191 Roma - Tel 06.3322.1811 - Fax 06.3321.3387 - Cell 338.2803979

Foglio 24 particella 100 di ha 00.00.81;
Foglio 24 particella 103 di ha 00.06.06;
Foglio 24 particella 104 di ha 00.07.00;
Foglio 24 particella 105 di ha 00.27.59;
Foglio 24 particella 106 di ha 00.01.33;
Foglio 24 particella 107 di ha 00.01.12;
Foglio 24 particella 108 di ha 00.00.63;
Foglio 24 particella 109 di ha 00.00.29;
Foglio 24 particella 110 di ha 00.00.61;
Foglio 24 particella 113 di ha 00.00.52;
Foglio 24 particella 115 di ha 00.00.40;
Foglio 24 particella 116 di ha 00.00.82;
Foglio 24 particella 117 di ha 00.04.36;
Foglio 24 particella 119/2 di ha 00.00.00;
Foglio 24 particella 120 di ha 00.00.41;
Foglio 24 particella 121 di ha 00.00.37;
Foglio 24 particella 122 di ha 00.00.05;
Foglio 24 particella 123 di ha 00.00.09;
Foglio 24 particella 124 di ha 00.00.29;
Foglio 24 particella 125 di ha 00.00.06;
Foglio 24 particella 127 di ha 00.01.38;
Foglio 24 particella 128 di ha 00.01.46;
Foglio 24 particella 129 di ha 00.01.30;
Foglio 24 particella 131 di ha 00.11.35;
Foglio 24 particella 135 di ha 00.07.36;
Foglio 24 particella 136 di ha 00.06.44;
Foglio 24 particella 138 di ha 00.05.75;
Foglio 24 particella 139 di ha 00.24.31;
Foglio 24 particella 140 di ha 00.02.91;
Foglio 24 particella 141 di ha 00.03.64;
Foglio 24 particella 144 di ha 00.01.99;



LUCA PUNZI ARCHITETTO

CTU del Tribunale Civile e Penale di Roma
Via Achille Loria, 39 - 00191 Roma - Tel 06.3322.1811 - Fax 06.3321.3387 - Cell 338.2803979

Foglio 24 particella 145 di ha 00.01.74;
Foglio 24 particella 147 di ha 00.26.38;
Foglio 24 particella 148 di ha 00.16.00;
Foglio 24 particella 149 di ha 00.03.80;
Foglio 24 particella 150 di ha 00.04.04;
Foglio 24 particella 151 di ha 00.04.86;
Foglio 24 particella 154 di ha 00.07.62;
Foglio 24 particella 155 di ha 00.42.20;
Foglio 24 particella 156 di ha 00.04.80;
Foglio 24 particella 157 di ha 00.00.60;
Foglio 24 particella 158 di ha 00.01.68;
Foglio 24 particella 159 di ha 00.02.02;
Foglio 24 particella 160 di ha 00.01.66;
Foglio 24 particella 161 di ha 00.02.34;
Foglio 24 particella 162 di ha 00.02.43;
Foglio 24 particella 163 di ha 00.04.84;
Foglio 24 particella 165 di ha 00.00.13;
Foglio 24 particella 166 di ha 00.00.27;
Foglio 24 particella 167 di ha 00.00.26;
Foglio 24 particella 168 di ha 00.00.41;
Foglio 24 particella 170 di ha 00.02.98;
Foglio 24 particella 171 di ha 00.03.10;
Foglio 24 particella 173 di ha 00.03.52;
Foglio 24 particella 174 di ha 00.04.50;
Foglio 24 particella 176 di ha 00.02.65;
Foglio 24 particella 177 di ha 00.07.04;
Foglio 24 particella 178 di ha 00.10.82;
Foglio 24 particella 179 di ha 00.02.30;
Foglio 24 particella 180 di ha 00.10.10;
Foglio 24 particella 182 di ha 01.72.67;
Foglio 24 particella 183 di ha 00.06.40;



LUCA PUNZI ARCHITETTO

CTU del Tribunale Civile e Penale di Roma
Via Achille Loria, 39 - 00191 Roma - Tel 06.3322.1811 - Fax 06.3321.3387 - Cell 338.2803979

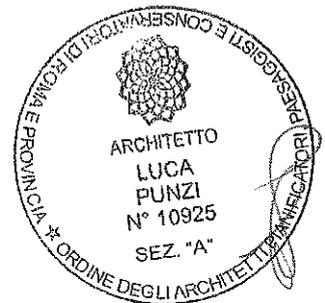
Foglio 24 particella 184 di ha 01.20.00;
Foglio 24 particella 491 di ha 00.00.19;
Foglio 24 particella 492 di ha 00.18.34;
Foglio 24 particella 622 di ha 00.03.50;
Foglio 24 particella 623 di ha 00.03.30;
Foglio 24 particella 624 di ha 00.02.40;
Foglio 24 particella 697 di ha 00.01.80;
Foglio 24 particella 710 di ha 00.04.60;
Foglio 24 particella 711 di ha 00.04.42;
Foglio 24 particella 713 di ha 00.13.30;
Foglio 24 particella 714 di ha 00.07.78;
Foglio 24 particella 789 di ha 00.05.28;
Foglio 24 particella 790 di ha 00.06.22;
Foglio 24 particella 820 di ha 00.18.85;
Foglio 24 particella 828 di ha 00.03.38;
Foglio 24 particella 829 di ha 00.01.92;
Foglio 24 particella 1323 di ha 00.14.56;
Foglio 24 particella 1324 di ha 00.35.44;
Foglio 24 particella 1325 di ha 00.01.33;
Foglio 24 particella 1326 di ha 00.33.51;

per la quota di $\frac{1}{4}$

Foglio 24 particella 87 di ha 00.00.16;
Foglio 24 particella 89 di ha 00.00.31;
Foglio 24 particella 92 di ha 00.00.26;
Foglio 24 particella 520 di ha 00.01.93;

per la quota di $\frac{3}{12}$

Foglio 24 particella 137 di ha 00.02.66;



LUCA PUNZI ARCHITETTO

CTU del Tribunale Civile e Penale di Roma
Via Achille Loria, 39 - 00191 Roma - Tel 06.3322.1811 - Fax 06.3321.3387 - Cell 338.2803979

per la quota di 1/10

Foglio 24 particella 119/1 di ha 00.00.00;

per la quota di 51/75

Foglio 24 particella 112 di ha 00.06.24;

Foglio 24 particella 118 di ha 00.02.92;

Foglio 24 particella 126 di ha 00.00.06;

Foglio 24 particella 130 di ha 00.01.50;

Foglio 24 particella 142 di ha 00.05.28;

Foglio 24 particella 143 di ha 00.02.08;

per la quota di 34/135

Foglio 24 particella 64 di ha 00.00.53;

Foglio 24 particella 101 di ha 00.00.59;

Foglio 24 particella 694 di ha 00.07.00;

Foglio 24 particella 699 di ha 00.00.95;

per la quota di 158/315

Foglio 24 particella 68 di ha 00.15.43;

per la quota di 211/540

Foglio 24 particella 65 di ha 00.00.64;

Foglio 24 particella 455 di ha 00.00.56;

Foglio 24 particella 696 di ha 00.00.80;

per la quota di 392/720

Foglio 24 particella 102 di ha 00.02.56;

Foglio 24 particella 111 di ha 00.02.65;



1. IMMOBILE 1 - BOLOGNA

L'immobile è situato nel comune di Bologna in via Bruno Monterumici, 26 nella zona periferica Saffi / S. Viola, è distinto con i seguenti dati catastali :

Comune di Bologna, Foglio 149, particella 650, subalterno 13, Via Bruno Monterumici n. 26, piano T, z.c. 2, cat. C/3, cl. 6, mq. 117, Rendita € 1.087,66.

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari si riportano le seguenti formalità (in allegato):

Provenienza: Trascrizione n. 18671 del 27 maggio 2005

Pregiudizievoli: Trascrizione n. 16087 del 4 giugno 2010 (sequestro conservativo)

Iscrizione n. 5003 del 13 settembre 2012 (ipoteca legale)

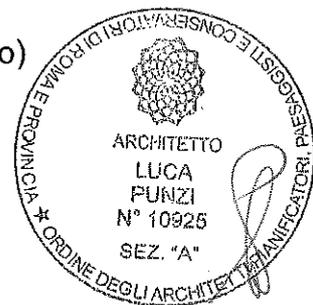
Trascrizione n. 30726 del 12 novembre 2012 (sentenza di fallimento)

Trascrizione n. 1825 del 22 gennaio 2014 (sentenza di fallimento)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di valutazione si trova in una zona periferica della città di Bologna, situata a nord ovest di essa, facilmente raggiungibile dalla Strada Statale 9 e non distante dall'uscita dell'autostrada A14.

Si accede all'immobile entrando da un cancello su strada, attraversando una via privata tra vari fabbricati dove sono presenti i civici dal 18 al 30 e poi



entrando nel portone della palazzina identificata dal civico 26.

Il bene in oggetto fa parte di un fabbricato composto da tre piani ed è posto al piano terra di esso, ha destinazione catastale C/3 - Laboratori per arti e mestieri - risulterebbe locato allo "Studio Geotopografico Bologna" ma essendo scaduti i termini alla ricezione della raccomandata di disdetta presumibilmente a fine Marzo 2014 (in allegato) verrà valutato come libero.

Internamente è composto da quattro vani ad uso ufficio e da un piccolo soppalco sovrastante; non appare differente dalla planimetria catastale attuale, tranne per un piccolo ripostiglio aggiunto nel locale ingresso.

Le pareti interne sono intonacate, gli infissi sono in alluminio e i pavimenti in marmo e piastrelle, non uniformi nei diversi ambienti.

Due delle stanze all'atto del sopralluogo sono risultate chiuse, probabilmente accessibili dal pianerottolo dalla porta accanto a quella di ingresso del suddetto locale anch'essa chiusa.

Risulta così suddiviso relativamente alle superfici nette interne:

| Ambiente | Superficie netta (mq) |
|-------------|-----------------------|
| Laboratorio | 65,0 |
| Ufficio 1 | 11,3 |
| Ufficio 2 | 9,5 |
| Ufficio 3 | 16,2 |
| WC | 2,0 |



LUCA PUNZI ARCHITETTO

CTU del Tribunale Civile e Penale di Roma
Via Achille Loria, 39 - 00191 Roma - Tel 06.3322.1811 - Fax 06.3321.3387 - Cell 338.2803979

| | |
|---------------|--------------|
| Ingresso | 8,7 |
| Soppalco | 17,0 |
| Totale | 129,7 |

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE

Il valore della superficie commerciale virtuale sarà calcolato considerando, come di norma, oltre alla superficie netta, anche la superficie occupata dagli eventuali muri interni, da quella dei muri esterni di proprietà esclusiva e dalla metà di quelli di confine.

A questi si aggiungeranno le superfici esterne ridotte di opportuni coefficienti di riduzione al fine di ottenere una superficie virtuale moltiplicabile per la valutazione unitaria di mercato calcolata al metro quadro.

| | | | |
|--|----------|--------------|-----------------|
| Superficie commerciale | 127,9 mq | pari a 1/1mq | 127,9 mq |
| Soppalco (h=2,00 mt) | 17,0 mq | pari a 1/2mq | 8,5 mq |
| TOT SUPERFICIE commerciale virtuale | | | 136,4 mq |

VALUTAZIONE

Dopo un attento sopralluogo - dove si è proceduto a rilievi fotografici, a raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, giornali e siti web di annunci, e presso le altre fonti accreditate per la



LUCA PUNZI ARCHITETTO

CTU del Tribunale Civile e Penale di Roma
Via Achille Loria, 39 - 00191 Roma - Tel 06.3322.1811 - Fax 06.3321.3387 - Cell 338.2803979

valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, si è passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Si riportano i valori dell'Agenzia delle Entrate:

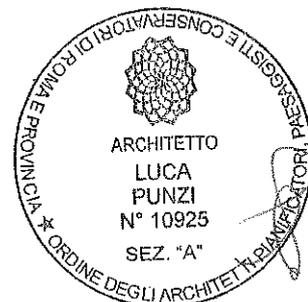
Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Comune: BOLOGNA

Fascia/zona: Periferica/SAFFI- S. VIOLA

Codice di zona: D10

Microzona catastale n.: 5



| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Uffici | Normale | 2100 | 2500 | L | 5,7 | 9,2 | L |
| Uffici | Ottimo | 2500 | 3200 | L | 8,2 | 12 | L |

Gli immobili sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo sulla base dei valori rilevati sul mercato per immobili simili.

Si espongono di seguito le valutazioni per la stima delle unità immobiliari in oggetto.

VALORE DEGLI IMMOBILI

L'immobile verrà valutato partendo dal valore della tipologia edilizia "Uffici" dell'Osservatorio del Ministero delle Finanze non essendo disponibile la quotazione specifica della destinazione, ed anche essendone stato fino ad

oggi questo l'utilizzo dalla società locata in esso.

Dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari operanti sulla provincia di Bologna, è emerso che il valore di mercato medio per locali simili si attesta sui 1.800,00 €/mq.

Si consideri però che questo valore corrisponde ad immobili in ottimo stato di conservazione e dotati generalmente di servizi ed impiantistica in buono stato.

Preso atto anche della difficile situazione del mercato attuale, si ritiene di dover attestare il valore di mercato dell'immobile in questione applicando ad esso un coefficiente correttivo di riduzione pari allo 0,15, cioè:

1.800,00 € al mq - 15% = 1.530,00 € al mq, arrotondandolo a 1.500,00 € al metro quadro, che tenga conto come già espresso dello stato medio dell'immobile in questione e della sua destinazione catastale C/3 - Laboratori per arti e mestieri non espressamente ad uffici come in realtà utilizzato.

Si stima pertanto il valore del bene come riportato di seguito:

136,4 mq x 1.500,00 €/mq = 204.600,00 €

Si può quindi affermare che il più corretto valore di stima del bene all'attualità, sia arrotondando la cifra, pari a:

205.000,00 € (Duecentocinquemila Euro)



2. IMMOBILE 2 - MILANO

L'immobile è situato nel comune di Milano in via Fortezza n. 21/C nella zona Periferica/monza, precotto, gorla ed è distinto con i seguenti dati catastali:

- Comune di Milano Foglio 56, particella 309, subalterno 45, Via Fortezza n. 21/c, piano S1, z.c. 3, cat. D/7, Rendita € 3.418,94;

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari si riportano le seguenti formalità (in allegato):

Provenienza: Trascrizione n. 16050 del 27 aprile 2005

Pregiudizievoli: Trascrizione n. 996 del 10 gennaio 2006 (domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizioni)

Iscrizione n. 3338 del 19 marzo 2010 (ipoteca legale)

Iscrizione n. 6979 del 19 settembre 2012 (ipoteca legale)

Trascrizione n. 41495 del 16 novembre 2012 (sentenza di fallimento)



DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di valutazione si trova in una zona periferica di Milano, situata a nord est di essa e facilmente raggiungibile per la vicina fermata della metropolitana di Villa San Giovanni e della Stazione ferroviaria di Milano Greco Pirelli.

Il bene in oggetto appartiene ad un fabbricato di quattro piani ed è

LUCA PUNZI ARCHITETTO

CTU del Tribunale Civile e Penale di Roma
Via Achille Loria, 39 - 00191 Roma - Tel 06.3322.1811 - Fax 06.3321.3387 - Cell 338.2803979

posto al piano seminterrato di esso; ha come destinazione catastale D/07-
"Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività
industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali
trasformazioni".

Si accede all'immobile entrando in un cancello su strada,
attraversando un cortile privato tra vari fabbricati dove sono presenti i civici
dal n. 15 al 21.

Internamente non è stato possibile visionarlo poichè l'immobile al
momento del sopralluogo era chiuso ma attenendosi alla planimetria
catastale si denota che il bene risulta composto da tre vani principali più
quattro vani secondari per una superficie totale netta di 330,4 mq ed
un'altezza interna netta di 3.20 m.

Risulta così suddiviso relativamente alle superfici nette interne:

| Ambiente | Superficie netta (mq) |
|---------------|-----------------------|
| Laboratorio 1 | 97,8 |
| Laboratorio 2 | 91,8 |
| Ufficio 1 | 107,9 |
| Ufficio 2 | 11,2 |
| Ripostiglio | 14,4 |
| WC | 5,4 |
| Disimpegno | 1,9 |
| Totale | 330,4 |



| Aree esterne | Superficie (mq) |
|---|-----------------|
| Rampa carraia ad uso esclusivo | 73,0 |
| Cortile condominiale 1 uso esclusivo (arrivo rampa) | 114,4 |
| Cortile condominiale mappale 310 uso esclusivo | 145,1 |
| Totale | 332,5 |



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE

Il valore della superficie commerciale virtuale sarà calcolato considerando, come di norma, oltre alla superficie netta, anche la superficie occupata dagli eventuali muri interni, da quella dei muri esterni di proprietà esclusiva e dalla metà di quelli di confine.

A questi non si aggiungeranno le aree esterne di accesso al locale poichè, sebbene di uso esclusivo sono di proprietà condominiale; si ritengono comunque già considerate nella valorizzazione dell'immobile.

Superficie commerciale 330,4 mq pari a 1/1mq 330,4 mq

TOT SUPERFICIE commerciale virtuale 330,4 mq

VALUTAZIONE

Dopo un attento sopralluogo - dove si è proceduto a rilievi fotografici, a raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, giornali e siti web di annunci, e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, si è passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Si riportano i valori dell'Agenzia delle Entrate:

Comune: MILANO

Fascia/zona:

Periferica/MONZA, PRECOTTO, GORLA -

Codice zona: D07

Microzona: 29



| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni industriali | Ottimo | 800 | 1050 | L | 4,6 | 6,2 | L |
| Capannoni tipici | Ottimo | 700 | 1100 | L | 4,2 | 5,8 | L |
| Laboratori | Normale | 1000 | 1300 | L | 5,4 | 7,2 | L |

Gli immobili sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo sulla base dei valori rilevati sul mercato per immobili simili.

LUCA PUNZI ARCHITETTO

CTU del Tribunale Civile e Penale di Roma
Via Achille Loria, 39 - 00191 Roma - Tel 06.3322.1811 - Fax 06.3321.3387 - Cell 338.2803979

Si espongono di seguito le valutazioni per la stima delle unità immobiliari in oggetto.

VALORE DEGLI IMMOBILI



L'immobile viene identificato nella tipologia catastale D/07-
"Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" che si ritiene assimilabile alla destinazione indicata dalla agenzia delle entrate come *"Laboratori"*.

Dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari operanti sulla provincia di Milano, è emerso che il valore di mercato medio per locali simili si attesta sui 900,00 €/mq.

Preso atto anche della difficile situazione del mercato attuale, si ritiene di dover attestare il valore di mercato dell'immobile in questione applicando ad esso un coefficiente correttivo di riduzione pari allo 0,10, cioè:

900,00 € al mq - 10% = 810,00 € al mq arrotondandolo a 800,00 € al mq

Si stima pertanto il valore del bene come riportato di seguito:

330,4 mq x 800,00 €/mq = 264.320,00 €

Si può quindi affermare che il più corretto valore di stima del bene all'attualità, sia arrotondando la cifra, pari a:

265.000,00 € (Duecentosessantacinquemila Euro)

NOTA

Si evidenzia che è presente la procedura n.500/2005 presso il Tribunale di Milano - G.E. Dottoressa Massari - a favore di TEXPRO S.p.a. contro la Società ITAM S.p.a. a seguito del pignoramento trascritto presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 05.04.2005 nn. 12776/22503 del valore di 116.232,60 oltre successive spese.

Nella relazione di stima della suddetta procedura esecutiva (in allegato), nelle Osservazioni si legge: *"Si segnala che l'immobile risulta essere stato venduto alla società "Prima C.M. Srl, unitamente ad altri beni e successivamente alla notifica e alla trascrizione del pignoramento con atto a rogito Notaio Giovanni Piacitelli, Via Aldo Moro, 262 Frosinone in data 22 Aprile 2005 Rep. 59177".*





3. IMMOBILE 3 - SALUZZO (CN)

Gli immobili situati nel comune di Saluzzo (CN) sono tre:

A) **EDIFICIO** in Via Circonvallazione n. 11/H, situato al piano terreno e in parte al seminterrato distinto con i seguenti dati catastali: Foglio 43 **particella 583, subalterno 4**, Via Circonvallazione n. 11/h, piano T-S1, cat. D/8, Rendita € 10.029,59;

B) **TERRENO** in Via Circonvallazione n. 11/H, Foglio 43 **particella 582**, Via Circonvallazione n. 11/h, piano T, cat. Area Urbana, Consistenza 1221 mq;

C) **TERRENO** in Via Circonvallazione n. 11/H, Foglio 43, **particella 144**, Via Circonvallazione n. 11/h, piano T, cat. Area Urbana, Consistenza 241 mq.

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari si riportano le seguenti formalità (in allegato):

Provenienza: Trascrizione n. 3127 del 30 maggio 2008

Pregiudizievoli: Trascrizione n. 3852 del 2 luglio 2008 (preliminare di compravendita)

Trascrizione n. 4353 del 24 luglio 2008 (revoca atti soggetti a trascrizioni)

Trascrizione n. 5060 del 18 settembre 2009 (revoca atti soggetti a trascrizioni)

Trascrizione n. 6424 del 22 dicembre 2010 (revoca atti soggetti a trascrizioni)

Iscrizione n. 658 del 17 settembre 2012 (ipoteca legale)

Trascrizione n. 1000 del 20 febbraio 2013 (sentenza di fallimento)



3a. IMMOBILE A

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel Comune di Saluzzo, ad esso si accede direttamente da Via della Circonvallazione tramite uno spazio adibito a parcheggio.

Il bene in oggetto è disposto al pian terreno con gli ambienti principali ed in piccola parte al piano seminterrato con ambienti di servizio e fa parte di un edificio con un ulteriore primo piano di altra proprietà.

La costruzione è costituita nella parte principale fronte strada a destinazione negozio/magazzino da un ambiente con un'altezza massima di 5,55/5,90 mt dotato di una ossatura in pilastri e travi in cemento armato, sfondati in mattoni rossi a facciavista e copertura a tetto.

La parte secondaria, a destinazione magazzino con un'altezza interna di 5,75 mt ed edificata solo al piano terra, è invece edificata più semplicemente con elementi prefabbricati sia strutturali che di tamponamento in cemento armato e dotata di copertura a doppia falda.

Lungo l'edificio con accesso dalla *strada privata* sono presenti due ingressi a corpi scala che portano a due zone interrato, una con due locali magazzino di altezza interna 2,50 mt e un'altra con un locale magazzino e la centrale termica di altezza interna 2,50 mt accessibile anche da una ulteriore scala sul lato opposto dalla zona del *cortile*.

La destinazione catastale risulta essere D/08 – "*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non*

suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”.

Internamente non è stato possibile visionarlo poiché l'immobile al momento del sopralluogo era chiuso e per quanto si può osservare dalle vetrate non utilizzato al momento.

La valutazione quindi verrà effettuata con i dati a disposizione e dalle risultanze catastali.

Risulta così suddiviso relativamente alle superfici nette interne:

| Ambiente | Superficie netta (mq) |
|-------------------|-----------------------|
| Magazzino-negozio | 751,7 |
| Magazzino aperto | 503,2 |
| Uffici | 46,3 |
| Magazzino 4 | 94,3 |
| Magazzini 5 | 85,0 |
| Centrale termica | 13,7 |
| Totale | 1494,2 |



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE

Il valore della superficie commerciale virtuale sarà calcolato considerando, come di norma, oltre alla superficie netta, anche la superficie occupata dagli eventuali muri interni, da quella dei muri esterni di proprietà esclusiva e dalla metà di quelli di confine.

A questi si aggiungeranno le aree esterne ridotte di un adeguato coefficiente di riduzione.

LUCA PUNZI ARCHITETTO

CTU del Tribunale Civile e Penale di Roma
Via Achille Loria, 39 - 00191 Roma - Tel 06.3322.1811 - Fax 06.3321.3387 - Cell 338.2803979

Parte Principale fronte strada:

| | | | |
|------------------------------|----------|------------|----------|
| Magazzino-negozio | 811,0 mq | pari a 1/1 | 811,0 mq |
| Magazzino interrato 4 e c.t. | 128,0 mq | pari a 1/2 | 64,0 mq |
| Magazzini interrati 5 | 105,8 mq | pari a 1/2 | 52,9 mq |

TOT SUPERFICIE commerciale virtuale neg/magazzini 927,9mq

| | | | |
|--------|---------|--------------|---------|
| Uffici | 56,5 mq | pari a 1/1mq | 56,5 mq |
|--------|---------|--------------|---------|

TOT SUPERFICIE commerciale virtuale uffici 56,5 mq

Parte Secondaria

(magazzino "aperto" come denominato sulla planimetria catastale):

| | | | |
|-------------------------|----------|------------|----------|
| Magazzino prefabbricato | 539,6 mq | pari a 1/1 | 539,6 mq |
|-------------------------|----------|------------|----------|

TOT SUPERFICIE commerciale virtuale magazzini 539,6 mq

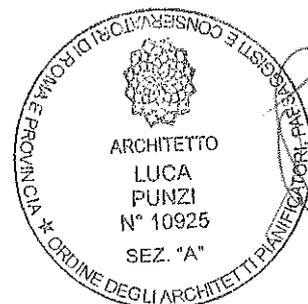
VALUTAZIONE

Dopo un attento sopralluogo - dove si è proceduto a rilievi fotografici, a raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, giornali e siti web di annunci, e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, si è passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Si riportano i valori dell'Agenzia delle Entrate:

Provincia: CUNEO

Comune: SALUZZO



**Fascia/zona: Semicentrale/ZONA TRA L'AREA ADIACENTE STRADA DI BARGE
E LA SR 589 LATO NORD**

Codice zona: C2

Microzona: 2

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni industriali | Normale | 450 | 650 | L | 2 | 3 | L |
| Capannoni tipici | Normale | 400 | 600 | L | 2 | 3 | L |
| Magazzini | Normale | 600 | 900 | L | 2 | 3 | L |
| Negozi | Normale | 1100 | 1600 | L | 6 | 9 | L |
| Uffici | Normale | 1200 | 1800 | L | 6 | 9 | L |

Gli immobili sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo sulla base dei valore rilevati sul mercato per immobili simili.

Si espongono di seguito le valutazioni per la stima delle unità immobiliari in oggetto.

VALORE DEGLI IMMOBILI



L'immobile viene identificato nella tipologia catastale D/08

Dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari operanti sulla provincia di Cuneo, è emerso che il valore di mercato per locali simili si

attesta sul valore massimo dei magazzini per la parte fronte strada e sul valore minimo per il capannone prefabbricato ad un solo piano sul retro.

Per la parte ad uffici si utilizzerà il valore minimo come confermato anche qui dalle ricerche di mercato.

Tali indicazioni di massimo e minimo si intendo sempre relativamente ai valori riportati dall' Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Finanze, come di seguito riportato nel calcolo:

Parte Principale fronte strada:

TOT SUPERFICIE commerciale virtuale neg/magazzini 927,9mq

927,9 mq x 900,00 €/mq = 835.110,00 €

TOT SUPERFICIE commerciale virtuale uffici 56,5 mq

56,5 mq x 1.200,00 €/mq = 67.800,00 €

Parte Secondaria

(magazzino "aperto" come denominato sulla planimetria catastale):

TOT SUPERFICIE commerciale virtuale magazzini 539,6 mq

539,6 mq x 600,00 €/mq = 323.760,00 €

Sommando le varie parti:

835.110,00 € + 67.800,00 € + 323.760,00 € = 1.226.670,00 €

Si può quindi affermare che il più corretto valore di stima del bene all'attualità, sia arrotondando la cifra, pari a:

1.225.000,00 € (Unmilione duecentoventicinquemila Euro)



L'area esterna all'edificio che misura 2.575 mq si ritiene, non rilevando documentazione specifica in merito, in comune con gli altri subalterni dell'edificio e comunque dal punto di vista della valutazione già compresa nella stima effettuata.

3b. IMMOBILE B

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel Comune di Saluzzo, più precisamente si tratta di un TERRENO in Via Circonvallazione n. 11/H, Foglio 43, particella 582, Via Circonvallazione n. 11/h, piano T, cat. Area Urbana, Consistenza 1221 mq;

Il lotto di terreno a destinazione Area Urbana è dotato di alberature al confine e di recinzione unitamente all'Immobilabile "C" Particella 144 a cui appare unito planimetricamente.

Se ne calcola il valore al metro quadro come percentuale del valore dei magazzini dell'immobile "A" essendo ad esso adiacente ed essendo tale valore unitario congruo alle ricerche di mercato effettuate per beni simili:

Valore al mq: $600,00 \text{ €/mq} \times 0,1 = 60 \text{ €/mq}$.

Valore dell'immobile: $1221 \text{ mq} \times 60,00 \text{ €/mq} = 73.260,00 \text{ €}$

Si può quindi affermare che il più corretto valore di stima del bene all'attualità, sia arrotondando la cifra, pari a:

75.000,00 € (Settantacinquemila Euro)



3C. IMMOBILE C

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel Comune di Saluzzo, più precisamente si tratta di un TERRENO in Via Circonvallazione n. 11/H, Foglio 43, particella 144, Via Circonvallazione n. 11/h, piano T, cat. Area Urbana, Consistenza 241 mq.

Il lotto di terreno a destinazione Area Urbana è dotato di alberature al confine e di recinzione unitamente all'Immobile C Particella 582 a cui appare unito planimetricamente.

Se ne calcola il valore al metro quadro come percentuale del valore dei magazzini dell'immobile A essendo ad esso adiacente ed essendo tale valore unitario congruo alle ricerche di mercato effettuate per beni simili:

Valore al mq: $600,00 \text{ €/mq} \times 0,1 = 60 \text{ €/mq}$.

Valore dell'immobile: $241 \text{ mq} \times 60,00 \text{ €/mq} = 14.460,00 \text{ €}$.

Si può quindi affermare che il più corretto valore di stima del bene all'attualità, sia arrotondando la cifra, pari a:

15.000,00 € (Quindicimila Euro)



4. IMMOBILE 4 - FROSINONE

L'immobile è un APPARTAMENTO situato nel comune di Frosinone in Via Vincenzo Ferrarelli n.136 nella zona Centrale ed è distinto con i seguenti dati catastali: Foglio 19 particella 658 sub. 3, Via Vincenzo Ferrarelli n. 136, piano 1, z.c. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 6, Rendita € 464,81;

Provenienza: Trascrizione n. 3840 del 25 marzo 2005

Pregiudizievoli: Trascrizione n. 7788 del 7 giugno 2010 (sequestro conservativo)

Iscrizione n. 1320 del 6 settembre 2012 (ipoteca legale)

Trascrizione n. 16973 del 20 novembre 2012 (sentenza di fallimento)

Trascrizione n. 1204 del 23 gennaio 2014 (sentenza di fallimento)



DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di valutazione si trova in una zona semicentrale ad est di Frosinone, e più precisamente su via V. Ferrarelli al civico 136.

Il bene in oggetto è inserito in un fabbricato di tre piani, costituito da un'ossatura di travi e pilastri in cemento armato, e da sfondati in mattoni gialli ed è posto al primo piano di esso; ha come destinazione catastale A2 – "Abitazioni di tipo civile".

Internamente non è stato possibile visionarlo poiché l'immobile al momento del sopralluogo era chiuso, ma attenendosi alla planimetria catastale, si denota che il bene risulta composto da 4 stanze, una cucina, un bagno, disposte intorno ad un disimpegno ed è indicata una altezza

interna di 3,08 mt. Sui lati Nord e Sud sono presenti due balconi per tutta la lunghezza della facciata.

L'appartamento risulta così suddiviso relativamente alle superfici nette interne (si riportano le numerazioni delle stanze della planimetria catastale):

| Ambiente | Superficie netta (mq) |
|-------------------|-----------------------|
| Cucina (stanza 1) | 12,9 |
| Stanza 2 | 20,7 |
| Stanza 3 | 12,6 |
| Stanza 4 | 15,2 |
| Stanza 5 | 29,4 |
| Wc | 4,7 |
| Disimpegno | 13,0 |
| Totale | 108,5 |

| | |
|--------------|------|
| Balcone sud | 11,7 |
| Balcone nord | 17,0 |

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE

Il valore della superficie commerciale virtuale sarà calcolato considerando, come di norma, oltre alla superficie netta, anche la superficie occupata dagli eventuali muri interni, da quella dei muri esterni



di proprietà esclusiva e dalla metà di quelli di confine.

A questi si aggiungeranno le superfici esterne ridotte di opportuni coefficienti di riduzione al fine di ottenere una superficie virtuale moltiplicabile per la valutazione unitaria di mercato calcolata al metro quadro.

| | | |
|--|-----------------------|-----------------|
| Superficie commerciale virtuale | 130,2 mq pari a 1/1mq | 130,2 mq |
| Balcone sud | 11,7 mq pari a 1/3mq | 3,9 mq |
| Balcone nord | 17,0 mq pari a 1/3mq | 5,6 mq |
| TOT SUPERFICIE commerciale virtuale | | 139,7 mq |

VALUTAZIONE

Dopo un attento sopralluogo - dove si è proceduto a rilievi fotografici, a raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, giornali e siti web di annunci, e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, si è passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Si riportano i valori dell'Agenzia delle Entrate:

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Comune: FROSINONE

Fascia/zona:

Semicentrale/CASALENO, LA TORRE, CERRETO, C. COTTORINO, LA BOTTE, C. DEL VESCOVO, LA PESCARA, CASTAGNOLA, V. CISTERNA, V. CORONI, FONTE CORINA

Codice zona: C3



Microzona: 3

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1150 | 1500 | L | 3,9 | 5,6 | N |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1400 | 2000 | L | | | |
| Box | Normale | 600 | 800 | L | 2,5 | 3,7 | |



VALORE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo sulla base dei valore rilevati sul mercato per immobili simili.

Si espongono di seguito le valutazioni per la stima delle unità immobiliari in oggetto.

Dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, è emerso che il valore di mercato per locali simili si attesta sui valore medio riportato dall' Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Finanze per le Abitazioni civili (Ipotizzando uno Stato conservativo Normale), come di seguito riportato nel calcolo:

$$139,7 \text{ mq} \times 1.325,00 \text{ €/mq} = 185.102,50 \text{ €}$$

Si può quindi affermare che il più corretto valore di stima del bene all'attualità sia, arrotondando la cifra, pari a:

185.000,00 € (Centottantacinquemila Euro)



5. IMMOBILI 5 - ARPINO (FR) - CAPANNONI

Gli immobili sono situati nel comune di Arpino (FR), in via Scaffa SNC; si tratta di tre capannoni di cui uno principale con i relativi servizi e uffici, di due secondari, parzialmente aperti e di due piccole costruzioni una a due livelli a destinazione ufficio e una ad un livello a destinazione magazzino.

Si trovano più precisamente in una zona periferica a circa 8 km ad Ovest di Arpino (FR), in contrada Bove, lungo la Strada provinciale 166 distante dall'uscita dell'autostrada A1 di Ceprano circa 20 km.

Si accede agli immobili tramite un cancello posto lungo la provinciale 166 che introduce ad un grande piazzale asfaltato nel quale si articolano i vari corpi di fabbrica.

Gli immobili risultano essere distinti secondo i seguenti dati catastali:

5a IMMOBILE A: Foglio 23 particella 213 subalterno 6 Via Scaffa snc., piano T, cat. D/1, Rendita € 1.886,00;

5b IMMOBILE B: Foglio 23 particella 213 subalterno 7 Via Scaffa snc., piano T, cat. D/1, Rendita € 3.350,00;

5c IMMOBILE C: Foglio 23 particella 213 subalterno 8 Via Scaffa snc., piano T-1, cat. D/1, Rendita € 12.800,00;

Provenienza: Trascrizione n. 5360 del 20 aprile 2006

Pregiudizievoli: Trascrizione n. 16055 del 27 ottobre 2008 (servitù di elettrodotto su part. 213)

Trascrizione n. 16057 del 27 ottobre 2008 (servitù di elettrodotto su part. 213))

Iscrizione n. 19533 del 17 giugno 2009 (ipoteca volontaria)

Trascrizione n. 3230 del 16 marzo 2010 (esecuzione in forma specifica)

Trascrizione n. 7788 del 7 giugno 2010 (sequestro conservativo)

Iscrizione n. 1320 del 6 settembre 2012 (ipoteca legale)

Trascrizione n. 16973 del 20 novembre 2012 (sentenza di fallimento)

VALUTAZIONE

Dopo un attento sopralluogo - dove si è proceduto a rilievi fotografici, a raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, giornali e siti web di annunci, e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, si è passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Si riportano i valori dell'Agenzia delle Entrate:

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: FROSINONE

Comune: ARPINO

Fascia/zona:



Semicentrale/CIVITAVECCHIA, V.S.FRANCESCO, V.VALLUNI, V.S.IANNI, V.S. LUCIA, V.ARPINO, STAZIONE, CARNELLO, VUOTTI, COLLECARINO, ABATE, SCAFFA

Codice zona: C1

Microzona: 1

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|
| | | Min | Max | | Min | Max |
| Capannoni industriali | Normale | 400 | 500 | L | | |
| Laboratori | Normale | 200 | 300 | L | | |
| Uffici | Normale | 700 | 1000 | L | | |



Gli immobili sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo sulla base dei valore rilevati sul mercato per immobili simili.

Si analizzano ora i singoli subaltemi che risultano adiacenti tra di loro (vedi schema Allegato 5.7) e dotati di accesso dallo stesso piazzale di distribuzione.

Essendo presente un contratto di locazione per Euro 24.000,00 Annuì con la società "C.G.M. S.r.l. Costruzioni Meccaniche Generali S.r.l. della durata di anni 6+6 con decorrenza dal 4 luglio 2011 fino al 4 luglio 2023, (la cui presenza nei locali il sottoscritto ha potuto constatare in sede di sopralluogo) si applicherà nella stima un coefficiente di riduzione del valore pari ad 1/3.

5a IMMOBILE A: Foglio 23 particella 213 **subalterno 6** Via Scaffa snc., piano
T, cat. D/1, Rendita € 1.886,00;

DESCRIZIONE

L'immobile è un corpo di fabbrica molto allungato, che misura circa 10 metri di larghezza e 72 di lunghezza con altezza massima interna di 7 metri, risulta oggi ridotto ad una tettoia in stato fatiscente aperta sul lato lungo di fronte agli altri capannoni.

VALUTAZIONE

Dalle ricerche effettuate, è emerso che il valore di mercato medio per locali simili conferma il valore minimo dell'Agenzia delle Entrate che si attesta a 400,00 €/mq.

Si consideri però che questo valore corrisponde ad immobili in ottimo stato di conservazione e dotati generalmente di servizi ed impiantistica in buono stato.

Preso atto della difficile situazione del mercato immobiliare attuale, e del pessimo stato dell'immobile, ridotto praticamente ad una tettoia chiusa sul lato posteriore, privo di impiantistica, e con la copertura danneggiata in più punti, si ritiene di poter attestare il valore di mercato dell'immobile in



questione applicando ad esso un coefficiente correttivo di riduzione pari allo 0,70, cioè:

$$400,00 \text{ € al mq} - 70\% = 120,00 \text{ € al mq,}$$

$$718,6 \text{ mq} \times 120,00 \text{ €/mq} = 86.232,00 \text{ €}$$

Si può quindi affermare che il più corretto valore di stima del subalterno6 se fosse libero da locazioni, arrotondando la cifra, sia pari a:

85.000,00 € (Ottantacinquemila Euro)



Si calcola ora il valore degli immobili come da attuale contratto di

locazione (allegato 5.6) relativo ai sub 6, 7 e 8

| | PARTICELLA | Valore da libero (Euro) | Valore degli immobili occupati come da contratto di locazione scad. 2023 Valore ridotto di 1/3 (Euro) |
|---------------|------------|-------------------------|--|
| 5a IMMOBILE A | sub 6 | 85.000,00 | 56.666,66 |

Si può quindi affermare che il più corretto valore di stima del subalterno6 locato nella situazione attuale, arrotondando la cifra, sia pari a:

55.000,00 € (Cinquantacinquemila Euro)

5b IMMOBILE B: Foglio 23 particella 213 subalterno 7 Via Scaffa snc., piano T, cat. D/1, Rendita € 3.350,00.

DESCRIZIONE

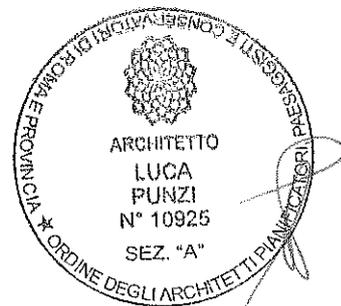
L'immobile è un corpo di fabbrica molto allungato, che misura circa 22 metri di larghezza e 50 di lunghezza con altezza interna massima di 7 metri,

LUCA PUNZI ARCHITETTO

CTU del Tribunale Civile e Penale di Roma
Via Achille Loria, 39 - 00191 Roma - Tel 06.3322.1811 - Fax 06.3321.3387 - Cell 338.2803979

risulta oggi in stato fatiscente e aperto sul lato Est, senza impiantistica, con la copertura danneggiata in più punti.

VALUTAZIONE



Dalle ricerche effettuate, è emerso che il valore di mercato medio per locali simili conferma il valore minimo dell'Agenzia delle Entrate che si attesta a 400,00 €/mq.

Si consideri però che questo valore corrisponde ad immobili in ottimo stato di conservazione e dotati generalmente di servizi ed impiantistica in buono stato.

Preso atto della difficile situazione del mercato immobiliare attuale, e del cattivo stato dell'immobile, si ritiene di poter attestare il valore di mercato dell'immobile in questione applicando ad esso un coefficiente correttivo di riduzione pari allo 0,50, cioè:

$$400,00 \text{ € al mq} - 50\% = 200,00 \text{ € al mq},$$

$$1.112,2 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = 222.440,00 \text{ €}$$

Si può quindi affermare che il più corretto valore di stima del subalterno⁷ se fosse libero da locazioni, arrotondando la cifra, sia pari a:

220.000,00 € (Duecentoventimila Euro)

Si calcola ora il valore degli immobili come da attuale contratto di locazione (allegato 5.6) relativo ai sub 6, 7 e 8

LUCA PUNZI ARCHITETTO

CTU del Tribunale Civile e Penale di Roma
Via Achille Loria, 39 - 00191 Roma - Tel 06.3322.1811 - Fax 06.3321.3387 - Cell 338.2803979

| | PARTICELLA | Valore da libero (Euro) | Valore degli immobili occupati come da contratto di locazione scad. 2023 Valore ridotto di 1/3 (Euro) |
|---------------|------------|-------------------------------|---|
| 5b IMMOBILE B | sub 7 | 220.000,00 | 146.666,66 |

Si può quindi affermare che il più corretto valore di stima del **subalterno7** locato nella situazione attuale, arrotondando la cifra, sia pari a:

145.000,00 € (Centoquarantacinquemila Euro)

5c IMMOBILE C: Foglio 23 particella 213 **subalterno 8** Via Scaffa snc.,
piano T-1, cat. D/1, Rendita € 12.800,00;

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è un capannone in ottime condizioni costituito da due corpi adiacenti a formare planimetricamente una "L" caratterizzato da elementi strutturali reticolari di pilastri e travi e chiuso con tamponature in pannelli murari con sovrastanti finestrate; i due corpi sono uniti da un grande portale scorrevole.

Il corpo principale, il più grande, misura circa 78x25 metri con altezza interna massima 7 metri, ed è coperto con struttura a volta.

Il pavimento è in cemento industriale ed sono presenti e appaiono in buono stato gli impianti di illuminazione e riscaldamento.



LUCA PUNZI ARCHITETTO

CTU del Tribunale Civile e Penale di Roma
Via Achille Loria, 39 - 00191 Roma - Tel 06.3322.1811 - Fax 06.3321.3387 - Cell 338.2803979

Si accede al capannone sia attraverso un grande portale affacciato sullo spazio scoperto in comune con gli altri sub 6 e 8, sia attraverso gli uffici posti sul fronte principale.

Il corpo secondario, che misura circa 12,5 x 40,7 metri, è coperto a doppia falda sorretta da una struttura metallica di capriate reticolari, ha lo stesso tipo di pilastri metallici reticolari del corpo principale, di pannelli murari e di illuminazione e riscaldamento.

Esternamente dal corpo dei capannoni suddetti troviamo alcuni locali accessori quali:

- gli uffici addossati sul fronte principale del corpo di fabbrica con accesso da un piccolo porticato;
- i locali di servizio per gli operai quali spogliatoi e bagni sul retro;
- altri locali accessori di deposito per serbatoi e caldaie.

L'immobile risulta così suddiviso relativamente alle superfici nette interne:

| Ambiente | Superficie netta (mq) |
|--------------------------|-----------------------|
| Capannone voltato | 1875,0 |
| Capannone a doppia falda | 504,0 |
| Ufficio | 89,0 |
| Spogliatoi e servizi | 230,0 |
| Totale | 2.698,0 |

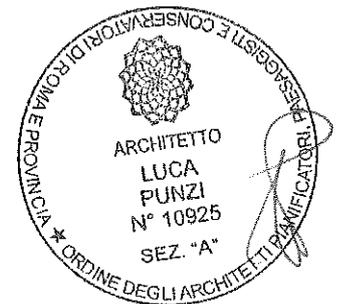


CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE

Il valore della superficie commerciale virtuale sarà calcolato considerando, come di norma, oltre alla superficie netta, anche la superficie occupata dagli eventuali muri interni, da quella dei muri esterni di proprietà esclusiva e dalla metà di quelli di confine.

A questi si aggiungeranno le superfici esterne ridotte di opportuni coefficienti di riduzione al fine di ottenere una superficie virtuale moltiplicabile per la valutazione unitaria di mercato calcolata al metro quadro.

| | |
|--|------------|
| Capannone | 2.712,2 mq |
| Uffici aderenti al fronte principale del capannone | 98,8 mq |



VALORE DEGLI IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate, è emerso che il valore di mercato per locali simili conferma il valore minimo dell'Agenzia delle Entrate che si attesta a 400,00 €/mq.

Si stima pertanto il valore del bene come riportato di seguito:

Capannone: $2.712,2 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = 1.084.880,00 \text{ €}$

Zona Uffici: $98,8 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = 69.160,00 \text{ €}$

Sommando si ottiene: $1.084.880,00 \text{ €} + 69.160,00 \text{ €} = 1.154.040,00 \text{ €}$

Si può quindi affermare che il più corretto valore di stima del bene se

fosse libero da locazioni, arrotondando la cifra, sia pari a:

1.150.000,00 € (Unmilione centocinquantamila Euro)

Si calcola ora il valore degli immobili come da attuale contratto di locazione (allegato 5.6) relativo ai sub 6, 7 e 8

| | PARTICELLA | Valore da libero | Valore degli immobili occupati come da contratto di locazione scad. 2023 |
|---------------|------------------------|-------------------------|---|
| | 213 | | Valore ridotto di 1/3 |
| 5c IMMOBILE C | CAPANNONE sub 8 | 1.150.000,00 | 766.666,66 |

Si può quindi affermare che il più corretto valore di stima del capannone del **subalterno8** locato nella situazione attuale, arrotondando la cifra, sia pari a:

765.000,00 € (Settecentosessantacinquemila Euro)

Si valuteranno ora i corpi di fabbrica esterni ai capannoni posti sul fronte strada, cioè la palazzina a due piani a destinazione uffici e quella ad un piano a destinazione deposito.

5d.IMMOBILE D - PALAZZINA UFFICI (parte del SUB 8)

L'immobile è una piccola palazzina indipendente dai corpi di fabbrica dei capannoni.

Essa, dotata di struttura in cemento armato e murature intonacate, è coperta con un tetto a falde.

L'immobile è a due piani; l'accesso al primo piano (chiuso al



momento del sopralluogo) si effettua da scala esterna sul lato strada.

L'interno del piano terra è in buono stato con pavimenti in monocottura in vari formati e pareti intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc, l'impianto di termosifoni è dotato caldaia esterna e split per il raffreddamento.

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Palazzina uffici Piano terra | 176,1 mq |
| <u>Palazzina uffici primo piano</u> | <u>168,9 mq</u> |
| Sommano | 345,0 mq |

345,0 mq x 700,00 €/ mq = 241.500,00 €

Si può quindi affermare che il più corretto valore di stima del bene se fosse libero da locazioni, arrotondando la cifra, sia pari a:

240.000,00 € (Duecentoquarantamila Euro)

Si calcola ora il valore degli immobili come da attuale contratto di

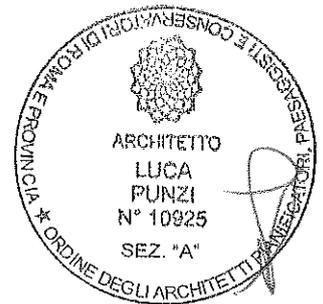
locazione (allegato 5.6) relativo ai sub 6, 7 e 8

| | PARTICELLA | Valore da libero | Valore degli immobili occupati come da contratto di locazione scad. 2023 |
|---------------|------------|------------------|--|
| | 213 | | Valore ridotto di 1/3 |
| 5d.IMMOBILE D | PALAZZINA | 240.000,00 | 160.000,00 |
| | UFFICI | | |
| | sub 8 | | |

Si può quindi affermare che il più corretto valore di stima della Palazzina

Uffici, Parte del Sub 8, locata nella situazione attuale, sia pari a:

160.000,00 € (Centosessantamila Euro)



5e.IMMOBILE E - PALAZZINA DEPOSITO (parte del SUB 8)

L'immobile è una piccola palazzina indipendente dai corpi di fabbrica dei capannoni, coperta da un tetto a falde è costituita da un solo piano ed è in discreto stato, ha pavimenti in monocottura e pareti intonacate, impianto di termosifoni con caldaia esterna e split per il raffreddamento.

Si valuterà secondo la sua destinazione a deposito ritenendo equo un valore di 400 € al metro quadro.

$120,6 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = 48.240,00 \text{ €}$

Si può quindi affermare che il più corretto valore di stima del bene se fosse libero da locazioni, arrotondando la cifra, sia pari a:

50.000,00 € (Cinquantamila Euro)



Si calcola ora il valore degli immobili come da attuale contratto di

locazione (allegato 5.6) relativo ai sub 6, 7 e 8

| | PARTICELLA | Valore da libero | Valore degli immobili occupati come da contratto di locazione scad. 2023 Valore ridotto di 1/3 |
|---------------|--------------------------------|------------------|---|
| 5e.IMMOBILE E | PALAZZINA DEPOSITO sub 8 | 50.000,00 | 33.333,33 |

Si può quindi affermare che il più corretto valore di stima della palazzina

Magazzino, locata nella situazione attuale, sia pari a:

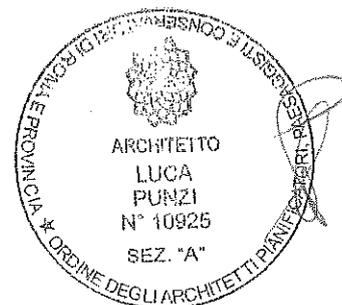
35.000,00 € (Trentacinquemila Euro)

Si riassume ora il valore del Sub 8

| | PARTICELLA 213 | Valore da libero | Valore degli immobili occupati come da contratto di locazione scad. 2023 Valore ridotto di 1/3 |
|---------------------|--|-----------------------------|--|
| 5c IMMOBILE C | CAPANNONE sub 8 | 1.150.000,00 | 766.666,66 |
| 5d.IMMOBILE D | PALAZZINA UFFICI sub 8 | 240.000,00 | 160.000,00 |
| 5e.IMMOBILE E | PALAZZINA DEPOSITO sub 8 | 50.000,00 | 33.333,33 |
| TOTALE sub 8 | | 1.440.000 | 959.999,99 |

Si può quindi affermare che il più corretto valore di stima di tutto il Sub 8 locato nella situazione attuale, sia pari a:

960.000,00 € (Novecentosessantamila Euro)



6. IMMOBILI 6 - TERRENI ARPINO (FR)

Si elencano in questo paragrafo una serie di particelle poste in due zone ciascuna a pochi chilometri da Arpino;

- una relativa ad alcune particelle facenti parte del foglio catastale 14, su terreno relativamente pianeggiante;
- un'altra relativa a numerose particelle facenti parte dei fogli catastali 23 e 24 alcune delle quali dotate di fabbricati rurali oggi però quasi inesistenti perché crollati. Questa proprietà si presenta ad andamento collinare in alcuni tratti con notevoli cambi di quota altimetrica ed in evidente stato di abbandono. Tutti i piccoli fabbricati rurali indicati sono praticamente privi di valore poichè in stato fatiscente e quasi o totalmente crollati; tali lotti verranno comunque stimati al valore più alto dei terreni della zona, il seminativo arborato.

Su alcune particelle, come indicato negli estratti di mappa (allegati) insiste un laghetto artificiale. La quota di proprietà delle particelle è indicata di seguito per gruppi omologhi.

Relativamente all'intero elenco di particelle si riportano le risultanze delle ispezioni ipotecarie:

Provenienza: Trascrizione n. 5360 del 20 aprile 2006

Iscrizione n. 19533 del 17 giugno 2009 (ipoteca volontaria)

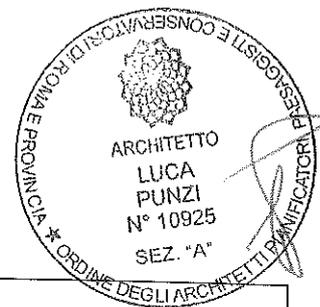
Trascrizione n. 3230 del 16 marzo 2010 (esecuzione in forma specifica)

Trascrizione n. 7788 del 7 giugno 2010 (sequestro conservativo)

Iscrizione n. 1320 del 6 settembre 2012 (ipoteca legale)

Trascrizione n. 16973 del 20 novembre 2012 (sentenza di fallimento)





ELENCO DELLE PARTICELLE E VALORIZZAZIONE:

| FOGLIO | PARTICELLA | QUALITA' | SUPERFICIE | | VALORE UNITARIO | | VALORE (€) | REDDITO (€) | |
|--------|------------|---------------|------------------------|--------|-----------------|------|---------------|-------------|---------|
| | | | (mq) | (ha) | (€/ha)* | €/mq | | Dominicale | Agrario |
| | | | Per la quota di 1/1 | | | | | | |
| 14 | 20 | SEMIN. ARBOR. | 2.370 | 0,2370 | 10828,48 | 1,08 | 2.566,35 | 7,34 | 4,90 |
| 14 | 45 | SEMIN. ARBOR. | 406 | 0,0406 | 10828,48 | 1,08 | 439,64 | 1,26 | 0,84 |
| 14 | 117 | SEMIN. ARBOR. | 2.830 | 0,2830 | 10828,48 | 1,08 | 3.064,46 | 8,77 | 5,85 |
| 14 | 270 | SEMIN. ARBOR. | 2.720 | 0,2720 | 10828,48 | 1,08 | 2.945,35 | 10,54 | 7,02 |
| 14 | 272 | SEMIN. ARBOR. | 2.090 | 0,2090 | 10828,48 | 1,08 | 2.263,15 | 8,10 | 5,40 |
| 14 | 275 | SEMIN. ARBOR. | 3.000 | 0,3000 | 10828,48 | 1,08 | 3.248,54 | 9,30 | 6,20 |
| 23 | 214 | FABB. RURALE | 150 | | | 1,08 | 162,00 | | |
| 23 | 215 | FABB. RURALE | 159 | | | 1,08 | 171,72 | | |
| 23 | 216 | PASCOLO ARB. | 1.321 | 0,1321 | 3269,46 | 0,33 | 431,90 | € 0,41 | € 0,20 |
| 23 | 217 | SEMIN. ARBOR. | 1.920 | 0,1920 | 10828,48 | 1,08 | 2.079,07 | € 5,95 | € 3,97 |
| 23 | 224 | SEMIN. ARBOR. | 4.804 | 0,4804 | 10828,48 | 1,08 | 5.202,00 | € 14,89 | € 9,92 |
| 23 | 419 | SEMIN. ARBOR. | 2.144 | 0,2144 | 10828,48 | 1,08 | 2.321,63 | € 6,64 | € 4,43 |
| 23 | 908 | SEMIN. ARBOR. | 2.960 | 0,2960 | 10828,48 | 1,08 | 3.205,23 | € 9,17 | € 6,11 |
| 23 | 909 | SEMIN. ARBOR. | 6.687 | 0,6687 | 10828,48 | 1,08 | 7.241,00 | € 20,72 | € 13,81 |
| 23 | 910 | SEMINATIVO | 249 | 0,0249 | 8560,54 | 0,86 | 213,16 | € 0,96 | € 0,84 |
| 23 | 911 | SEMINATIVO | 1.411 | 0,1411 | 8560,54 | 0,86 | 1.207,89 | € 5,47 | € 4,74 |
| 23 | 912 | SEMIN. ARBOR. | 90 | 0,0090 | 10828,48 | 1,08 | 97,46 | € 0,35 | € 0,23 |
| 23 | 913 | SEMIN. ARBOR. | 1.750 | 0,1750 | 10828,48 | 1,08 | 1.894,98 | € 6,78 | € 4,52 |
| 24 | 66 | INCOLT. PROD. | 34 | 0,0034 | 1990,26 | 0,20 | 6,77 | € 0,01 | € 0,01 |
| 24 | 71 | PASCOLO | 477 | 0,0477 | 2274,91 | 0,23 | 108,51 | € 0,15 | € 0,07 |
| 24 | 78 | SEMINATIVO | 196 | 0,0196 | 8560,54 | 0,86 | 167,79 | € 0,25 | € 0,35 |
| 24 | 85 | SEMINATIVO | 136 | 0,0136 | 8560,54 | 0,86 | 116,42 | € 0,18 | € 0,25 |
| 24 | 94 | FABB. RURALE | 64 | | | 1,08 | 69,12 | | |
| 24 | 95 | FABB. RURALE | 54 | | | 1,08 | 58,32 | | |
| 24 | 100 | SEMIN. ARBOR. | 81 | 0,0081 | 10828,48 | 1,08 | 87,71 | € 0,25 | € 0,17 |
| 24 | 103 | SEMIN. ARBOR. | 606 | 0,0606 | 10828,48 | 1,08 | 656,21 | € 1,88 | € 1,25 |
| 24 | 104 | SEMIN. ARBOR. | 700 | 0,0700 | 10828,48 | 1,08 | 757,99 | € 2,71 | € 1,81 |
| 24 | 105 | SEMIN. ARBOR. | 2.759 | 0,2759 | 10828,48 | 1,08 | 2.987,58 | € 10,69 | € 7,12 |
| 24 | 106 | PASCOLO ARB. | 133 | 0,0133 | 3269,46 | 0,33 | 43,48 | € 0,04 | € 0,02 |
| 24 | 107 | FABB. RURALE | 112 | | | 1,08 | 120,96 | | |
| 24 | 108 | SEMINATIVO | 63 | 0,0063 | 8560,54 | 0,86 | 53,93 | € 0,07 | € 0,07 |
| 24 | 109 | PASCOLO ARB. | 29 | 0,0029 | 3269,46 | 0,33 | 9,48 | € 0,01 | € 0,01 |
| 24 | 110 | PASCOLO ARB. | 61 | 0,0061 | 3269,46 | 0,33 | 19,94 | € 0,02 | € 0,01 |
| 24 | 113 | SEMINATIVO | 52 | 0,0052 | 8560,54 | 0,86 | 44,51 | € 0,07 | € 0,09 |
| 24 | 115 | SEMINATIVO | 40 | 0,0040 | 8560,54 | 0,86 | 34,24 | € 0,05 | € 0,07 |
| 24 | 116 | SEMINATIVO | 82 | 0,0082 | 8560,54 | 0,86 | 70,20 | € 0,11 | € 0,15 |
| 24 | 117 | FABB. RURALE | 436 | | | 1,08 | 470,88 | | |
| 24 | 119/2 | PORZ. DI FR. | 0 | | | 1,08 | 0,00 | | |
| 24 | 120 | FABB. RURALE | 41 | | | 1,08 | 44,28 | | |
| 24 | 121 | FABB. RURALE | 37 | | | 1,08 | 39,96 | | |
| 24 | 122 | FABB. RURALE | 5 | | | 1,08 | 5,40 | | |
| 24 | 123 | FABB. RURALE | 9 | | | 1,08 | 9,72 | | |

L U C A P U N Z I A R C H I T E T T O

CTU del Tribunale Civile e Penale di Roma
Via Achille Loria, 39 - 00191 Roma - Tel 06.3322.1811 - Fax 06.3321.3387 - Cell 338.2803979



| | | | | | | | | | |
|----|-----|---------------|--------|--------|----------|------|-----------|---------|---------|
| 24 | 124 | FABB. RURALE | 29 | | | 1,08 | 31,32 | | |
| 24 | 125 | FABB. RURALE | 6 | | | 1,08 | 6,48 | | |
| 24 | 127 | FABB. RURALE | 138 | | | 1,08 | 149,04 | | |
| 24 | 128 | FABB. RURALE | 146 | | | 1,08 | 157,68 | | |
| 24 | 129 | AIA | 130 | | | 1,08 | 140,40 | | |
| 24 | 131 | PASCOLO ARB. | 1.135 | 0,1135 | 3269,46 | 0,33 | 371,08 | € 0,35 | € 0,18 |
| 24 | 135 | PASCOLO | 736 | 0,0736 | 2274,91 | 0,23 | 167,43 | € 0,15 | € 0,04 |
| 24 | 136 | SEMINATIVO | 644 | 0,0644 | 8560,54 | 0,86 | 551,30 | € 0,67 | € 0,67 |
| 24 | 138 | SEMINATIVO | 575 | 0,0575 | 8560,54 | 0,86 | 492,23 | € 0,59 | € 0,59 |
| 24 | 139 | SEMINATIVO | 2.431 | 0,2431 | 8560,54 | 0,86 | 2.081,07 | € 3,14 | € 4,39 |
| 24 | 140 | FABB. RURALE | 291 | 0,0291 | | 1,08 | 314,28 | | |
| 24 | 141 | PASCOLO ARB. | 364 | 0,0364 | 3269,46 | 0,33 | 119,01 | € 0,11 | € 0,06 |
| 24 | 144 | FABB. RURALE | 199 | 0,0199 | | 1,08 | 214,92 | | |
| 24 | 145 | PASCOLO | 174 | 0,0174 | 2274,91 | 0,23 | 39,58 | € 0,04 | € 0,01 |
| 24 | 147 | PASCOLO | 2.638 | 0,2638 | 2274,91 | 0,23 | 600,12 | € 0,54 | € 0,14 |
| 24 | 148 | INCOLT. PROD. | 1.600 | 0,1600 | 1990,26 | 0,20 | 318,44 | € 0,08 | € 0,08 |
| 24 | 149 | PASCOLO ARB. | 380 | 0,0380 | 3269,46 | 0,33 | 124,24 | € 0,12 | € 0,06 |
| 24 | 150 | PASCOLO ARB. | 404 | 0,0404 | 3269,46 | 0,33 | 132,09 | € 0,13 | € 0,06 |
| 24 | 151 | PASCOLO ARB. | 486 | 0,0486 | 3269,46 | 0,33 | 158,90 | € 0,15 | € 0,08 |
| 24 | 154 | SEMINATIVO | 762 | 0,0762 | 8311,21 | 0,83 | 633,31 | € 0,79 | € 0,79 |
| 24 | 155 | SEMIN. ARBOR. | 4.220 | 0,4220 | 10828,48 | 1,08 | 4.569,62 | € 16,35 | € 10,90 |
| 24 | 156 | SEMIN. ARBOR. | 480 | 0,0480 | 10828,48 | 1,08 | 519,77 | € 1,49 | € 0,99 |
| 24 | 157 | FABB. RURALE | 60 | | | 1,08 | 64,80 | | |
| 24 | 158 | FABB. RURALE | 168 | | | 1,08 | 181,44 | | |
| 24 | 159 | FABB. RURALE | 202 | | | 1,08 | 218,16 | | |
| 24 | 160 | FABB. RURALE | 166 | | | 1,08 | 179,28 | | |
| 24 | 161 | FABB. RURALE | 234 | | | 1,08 | 252,72 | | |
| 24 | 162 | FABB. RURALE | 243 | | | 1,08 | 262,44 | | |
| 24 | 163 | FABB. RURALE | 484 | | | 1,08 | 522,72 | | |
| 24 | 165 | INCOLT. PROD. | 13 | 0,0013 | 1990,26 | 0,20 | 2,59 | € 0,01 | € 0,01 |
| 24 | 166 | FABB. RURALE | 27 | | | 1,08 | 29,16 | | |
| 24 | 167 | FABB. RURALE | 26 | | | 1,08 | 28,08 | | |
| 24 | 168 | INCOLT. PROD. | 41 | 0,0041 | 1990,26 | 0,20 | 8,16 | € 0,01 | € 0,01 |
| 24 | 170 | INCOLT. PROD. | 298 | 0,0298 | 1990,26 | 0,20 | 59,31 | € 0,02 | € 0,02 |
| 24 | 171 | FABB. RURALE | 310 | | | 1,08 | 334,80 | | |
| 24 | 173 | SEMIN. ARBOR. | 352 | 0,0352 | 10828,48 | 1,08 | 381,16 | € 1,36 | € 0,91 |
| 24 | 174 | SEMIN. ARBOR. | 450 | 0,0450 | 10828,48 | 1,08 | 487,28 | € 1,39 | € 0,93 |
| 24 | 176 | FABB. RURALE | 265 | | | 1,08 | 286,20 | | |
| 24 | 177 | SEMIN. ARBOR. | 704 | 0,0704 | 10828,48 | 1,08 | 762,32 | € 2,18 | € 1,45 |
| 24 | 178 | SEMINATIVO | 1.082 | 0,1082 | 8560,54 | 0,86 | 926,25 | € 1,40 | € 1,96 |
| 24 | 179 | SEMINATIVO | 230 | 0,0230 | 8560,54 | 0,86 | 196,89 | € 0,71 | € 0,59 |
| 24 | 180 | SEMINATIVO | 1.010 | 0,1010 | 8560,54 | 0,86 | 864,61 | € 3,13 | € 2,61 |
| 24 | 182 | SEMIN. ARBOR. | 17.267 | 1,7267 | 10828,48 | 1,08 | 18.697,54 | € 22,29 | € 22,29 |
| 24 | 183 | FABB. RURALE | 640 | | | 1,08 | 691,20 | | |
| 24 | 184 | SEMIN. ARBOR. | 12.000 | 1,2000 | 10828,48 | 1,08 | 12.994,18 | € 46,48 | € 30,99 |
| 24 | 491 | INCOLT. PROD. | 19 | 0,0019 | 1990,26 | 0,20 | 3,78 | € 0,01 | € 0,01 |
| 24 | 492 | SEMIN. ARBOR. | 1.834 | 0,1834 | 10828,48 | 1,08 | 1.985,94 | € 2,37 | € 2,37 |
| 24 | 622 | SEMIN. ARBOR. | 350 | 0,0350 | 10828,48 | 1,08 | 379,00 | € 1,36 | € 0,90 |

| FOGLIO | PARTICELLA | QUALITA' | SUPERFICIE | | VALORE UNITARIO | | VALORE | REDDITO (€) | |
|---------------|------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|------|-------------------|-------------|---------|
| | | | (mq) | (ha) | (€/ha)* | €/mq | (€) | Dominicale | Agrario |
| 24 | 623 | SEMIN. ARBOR. | 330 | 0,0330 | 10828,48 | 1,08 | 357,34 | € 1,02 | € 0,68 |
| 24 | 624 | FABB. RURALE | 240 | | | 1,08 | 259,20 | | |
| 24 | 697 | SEMINATIVO | 180 | 0,0180 | 8560,54 | 0,86 | 154,09 | € 0,19 | € 0,19 |
| 24 | 710 | SEMIN. ARBOR. | 460 | 0,0460 | 10828,48 | 1,08 | 498,11 | € 1,43 | € 0,95 |
| 24 | 711 | SEMIN. ARBOR. | 442 | 0,0442 | 10828,48 | 1,08 | 478,62 | € 1,37 | € 0,91 |
| 24 | 713 | SEMINATIVO | 1.330 | 0,1330 | 8560,54 | 0,86 | 1.138,55 | € 4,12 | € 3,43 |
| 24 | 714 | SEMINATIVO | 778 | 0,0778 | 8560,54 | 0,86 | 666,01 | € 2,41 | € 2,01 |
| 24 | 789 | PASCOLO ARB. | 528 | 0,0528 | 3269,46 | 0,33 | 172,63 | € 0,16 | € 0,08 |
| 24 | 790 | PASCOLO ARB. | 622 | 0,0622 | 3269,46 | 0,33 | 203,36 | € 0,19 | € 0,10 |
| 24 | 820 | SEMIN. ARBOR. | 1.885 | 0,1885 | 10828,48 | 1,08 | 2.041,17 | € 9,74 | € 5,84 |
| 24 | 828 | SEMIN. ARBOR. | 338 | 0,0338 | 10828,48 | 1,08 | 366,00 | € 0,35 | € 0,07 |
| 24 | 829 | SEMIN. ARBOR. | 192 | 0,0192 | 10828,48 | 1,08 | 207,91 | € 0,25 | € 0,25 |
| 24 | 1323 | SEMIN. ARBOR. | 1.456 | 0,1456 | 10828,48 | 1,08 | 1.576,63 | € 5,64 | € 3,76 |
| 24 | 1324 | SEMIN. ARBOR. | 3.544 | 0,3544 | 10828,48 | 1,08 | 3.837,61 | € 13,73 | € 9,15 |
| 24 | 1325 | SEMIN. ARBOR. | 133 | 0,0133 | 10828,48 | 1,08 | 144,02 | € 0,41 | € 0,27 |
| 24 | 1326 | SEMIN. ARBOR. | 3.351 | 0,3351 | 10828,48 | 1,08 | 3.628,62 | € 10,38 | € 6,92 |
| TOTALE | | | 115.520 | 11,5520 | | | 113.161,13 | | |

Per la quota di 1/4

| FOGLIO | PARTICELLA | QUALITA' | SUPERFICIE | | VALORE UNITARIO | | VALORE | REDDITO (€) | |
|--|------------|-------------|------------|--------|-----------------|-------------|---------------|-------------|---------|
| | | | (mq) | (ha) | (€/ha)* | €/mq | (€) | Dominicale | Agrario |
| 24 | 87 | FABB.RURALE | 16 | | | 1,08 | 17,28 | | |
| 24 | 89 | FABB.RURALE | 31 | | | 1,08 | 33,48 | | |
| 24 | 92 | FABB.RURALE | 26 | | | 1,08 | 28,08 | | |
| 24 | 520 | SEMINATIVO | 193 | 0,0193 | 8560,54 | 0,86 | 165,22 | € 0,25 | € 0,35 |
| TOTALE | | | 266 | | | 0,92 | 244,06 | | |
| TOTALE PER LA QUOTA DI PROPRIETA DI 1/4 | | | | | | | 61,01 | | |

Per la quota di 3/12

| FOGLIO | PARTICELLA | QUALITA' | SUPERFICIE | | VALORE UNITARIO | | VALORE | REDDITO (€) | |
|---|------------|------------|------------|---------------|-----------------|-------------|---------------|-------------|---------|
| | | | (mq) | (ha) | (€/ha)* | €/mq | (€) | Dominicale | Agrario |
| 24 | 137 | SEMINATIVO | 266 | 0,0266 | 8560,54 | 0,86 | 227,71 | € 0,27 | € 0,27 |
| TOTALE | | | 266 | 0,0266 | | 0,86 | 227,71 | | |
| TOTALE PER LA QUOTA DI PROPRIETA DI 3/12 | | | | | | | 56,93 | | |

Per la quota di 1/10

| FOGLIO | PARTICELLA | QUALITA' | SUPERFICIE | | VALORE UNITARIO | | VALORE | REDDITO (€) | |
|---|------------|--------------|------------|------|-----------------|-------------|-------------|-------------|---------|
| | | | (mq) | (ha) | (€/ha)* | €/mq | (€) | Dominicale | Agrario |
| 24 | 119/1 | PORZ. DI FR. | 0 | | | 1,08 | 0,00 | | |
| TOTALE | | | 0 | | | 1,08 | 0,00 | | |
| TOTALE PER LA QUOTA DI PROPRIETA DI 1/10 | | | | | | | 0,00 | | |

Per la quota di 51/75

| FOGLIO | PARTICELLA | QUALITA' | SUPERFICIE | | VALORE UNITARIO | | VALORE | REDDITO (€) | |
|--------|------------|---------------|------------|--------|-----------------|------|--------|-------------|---------|
| | | | (mq) | (ha) | (€/ha)* | €/mq | (€) | Dominicale | Agrario |
| 24 | 112 | SEMIN. ARBOR. | 624 | 0,0624 | 10828,48 | 1,08 | 675,70 | € 1,93 | € 1,29 |



LUCA PUNZI ARCHITETTO
 CTU del Tribunale Civile e Penale di Roma
 Via Achille Loria, 39 - 00191 Roma - Tel 06.3322.1811 - Fax 06.3321.3387 - Cell 338.2803979



| | | | | | | | | | | |
|--|-----|---------------|--------------|---------------|---------|------|-----------------|---------------|--------|--|
| 24 | 118 | INCOLT. PROD. | 292 | 0,0292 | 1990,26 | 0,20 | 58,12 | € 0,02 | € 0,02 | |
| 24 | 126 | FABB. RURALE | 6 | | | 1,08 | 6,48 | | | |
| 24 | 130 | FABB. RURALE | 150 | | | 1,08 | 162,00 | | | |
| 24 | 142 | PASCOLO ARB. | 528 | 0,0528 | 3269,46 | 0,33 | 172,63 | € 0,16 | € 0,08 | |
| 24 | 143 | FABB. RURALE | 208 | | | 1,08 | | | | |
| TOTALE | | | 1.808 | 0,1808 | | | 1.074,92 | | | |
| TOTALE PER LA QUOTA DI PROPRIETA DI 51/75 | | | | | | | | 730,95 | | |

| Per la quota di 34/135 25,18 | | | | | | | | | | |
|---|------------|------------|------------|---------------|-----------------|-------------|---------------|---------------|---------|--|
| FOGLIO | PARTICELLA | QUALITA' | SUPERFICIE | | VALORE UNITARIO | | VALORE (€) | REDDITO (€) | | |
| | | | (mq) | (ha) | (€/ha)* | €/mq | | Dominicale | Agrario | |
| 24 | 64 | SEMINATIVO | 53 | 0,0053 | 8560,54 | 0,86 | 45,37 | € 0,05 | € 0,05 | |
| 24 | 101 | SEMINATIVO | 59 | 0,0059 | 8560,54 | 0,86 | 50,51 | € 0,23 | € 0,20 | |
| 24 | 694 | SEMINATIVO | 700 | 0,0700 | 8560,54 | 0,86 | 599,24 | € 0,72 | € 0,72 | |
| 24 | 699 | SEMINATIVO | 95 | 0,0095 | 8560,54 | 0,86 | 81,33 | € 0,10 | € 0,10 | |
| TOTALE | | | 907 | 0,0907 | | 0,86 | 776,44 | | | |
| TOTALE PER LA QUOTA DI PROPRIETA DI 34/135 | | | | | | | | 195,55 | | |

| Per la quota 158/1260 | | | | | | | | | | |
|---|------------|----------|--------------|---------------|-----------------|-------------|---------------|--------------|---------|--|
| FOGLIO | PARTICELLA | QUALITA' | SUPERFICIE | | VALORE UNITARIO | | VALORE (€) | REDDITO (€) | | |
| | | | (mq) | (ha) | (€/ha)* | €/mq | | Dominicale | Agrario | |
| 24 | 68 | PASCOLO | 1.543 | 0,1543 | 2274,91 | 0,23 | 351,02 | € 0,48 | € 0,24 | |
| TOTALE | | | 1.543 | 0,1543 | | 0,23 | 351,02 | | | |
| TOTALE PER LA QUOTA DI PROPRIETA DI 158/1260 | | | | | | | | 44,02 | | |

| Per la quota di 211/540 | | | | | | | | | | |
|--|------------|--------------|------------|---------------|-----------------|-------------|---------------|--------------|---------|--|
| FOGLIO | PARTICELLA | QUALITA' | SUPERFICIE | | VALORE UNITARIO | | VALORE (€) | REDDITO (€) | | |
| | | | (mq) | (ha) | (€/ha)* | €/mq | | Dominicale | Agrario | |
| 24 | 65 | FABB. RURALE | 64 | | | 1,08 | 69,12 | | | |
| 24 | 455 | FABB. RURALE | 56 | | | 1,08 | 60,48 | | | |
| 24 | 696 | SEMINATIVO | 80 | 0,0080 | 8560,54 | 0,86 | 68,48 | € 0,08 | € 0,08 | |
| TOTALE | | | 200 | 0,0200 | | 0,99 | 198,08 | | | |
| TOTALE PER LA QUOTA DI PROPRIETA DI 211/540 | | | | | | | | 77,40 | | |

| Per la quota di 392/720 | | | | | | | | | | |
|--|------------|---------------|------------|---------------|-----------------|-------------|---------------|---------------|---------|--|
| FOGLIO | PARTICELLA | QUALITA' | SUPERFICIE | | VALORE UNITARIO | | VALORE (€) | REDDITO (€) | | |
| | | | (mq) | (ha) | (€/ha)* | €/mq | | Dominicale | Agrario | |
| 24 | 102 | SEMIN. ARBOR. | 256 | 0,0256 | 10828,48 | 1,08 | 277,21 | € 0,99 | € 0,66 | |
| 24 | 111 | SEMIN. ARBOR. | 265 | 0,0265 | 10828,48 | 1,08 | 286,95 | € 0,82 | € 0,55 | |
| TOTALE | | | 521 | 0,0521 | | 1,08 | 564,16 | | | |
| TOTALE PER LA QUOTA DI PROPRIETA DI 392/720 | | | | | | | | 307,16 | | |

*Ufficio del territorio di Frosinone, Valori Agricoli Medi della provincia, Annualità 2012 (Regione agraria N. 7: Comune di Arpino)

Valore totale delle quote di proprietà 114.634,14 Euro

7. CONCLUSIONI

1. IMMOBILE 1 - BOLOGNA

L'immobile è situato nel comune di Bologna in via Bruno Monterumici, 26 nella zona periferica Saffi / S. Viola, è distinto con i seguenti dati catastali: Comune di Bologna, Foglio 149, particella 650, subalterno 13, Via Bruno Monterumici n. 26, piano T, z.c. 2, cat. C/3, cl. 6, mq. 117, Rendita € 1.087,66.

Valore commerciale: 205.000,00 € (Duecentocinquemila Euro)



2. IMMOBILE 2 - MILANO

L'immobile è situato nel comune di Milano in via Fortezza n. 21/C nella zona Periferica/monza, precotto, gorla ed è distinto con i seguenti dati catastali: Comune di Milano Foglio 56, particella 309, subalterno 45, Via Fortezza n. 21/c, piano S1, z.c. 3, cat. D/7, Rendita € 3.418,94.

Valore commerciale: 265.000,00 € (Duecentosessantacinquemila Euro)

3. IMMOBILE 3 - SALUZZO (CN)

A) EDIFICIO in Via Circonvallazione n. 11/H, situato al piano terreno e in parte al seminterrato distinto con i seguenti dati catastali: Foglio 43, **particella 583, subalterno 4**, Via Circonvallazione n. 11/h, piano T-S1, cat. D/8, Rendita € 10.029,59.

Valore commerciale: 1.225.000,00 € (Unmilione duecentoventicinquemila Euro)

B) TERRENO in Via Circonvallazione n. 11/H, Foglio 43, **particella 582**, Via Circonvallazione n. 11/h, piano T, cat. Area Urbana, Consistenza 1221 mq.

Valore commerciale: 75.000,00 € (Settantacinquemila Euro)

C) TERRENO in Via Circonvallazione n. 11/H, Foglio 43, **particella 144**, Via Circonvallazione n. 11/h, piano T, cat. Area Urbana, Consistenza 241 mq.

Valore commerciale: 15.000,00 € (Quindicimila Euro)

4. IMMOBILE 4 – FROSINONE

APPARTAMENTO situato nel comune di Frosinone in Via Vincenzo Ferrarelli n.136 nella zona Centrale ed è distinto con i seguenti dati catastali: Foglio 19 particella 658 sub. 3, Via Vincenzo Ferrarelli n. 136, piano 1, z.c. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 6, Rendita € 464,81

Valore commerciale: 185.000,00 € (Centottantacinquemila Euro)

5. IMMOBILI 5 - ARPINO (FR) - CAPANNONI

5a IMMOBILE A: CAPANNONE SUB 6 - Foglio 23 particella 213 subalterno 6

Via Scaffa snc., piano T, cat. D/1, Rendita € 1.886,00.

Valore commerciale: 85.000,00 € (Ottantacinquemila Euro)

5b IMMOBILE B: CAPANNONE SUB 7 - Foglio 23 particella 213 subalterno 7

Via Scaffa snc., piano T, cat. D/1, Rendita € 3.350,00.

Valore commerciale: 220.000,00 € (Duecentoventimila Euro)

5c IMMOBILE C: CAPANNONE (parte del SUB 8) - Foglio 23 particella

213 subalterno 8 Via Scaffa snc., piano T-1, cat. D/1, Rendita € 12.800,00.

Valore commerciale da occupato secondo il contratto di locazione attuale:

765.000,00 € (Settecentosessantacinquemila Euro).

(Valore commerciale da libero: 1.150.000,00 Euro)

5d. IMMOBILE D - PALAZZINA UFFICI (parte del SUB 8)

Valore commerciale da occupato secondo il contratto di locazione attuale:

160.000,00 € (Centosessantamila Euro)



(Valore commerciale da libero: 240.000,00 Euro)

5e.IMMOBILE E - PALAZZINA DEPOSITO (parte del SUB 8)

Valore commerciale da occupato secondo il contratto di locazione attuale:

35.000,00 € (Trentacinquemila Euro)

(Valore commerciale da libero : 50.000,00 Euro)

INTERO SUB 8 (5c+5d+5e): Valore commerciale da occupato secondo il contratto di locazione attuale **960.000,00€ (Novecentosessantamila Euro)**

(Valore commerciale da libero : 1.440.000,00 Euro)

6.IMMOBILI 6. TERRENI ARPINO (FR)

Terreni come da elenco relativi ai fogli 14, 23 e 24.

Valore commerciale di tutti i terreni relativamente alle relative quote di proprietà: 114.634,14 € Euro

Roma, 25.03.2014

In fede
Arch. Luca Punzi



Segue elenco allegati

ALLEGATI:

1. IMMOBILE 1 - BOLOGNA

- 1.1 - Fotografie
- 1.2 - Estratto di mappa
- 1.3 - Visura catastale
- 1.4 - Planimetria catastale
- 1.5 - Ispezioni ipotecarie
- 1.6 - Contratto locazione
- 1.7 - Lettera di recesso dal contratto di locazione

2. IMMOBILE 2 - MILANO

- 2.1 - Fotografie
- 2.2 - Estratto di mappa
- 2.3 - Visura catastale
- 2.4 - Planimetria catastale
- 2.5 - Ispezioni ipotecarie
- 2.6 - Perizia Procedura Tribunale di Milano Texpro / Itam

3. IMMOBILI 3 - SALUZZO (CN)

- 3.1 - Fotografie
- 3.2 - Estratto di mappa
- 3.3 - Visure catastali
- 3.4 - Planimetria catastale
- 3.5 - Ispezioni ipotecarie

4. IMMOBILE 4 - FROSINONE

- 4.1 - Fotografie
- 4.2 - Estratto di mappa
- 4.3 - Visure catastali
- 4.4 - Planimetria catastale
- 4.5 - Ispezioni ipotecarie



5. IMMOBILI 5 - ARPINO (FR) - CAPANNONI

- 5.1 - Fotografie
- 5.2 - Estratto di mappa
- 5.3 - Visure catastali
- 5.4 - Planimetrie catastali
- 5.5 - Ispezioni ipotecarie
- 5.6 - Contratto locazione
- 5.7 - Schema di unione dei subalterni 6, 7 e 8

6. IMMOBILI 6 - TERRENI ARPINO (FR)

- 6.1 - Fotografie
- 6.2 - Estratti di mappa
- 6.3 - Visure catastali
- 6.4 - Ispezioni ipotecarie
- 6.5 - Foglio 14 con evidenziate a colori con linee bianche le proprietà del fallimento in oggetto
- 6.6 - Quadro di unione dei fogli 23 e 24 con evidenziate a colori con linee bianche le proprietà del fallimento in oggetto
- 6.7 - Inquadramento territoriale dei fogli 14, 23 e 24

7. VERIFICHE IPOTECARIE CON RISULTANTE NESSUN IMMOBILE

- 7.1 - Bassano del Grappa
- 7.2 - Verona
- 7.3 - Milano 2
- 7.4 - Pavia
- 7.5 - Bologna
- 7.6 - Frosinone
- 7.7 - Latina
- 7.8 - Campobasso



8. ELENCO DELLE CONSERVATORIE VISIONATE NEL 2013 E 2014