

# TRIBUNALE CIVILE DI LAMEZIA TERME

**Liquidazione Giudiziale a carico di** [REDACTED]

**R.L.G. n.2/2023 Sent. nr.4/2023**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Alessia Iavazzo**

**Curatore: Dott.ssa Chiara Puteri**

**Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Maria Varia**

V.le I Maggio n°34  
88020 Vena di Maida (CZ)  
Cod. Fisc. VRAMRA72P55M208U  
P. IVA 02847380793  
Iscritta Albo degli Architetti PCC Provincia di Catanzaro con il n.  
1416e-mail [maravaria@gmail.com](mailto:maravaria@gmail.com)pec: [mariavaria@pec.it](mailto:mariavaria@pec.it)

## **RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI E BENI MOBILI**

## Indice

### Parte I Relazione Consulenza Tecnica

1. Premessa .....	3
2. Svolgimento indagini peritali.....	4
3. Risposta al quesito 1 .....	5
3.1 Descrizione dei beni immobili _ Sub a).....	5
3.2 Risposta al quesito 2 .....	10
3.3 Risposta al quesito 3 .....	12
3.4 Risposta al quesito 4 .....	13
3.5 Risposta al quesito 5 .....	20
3.6 Risposta al quesito 6 .....	21
3.7 Risposta al quesito 7 .....	22
3.8 Risposta al quesito 8 .....	22
3.9 Risposta al quesito 9 .....	23
3.10 Risposta al quesito 11. ....	37
3.11 Descrizione Lotto B _ Beni mobili “arredamento ufficio, attrezzatura da ufficio, arredamento altro” .....	37
3.12 Criterio di stima del valore di mercato dei beni mobili.....	42
3.13 Stima del più probabile valore di mercato dei beni mobili “Arredamento ufficio, attrezzatura da ufficio, arredamento altro” .....	44
3.14 Individuazione Lotto 1 _ Porzione immobiliare compreso di arredamento.....	48
3.15 Risposta al quesito 2 .....	48
3.16 Descrizione Lotto 2_ Beni mobili “ prodotti per pulizia “ .....	48
3.17 Criterio di stima del valore di mercato dei beni mobili.....	49
3.18 Stima del più probabile valore di mercato dei beni mobili “Prodotti per la pulizia” .....	50
3.19 Descrizione Lotto 3 _ Beni mobili “ Attrezzatura per la pulizia” .....	51
3.20 Stima del più probabile valore di mercato dei beni mobili “Attrezzature per la pulizia” .....	53
3.21 Risposta al quesito 10 .....	56
4. Conclusioni .....	60

### Parte II Allegati

- Allegato 1** Documentazione fotografica
- Allegato 2** Visure Catastali e visure planimetriche
- Allegato 3** Elenco sintetico delle formalità
- Allegato 4** Titoli di provenienza
- Allegato 5** Elaborati planimetrici
- Allegato 6** Prospetto riepilogativo formalità immobili

## RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI E BENI MOBILI

## 1. Premessa

In data 20.04.2023, la sottoscritta arch. Maria Varia, iscritta all'Albo degli Architetti e PPC di Catanzaro con il n. 1416, residente in Lamezia Terme (CZ) in via N. Sauro 12, con studio in Maida f. ne Vena in Viale I Maggio 34, veniva nominata dalla dott.ssa Chiara Puteri, in qualità di Curatore fallimentare, quale stimatore della procedura di liquidazione giudiziale Euroservices con i seguenti quesiti:

- 1 *revisare la stima già effettuata nell'ambito della PE immobiliare 14/2022 prevedendo un unico Porzione immobiliare compreso di arredamento;*
- 2 *stimare separatamente gli altri beni mobili (diversi dall'arredamento da ufficio e da magazzino) formulando lotti separati per tipologia (prodotti, attrezzature per pulizia).*
- 3 *stimare i beni mobili registrati acquisiti all'attivo (2 autoveicoli).*

"Il termine assegnato è di 60 giorni da oggi per i beni sub.a) e sub.b) e di 30 giorni per i beni sub.c) per i quali si chiede un separato elaborato peritale, dovendosi procedere alla vendita urgente." In risposta alla richiesta del Curatore, in data 15/05/2023 la scrivente ha trasmesso la Perizia di stima per i beni sub.c) tramite posta elettronica certificata (PEC).

In relazione al punto1, il curatore poneva, in data 31.09.2023 tramite pec, i seguenti quesiti:

1. *Quesito 1 "Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente i beni mobili e immobili indicati".*
2. *Quesito 2 "Precisi la provenienza del bene al fallito, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti".*
3. *Quesito 3 "Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.*
4. *Quesito 4 "Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi relativi per le cancellazioni"*
5. *Quesito 5 "Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato"*
6. *Quesito 6 "Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale*

da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85”

7. Quesito 7 *“In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza del condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili della società fallita si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”*
8. Quesito 8 *“Verifichi se i beni della società fallita sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”.*
9. Quesito 9 *“Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”.*
10. Quesito 10 *“Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun Porzione, indichi: la sommaria descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta”*
11. Quesito 11 *“Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni*

## **2. Svolgimento indagini peritali**

Per adempiere al mandato assegnato, sono state effettuate visite presso la sede della società fallita nelle seguenti date: il 26.04.2023, il 03.05.2023, il 12.05.2023 e il 18.07.2023. La sede è sita in Via Basilio Sposato n.19-

21-23-25 Strada provinciale Savutano Sambiase Lamezia Terme (CZ), dove si trova il patrimonio mobiliare oggetto di questa relazione.

Durante tali sopralluoghi, sono state condotte prove tecniche funzionali e effettuati rilievi fotografici al fine di garantire una valutazione accurata dei beni in questione.

Ai fini della corretta esecuzione dell'incarico il sottoscritto eseguiva, altresì, le dovute ricerche presso dovute ricerche presso i seguenti uffici:

- Accesso al Portale Servizi Telematici, Pst, Ministero della Giustizia;
- Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro (rilascio copie Atti di proprietà);
- Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica - del Comune di Lamezia Terme (individuazione del bene, accertamento di regolarità edilizia);
- Ufficio Tecnico - Archivio - del Comune di Lamezia Terme (accertamento di regolarità edilizia);
- Ufficio Agenzia del Territorio di Catanzaro (CZ) online – Ufficio Catasto Comune di Lamezia Terme (accertamento della corrispondenza del bene, della società fallita, dei dati indicati nell'atto di pignoramento, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento);
- Ufficio Agenzia del Territorio di Catanzaro online – Conservatoria del R.R. II. (aggiornamento formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);

Infine, per valutare correttamente gli immobili della società fallita, effettuava indagini sul mercato immobiliare della zona mediante il sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.borsino.it](http://www.borsino.it), le O.M.I. sul sito dell'<https://www.agenziaentrate.gov.it>.

Alla luce delle indagini eseguite, la scrivente redige la seguente relazione consulenza tecnica.

### 3. Risposta al quesito 1

***“Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente i beni mobili e immobili indicati”***

Per rispondere appropriatamente al quesito 1, la scrivente CTU raggruppa i beni in oggetto nel **Lotto 1** con la seguente suddivisione:

#### **Sub a) (Beni Immobili):**

Porzione 1: Foglio 86 Particella 706 Subalterno 12 Natura A10

Porzione 2: Foglio 86 Particella 706 Subalterno 13 Natura C/2

Porzione 3: Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1116 Natura C/2

Porzione 4 : Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1115 Natura C/2

Porzione 5 : Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111 Natura C/2

Porzione 6 : Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107 graffate Particella 706 Subalterno 1107 Natura C/2

#### **Sub b) (Beni Mobili):**

Arredamento ufficio, attrezzatura da ufficio, arredamento altro.

### 3.1 Descrizione dei beni immobili \_ Sub a)

I beni immobili di proprietà della società fallita oggetto della presente relazione, sono ubicati nel Comune di Lamezia Terme (CZ) ex comune di Sambiase (CZ), precisamente in Via Basilio Sposato n.21 Strada provinciale Savutano Sambiase Lamezia Terme (CZ).



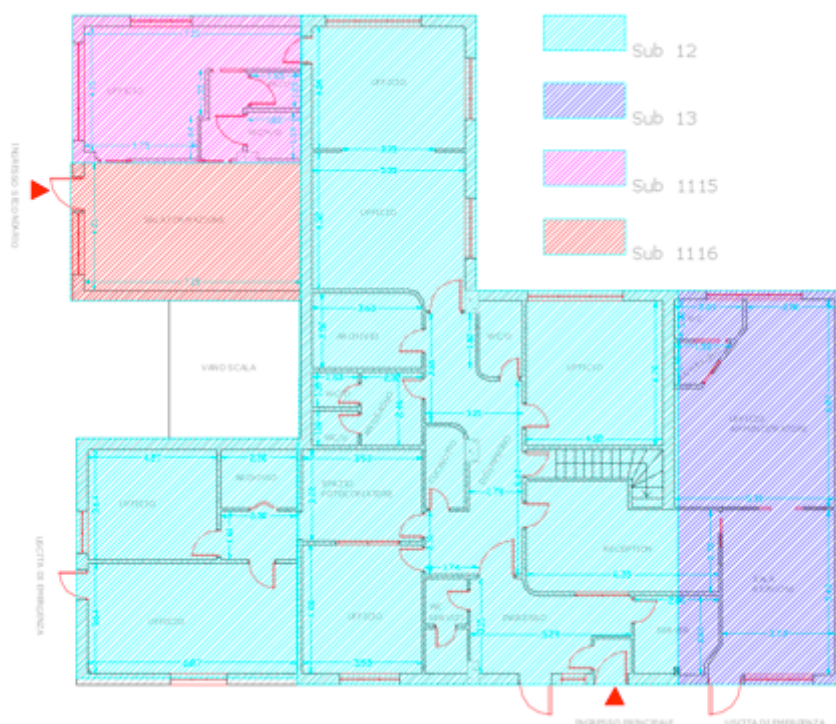
**Figura 1 Stralcio Ortofotosatellitare \_ Comune di Lamezia Terme via B. Sposato n.21**

Le unità immobiliari sono porzione di un complesso residenziale, costruito in c.a. suddiviso in due corpi di fabbrica, Corpo A e Corpo B, che secondo il progetto iniziale erano uniti al piano seminterrato destinato a parcheggi con accesso ed uscita da un capo all'altro della lottizzazione. Si precisa che nell'atto di compravendita del 07/06/1994 Numero di repertorio 193054 Notaio PALANGE IADVIDA sede Lamezia Terme trascritto il 20/06/1994 nn. 11855/9729 si rileva che: la società "Edilizia F.lli Piraino s.n.c." ha acquistato il suolo inserito nel Comprensorio Q2 Comparto C del Piano di Zona del Comune di Lamezia Terme ( ex Sambiasi), su cui ha successivamente edificato, in diritto di superficie novantanennale rinnovabile dal Comune di Lamezia Terme con Atto di Convenzione Edilizia stipulato a rogito Notaio Francesco Notaro da Lamezia Terme del 21 maggio 1992 , repertorio 73237 registrato a Lamezia Terme in data 2 giugno 1992 al numero 765 trascritto a Catanzaro in data 10 giugno 1992 ai nn.14277/12.185, per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione di tipo economico popolare. Inoltre nella suddetta costituzione fu convenuto dalle parti "che la suddetta costituzione di diritto in superficie fu stipulata per 99 anni rinnovabile alla scadenza a semplice richiesta della Edilizia F.lli Piraino s.n.c. per un'ulteriore periodo di anni 99 (anni novantanove); che le opere di urbanizzazione inerenti al P.D.Z. di cui l'area in oggetto, erano quelle indicate nel progetto planivolumetrico allegato alla citata convenzione, e che tali opere di urbanizzazione (sia primaria che secondaria) erano già state ultimate dal Comune; che nella costruzione degli edifici la Società si doveva attenere alle prescrizioni costruttive e tipologiche stabilite dal piano adottato dal Comune di Lamezia Terme ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n°167 ed approvato con delibera del C.C. n°13 del 12 agosto 1972; Che per superficie vendibile ai fini della suddetta Convenzione, si doveva intendere la superficie degli alloggi misurata al lordo dello spazio occupato dalla muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porta e finestre più un terzo dei balconi, ed al netto dei vani scala ascensori".



**Figura 2 Individuazione beni mobili via B. Sposat n. 21 Piano Terra**

Dunque, dal cancello di pertinenza del complesso attraverso la viabilità condominiale si accede all'ingresso, posto al n.21 al piano terra, si accede al Lotto A composto dalle seguenti porzioni individuate al catasto NCEU Comune di Lamezia Terme al Fg. 86 part. 706 sub 12-13-1115 e 1116, sede degli uffici della società fallita; all'interno del sub 12 vi è una scala che permette l'accesso diretto al piano interrato dove si trovano le particelle 706 sub 1111 e sub 1107 destinati a magazzino e locale di deposito. Quest'ultime particelle, sub 1111 e 1107 hanno accesso diretto anche esternamente dalla corte condominiale.



**Figura 3 Planimetria immobile Fg 86 part. 706 sub 12-13-1115-1116**

**Porzione 1:** Uffici in LAMEZIA TERME Sezione SAMBIASE (CZ) Foglio 86 Particella 706 Subalterno 12 Natura A10 Consistenza 11,5 vani Superficie catastale 264 mq Rendita 1.336,33 euro Indirizzo VIA BASILIO SPOSATO N.21

Piano T; derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/08/2010 Pratica n. CZ0144946 in atti dal 12/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6214.1/2010); derivante da Variazione del 18/11/2009 Pratica n. CZ0223889 in atti dal 18/11/2009 FUSIONE CON CAMBIO DEST. DI USO ,*dei sub 1113 C/2 e sub 1114 C/2*, (n. 22338.1/2009);

Confini: il bene sta a piano terra e confina a Nord con corte condominiale, sub 1115 (proprietà Società fallita), sub 1116(proprietà Euroservices s.r.l.); a est con corte condominiale; a sud con sul 13(proprietà Società fallita); ad ovest con corte condominiale .

Coordinate GPS: 38.95827372102382, 16.286713622701786

Composizione immobile: Il bene , posto al piano terra, si articola così: Ingresso con corridoio di distribuzione degli ambienti, avente superficie N Servizi igienici, avente superficie utile pari a 4,30 mq; Ufficio, avente superficie utile pari a 16,74 mq; Disimpegno n.1 di distribuzione, avente superficie utile pari a 15,90 mq; Archivio, avente superficie utile pari a 9,1 mq; Ufficio 1 , avente superficie utile pari a 25,00 mq; Ufficio 2 , avente superficie utile pari a 15,51 mq; Disimpegno n.2 di distribuzione, con servizio per Donne e cucinotto, avente superficie utile pari a 27,60 mq; Ufficio 1 , avente superficie utile pari a 20,00 mq; Ufficio 2, avente superficie utile pari a 23,76 mq; Archivio, avente superficie utile 9,80 mq; Servizi igienici, avente superficie utile pari a 8.90mq.

**Porzione 2 :** Magazzino e locali di deposito in LAMEZIA TERME Sezione SAMBIASE (CZ) Foglio 86 Particella 706 Subalterno 13 Natura C/2 Consistenza 66 metri quadri Superficie catastale 73 mq Rendita 78,40 euro Indirizzo VIA B. SPOSATO n. 25 Piano T; derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2010 Pratica n.CZ0262533 in atti dal 23/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14816.1/2010); derivante da VARIAZIONE del 07/05/2010 Pratica n. CZ0079549 in atti dal 07/05/2010 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3567.1/2010).

Confini: il bene sta a piano terra e confina a Nord con sub 12 (proprietà Euroservices s.r.l.), ad ovest sud e corte condominiale, a est con corte condominiale; a sud con altra ditta .

Composizione immobile: Il bene , posto al piano terra, comunicante sul lato nord al sub 12, si articola così: Sala riunione, avente superficie utile pari a circa mq 20,44;Ufficio amministratore, con servizio igienico mq 5, avente superficie utile pari a circa 30,65 mq.

**Porzione 3:** Magazzino e locali di deposito in LAMEZIA TERME Sezione SAMBIASE (CZ) Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1116 Natura C/2 Consistenza 31 metri quadri Superficie catastale 35mq Rendita 43,23 euro Indirizzo VIA BASILIO SPOSATO N. 23 Piano T; derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/01/2005 Pratica n. CZ0019901 in atti dal 27/01/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2302.1/2005); derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/04/2004 Pratica n. CZ0078802 in atti dal 09/04/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 18629.1/2004) FUSIONE (n. 18629.1/2004);

Confini: il bene sta a piano terra e confina a Nord e ad est con corte condominiale ; a sud sub 12 (proprietà Società fallita), ad ovest con sub 1115 (proprietà Euroservices s.r.l.).

Ubicazione immobile: Comune di Lamezia Terme , ex comune di Sambiasse, Via Basilio Sposato n.21

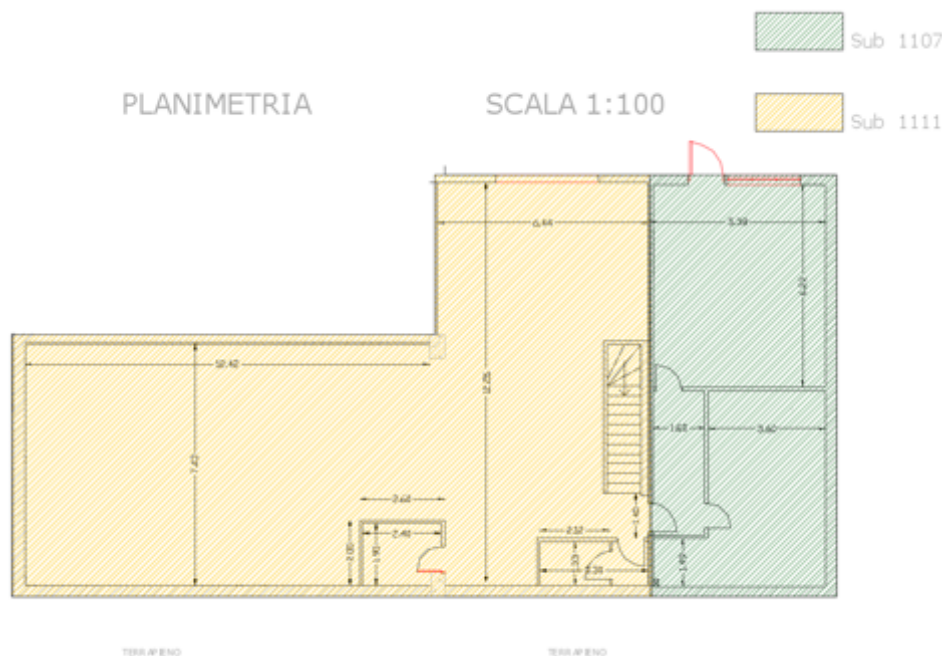
Composizione immobile: Il bene , posto al piano terra, comunicante sul lato ovest al sub 1115, con porta d'uscita sulla corte condominiale lato nord, si articola così: Sala formazione, avente superficie utile pari a circa mq 29.

**Porzione 4 :** Magazzino e locali di deposito in LAMEZIA TERME Sezione SAMBIASE (CZ) Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1115 Natura C/2 Consistenza 31 metri quadri Superficie catastale 34 mq Rendita 43,23 euro Indirizzo VIA BASILIO SPOSATO N. 21 Piano T; derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/01/2005 Pratica n. CZ0019901 in atti dal 27/01/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2302.1/2005); derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/04/2004 Pratica n. CZ0078802 in atti dal 09/04/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 18629.1/2004);



Confini: il bene sta a piano terra e confina ad est con sub 1116 (proprietà Società fallita) ; a sud sub 12 (proprietà Euroservices s.r.l.), ad ovest con scala condominiale , a nord con corte condominiale .

Composizione immobile: Il bene , posto al piano terra, è comunicante internamente sul lato sud al sub 12, si articola così: Ufficio, avente superficie utile pari a circa mq 21,40 ;Servizi igienici, aventi superficie utile pari a circa 8,75 mq.



**Figura 4 Planimetria Fg. 86 part. 706 sub 1111 graffata part. 707 sub 1111 e part. 706 sub 1107 graffata part. 707 sub 1107**

**Porzione 5:** Magazzino e locali di deposito in LAMEZIA TERME Sezione SAMBIASE (CZ) Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Particella 707 Subalterno 1111 Natura C/2 Consistenza 169 mq Superficie catastale 183 mq Rendita 200,75 euro indirizzo VIA BASILIO SPOSATO N.17 Piano S1; derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/01/2005 Pratica n. CZ0019901 in atti dal 27/01/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2302.1/2005); derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/04/2004 Pratica n. CZ0078802 in atti dal 09/04/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 18629.1/2004);

Confini: il bene sta al piano seminterrato e confina a sud con sub 1107 (proprietà Società fallita), ad est con corte condominiale e Sub a)ltra ditta ; a nord e ad ovest è interrato. Il bene è collegato con scala interna al sub 12.

Composizione immobile: Il bene , posto al piano interrato, comunicante con il sub 12 con la scala interna , si articola così: Deposito, avente superficie utile pari a circa mq 163.87; Servizio igienico, avente superficie utile pari a 4,20 mq; Ufficio, avente superficie pari a 6.50 mq. L'altezza è pari a 3,80 mt.

**Porzione 6 :** Magazzino e locali di deposito in LAMEZIA TERME Sezione SAMBIASE (CZ) Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107 graffate Particella 706 Subalterno 1107 Natura C/2 Consistenza 73 mq Superficie catastale 80 mq Rendita 86,71 Indirizzo VIA BASILIO SPOSATO N.17 Piano S1; derivante da VARIAZIONE del 24/06/2002 Pratica n. 274961 in atti dal 17/09/2002 CONFERMA CLS PROPOSTO (n. 199566.1/2002); derivante da DIVISIONE del 24/06/2002 Pratica n. 1995 i dal 24/06/2002 DIVISIONE (n. 24294.1/2002); derivante da "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/06/2002 Pratica n. 195863 in atti dal 19/06/2002 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 23548.1/2002); derivante da FRAZIONAMENTO del 19/06/2001 Pratica n. 198875 in atti dal 19/06/2001

FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 3771.1/2001); derivante da COSTITUZIONE del 17/05/1995 (n.37778/1994).

Confini: il bene sta al piano seminterrato e confina a nord con sub 1111 (proprietà Euroservices s.r.l.), ad est con corte condominiale, a sud con sub altra ditta ; ad ovest è interrato.

Composizione immobile: Il bene , posto al piano interrato, comunicante con il sub 1111, si articola così: Disimpegno, avente superficie utile pari a circa mq 5,30;area archivio, avente superficie utile pari a circa mq 28,70;area ristoro, avente superficie utile pari a circa mq 36,57.L'altezza è pari a 3,90 mt.

### **3.2 Risposta al quesito 2**

***“Precisi la provenienza del bene al fallito, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatesi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”***

#### **Sub a)**

**Porzione 1 :** L'immobile fg. 86 part. 706 Sub 12 (derivante da fusione sub 1114 e sub 1113).La piena proprietà superficaria dei beni, è pervenuta alla società fallita in virtù' per atto di compravendita del 15/05/2008 Numero di repertorio 85989/14893 Notaio [REDACTED] Sede CATANZARO trascritto il 22/05/2008 nn. 8113/5016 da potere di [REDACTED] Sede GIZZERIA (CZ) Codice fiscale [REDACTED]. Ai fini della continuità storica, la proprietà dei beni deriva:

- Alla [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 1116 Particella 706 Sub. 1114 Particella 706 Sub. 1115, è pervenuta per atto di conferimento in società del 21/12/2007 Numero di repertorio 133103/23151 Notaio [REDACTED] Sede LAMEZIA TERME (CZ) Trascritto il 08/01/2008 nn. 236/118 da potere di [REDACTED] Nato il 09/03/1951 a SAMBIASE (CZ) Codice fiscale [REDACTED].
- A [REDACTED], la piena proprietà superficaria degli immobili pervenne, per diversa e maggiore consistenza, per atto di compravendita del 07/06/1994 Numero di repertorio 193054 Notaio [REDACTED] sede Lamezia Terme trascritto il 20/06/1994 nn. 11855/9729.

In conclusione i beni della società fallita sono di piena proprietà in diritto di superficie della società fallita per la quota di 1/1.

*Si puntualizza che l'immobile è stato acquistato a corpo, nello stato di fatto in cui si trovava, insieme a tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù e comproprietà condominiale.*

**Porzione 2 :** La piena proprietà superficaria Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 13 per atto di compravendita del 28/10/2010 Numero di repertorio 90956/18699 Notaio [REDACTED] Sede CATANZARO trascritto il 23/11/2010 nn. 19003/12260 da potere di [REDACTED] Nato il 11/05/1947 a SAMBIASE (CZ) Codice fiscale [REDACTED] Ai fini della continuità storica, la proprietà dei beni deriva da:

- [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà superficaria in regime di separazione dei beni dell'immobile Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 13 è pervenuta per atto di divisione del 05/08/2010 Numero di repertorio 564/403 Notaio [REDACTED] Sede LAMEZIA TERME (CZ) trascritto il 06/08/2010 nn. 13562/8691 da potere di [REDACTED] Nato il 11/05/1947 a SAMBIASE (CZ) Codice fiscale [REDACTED]. [REDACTED] Nato il 11/03/1953 a SAMBIASE (CZ) Codice fiscale [REDACTED] 1H742L, ; come si legge nell'atto i signori Porchia Antonio e Porchia Claudio in data 1 agosto 1995 con atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Lamezia Terme, repertorio n.84125 registrato a Lamezia Terme il 7 agosto 1995 al n.ro 1590 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 3 agosto 1995 ai n. 13770/11243 e 13771/11244 acquistarono la proprietà superficaria (duratura di anni 96 novantasei rinnovabile

alla scadenza dei seguenti beni facenti parte del Fabbricato BB (identificato con la particella 796) del comparto Q2 del P.D.Z sito nel Comune di Lamezia Terme (CZ)

In conclusione i beni della società fallita sono di piena proprietà in diritto di superficie della società fallita per la quota di 1/1.

*Si puntualizza che l'immobile è stato acquistato a corpo, nello stato di fatto in cui si trovava, insieme a tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù e comproprietà condominiale.*

**Porzione 3** : L'immobile fg. 86 part. 706 1116. La piena proprietà superficaria dei beni, è pervenuta alla società fallita in virtù' per atto di compravendita del 15/05/2008 Numero di repertorio 85989/14893 Notaio [REDACTED] [REDACTED] Sede CATANZARO trascritto il 22/05/2008 nn. 8113/5016 da potere di [REDACTED] Sede GIZZERIA (CZ) Codice fiscale 029150707974. Ai fini della continuità storica, la proprietà dei beni deriva :

- Alla [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 1116 Particella 706 Sub. 1114 Particella 706 Sub. 1115, è pervenuta per atto di conferimento in società del 21/12/2007 Numero di repertorio 133103/23151 Notaio [REDACTED] Sede LAMEZIA TERME (CZ) Trascritto il 08/01/2008 nn. 236/118 da potere di [REDACTED] Nato il 09/03/1951 a SAMBIASE (CZ) Codice fiscale [REDACTED].

- A [REDACTED], la piena proprietà superficaria degli immobili pervenne, per diversa e maggiore consistenza, per atto di compravendita del 07/06/1994 Numero di repertorio 193054 [REDACTED] sede Lamezia Terme trascritto il 20/06/1994 nn. 11855/9729.

In conclusione i beni della società fallita sono di piena proprietà in diritto di superficie della società fallita per la quota di 1/1.

*Si puntualizza che l'immobile è stato acquistato a corpo, nello stato di fatto in cui si trovava, insieme a tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù e comproprietà condominiale.*

**Porzione 4** : L'immobile Fg. 86 part. 706 Sub 1115. La piena proprietà superficaria dei beni, è pervenuta alla società fallita in virtù' per atto di compravendita del 15/05/2008 Numero di repertorio 85989/14893 Notaio [REDACTED] Sede CATANZARO trascritto il 22/05/2008 nn. 8113/5016 da potere di [REDACTED] Sede GIZZERIA (CZ) Codice fiscale 029150707974. Ai fini della continuità storica, la proprietà dei beni deriva : [REDACTED] [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 1116 Particella 706 Sub. 1114 Particella 706 Sub. 1115, è pervenuta per atto di conferimento in società del 21/12/2007 Numero di repertorio 133103/23151 Notaio [REDACTED] Sede LAMEZIA TERME (CZ) Trascritto il 08/01/2008 nn. 236/118 da potere di [REDACTED] Nato il 09/03/1951 a SAMBIASE (CZ) Codice fiscale [REDACTED].

Ai fini della continuità storica : A [REDACTED], la piena proprietà superficaria degli immobili pervenne, per diversa e maggiore consistenza, per atto di compravendita del 07/06/1994 Numero di repertorio 193054 Notaio [REDACTED] sede Lamezia Terme trascritto il 20/06/1994 nn. 11855/9729.

In conclusione i beni della società fallita sono di piena proprietà in diritto di superficie della società fallita per la quota di 1/1.

*Si puntualizza che l'immobile è stato acquistato a corpo, nello stato di fatto in cui si trovava, insieme a tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù e comproprietà condominiale.*

**Porzione 5** : L'immobile Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111. La quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Lamezia Terme Sezione SAMBIASE, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1113 (ora sub 12) per atto di compravendita del 07/03/2005 Numero di repertorio 71016/9181 [REDACTED] Sede CATANZARO trascritto il 15/03/2005 nn. 6206/3703 da potere di [REDACTED] Nato il 09/03/1951 a SAMBIASE (CZ) Codice fiscale [REDACTED].

Ai fini della continuità storica: [REDACTED], la piena proprietà superficaria degli immobili pervenne, per diversa e maggiore consistenza, per atto di compravendita del 07/06/1994 Numero di repertorio 193054 Notaio [REDACTED] [REDACTED] sede Lamezia Terme trascritto il 20/06/1994 nn. 11855/9729.

In conclusione i beni della società fallita sono di piena proprietà in diritto di superficie della società fallita per la quota di 1/1.

*Si puntualizza che l'immobile è stato acquistato a corpo, nello stato di fatto in cui si trovava, insieme a tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù e comproprietà condominiale.*

**Porzione 6 :** L'immobile Fg 86 part. 706 sub 1107. la quota dell'intero in piena proprietà in Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107 per atto di compravendita del 10/12/2002 Numero di repertorio 75757 Notaio [REDACTED] Sede NOCERA TERINESE (CZ) trascritto il 14/01/2003 nn. 554/420 da potere di [REDACTED] Nato il 09/03/1951 a SAMBIASE (CZ) Codice fiscale [REDACTED]. Ai fini della continuità storica: A [REDACTED], la piena proprietà superficaria degli immobili pervenne, per diversa e maggiore consistenza, per atto di compravendita del 07/06/1994 Numero di repertorio 193054 Notaio [REDACTED] sede Lamezia Terme trascritto il 20/06/1994 nn. 11855/9729.

In conclusione i beni della società fallita sono di piena proprietà in diritto di superficie della società fallita per la quota di 1/1.

*Si puntualizza che l'immobile è stato acquistato a corpo, nello stato di fatto in cui si trovava, insieme a tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù e comproprietà condominiale.*

### 3.3 Risposta al quesito 3

**“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.”**

#### **Lotto A**

#### **Porzione 1-2-3-4-5-6-7:**

**Spese condominiali:** In base alle informazioni ottenute dall'amministratore di condominio, compresi verbali, bilanci e dichiarazioni della società fallita, le spese condominiali sono state pagate fino alla data dell'ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del 02/05/2023.

**Convenzioni matrimoniali:** no.

**Domanda giudiziale:** no.

**Convenzione trascritte:** sì. Convenzione Edilizia del 21/05/1992, rep. 73.237, rogito notaio Dott. [REDACTED] [REDACTED], trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II. in data 10/06/1992, R.P. 12186, R.G. 14278 sui seguenti immobili distinti nel catasto terreni al: Fg. 86, p.la 581 di 1476,00 mg (ex p.la 349/b); Fg. 86, p.la 584 di 353,00 mg (ex p.la 364/b); Fg. 86, p.la 585 di 907,00 mq (ex p.la 364/c); Fg. 86, p.la 589 di 490,00 mg (ex p.la 366/b); tutte in testa al Comune di Lamezia Terme per la proprietà dell'area ed all'impresa di costruzioni per il diritto di superficie, con durata di 99 anni.

**Diritti:** 1/1 Proprietà superficaria, con durata novantennale rinnovabile, con scadenza a partire dalla data dell'atto Convenzione Edilizia del 21/05/1992, rep. 73.237

**Vincoli:** Il terreno su cui insiste il fabbricato, di cui fa parte lo stesso bene, è ricadente nel PRG al Foglio 84 del Comune di Lamezia in Zona CP: in base all'art. 41 delle NTA allegato allo strumento urbanistico vigente la zona CP è definita come "area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa pubblica ". Pertanto l'immobile non è gravato da censo, livello e uso civico. Inoltre dalla consultazione della

cartografia del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo è emerso che il complesso dei beni della società fallita non sono vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004.

### 3.4 Risposta al quesito 4

**“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi relativi per le cancellazioni”**

**Sub a)**

**Porzione 1 (Fg. 86 part. 706 sub 12): Formalità trascritte:**

TRASCRIZIONE NN. 666/549 del 18/01/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE del 18/11/2016 Numero di repertorio 1275/2016 emesso da TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME UFFICIO G.I.P. Sede LAMEZIA TERME (CZ) A favore di ERARIO DELLO STATO Sede ROMA Codice fiscale 80004340461 (Richiedente: GRUPPO GUARDIA DI FINANZA DI LAMEZIA TERME VIA G. CUGLIETTA), contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno IIII graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1115 Particella 706 Sub. 12, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 13 Particella 706 Sub. 1116

N.B. A margine risultano: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE N. 607 DEL 30/04/2019 derivante da dissequestro ISCRIZIONE NN. 18279/1443 del 31/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 03/05/2021 Numero di repertorio 10658 emesso da TRIBUNALE DI MILANO Sede MILANO A favore di BANCA SISTEMA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 12870770158 (Richiedente: EUROPA S.R.L. PER BANCA SISTEMA S.P.A. LARGO AUGUSTO 1/A MILANO), contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] capitale C- 282.155,08 Totale C 400.000,00 Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 12, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1115 Particella 706 Sub. 1116 Particella 706 Sub. 13

TRASCRIZIONE NN. 5320/4346 del 19/04/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/03/2022 Numero di repertorio 192 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Sede LAMEZIA TERME (CZ) A favore di BANCA SISTEMA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 12870770158 (Richiedente: EUROPA C S SRL PER ST. LEG. DISCEPOLO E ASSOCIATI VIA VENTI SETTEMBRE 12 MILANO), contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 12 Particella 706 Sub.1115 Particella 706 Sub. 1116 Particella 706 Sub. 13

Rettifica a TRASCRIZIONE del 21/06/2022 - Registro Particolare 7172 Registro Generale 8754

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 192 del 09/03/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/05/2023 - Registro Particolare 4808 Registro Generale 6852 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4/2023 del 06/04/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

*In seguito alla fusione tra i sub 1113 e 1114, che ha dato origine al sub 12, è necessario aggiungere le formalità che precedentemente gravavano sul sub 1113 ossia :*

ISCRIZIONE del 15/03/2005 - Registro Particolare 1599 Registro Generale 6207 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 71017/9182 del 07/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL LAMETINO SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA sede Carlopoli (CZ) C.F. 02534900796, contro [REDACTED] [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1113

Costi Cancellazioni: La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo di € 300,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo; La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 40,00/cd per tasse ipotecarie. Per quanto riguarda la cancellazione dell'ipoteca giudiziale, oltre ai 94 euro per gli oneri di cancelleria e per le tasse, bisogna aggiungere lo 0.5% calcolato sul debito che ha causato l'ipoteca giudiziale. Pertanto il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se eseguite nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a circa € 1.000,00. Si specifica che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi costi potrebbero subire delle variazioni.

**Porzione 2 (Fg. 86 part. 706 sub 13): Formalità trascritte:**

TRASCRIZIONE NN. 666/549 del 18/01/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE del 18/11/2016 Numero di repertorio 1275/2016 emesso da TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME UFFICIO G.I.P. Sede LAMEZIA TERME (CZ) A favore di ERARIO DELLO STATO Sede ROMA Codice fiscale 80004340461 (Richiedente: GRUPPO GUARDIA DI FINANZA DI LAMEZIA TERME VIA G. CUGLIETTA), contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno IIII graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1115 Particella 706 Sub. 12, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 13 Particella 706 Sub. 1116

N.B. A margine risultano: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE N. 607 DEL 30/04/2019 derivante da dissequestro  
ISCRIZIONE NN. 10872/882 del 03/08/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 09/07/2021 Numero di repertorio 6480/2021 emesso da TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Sede LAMEZIA TERME (CZ) A favore di GEMES SRL Sede LAMEZIA TERME (CZ) Codice fiscale 03123700795 (Richiedente: DOTT.SSA WANDA MARANO PER SOC. GEMES SRL VIA LIBERTA' (AMANTEA)), contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] capitale E 150.000,00 Totale €- 175.000,00 Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1115, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 13 Particella 706 Sub. 1116

ISCRIZIONE NN. 18279/1443 del 31/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 03/05/2021 Numero di repertorio 10658 emesso da TRIBUNALE DI MILANO Sede MILANO A favore di BANCA SISTEMA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 12870770158 (Richiedente: EUROPA S.R.L. PER BANCA SISTEMA S.P.A. LARGO AUGUSTO 1/A MILANO), [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] capitale C- 282.155,08 Totale C 400.000,00 Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107, Lamezia

Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 12, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1115 Particella 706 Sub. 1116 Particella 706 Sub. 13

TRASCRIZIONE NN. 5320/4346 del 19/04/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/03/2022 Numero di repertorio 192 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Sede LAMEZIA TERME (CZ) A favore di BANCA SISTEMA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 12870770158 (Richiedente: EUROPA C S SRL PER ST. LEG. DISCEPOLO E ASSOCIATI VIA VENTI SETTEMBRE 12 MILANO), contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 12 Particella 706 Sub.1115 Particella 706 Sub. 1116 Particella 706 Sub. 13

Rettifica a TRASCRIZIONE del 21/06/2022 - Registro Particolare 7172 Registro Generale 8754

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 192 del 09/03/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/05/2023 - Registro Particolare 4808 Registro Generale 6852 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4/2023 del 06/04/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Costi Cancellazioni: La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo di € 300,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo;La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 40,00/cd per tasse ipotecarie. Per quanto riguarda la cancellazione dell'ipoteca giudiziale, oltre ai 94 euro per gli oneri di cancelleria e per le tasse, bisogna aggiungere lo 0.5% calcolato sul debito che ha causato l'ipoteca giudiziale. Pertanto il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se eseguite nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a circa € 1.000,00. Si specifica che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi costi potrebbero subire delle variazioni

**Porzione 3 (Fg. 86 part. 706 sub 1116): Formalità trascritte:**

TRASCRIZIONE NN. 666/549 del 18/01/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE del 18/11/2016 Numero di repertorio 1275/2016 emesso da TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME UFFICIO G.I.P. Sede LAMEZIA TERME (CZ) A favore di ERARIO DELLO STATO Sede ROMA Codice fiscale 80004340461 (Richiedente: GRUPPO GUARDIA DI FINANZA DI LAMEZIA TERME VIA G. CUGLIETTA), contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno IIII graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1115 Particella 706 Sub. 12, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 13 Particella 706 Sub. 1116

N.B. A margine risultano: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE N. 607 DEL 30/04/2019 derivante da dissequestro

ISCRIZIONE NN. 10872/882 del 03/08/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 09/07/2021 Numero di repertorio 6480/2021 emesso da TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Sede LAMEZIA TERME (CZ) A favore di GEMES SRL Sede LAMEZIA TERME (CZ) Codice fiscale 03123700795 (Richiedente: DOTT.SSA WANDA MARANO PER SOC. GEMES SRL VIA LIBERTA' (AMANTEA)),contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] capitale E 150.000,00 Totale €- 175.000,00 Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 707

Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1115, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 13 Particella 706 Sub. 1116

ISCRIZIONE NN. 18279/1443 del 31/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 03/05/2021 Numero di repertorio 10658 emesso da TRIBUNALE DI MILANO Sede MILANO A favore di BANCA SISTEMA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 12870770158 (Richiedente: EUROPA S.R.L. PER BANCA SISTEMA S.P.A. LARGO AUGUSTO 1/A MILANO), contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] capitale C- 282.155,08 Totale C 400.000,00 Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 12, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1115 Particella 706 Sub. 1116 Particella 706 Sub. 13

TRASCRIZIONE NN. 5320/4346 del 19/04/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/03/2022 Numero di repertorio 192 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Sede LAMEZIA TERME (CZ) A favore di BANCA SISTEMA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 12870770158 (Richiedente: EUROPA C S SRL PER ST. LEG. DISCEPOLO E ASSOCIATI VIA VENTI SETTEMBRE 12 MILANO), contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 12 Particella 706 Sub.1115 Particella 706 Sub. 1116 Particella 706 Sub. 13

Rettifica a TRASCRIZIONE del 21/06/2022 - Registro Particolare 7172 Registro Generale 8754

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 192 del 09/03/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/05/2023 - Registro Particolare 4808 Registro Generale 6852 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4/2023 del 06/04/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Costi Cancellazioni: La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo di € 300,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo;La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 40,00/cd per tasse ipotecarie.Per quanto riguarda la cancellazione dell'ipoteca giudiziale, oltre ai 94 euro per gli oneri di cancelleria e per le tasse, bisogna aggiungere lo 0.5% calcolato sul debito che ha causato l'ipoteca giudiziale. Pertanto il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se eseguite nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a circa € 1.000,00. Si specifica che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi costi potrebbero subire delle variazioni.

**Porzione 4 (Fg. 86 part. 706 sub 1115) : Formalità trascritte:**

TRASCRIZIONE NN. 666/549 del 18/01/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE del 18/11/2016 Numero di repertorio 1275/2016 emesso da TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME UFFICIO G.I.P. Sede LAMEZIA TERME (CZ) A favore di ERARIO DELLO STATO Sede ROMA Codice fiscale 80004340461 (Richiedente: GRUPPO GUARDIA DI FINANZA DI LAMEZIA TERME VIA G. CUGLIETTA), contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno IIII graffate Foglio 86



Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1115 Particella 706 Sub. 12, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 13 Particella 706 Sub. 1116

N.B. A margine risultano: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE N. 607 DEL 30/04/2019 derivante da dissequestro TRASCRIZIONE CONTRO del 02/05/2023 - Registro Particolare 4808 Registro Generale 6852 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4/2023 del 06/04/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

ISCRIZIONE NN. 10872/882 del 03/08/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 09/07/2021 Numero di repertorio 6480/2021 emesso da TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Sede LAMEZIA TERME (CZ) A favore di GEMES SRL Sede LAMEZIA TERME (CZ) Codice fiscale 03123700795 (Richiedente: DOTT.SSA WANDA MARANO PER SOC. GEMES SRL VIA LIBERTA' (AMANTEA)), contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] capitale E 150.000,00 Totale €- 175.000,00 Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1115, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 13 Particella 706 Sub. 1116

ISCRIZIONE NN. 18279/1443 del 31/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 03/05/2021 Numero di repertorio 10658 emesso da TRIBUNALE DI MILANO Sede MILANO A favore di BANCA SISTEMA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 12870770158 (Richiedente: EUROPA S.R.L. PER BANCA SISTEMA S.P.A. LARGO AUGUSTO 1/A MILANO), contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] capitale C- 282.155,08 Totale C 400.000,00 Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 12, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1115 Particella 706 Sub. 1116 Particella 706 Sub. 13

TRASCRIZIONE NN. 5320/4346 del 19/04/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/03/2022 Numero di repertorio 192 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Sede LAMEZIA TERME (CZ) A favore di BANCA SISTEMA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 12870770158 (Richiedente: EUROPA C S SRL PER ST. LEG. DISCEPOLO E ASSOCIATI VIA VENTI SETTEMBRE 12 MILANO), contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 12 Particella 706 Sub. 1115 Particella 706 Sub. 1116 Particella 706 Sub. 13

Rettifica a TRASCRIZIONE del 21/06/2022 - Registro Particolare 7172 Registro Generale 8754 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 192 del 09/03/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/05/2023 - Registro Particolare 4808 Registro Generale 6852 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4/2023 del 06/04/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Costi Cancellazioni: La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo di € 300,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo; La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 40,00/cd per tasse ipotecarie. Per quanto riguarda la cancellazione dell'ipoteca giudiziale, oltre ai 94 euro per gli oneri di cancelleria e per le tasse, bisogna aggiungere lo 0.5% calcolato sul debito che ha causato l'ipoteca giudiziale. Pertanto il costo totale per le cancellazioni e le dovute

trascrizioni, se eseguite nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a circa € 1.000,00. Si specifica che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi costi potrebbero subire delle variazioni.

**Porzione 5 (Fg. 86 part. 706 sub 1111 graffata part.707 sub 1111): Formalità trascritte:**

ISCRIZIONE del 15/03/2005 - Registro Particolare 1599 Registro Generale 6207 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 71017/9182 del 07/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL LAMETINO SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA sede Carlopoli (CZ) C.F. 02534900796, contro [REDACTED] [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1113

TRASCRIZIONE NN. 666/549 del 18/01/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE del 18/11/2016 Numero di repertorio 1275/2016 emesso da TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME UFFICIO G.I.P. Sede LAMEZIA TERME (CZ) A favore di ERARIO DELLO STATO Sede ROMA Codice fiscale 80004340461 (Richiedente: GRUPPO GUARDIA DI FINANZA DI LAMEZIA TERME VIA G. CUGLIETTA), contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno IIII graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1115 Particella 706 Sub. 12, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 13 Particella 706 Sub. 1116

N.B. A margine risultano: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE N. 607 DEL 30/04/2019 derivante da dissequestro ISCRIZIONE NN. 10872/882 del 03/08/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 09/07/2021 Numero di repertorio 6480/2021 emesso da TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Sede LAMEZIA TERME (CZ) A favore di GEMES SRL Sede LAMEZIA TERME (CZ) Codice fiscale 03123700795 (Richiedente: DOTT.SSA WANDA MARANO PER SOC. GEMES SRL VIA LIBERTA' (AMANTEA)), contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] capitale E 150.000,00 Totale €- 175.000,00 Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1115, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 13 Particella 706 Sub. 1116

ISCRIZIONE NN. 18279/1443 del 31/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 03/05/2021 Numero di repertorio 10658 emesso da TRIBUNALE DI MILANO Sede MILANO A favore di BANCA SISTEMA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 12870770158 (Richiedente: EUROPA S.R.L. PER BANCA SISTEMA S.P.A. LARGO AUGUSTO 1/A MILANO), contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] capitale C- 282.155,08 Totale C 400.000,00 Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 12, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1115 Particella 706 Sub. 1116 Particella 706 Sub. 13

TRASCRIZIONE NN. 5320/4346 del 19/04/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/03/2022 Numero di repertorio 192 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Sede LAMEZIA TERME (CZ) A favore di BANCA SISTEMA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 12870770158 (Richiedente:

EUROPA C S SRL PER ST. LEG. DISCEPOLO E ASSOCIATI VIA VENTI SETTEMBRE 12 MILANO), contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 12 Particella 706 Sub.1115 Particella 706 Sub. 1116 Particella 706 Sub. 13

Rettifica a TRASCRIZIONE del 21/06/2022 - Registro Particolare 7172 Registro Generale 8754 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 192 del 09/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/05/2023 - Registro Particolare 4808 Registro Generale 6852 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4/2023 del 06/04/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

**Costi Cancellazioni:** La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo di € 300,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo; La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 40,00/cd per tasse ipotecarie. Per quanto riguarda la cancellazione dell'ipoteca giudiziale, oltre ai 94 euro per gli oneri di cancelleria e per le tasse, bisogna aggiungere lo 0.5% calcolato sul debito che ha causato l'ipoteca giudiziale. Pertanto il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se eseguite nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a circa € 1.000,00. Si specifica che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi costi potrebbero subire delle variazioni.

**Porzione 6 (Fg. 86 part. 706 sub 1107 graffata part.707 sub 1107): Formalità trascritte:**

TRASCRIZIONE NN. 666/549 del 18/01/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE del 18/11/2016 Numero di repertorio 1275/2016 emesso da TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME UFFICIO G.I.P. Sede LAMEZIA TERME (CZ) A favore di ERARIO DELLO STATO Sede ROMA Codice fiscale 80004340461 (Richiedente: GRUPPO GUARDIA DI FINANZA DI LAMEZIA TERME VIA G. CUGLIETTA), contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno IIII graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1115 Particella 706 Sub. 12, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 13 Particella 706 Sub. 1116

N.B. A margine risultano: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE N. 607 DEL 30/04/2019 derivante da dissequestro ISCRIZIONE NN. 10872/882 del 03/08/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 09/07/2021 Numero di repertorio 6480/2021 emesso da TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Sede LAMEZIA TERME (CZ) A favore di GEMES SRL Sede LAMEZIA TERME (CZ) Codice fiscale 03123700795 (Richiedente: DOTT.SSA WANDA MARANO PER SOC. GEMES SRL VIA LIBERTA' (AMANTEA)),contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] capitale E 150.000,00 Totale €- 175.000,00 Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1115, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 13 Particella 706 Sub. 1116

ISCRIZIONE NN. 18279/1443 del 31/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 03/05/2021 Numero di repertorio 10658 emesso da TRIBUNALE DI MILANO Sede MILANO A favore di BANCA SISTEMA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 12870770158 (Richiedente: EUROPA S.R.L. PER BANCA SISTEMA

S.P.A. LARGO AUGUSTO 1/A MILANO), contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale 01927400794 capitale C- 282.155,08 Totale C 400.000,00 Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 12, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1115 Particella 706 Sub. 1116 Particella 706 Sub. 13

TRASCRIZIONE NN. 5320/4346 del 19/04/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/03/2022 Numero di repertorio 192 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Sede LAMEZIA TERME (CZ) A favore di BANCA SISTEMA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 12870770158 (Richiedente: EUROPA C S SRL PER ST. LEG. DISCEPOLO E ASSOCIATI VIA VENTI SETTEMBRE 12 MILANO), contro

[REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 12 Particella 706 Sub.1115 Particella 706 Sub. 1116 Particella 706 Sub. 13

Rettifica a TRASCRIZIONE del 21/06/2022 - Registro Particolare 7172 Registro Generale 8754 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 192 del 09/03/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/05/2023 - Registro Particolare 4808 Registro Generale 6852 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4/2023 del 06/04/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Costi Cancellazioni: La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo di € 300,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo; La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 40,00/cd per tasse ipotecarie. Per quanto riguarda la cancellazione dell'ipoteca giudiziale, oltre ai 94 euro per gli oneri di cancelleria e per le tasse, bisogna aggiungere lo 0.5% calcolato sul debito che ha causato l'ipoteca giudiziale. Pertanto il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se eseguite nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a circa € 1.000,00. Si specifica che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi costi potrebbero subire delle variazioni.

### 3.5 Risposta al quesito 5

**“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato”**

#### **Sub a)**

Le visure catastali e ipotecarie (cfr. All. 2-3), acquisite in forma aggiornata, relative all’immobile oggetto di perizia della presente relazione, oltre alla certificazione notarile, già presente negli atti, evidenziano che non sono emerse discrasie in ordine alle visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro). Si precisa che l’esito di quanto riportato alla presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti.

### 3.6 Risposta al quesito 6

“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 del T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 comma 5, del citato T.U. e di cui all’art.40, comma 6, della citata L. 47/85”

#### Sub a)

Dalle indagini eseguite presso l’ufficio Tecnico del Comune di Lamezia (CZ), è emerso che la parte del fabbricato, di cui l’immobile è porzione, è stato realizzato, con regolare **Concessione edilizia n.2475 del 14 luglio 1992** rilasciata dal Comune di Lamezia Terme (cfr. All. 6) con la **Convenzione Edilizia del 21/05/1992**, rep. 73.237, rogito notaio Dott. Francesco NOTARO, trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II. in data 10/06/1992, R.P. 12186, R.G. 14278 sui seguenti immobili distinti nel catasto terreni al:

Fg. 86, p.lla 581 di 1476,00 mq (ex p.lla 349/b);

Fg. 86, p.lla 584 di 353,00 mq (ex p.lla 364/b);

Fg. 86, p.lla 585 di 907,00 mq (ex p.lla 364/c) ;

Fg. 86, p.lla 589 di 490,00 mq (ex p.lla 366/b);

tutte in testa al Comune di Lamezia Terme per la proprietà dell’area ed all’impresa di costruzioni per il diritto di superficie, con durata di 99 anni. Il Complesso edilizio è dotato del Certificato di Collaudo Statico n.4891 del 26.04.1991, depositato presso il Genio Civile di Catanzaro a firma dell’arch. C. Sdanganelli. In seguito alle indagini effettuate relativamente al complesso dei beni della società fallita, si è riscontrato che negli anni sono stati ottenuti diversi titoli autorizzativi ( All. 6) come segue:

- DIA del 26.05.2005: modifiche interne da magazzino p. t. a Deposito piano seminterrato;
- Permesso a costruire n. 81 del 25.05.2009 “per accorpamento e cambio di destinazione d’uso delle due unità immobiliari distinte in catasto al foglio 86 part. 706 sub 1113 e sub 1114 Cat. C2 con cambio destinazione d’uso A/10 ufficio ed archivio;
- in seguito al PdC n. 81 del 25.06.2009 rilasciato all’Accorpamento di due unità immobiliari (fg. 86 part 706 sub 1113 e sub 1114) al piano terra di un unità di maggiore consistenza (fg. 86 part 706 sub 12) destinata ad Ufficio, il Comune di Lamezia Terme ha rilasciato il Certificato di Agibilità n. 16 del 12.03.2010;
- Permesso a costruire n. 141 del 01.09.2011: cambio destinazione d’uso con realizzazione opere con accorpamento unità immobiliari (sub 13- sub 1115 e sub 1116).

Dal rilievo dello stato di fatto del complesso dei beni della società fallita, si rileva che la planimetria dello stato attuale corrisponde a quelle autorizzate. Dunque le unità immobiliari sono conformi al titolo abilitativo autorizzato.

Dal confronto con le planimetrie catastali dei beni della società fallita, scaricate dal sito dell’Agenzia del Territorio, si è riscontrato la difformità tra le planimetrie catastali delle particelle 706 sub 12 – 13- 1115

-1116 e le planimetrie autorizzate; per quanto riguarda gli immobili censiti al fg.86 part.706 sub 1111 e 1107 le planimetrie catastali non collimano con quelle dello stato rilevato e autorizzato.

### **3.7 Risposta al quesito 7**

**“In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza del condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili della società fallita si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell’art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”**

#### **Sub a)**

Dal rilievo dello stato di fatto del complesso di beni della società fallita, si rileva che la planimetria dello stato rilevato collima con quelle autorizzate con i Titoli abilitativi elencati al punto 3.12. Non si è verificata invece la conformità catastale dei seguenti sub:

- la diversa distribuzione degli ambienti del sub 12 in seguito all’accorpamento autorizzato con il sub 13;
- l’accorpamento autorizzato con PdC n.141 del 01.09.2011 tra i sub 12 con sub 13, sub 1115 e sub 1116 non è stato accatastato;
- la distribuzione autorizzata degli spazi delle particelle fg.86 part. 706 sub 1111 e sub 1107.

Dunque per eseguire l’aggiornamento delle planimetria catastali, sarà necessario presentare pratica Aggiornamento Docfa; i costi necessari sono i seguenti:

- Docfa: 1.000,00 euro comprensivo di oneri e diritti;
- Spese tecniche Costo Onorario professionista circa 1.000,00 euro.

### **3.8 Risposta al quesito 8**

**“Verifichi se i beni della società fallita sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”.**

#### **Sub a)**

Il complesso dei beni della società fallita è di piena proprietà superficaria in virtù degli Atti di Compravendita. La scrivente ha verificato che il terreno su cui insiste il fabbricato, di cui fa parte lo stesso bene, è ricadente nel PRG al Foglio 84 del Comune di Lamezia in Zona CP: in base all’art. 41 delle NTA allegate allo strumento urbanistico vigente la zona CP è definita come “area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa pubblica “. Pertanto l’immobile non è gravato da censo, livello e uso civico.



Figura 5 Stralcio PRG foglio 84

Inoltre dalla consultazione della cartografia del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo è emerso che il complesso dei beni della società fallita non sono vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004.



Figura 6 Stralcio Cartografia SITAP

### 3.9 Risposta al quesito 9

“Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”.

Sub a)

Ai fini della presente valutazione sono stati ammessi a confronto due distinti criteri di valutazione estimativa, che secondo la letteratura di settore, prendono in considerazione aspetti complementari: il metodo comparativo e quello per capitalizzazione dei redditi.

Il metodo comparativo a valore di mercato si basa sui prezzi di vendita di beni analoghi a quello in oggetto prendendo in considerazione degli elementi strutturali ed oggettivi dell'immobile, escludendo la capacità dei beni della società fallita di produrre reddito.

Il secondo procedimento di stima a confronto con quello comparativo, appena descritto, è quello per "capitalizzazione del reddito". La capitalizzazione è un procedimento indiretto di valutazione di tipo reddituale ed il principio economico che utilizza è quello dell'accumulazione dei redditi futuri, attualizzati attraverso un opportuno saggio di capitalizzazione; il valore del bene deriva, quindi, dalla sommatoria attualizzata dei redditi attesi generabili dall'immobile.

A seguito di un'approfondita analisi del mercato immobiliare nel periodo successivo all'ultima stima datata marzo 2023, si è riscontrato che le condizioni generali del settore e i valori di riferimento dei beni di proprietà della società fallita non hanno subito sostanziali variazioni. L'evidenziata stabilità riveste una rilevanza significativa poiché conferma l'attualità e l'accuratezza delle valutazioni effettuate precedentemente. Alla luce di questa revisione, la scrivente ribadisce il valore di stima precedentemente stabilito per i beni oggetto della presente relazione; come segue :

**Determinazione delle superfici commerciali:**

Superficie lorda sub 12 Uffici	264 mq
Superficie lorda sub 13 C/2 Magazzino	73 mq
Superficie lorda sub 1115 C/2 Magazzino	34 mq
Superficie lorda sub 1116 C/2 Magazzino	35 mq
Superficie lorda magazzini sub 1111 C/2 Magazzino	183 mq
Superficie lorda sub 1107 C/2 Magazzino	80 mq

*(La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso (DPR 138/98)).*

**Procedimento di Stima del valore di mercato medio unitario**

Ai fini della presente valutazione sono stati ammessi a confronto due distinti criteri di valutazione estimativa, che secondo la letteratura di settore, prendono in considerazione aspetti complementari: il metodo comparativo e quello per capitalizzazione dei redditi. **Il metodo comparativo a valore di mercato** si basa sui prezzi di vendita di beni analoghi a quello in oggetto prendendo in considerazione degli elementi strutturali ed oggettivi dell'immobile, escludendo la capacità dei beni della società fallita di produrre reddito.

**PORZIONE 1 : Fg. 86 part. 706 sub 12 A/10 Uffici**

Si premette che dalle indagini effettuate è risultato che per questa zona e per le destinazioni ricercate, uffici cat. A10, nella Banca dati OMI, Anno 2022\_Semestre 2, le quotazioni non sono disponibili per la fascia /zona : Codice di zona D11\_ Zona periferica Cerasolo, Savutano, Felicetta, Coschi, Cutura (All. Criteri di Stima ). Analogamente si è tenuto conto della banca dati del Borsino immobiliare –[www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) Fascia di riferimento: semiperiferia Tipologia: Uffici & Negozi. Possono pertanto applicarsi i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) relativi agli Uffici&Negozi valore minimo 761€/mq, Valore medio 886€/mq ad un massimo 1012€/mq. Nel caso del bene in oggetto, il valore più opportuno è 1012€/mq.



Infine, si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari per la vendita di immobili destinati ad ufficio, similari al bene, presenti nella zona di riferimento e per la medesima tipologia, su [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) :

Tipologia Uffici	locali	servizi igienici	piano	prezzo	mq	€/mq
Ufficio Via Eroi di Sapri	5	1	1	70.000,00 €	75	933,33 €
Via Pietro Badoglio	6	2	1	198.000,00 €	218	908,26 €
Via Savutano	2	1	2	110.000,00 €	80	1.375,00 €
<b>Calcolo valore medio</b>				<b>378.000,00 €</b>	<b>373</b>	<b>1.013,40 €</b>

La sottoscritta ha proceduto con l'applicazione dei metodi di stima stabiliti dai CRITERI IVS (Standard Internazionali di Valutazione) per la suddetta tipologia edilizia. Più precisamente è stata presa in considerazione la metodologia del MCA (Market Comparison Approach) metodo del confronto di mercato. Il Market Comparison Approach raccoglie i procedimenti di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simile, contrattati di recente e di prezzo noto. Nella ricerca degli immobili di confronto, sono stati verificati gli indicatori economico – estimativo, sia generali che specifici dell'immobile con categoria Uffici costituiti da localizzazione, dimensione, destinazione, tipologia strutturale. Nello specifico partendo dall'estratto di mappa è stata fatta una prima ricerca sulle unità immobiliari presenti sul foglio oggetto della perizia tenendo conto della medesima categoria catastale dei beni della società fallita. Successivamente la sottoscritta ha verificato le trascrizioni per atti di compravendita di beni comparabili presenti sulle unità immobiliari del foglio di mappa negli ultimi 24 mesi. Dal confronto con l'esito catastale, la ricerca non ha prodotto nessun risultato: il mercato immobiliare è fortemente in crisi. Dunque in mancanza di beni similari oggetto di atti di compravendita, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere utilizzando il valore registrato dei borsini immobiliari rilevati: per la determinazione del valore di mercato medio unitario per Uffici similari al bene oggetto di causa, consultando fonti emero grafiche, dirette ed indirette nonché contatti avuti con operatori del settore degli immobili residenziali, è stato possibile definire il più probabile valore di mercato unitario attuale ottenuto per confronto con immobiliari ordinari e similari a quello in esame negli aspetti tipologici e localizzativi. Noto il valore medio di mercato degli immobili similari liberi, la scrivente ha proceduto all'applicazione dei "punti di merito" al fine di stimare il coefficiente di aggiustamento in modo da apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testé individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto della valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

AGGIUNTE E DETRAZIONI				
Caratteristiche di localizzazione o posizionali estrinseche	1	Ubicazione dell'immobil. Livello servizi	+0,22%	+0,11%
	2	Attrezzature colle	+0,28%	0,14%
	3	Qualificazione am	+0,18%	+0,09%
	4	Presenza verde	+0,80%	+0,20%
	5	Disponibilità spaz	+0,60%	+0,30%
Caratteristiche di posizione o posizionali intrinseche	6	Panoramicità	+0,36%	/
	7	Luminosità	+0,20%	+0,10%
	8	Quota rispetto al subordinate o superordinarie	+0,08%	/
Caratteristiche tipologiche o intrinseche	9		+0,06%	/
	10	Grado di finitura e manutenzione ordinaria	+0,16%	+0,15%
	11		+0,12%	-0,10%
Caratteristiche produttive	12	Età dell'edificio	+0,10%	-0,05%
	13	Possibilità dilazione pagamenti	+0,06%	+0,02
	14	Suscettibilità trasf	+0,04%	+0,02
			<b>+0,98%</b>	

Figura 7 Calcolo coefficiente correttivo

Con questa procedura si ottiene il valore di mercato più appropriato al mercato immobiliare del bene. Si puntualizza che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state fatte le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Dunque alla luce di quanto riportato circa la descrizione dell'immobile è possibile determinare il coefficiente correttivo pari a +0,98 % come elaborato nella tabella di fig.7 .

Pertanto, con riferimento ai valori ottenuti dalle suddette fonti, già allineate, per la valutazione del valore di mercato medio unitario da adottare nella presente stima, si procederà alla media dei valori, come così riportato nella seguente tabella:

	Valore di mercato medio unitario
O.M.I.	- €
Borsino immobiliare	1.012,00 €
AGENZIE IMMOBILIARI	1.013,40 €
<b>MEDIA</b>	<b>1.012,70 €</b>

Con riferimento alla superficie commerciale, al valore di mercato medio unitario e al relativo coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento come determinato nella tabella n.2, è di seguito schematizzato il calcolo del valore di mercato del bene:

<b>Valore di mercato medio unitario</b>	<b>1.012,70 €</b>
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento	<b>0,98</b>
Valore di mercato medio unitario ponderato €/mq	<b>992 €</b>
Superficie complessiva mq	<b>264</b>
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>262.006 €</b>
<b>VALORE DI MERCATO arrotondato</b>	<b>260.000 €</b>

Il valore sopra determinato è congruo per immobili vendibili in piena proprietà. Nel caso specifico, trattandosi di proprietà superficaria, considerando che la corrispondente porzione di terreno può sempre essere riscattata, allo stato è possibile mantenere il suddetto tipo di proprietà per altri 69 anni ( fino al 2091), rinnovabili per altri 99 anni. Il valore di riscatto della porzione di terreno corrispondente al complesso di beni della società fallita oscilla tra il 10% - 15% del valore dei beni. Di conseguenza per ottenere il valore della sola proprietà di superficaria, occorrerà detrarre la percentuale relativa: data la crisi del mercato immobiliare con conseguente valore decrescente degli immobili, la scrivente ritiene sia congruo considerare la quota del 15% dal valore sopra determinato, ossia :

Valore di mercato	Valore di riscatto	Valore proprietà Superficaria
260.000 €	-15%	221.000 €

Al fini della determinazione del valore effettivo dell'immobile, la sottoscritta ha tenuto conto dei coefficienti riduttivi per mancanza di garanzia per vizi occulti (10%), mentre per quelli derivanti da vetustà e obsolescenza dell'immobile sono stati già calcolati nella tabella caratteristiche dell'edificio (tab 2). Dunque :

221.000,00 -10%= 198.900,00≈ 199.000,00 euro .

Quindi il più probabile valore di mercato da attribuire al Porzione 1 Fg. 86 part. 706 sub 12 del compendio immobiliare , è di seguito riepilogato:

<u>Porzione</u>	<u>Dati catastali</u> <u>N.C.E.U .Lamezia Terme</u>	<u>Valore di</u> <u>vendita</u>
1	Fg 86 part. 706 sub 12	<u>199.000,00 €</u>

**Porzione 1 : Valore di vendita pari a 199.000,00 € (diconsicentonovantanovemilaeuro).**

**Il secondo procedimento di stima** a confronto con quello comparativo, appena descritto, è quello **per “capitalizzazione del reddito”**. La capitalizzazione è un procedimento indiretto di valutazione di tipo reddituale ed il principio economico che utilizza è quello dell'accumulazione dei redditi futuri, attualizzati attraverso un opportuno saggio di capitalizzazione; il valore del bene deriva, quindi, dalla sommatoria attualizzata dei redditi attesi generabili dall'immobile.

Il presupposto metodologico per il procedimento di capitalizzazione dei redditi necessita della presenza di un mercato attivo delle locazioni e della disponibilità dei dati riguardanti gli affitti ed i saggi di rendimento di beni locati simili a quello oggetto di stima. Tale ricerca è stata estesa ad immobili aventi la medesima destinazione e che sono ubicati nella stessa zona del fabbricato di riferimento.

$$V=R / i$$

Dove:

V= Valore di Mercato Attuale;

R= Reddito medio annuo;

i = saggio di capitalizzazione

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico-economici della zona in esame si fa riferimento ai dati contenuti nel database dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate. Da esso si rilevano gli elementi caratteristici della zona in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, rappresentati da un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione (cfr. All. 12), si evince che, nel comune di Lamezia Terme per immobili ricadenti nella fascia/zona: D11/Periferica/ Cerasolo, Savutano, Felicetta, Coschi, Cutura non risultano disponibili. Riportando il calcolo delle superfici del Porzione 1, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme (CZ), al fg 86 part. 706 sub 12, la superficie commerciabile è come di seguito calcolato:

Superficie lorda sub 12 264 mq

Superficie convenzionale di vendita pari a 264 mq

La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso (DPR 138/98)

Tenuto conto delle seguenti quotazioni di affitto reperite su [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) riferite alle unità immobiliari destinate ad ufficio quali min: 3,51 €/m<sup>2</sup> - medio 4,11€/mq max: 4,71 €/m<sup>2</sup>, considerando le condizioni ottimali del Porzione 1, si sceglie il valore di locazione pari a 4,71 €/mq.

Porzione1	Destinazione	Superficie commerciale mq	Canone di affitto €/mese	Canone €/mq (arrotondato)
Fg. 86 part. 706 sub 12	Uffici	264 mq	4,71	1.243,44€

Dunque, arrotondando per eccesso, il canone di locazione mensile risulterà:

**TOTALE: 1.250,00€/mese**

Tale valore è stato verificato a seguito di un'indagine sulle offerte presenti nel mercato immobiliare della stessa zona, svolta su immobili analoghi, riscontrando un sostanziale allineamento.

Il reddito annuo del compendio di beni in oggetto è rappresentato dal canone di locazione annuo che, nel caso specifico risulta:

$$R = (1.250,00 \text{ €} \times 12) = 15.000,00 \text{ €}$$

#### **Stima saggio di capitalizzazione Porzione 1 Fg. 86 part. 706 sub 12**

Il metodo più usato per la stima del saggio di capitalizzazione è quello analitico, mediante il quale, il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si sommano aggiunte e detrazioni:

$$r = r_m + \sum A - \sum D$$

Il valore medio del saggio è ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dal prof. Orefice M. (Estimo, 1995 UTET) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato, come riportato in tabella, il quale si aggiunge una serie di coefficienti, positivi o negativi, dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (le positive diminuiscono r; quelle negative lo aumentano):

Saggio di capitalizzazione medio			
	MIN	MAX	MEDIA
Centri di grande dimensione	0,50%	4,50%	2,50%
Centri di media dimensione	1,50%	5,50%	3,50%
Centri di limitata dimensione	2%	6%	4%

Nel caso specifico, tenendo conto delle dimensioni del Comune di Lamezia Terme (CZ), il coefficiente di capitalizzazione più appropriato è 3,50%.

Stima aggiunte e detrazioni: Secondo la tesi del prof. Orefice M. è indispensabile classificare le aggiunte e le detrazioni al saggio in funzione delle caratteristiche di localizzazione (posizionali estrinseche), di posizione (posizionali intrinseche), tipologiche (intrinseche) e produttive, come riportato nella tabella in figura 2:

		AGGIUNTE E DETRAZIONI		
Caratteristiche di localizzazione o posizionali estrinseche	1	Ubicazione dell'immobil. Livello servizi	+0,22%	+0,11%
	2	Attrezzature colle	+0,28%	0,14%
	3	Qualificazione am	+0,18%	+0,09%
	4	Presenza verde	+0,80%	+0,20%
	5	Disponibilità spaz	+0,60%	+0,30%
Caratteristiche di posizione o posizionali intrinseche	6	Panoramicità	+0,36%	/
	7	Luminosità	+0,20%	+0,10%
	8	Quota rispetto al subordinarie o	+0,08%	/
	9	superordinarie	+0,06%	/
Caratteristiche tipologiche o intrinseche	10	Grado di finitura it	+0,16%	+0,15%
	11	manutenzione ordinaria	+0,12%	-0,10%
	12	Età dell'edificio	+0,10%	-0,05%
Caratteristiche produttive	13	Possibilità dilazione pagamenti	+0,06%	+0,02
	14	Suscettibilità trasf	+0,04%	+0,02
			<b>+0,98%</b>	

Figura 8 Tabella aggiunte e detrazioni secondo Orefice M. (1995) Estimo, Utet

**Stima del più probabile Valore di Mercato Porzione 1 Fg. 86 part. 706 sub 12**

Ne consegue che, con il metodo di capitalizzazione dei redditi, si ha la seguente valutazione del Porzione 1:

Porzione 1 Fg. 86 part. 706 sub 2

Destinazione d'Uso	Uffici
Superficie commerciale Sub 12	264
Canone al mq	4,71 €/mq
Canone mensile	1.250,00 €
Reddito lordo annuale	15.000,00 €
Spese detrazione ( Manutenzione, Servizi, Imposte, ect)	25%
Reddito netto	11.250,00 €
Saggio di capitalizzazione	3,5%
Aggiunte e detrazioni	0,98%
<b>Valore di mercato = Rn/i</b>	<b>251.116,07 €</b>
Coefficiente di riscatto	15%
<b>Valore di proprietà superficiaria</b>	<b>213.448,66 €</b>
Vizi occulti	10%
<b>Valore di mercato</b>	<b>192.103,79 €</b>

Quindi arrotondando il valore del più probabile valore di mercato, con il metodo di capitalizzazione dei redditi, si ha che il Valore finale del Porzione 1 Fg. 86 part. 706 sub 12 è pari a :

**V= 192.000,00 (centonovantaduemilauro).**

Dunque considerando che i due i valori di mercato stimati con i due metodi di stima a confronto per il compendio di beni sono simili, tenuto conto di tutti i fattori utili e necessari alla valutazione, nonché l'attuale momento critico del mercato immobiliare, la scrivente ritiene che per il Porzione 1 Fg. 86 part. 706 sub 12 il più appropriato il valore di mercato stimato è pari a

**Porzione 1 Fg. 86 part. 706 sub 12 Valore di vendita 192.000,00 €**

### **STIMA Porzioni 2-3-4-5-6: Unità immobiliari con destinazione C/2 Magazzino**

Si premette che dalle indagini effettuate è risultato che per questa zona e per le destinazioni ricercate, uffici cat. C/2, nella Banca dati OMI, Anno 2022\_Semestre 2, le quotazioni non sono disponibili per la fascia /zona : Codice di zona D11\_ Zona periferica Cerasolo, Savutano, Felicetta, Coschi, Cutura (All. Criteri di Stima ). Analogamente si è tenuto conto della banca dati del Borsino immobiliare – [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) Fascia di riferimento: semiperiferia Tipologia: Uffici & Negozi. Possono pertanto applicarsi i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) relativi alle unità immobiliari destinati a Magazzini valore minimo 297€/mq, Valore medio 376€/mq ad un massimo 455€/mq. Nel caso del bene in oggetto, il valore più opportuno è 455€/mq. Infine, si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari per la vendita di immobili destinati ad ufficio, simili al bene , presenti nella zona di riferimento e per la medesima tipologia , su [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) :

Tipologia Magazzino C/2	servizi igienici	piano	prezzo	mq	€/mq
1	1	T	70.000,00 €	124	564,52 €
2	1	t	49.000,00 €	80	612,50 €
3	1	t	70.000,00 €	85	823,53 €
4		s	110.000,00 €	115	956,52 €
<b><u>Calcolo valore medio</u></b>			<b><u>299.000,00 €</u></b>	<b><u>404</u></b>	<b><u>740,10 €</u></b>

La sottoscritta ha proceduto con l'applicazione dei metodi di stima stabiliti dai CRITERI IVS (Standard Internazionali di Valutazione) per la suddetta tipologia edilizia. Più precisamente è stata presa in considerazione la metodologia del MCA (Market Comparison Approach) metodo del confronto di mercato. Il Market Comparison Approach raccoglie i procedimenti di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simile, contrattati di recente e di prezzo noto. Nella ricerca degli immobili di confronto, sono stati verificati gli indicatori economico – estimativo, sia generali che specifici dell'immobile con categoria Uffici costituiti da localizzazione, dimensione, destinazione, tipologia strutturale. Nello specifico partendo dall'estratto di mappa è stata fatta una prima ricerca sulle unità immobiliari presenti sul foglio oggetto della perizia tenendo conto della medesima categoria catastale dei beni della società fallita. Successivamente la sottoscritta ha verificato le trascrizioni per atti di compravendita di beni comparabili presenti sulle unità immobiliari del foglio di mappa negli ultimi 24 mesi. Dal confronto con l'esito catastale, la ricerca non ha prodotto nessun risultato: il mercato immobiliare è fortemente in crisi. Dunque in mancanza di beni simili oggetto di atti di compravendita, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere utilizzando il valore registrato dei borsini immobiliari rilevati: per la determinazione del valore di mercato medio unitario per Uffici simili al bene oggetto di causa, consultando fonti emero grafiche, dirette ed indirette nonché contatti avuti con operatori del settore degli immobili residenziali, è stato possibile definire il più probabile valore di mercato unitario attuale ottenuto per confronto con immobiliari ordinari e simili a quello in esame negli aspetti tipologici e localizzativi. Noto il valore medio di mercato degli immobili simili liberi, la scrivente ha proceduto all'applicazione dei "punti di merito" al fine di stimare il coefficiente di aggiustamento in modo da apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testé individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto della valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto. Con questa procedura si ottiene il valore di mercato più appropriato al

mercato immobiliare del bene . Si puntualizza che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Dunque alla luce di quanto riportato circa la descrizione dell'immobile è possibile determinare il coefficiente correttivo come schematizzato nella tabella 1 già descritta, pari a 0,95. Pertanto, con riferimento ai valori ottenuti dalle suddette fonti, già allineate, per la valutazione del valore di mercato medio unitario da adottare nella presente stima, si procederà alla media dei valori, come così riportato nella seguente tabella:

	Valore di mercato medio unitario
O.M.I.	- €
Borsino immobiliare	455,00 €
AGENZIE IMMOBILIARI	740,10 €
<b>MEDIA</b>	<b>597,55 €</b>

Con riferimento alla superficie commerciale, al valore di mercato medio unitario e al relativo coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento come determinato nella tabella n.2, è di seguito schematizzato il calcolo del valore di mercato del bene:

<b>Valore di mercato medio unitario</b>	<b>597,55 €</b>
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento	<b>0,95</b>
<b>Valore di mercato medio unitario ponderato €/mq</b>	<b>568 €</b>

Pertanto avremmo per i lotti del compendio , aventi destinazione catastale C/2 Magazzino, i seguenti valori di mercato:

<u>Porzione</u>	<u>Dati catastali N.C.E.U. Lamezia Terme</u>	<u>Sup. lorda mq</u>	<u>Costo/m q</u>	<u>Valore di mercato</u>
<b>2</b>	Fg 86 part. 706 sub 13	<b>73</b>	<b>568 €</b>	<b>41.440 €</b>
<b>3</b>	fg. 86 part.706 sub 1116	<b>35</b>	<b>568 €</b>	<b>19.869 €</b>
<b>4</b>	fg. 86 part.706 sub 1115	<b>34</b>	<b>568 €</b>	<b>19.301 €</b>
<b>5</b>	fg 86part.706 sub 1111	<b>183</b>	<b>568 €</b>	<b>103.884 €</b>
<b>6</b>	fg 86 part.706 sub 1107	<b>80</b>	<b>568 €</b>	<b>45.414 €</b>

Il valore sopra determinato è congruo per immobili vendibili **in piena proprietà superficaria**. Nel caso specifico, trattandosi di proprietà superficaria, considerando che la corrispondente porzione di terreno può sempre essere riscattata, allo stato è possibile mantenere il suddetto tipo di proprietà per altri 69 anni ( fino al 2091), rinnovabili per altri 99 anni. Il valore di riscatto della porzione di terreno corrispondente al complesso di beni della società fallita oscilla tra il 10% -15% del valore dei beni . di conseguenza per ottenere il valore della sola proprietà di superficaria, occorrerà detrarre la percentuale relativa: data la crisi del mercato immobiliare con conseguente valore decrescente degli immobili, la scrivente ritiene sia congruo considerare: **Valore di Riscatto = - 15%**

**Dunque avremo i seguenti Valori proprietà superficaria:**

Porzione	Dati catastali N.C.E.U. Lamezia Terme	Sup. lorda mq	Costo/m q	Valore di mercato	Valore di riscatto	Valore proprietà superficaria
2	Fg 86 part. 706 sub 13	<u>73</u>	<u>568 €</u>	<u>41.440 €</u>	-15%	<u>35.224 €</u>
3	fg. 86 part.706 sub 1116	<u>35</u>	<u>568 €</u>	<u>19.869 €</u>	-15%	<u>16.888 €</u>
4	fg. 86 part.706 sub 1115	<u>34</u>	<u>568 €</u>	<u>19.301 €</u>	-15%	<u>16.406 €</u>
5	fg 86part.706 sub 1111	<u>183</u>	<u>568 €</u>	<u>103.884 €</u>	-15%	<u>88.301 €</u>
6	fg 86 part.706 sub 1107	<u>80</u>	<u>568 €</u>	<u>45.414 €</u>	-15%	<u>38.602 €</u>

Al fine della determinazione del valore effettivo dell'immobile, la sottoscritta ha tenuto conto dei coefficienti riduttivi per mancanza di garanzia per vizi occulti (10%), mentre per quelli derivanti da vetustà e obsolescenza dell'immobile sono stati già calcolati nella tabella caratteristiche dell'edificio(tab. 1). Dunque :

Porzione	Dati catastali N.C.E.U. Lamezia Terme	Sup. lorda mq	Costo/m q	Valore di mercato	Coeff. Valore riscatto	Coeff.rid.vizi occulti	Costo/mq (compresi coeff.rid.)	Stima immobile compresi coeff. Rid.
2	Fg 86 part. 706 sub 13	<u>73</u>	<u>568 €</u>	<u>41.440 €</u>	<u>85 €</u>	<u>57 €</u>	<u>426 €</u>	<u>31.080 €</u>
3	fg. 86 part.706 sub 1116	<u>35</u>	<u>568 €</u>	<u>19.869 €</u>	<u>85 €</u>	<u>57 €</u>	<u>426 €</u>	<u>14.901 €</u>
4	fg. 86 part.706 sub 1115	<u>34</u>	<u>568 €</u>	<u>19.301 €</u>	<u>85 €</u>	<u>57 €</u>	<u>426 €</u>	<u>14.476 €</u>
5	fg 86part.706 sub 1111	<u>183</u>	<u>568 €</u>	<u>103.884 €</u>	<u>85 €</u>	<u>57 €</u>	<u>426 €</u>	<u>77.913 €</u>
6	fg 86 part.706 sub 1107	<u>80</u>	<u>568 €</u>	<u>45.414 €</u>	<u>85 €</u>	<u>57 €</u>	<u>426 €</u>	<u>34.060 €</u>



Infine, considerando indicativamente le spese necessarie per la regolarizzazione catastale stimate pari a circa 2.000,00€, il più probabile valore di mercato da attribuire ai singoli lotti aventi destinazione C/2 del compendio immobiliare è di seguito riepilogato:

<u>Porzione</u>	<u>Dati catastali N.C.E.U. Lamezia Terme</u>	<u>Stima immobile</u>	<u>Spese regolarizzazione catastale</u>	<u>Valore di vendita</u>
2	Fg 86 part. 706 sub 13	<u>31.080,04 €</u>	<u>2.000,00 €</u>	<u>29.000 €</u>
3	fg. 86 part.706 sub 1116	<u>14.901 €</u>	<u>2.000,00 €</u>	<u>12.900 €</u>
4	fg. 86 part.706 sub 1115	<u>14.476 €</u>	<u>2.000,00 €</u>	<u>12.500 €</u>
5	fg 86part.706 sub 1111	<u>77.913 €</u>	<u>2.000,00 €</u>	<u>76.000 €</u>
6	fg 86 part.706 sub 1107	<u>34.060 €</u>	<u>2.000,00 €</u>	<u>32.147 €</u>

Riepilogando:

**Valore di vendita Porzione 2 pari a 29.000,00 (ventinovemilaeuro).**

**Valore di vendita Porzione 3 pari a 13.000,00 (tredicimilaeuromilaeuro).**

**Valore di vendita Porzione 4 pari a 12.500,00 (dodicimilacinquecentoeuro).**

**Valore di vendita Porzione 5 pari a 76.000,00 ( settantaseimilaeuro).**

**Valore di vendita Porzione 6 pari a 32.000,00 ( trentaduemilaeuro).**

-----  
**Il secondo procedimento di stima a confronto** con quello comparativo, appena descritto, è **quello per "capitalizzazione del reddito"**, come spiegato a pagina 7-8-9.

Pertanto per i Lotti 2-3-4-5-6 del compendio di beni della società fallita , si è tenuto conto delle seguenti quotazioni di affitto reperite su [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) riferite alle unità immobiliari destinate a Magazzini nel Comune di Lamezia Terme: Affitto Min: 3,51 €/m<sup>2</sup> - medio 4,44€/m<sup>2</sup>- Max: 4,71 €/m<sup>2</sup> . Il valore di affitto più appropriato per i Lotti 2-3-4-5-6 è il max 4,71€/mq: tale valore è stato verificato a seguito di un'indagine sulle offerte presenti nel mercato immobiliare della stessa zona, svolta su immobili analoghi, riscontrando un sostanziale allineamento.

Relativamente al saggio di capitalizzazione, come già esposto a pagina 8, nel caso specifico, tenendo conto delle dimensioni del Comune di Lamezia Terme (CZ), il coefficiente di capitalizzazione più appropriato è 3,50%.

Per il coefficiente di stima aggiunte e detrazioni si è tenuto conto della tab. 2 con valore pari a 0,95%.

Ne consegue che, con il metodo di capitalizzazione dei redditi, considerando la detrazione per vizi occulti pari al 10% e le spese per regolarizzazione catastale pari a 1000,00 euro , si ha la seguente valutazione dei lotti della società fallita :

PORZIONE 2 Fg 86 part. 706 sub 13

Destinazione d'Uso	C2
Superficie commerciale omogeneizzata	73
Canone al mq	4,71 €/mq
Canone mensile	203,67 €
Reddito lordo annuale	2.444,04 €
Spese detrazione ( Manutenzione, Servizi, Imposte, ect)	30%
Reddito netto	1.710,83 €
Saggio di capitalizzazione	3,5%
Aggiunte e detrazioni	0,95%
Valore di mercato = Rn/i	38.445,57 €
Coefficiente di riscatto	15%
Valore di proprietà superficaria	32.678,74 €
Vizi occulti	10%
Spese di regolarizzazione catastale	1.000,00 €
<b>Valore di mercato</b>	<b>28.500,00 €</b>

PORZIONE 3 Fg 86 part. 706 sub 1116

Destinazione d'Uso	C2
Superficie commerciale omogeneizzata	35
Canone al mq	4,71 €/mq
Canone mensile	97,65 €
Reddito lordo annuale	1.171,80 €
Spese detrazione ( Manutenzione, Servizi, Imposte, ect)	30%
Reddito netto	820,26 €
Saggio di capitalizzazione	3,5%
Aggiunte e detrazioni	0,95%
Valore di mercato = Rn/i	18.432,81 €
Coefficiente di riscatto	15%
Valore di proprietà superficaria	15.667,89 €
Vizi occulti	10%
Spese di regolarizzazione catastale	1.000,00 €
<b>Valore di mercato</b>	<b>13.000,00 €</b>

PORZIONE 4 Fg 86 part. 706 suB 1115

Destinazione d'Uso	C2
Superficie commerciale omogeneizzata	34
Canone al mq	4,71 €/mq
Canone mensile	94,86 €
Reddito lordo annuale	1.138,32 €
Spese detrazione ( Manutenzione, Servizi, Imposte, ect)	30%
Reddito netto	796,82 €
Saggio di capitalizzazione	3,5%
Aggiunte e detrazioni	0,95%
Valore di mercato = Rn/i	17.906,16 €
Coefficiente di riscatto	15%
Valore di proprietà superficaria	15.220,23 €
Vizi occulti	10%
Spese di regolarizzazione catastale	1.000,00 €
<b>Valore di mercato</b>	<b>12.700,00 €</b>

PORZIONE 5 Fg 86 part. 706 SuB 1111

Destinazione d'Uso	C2
Superficie commerciale omogeneizzata	183
Canone al mq	4,71 €/mq
Canone mensile	510,57 €
Reddito lordo annuale	6.126,84 €
Spese detrazione ( Manutenzione, Servizi, Imposte, ect)	30%
Reddito netto	4.288,79 €
Saggio di capitalizzazione	3,5%
Aggiunte e detrazioni	0,95%
Valore di mercato = Rn/i	96.377,26 €
Coefficiente di riscatto	15%
Valore di proprietà superficaria	81.920,67 €
Vizi occulti	10%
Spese di regolarizzazione catastale	1.000,00 €
<b>Valore di mercato</b>	<b>73.000,00 €</b>

PORZIONE 6 Fg 86 part. 706 sub 1107

Destinazione d'Uso	C2
Superficie commerciale omogeneizzata	80
Canone al mq	4,71 €/mq
Canone mensile	223,20 €
Reddito lordo annuale	2.678,40 €
Spese detrazione ( Manutenzione, Servizi, Imposte, ect)	30%
Reddito netto	1.874,88 €
Saggio di capitalizzazione	3,5%
Aggiunte e detrazioni	0,95%
Valore di mercato = Rn/i	42.132,13 €
Coefficiente di riscatto	15%
Valore di proprietà superficaria	35.812,31 €
Vizi occulti	10%
Spese di regolarizzazione catastale	1.000,00 €
<b>Valore di mercato</b>	<b>31.000,00 €</b>

Dunque considerando che i due i valori di mercato stimati con i due metodi di stima a confronto per il compendio di beni sono simili, tenuto conto di tutti i fattori utili e necessari alla valutazione, nonché l'attuale momento critico del mercato immobiliare, per i Lotti 2-3-4-5-6 aventi destinazione Magazzino, la scrivente ritiene più appropriato il valore di mercato così stimato:

**Porzione 2 Valore di vendita pari a 29.000,00 (ventinovemilaeuro).**

**Porzione 3 Valore di vendita pari a 13.000,00 (tredicimilanovecentoeuro).**

**Porzione 4 Valore di vendita pari a 12.700,00 (dodicimilasettecentoeuro).**

**Porzione 5 Valore di vendita pari a 73.000,00 ( settantatremilaeuro).**

**Porzione 6 Valore di vendita pari a 31.000,00 ( trentaunomilaeuro).**

**RIEPILOGO VALORE DI VENDITA COMPENDIO BENI IMMOBILI Sub A :**

**PORZIONE 1 (Fg 86 part. 706 sub 12) 192.000,00 €**

**PORZIONE 2 (Fg 86 part. 706 sub 13) 29.000,00 €**

**PORZIONE 3 (Fg 86 part. 706 sub 1116) 13.000,00 €**

**PORZIONE 4 (Fg 86 part. 706 sub 1115) 12.700,00 €**

**PORZIONE 5 (Fg 86 part. 706 sub 1111) 73.000,00 €**

**PORZIONE 6 (Fg 86 part. 706 sub 1107) 31.000,00 €**

**COMPLESSIVO VALORE DI VENDITA COMPENDIOBENI IMMOBILI Sub A : 350.700,00 € ( trecentocinquantasettecentomilaeuro/00) oltre imposte dovute.**

### 3.10 Risposta al quesito 11

“Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni”.

Il repertorio fotografico dello stato interno ed esterno del complesso immobiliare oggetto della presente perizia costituisce l'allegato n. 1 della presente relazione.

### 3.11 Descrizione Lotto B \_ Beni mobili “arredamento ufficio, attrezzatura da ufficio, arredamento altro”

Conformemente alle informazioni fornite dal Curatore, i beni mobili oggetto della stima sono situati presso la sede della società fallita, ubicata nell'ex Comune di Sambiasè, lungo la strada Provinciale Savutano, precisamente in via Basilio Sposato n. 21. La lista dei suddetti beni coincide integralmente con quelli dettagliatamente elencati nella tabella di inventario riportata qui di seguito. Questa tabella è stata fornita direttamente e con scrupolosa attenzione dallo stesso Curatore, garantendo così la massima precisione e completezza nel processo di valutazione.

STANZA 1	Quantità	Descrizione
1	1	mobile attrezzato d'ufficio in truciolato composto da due scrivanie da cm 180 x cm 80 , due mobili con ncassettiera con 4 cassetti da 1 metro xx 60 , una cassetiera a tre cassetti su ruote, un mobile reception 160 x 30
2	1	fax brother modello fa-2825
3	1	monitor ASUS + tastiera logitech e mouse senza fili
4	1	scaffale alluminio con 5 ripiani alluminio e vetro 190 x 100
5	1	mobile archivio costituito da 10 ante ciascuna 45 cm x 130 cm ciascuna quindi in totale 225cm x 270 cm , nel mobile sono presenti 12 scaffali
6	1	mobile archivio costituito da 4 ante ciascuna 45 cm x 130 cm ciascuna quindi in totale 90 cm x 270 cm , nel mobile sono presenti 4 scaffali
7	2	poltrone blu ufficio su 5 bracci con ruote , 1 poltrone arancio ufficio su 5 bracci con ruote marca Forsit
8	1	lampada sferica con piantana bianca altezza 165 cm
9	1	lampada da scrivania in alluminio con braccio flessibile colore grigio alluminio
10	1	cassetti porta carte in plastica + temperino da tavolo + sveglia da tavolo
11	1	poggia piedi in plastica
STANZA 2		
12	a corpo	tavolo da riunione in cristallo e piedi in alluminio bianchi misura 90 cm x 200 cm completo di 6 poltroncine con piedi in alluminio a 4 bracci , colore seduta rosso con piedi bianchi
13	a corpo	salottino da attesa in similpelle nero a due posti misura 105 cm x 40 e poltroncina singola abbinata 45 cm xx 45 cm
14	1	carrello su 4 ruote portadocumenti 70 cm x 47 cm bianco e blu
15	a corpo	n. 7 quadri misure varie
16	a corpo	n. 2 tappeti tipo orientali misura cm 120 x 180 e 150 x 103

<b>STANZA 3 ( A.U.)</b>		
17	1	armadio portadocumenti colore marrone e nero striato misure 120 x 145 all'interno 3 ripiani
18	1	mobile base porta documenti marrone e nero striato misure 52 x 205, h da terra 74 a 6 cassetti di cui due con serratura , color color grigio argento
19	1	lampada sferica da tavolo
20	a corpo	salotto da ufficio costituito da due divanetti gemelli da due posti ciascuno seduta grigia e spalliera color prugna misura ciascuno cm 150x65 h 80 + tavolino basso in vetro forma ovale misura cm 60 x 100
21	a corpo	scrivania presidenziale in legno marrone e nero striato misure cm 100x260 + cassetiera bassa a tre cassetti su ruote cm 43x 80 + due panche gemelle stessa finitura ciascuna cm 100x50 e h 41 con due cuscini in similpelle con struttura in legno cm 45x45
22	1	poltrona in similpelle presidenziale bianca con schienale alto misura seduta 70x50 e schienale h cm 84
23	a corpo	Computer all in one Modello Z4621G Acer Veriton 52x 34 + 2 tastiere Acer e Logitech e un mouse senza fili + calcolatrice Olivetti Logos 814 T
<b>STANZA 4 ( bagno A.U.)</b>		
24	1	mobile a specchio con due ripiani in vetro con luce misura 62x60
25	2	cestino portacarte uno bianco e uno grigio in plastica
<b>STANZA 5</b>		
26	a corpo	3 mobili portadocumenti a due ante ciascuno cm 90x46 e h 80 con serratura e un ripiano ciascuno
27	1	appendiabiti nero
28	1	scaffalatura in legno, dotato di persiane richiudibili a chiave, a ripiani misura 135x150
29	1	distruggi documenti marca Fellowes
30	1	mobiletto porta TV 42x34 e h 45
31	1	portadocumenti alluminio grigio a tre ripiani
32	1	n. 2 toner Canon LBP 3010/ 3100
33	1	targhettrice Labelwriter 400 Turbo marca Dymo
34	1	calcolatrice Olivetti Logos 914 T Eco Friendly
35	a corpo	cestino portacarte + set scrivania coordinato 5 pezzi
36	a corpo	pc Acer All in One Veriton Z46621G completo di tastiera Acer
37		Duplex document scanner Avison Modello AV 3200SU
38	a corpo	scrivania misura cm 180x160 ad angolo composta da due pezzi accostati e cassetiera a 4 cassetti
39	1	cassetiera su ruote a tre cassetti
<b>STANZA 6 archivio</b>		
40	1	armadio in legno archivio a 4 ante ciascuna ante misura 45 x 115 ( il mobile è costituito da due ante sovrapposte e quindi in totale l'altezza è di 230 cm )
41	1	armadio archivio in legno a n. 14 ante ( sette sopra e sette sotto ) misura ante 45x115
42	1	fotocopiatore multifunzione Kyocera task alfa 4551CI a due cassetti + contenitore, a colori
43	1	tavolino poggia oggetti misura cm 80 x 60 e h 60
<b>STANZA 7 archivio</b>		
44	a corpo	mobile archivio costituito da 3 moduli, ciascuno misura cm 85x135 con due ripiani profondità 40 cm in legno colore grigio chiaro , ulteriori 3 moduli stesse misure con carrelli estraibili portacartelle , ulteriori due moduli 120x40 e ripiani 3 per modulo
<b>STANZA 8</b>		
45	a corpo	mobile archivio in legno a tre moduli cm 85x40 composti da una base chiusa con chiave con un ripiano e una parte alta aperta con un ripiano
46	a corpo	mobile archivio a un modulo cm 85x40 e altro di cm 42x40 composti entrambi da una base chiusa con chiave con un ripiano e una parte alta aperta con un ripiano
47	2	n. 2 cassettiere con ruote a tre cassetti in alluminio colore grigio con serratura alta 50 cm larga 42 cm e profonda 52 cm
48	1	carrello su 4 ruote portadocumenti 75 cm x45 cm colore grigio
49	1	mobile in legno base per fotocopiatore con ruote a due ante chiuse e vano aperto
50	1	mobile in legno base per stampante con ruote a due ante chiuse e vano aperto colore grigio

51	a corpo	n. 2 Si computer Activa zepto completi di monitor Acer Modello n. v193+ tastiera MK250 e mouse
52	a corpo	n. 2 scrivanie angolare in legno misura cm 180+ 180 profondità 60
53		cassettiera su ruote a tre cassetti in legno misure cm 40x50
54	a corpo	n. 2 poltroncine con seduta nera e schienale arancio in tela a due braccioli con ruote e n. 2 sedie seduta blu e schienale nero in plastica senza ruote
55	1	stampante multifunzione HP color Lasejet CP2025
56	1	toner kyocera TK 8505
57	1	calcolatrice Leomat GS 0055
58	1	calcolatrice Olivetti Logos 912 Eco Friendly
59	1	portadocumenti in plastica blu bucherellato
<b>STANZA 9</b>		
60	a corpo	mobile archivio in legno a 4 ante chiuse ( 45x155 ciascuna ) e una angolare aperta a scaffali a 3 ripiani
61	a corpo	scaffalatura in legno a ripiani misura 135x150 ; lo scaffale superiore è dotato di persiane richiudibili a chiave
62	a corpo	scrivania con ripiano in legno misure cm 100x180 + mobiletto 60x60 con cassettiera a 4 cassetti senza ruote
63	a corpo	scaffale in alluminio e legno a tre ripiani con ruote misure cm 55x45 e h 100 cm
64	a corpo	scrivania angolare in legno 140+140 e profondità laterale cm 65
65	a corpo	calcolatrice Olivetti Logos 912 Eco Friendly
66	a corpo	cassettiera con cassetto e portacartelle in alluminio grigio con ruote e serratura
67	a corpo	Computer all in one Modello Z4621G Aser Veriton 52x 34 + 1 tastiere Acer e un mouse con fili
68	1	poltroncina con ruote seduta nera e schienale arancio
69	1	poltroncina con ruote sedutea schienale blu
70	1	poltroncina fissa seduta e schienale blu in tessuto
<b>STANZA 10 cucina</b>		
71	a corpo	pendile da cucina in formica marrone a due ante misura cm 80x54
72	a corpo	pendile da cucina in formica marrone a due ante misura cm 80x54
73	a corpo	base lavello cm 90x50 con due sportelli in formica
74	1	frigorifero REX 50x80
75	1	base formica ad una anta misura cm 40x45
76	1	bollitore acqua Brown
77	1	macchina per caffè Saeco
78	1	carrello alluminio con 4 cassetti in plastica misura cm 33x63
79	a corpo	stoviglie varie usate ( pentola macchinetta caffè Moca , tazzine 15 e 10 piatti )
<b>STANZA 11</b>		
80	1	scaffale alluminio con 6 ripiani di cui 2 in vetro e 4 in alluminio 190 x 100 8 un ripiano ha sportelli scorrevoli richiudibili
81	1	tavolino nero in legno basso misura cm 108x49 e h 64 cm
82	a corpo	n. 2 Si computer Activa zepto completi di monitor samsung modello 710 ND + tastiera MK250 + un solo mouse
83	a corpo	mobile basso archivio a 4 sportelli in plastica e alluminio misura cm 200x45 e h 68 cm
84		scultura arredo in legno e bambu
85	a corpo	scrivania in vetro angolare di forma arrotondata misura 190+110 con piedi in alluminio e cassettiera alluminio a tre cassetti senza ruote con serratura
86	2	sedie ospite in tela bianca e struttura alluminio con braccioli
87	1	stufetta elettrica da Ciccio Giocattoli
88	1	poltrona in tela bianca con ruote e schienale alto
<b>STANZA 12 ( bagno )</b>		
89	a corpo	pendile a specchio a due ante bianco legno e specchio misura cm 92x58 + dispenser salviette carta kimberly clark + portarotolo e dispenser sapone e dispenser copriwater e secchio piccolo portarifiuti
<b>STANZA 13 ( bagno )</b>		
90	a corpo	n. 2 pensili a specchio a una sola anta bianco legno misura cm 67x62+dispenser sapone + due dispenser porta salviette , due dispenser portarotolo e due dispenser copriwater e un mobiletto pronto soccorso con medicinali scaduti + due cestini portarifiuti piccoli e uno grande

STANZA 14 ( archivio)		
91	a corpo	scaffalatura in legno archivio composta come segue : 1) n. 6 moduli misura 155x90 con tre ripiani ciascuno , 2) n.3 moduli misura 80x90 con un ripiano 3) n. 2 moduli misura 155 x 45 con 3 ripiani ciascuno 4) n.2 moduli misura 80x45 ad un ripiano 5) n.1 modulo misura 45x200 a 4 ripiani 6) n. 1 modulo misura cm 90x200 a 4 ripiani .
92	1	scala a sette gradini in alluminio colore alluminio
93	1	una stampante IBM INFO PRINT 1512
STANZA DOPPIA 15 ( ufficio appalti)		
94	a corpo	mobile archivio a 12 ante ciascuna misura cm 120x45 e profondità 45, 10 con anta in legno e due in vetro ( 8 con serratura ) ; il mobile si presenta con sei ante in basso e sei in alto sovrapposte
95	2	poltroncine seduta nera e schienale alto in tela arancione con ruote
96	4	poltroncine schienale alto seduta e schienale blu in stoffa con ruote
97	a corpo	blocco 4 scrivanie unite ciascuna misura cm 140x80 in legno poggiate su n. 2 cassettiere doppie con cassetti opposti ( 3+3) con serrature , senza ruote in legno h cm 60 , lunghezza e profondità 85 x 55
98	a corpo	blocco 2 scrivanie unite ciascuna misura cm 200x100 in legno con piedi in alluminio e fori per passaggio cavi
99	a corpo	mobile basso misura 130x55x55 così composto : cassettera a tre cassetti , cassettone e vano aperto a due ripiani in legno
100	1	tavolo misura 80x80 cm con piedi in alluminio colore grigio
101	1	tavolo in legno misura 120x80 con piedi in alluminio colore grigio
102	1	cassettera con serratura ( un cassetto ed uno sportello sovrapposti con ruote h 60 cm prof cm 50 largh 45 ) colore grigio in alluminio.
103	1	fotocopiatore multifunzione Kyocera task alfa 4551CI a due cassetti + contenitore, a colori + toner nero
104	1	spillatrice kangaro hd2317
105	1	macchina per rilegatura leitz impress bind 280
106	1	macchina per rilegare Fellowes Galaxy 500
107	1	distruggi documenti marca Fellowes MS460C
108	a corpo	si computer monitor Pliilips tastiera Logitech e mouse senza fili
109	a corpo	Si computer monitor Acer , tastiera Logitech e mouse senza fili
110	a corpo	calcolatrice Leomat GS 0055
111	2	toner IBM infoprint MD 1412, 1512
112	1	carrello azzurro con ruote
113	1	stampante multifunzione Ricoh aficio SP1000 SF
114	1	stampante multifunzione infotec IS 2315
115	1	si computer con monitor Acer 115 + mouse senza filo
116	1	si computer con monitor Pliilips
117	1	calcolatrice Olivetti Logos 914 T Eco Friendly
118	1	computer con monitor Pliilips e tastiera Logitech
119	a corpo	quadri puzzle
120	1	quadro incorniciato
121	2	cestino gettacarte
122	1	poggiapiedi nero per sottoscrivania
123	1	orologio analogico da muro
124	a corpo	n. 5 scatoloni contenitori in plastica con coperchio colorato misura piccola vari colori
STANZA 16		
126	a corpo	tavolino basso con piano in vetro e piede in legno diametro cm 48 e altezza 42
127	1	carrello azzurro con ruote
128	a corpo	mobile basso h 65 lungh 100 e prof 55 in legno con un cassetto e due ante scorrevoli
129	a corpo	mobile alto h 150 cm lungh 200 cm e prof 55 in legno costituito da una parte alta aperta a due ripiani e una parte chiusa a due ripiani ( complessivamente 4 ante 9
130	2	due calcolatrici casio HR 150 ter + n. 3 spillatrici una bucatrice e un paio di forbici
131	2	n. 2 poltrone ospite fisse e una poltrona presidenziale con ruote in tessuto giallo e struttura in legno
132	1	n. 1 poltroncina seduta nera e schienale alto in tela arancione con ruote
133	1	scrivania presidenziale in legno misure cm 200x100



<b>STANZA 17</b>		
134	a corpo	schedario a 4 cassetti in alluminio misura cm 155 x 50 x68
135	a corpo	n.15 poltroncine con seduta e schienale nero in similpelle e struttura alluminio
136	a corpo	tavolo presidenziale in legno cm 210 x 100
137	a corpo	mobile bassi h 85 lung 90 x prof 50 ciascuno con 2 cassettiere schedario
138	a corpo	n. 1 mobile basso h 85 lung 45 x prof 50 ciascuno con 2 cassettiere schedario
139	1	sedia blu con imbottitura in tessuto fissa
140	1	Cyclette technoGym
<b>STANZA 18 bagno</b>		
141	9	estintori varie misure
142	a corpo	pensile a specchio a due sportelli cm 60x80
143	1	specchio 65x65
<b>STANZA 19</b>		
145	1	specchio 58X70
146	1	un dispenser sapone copriwater e carta
<b>STANZA 20</b>		
147	a corpo	impianto server costituito da due unità IBM system X3650 m3 + monitor acer + server netgear readynas+ unità Apc + tastiera si computer + mouse logitec + stabilizzatore APC modello smart uPs 2200 + altra unità netgear+ modem per linea DSL alice
148	1	sedia blu con imbottitura in tessuto fissa
149	25	toner da smaltire usati
150	1	aspirapolvere marca tmb n. serie 328767
151	1	computer tower ibm xseries 206m
152	1	Netgear readynas unità per backup
153	2	sedie unite ospite tessuto nero +portaombrelli
<b>MAGAZZINO PIANO TERRA 21</b>		
<b>stanzino deposito n.22</b>		
367	1	scaffale 80x200cm in legno a 4 ripiani
372	1	poltrona ufficio nera in similpelle
373	1	computer Asus +MONITOR LG lcd e tastiera Logitec
374	1	scrivania nera in legno truciolare dimensioni 75 cmx140 cm
378	1	espositore in alluminio con ruote
381	1	specchio bagno con contenitore
<b>BAGNO MAGAZZINO 23</b>		
<b>MAGAZZINO N.24</b>		
382	2	armadi portadocumenti in alluminio colore blu ante scorrevoli con serratura misura 160 X 200 CM
	2	armadi portadocumenti in alluminio colore blu ante scorrevoli con serratura misura 120 X 200 CM
383	1	scaffalatura classica inn alluminio grigio aperta cm 240 larghezza x 250 di altezza con 5 ripiani + 21 scaffali smontati misure varie
	1	scaffalatura classica inn alluminio grigio aperta cm 350 larghezza x 210 di altezza con 5 ripiani
384	1	scaletta CR B0070 in alluminio a 4 gradini portata 75 kg
<b>CUCINA N.25</b>		
<b>CUCINA N.25</b>		
386	2	armadio in alluminio ante scorrevoli 120cm (lunghezza) x200 cm ( altezza) a due ripiani + 4 ripiani aggiuntivi
387	1	tavolo cucina in legno misure 80 cm x 200 cm compre proluna di cm 40 con 8 sedie in legno e seduta paglia schienale alto il tutto color noce
	1	cucina lunghezza 260 cm x 220 di altezza (cassettiera a 4 cassetti 4 pensili compreso scolapiatti) comprensiva di Frigo incassato Rex Elettrolux cm 60 con vano congelatore , forno Rex elettrolux modello FN010N+ lavabo a un acquaio +piano cottura Pure flame Rex elettrolux a 4 fuochi , cappa TurboAir ,vetrina cm 90x46 x160 + divano letto a 3 posti lunghezza 160 cm profondità 90 cm
389	1	asse da stiro usato
390	1	tavolo picnic nero h 75 cm lunghezza 180 cm
391	1	scrivania cm 80x160 in truciolato verniciato grigio con inserto tastiera pc
392	1	comodino in legno colore noce alto 68 cm e largo 50 cm con due cassetti
393	2	stufe elettriche vortice (1) e kuper (1)

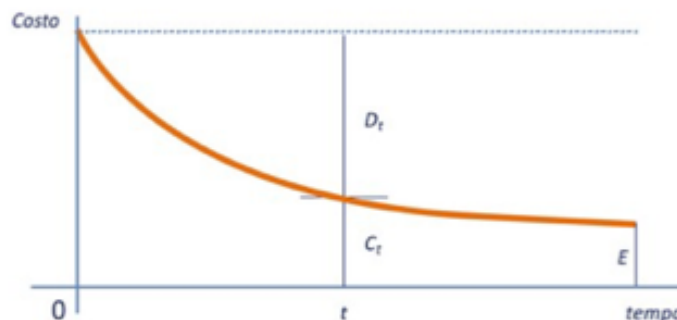
Si evidenzia che durante il sopralluogo eseguito è emerso che la maggior parte dei mobili sono stati acquistati nel 2012 e che sono stati completamente ammortizzati in contabilità. Per la documentazione fotografica si rimanda all'elaborato fornito dal Curatore.

### 3.12 Criterio di stima del valore di mercato dei beni mobili

Il metodo utilizzabile per la stima del valore di mercato dei beni mobili di proprietà della società fallita è quello del costo storico deprezzato da cui devono essere detratti i costi di smontaggio, imballaggio, trasporto (quest'ultimo è stato considerato forfettariamente dal momento che non si può preventivamente conoscere la provenienza dei potenziali acquirenti) e rimontaggio. Premesso che il deprezzamento di un bene è quel processo di progressiva perdita del suo intrinseco valore economico si precisa che le principali cause di deprezzamento di un macchinario, di un impianto, di un equipaggiamento e di un'attrezzatura sono:

- a) l'uso;
- b) gli agenti fisici naturali;
- c) gli eventi avversi eccezionali;
- d) l'obsolescenza.

L'uso provoca un logorio fisico e conseguentemente una diminuzione dell'efficienza del mezzo e il deprezzamento determinato da questa causa è in genere proporzionale all'utilizzazione. Gli agenti fisici naturali sono un insieme di cause esterne (clima, inquinamento etc.) che concorrono al logorio fisico. Gli eventi avversi eccezionali sono un insieme di cause accidentali (incidenti, avarie, ecc.) che possono comportare danneggiamenti fisici. L'obsolescenza consiste nel superamento tecnologico del mezzo strumentale ed è legata al progresso tecnologico che immette sul mercato strumenti sempre più perfezionati, rendendo obsoleti quelli a disposizione. La funzione valore-tempo raffigura l'andamento del valore del mezzo strumentale nel tempo, considerando il deprezzamento  $D_t$  in un momento intermedio  $t$ , il costo deprezzato  $C_t$  e il valore residuo  $E$  finale (figura 1):



**Fig. n.1 – Funzione valore tempo dei beni strumentali**

Tanto premesso il costo deprezzato di un impianto, macchinario e/o attrezzatura, assumendo il valore residuo pari a zero, è dato dalla sottostante formula:

$$C_t = C \cdot \left[ 1 - \sum_{s=1}^t \frac{2 \cdot (n - s + 1)}{n \cdot (n + 1)} \right]$$

Dove:

C t = Costo deprezzato dell'impianto

C= Costo iniziale dell'impianto

n= vita economica dell'impianto s= anno generico

Sulla base dell'indagine di mercato eseguita presso aziende produttrici di beni simili a quelli oggetto della presente stima si è evinto che la vita utile per ciascuna categoria di beni la vita utile è quella indicata nella sottostante tabella :

<b>Categoria</b>	<b>Vita economica utile</b>
Mobili di arredo ( armadi, scrivanie sedie, accessori, etc.)	15 anni
Macchine da ufficio (computer , calcolatrici, stampanti, fotocopiatori, etc)	5 - 10 anni
Attrezzatura minuta ufficio	10 anni
Attrezzatura pulizia	\10 anni
Prodotti per la pulizia	30 anni

Si evidenzia, tuttavia, che utilizzando il criterio sopra descritto, ad esempio per un bene mobile come un computer, tenuto conto della data d'acquisto, il suo valore sarebbe risultato pari a zero.

Pertanto, al fine di ottenere una stima più realistica, è stata condotta un'indagine di mercato consultando siti specializzati nella vendita di beni simili a quello oggetto di perizia.

Attraverso questa analisi comparativa, è stato possibile determinare un valore adeguato per il bene in questione, tenendo conto di fattori quali marca, modello, specifiche tecniche, stato di conservazione, funzionalità e altri elementi rilevanti per il mercato. Tale approccio, applicato ai beni mobili soggetti a stima, ha garantito così un'accurata valutazione dell'intero inventario.

### 3.13 Stima del più probabile valore di mercato dei beni mobili “Arredamento ufficio, attrezzatura da ufficio, arredamento altro”

Nelle seguenti tabelle vengono riportati i valori di ciascun bene mobile rinvenuto nelle unità immobiliari della società fallita. Si precisa che, durante la vendita all'asta, i beni non sono soggetti alle norme riguardanti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e la vendita stessa non può essere revocata per alcun motivo. Si sottolinea inoltre che l'esistenza di eventuali vizi, anche occulti, la mancanza di qualità, il mancato funzionamento o la difformità della cosa venduta non daranno luogo ad alcun risarcimento danni, indennità o riduzione del prezzo. Più precisamente, nel caso specifico, si è tenuto conto del fatto che molti dei beni oggetto di stima sono inutilizzati da tempo, privi di revisione, tecnologicamente obsoleti e sprovvisti di garanzia e libretto di manutenzione. Si evidenzia altresì che tutti gli oneri relativi agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari saranno a carico del potenziale acquirente.

STANZA 1	Quantità	Descrizione	Deprezzamento per vizi occulti	Valore unitario €	Valore Totale €
1	1	mobile attrezzato d'ufficio in truciolato composto da due scrivanie da cm 180 x cm 80 , due mobili con ncassetiera con 4 cassetti da 1 metro xx 60 , una cassetiera a tre cassetti su ruote, un mobile reception 160 x 30	35%	1.200,00 €	780,00 €
2	1	fax brother modello fa-2825	35%	250,00 €	162,50 €
3	1	monitor ASUS + tastiera logitech e mouse senza fili	90%	350,00 €	35,00 €
4	1	scaffale alluminio con 5 ripiani alluminio e vetro 190 x 100	35%	100,00 €	65,00 €
5	1	mobile archivio costituito da 10 ante ciascuna 45 cm x 130 cm ciascuna quindi in totale 225cm x 270 cm , nel mobile sono presenti 12 scaffali	35%	2.000,00 €	1.300,00 €
6	1	mobile archivio costituito da 4 ante ciascuna 45 cm x 130 cm ciascuna quindi in totale 90 cm x 270 cm , nel mobile sono presenti 4 scaffali	35%	1.000,00 €	650,00 €
7	2	poltrone blu ufficio su 5 bracci con ruote , 1 poltrone arancio ufficio su 5 bracci con ruote marca Forsit	35%	270,00 €	175,50 €
8	1	lampada sferica con piantana bianca altezza 165 cm	35%	120,00 €	78,00 €
9	1	lampada da scrivania in alluminio con braccio flessibile colore grigio alluminio	35%	80,00 €	52,00 €
10	1	cassetti porta carte in plastica + temperino da tavolo + sveglia da tavolo	35%	50,00 €	32,50 €
11	1	poggia piedi in plastica	35%	20,00 €	13,00 €
12	a corpo	tavolo da riunione in cristallo e piedi in alluminio bianchi misura 90 cm x 200 cm completo di 6 poltroncine con piedi in alluminio a 4 bracci , colore seduta rosso con piedi bianchi	35%	2.500,00 €	1.625,00 €
13	a corpo	salottino da attesa in similpelle nero a due posti misura 105 cm x 40 e poltroncina singola abbinata 45 cm xx 45 cm	35%	300,00 €	195,00 €
14	1	carrello su 4 ruote portadocumenti 70 cm x47 cm bianco e blu	35%	80,00 €	52,00 €
15	a corpo	n. 7 quadri misure varie	35%	100,00 €	65,00 €
16	a corpo	n. 2 tappeti tipo orientali misura cm 120 x 180 e 150 x 103	35%	500,00 €	325,00 €
<b>STANZA 3 ( A.U.)</b>					
17	1	armadio portadocumenti colore marrone e nero striato misure 120 x 145 all'interno 3 ripiani	35%	1.000,00 €	650,00 €
18	1	mobile base porta documenti marrone e nero striato misure 52 x 205, h da terra 74 a 6 cassetti di cui due con serratura , color color grigio argento	35%	600,00 €	390,00 €
19	1	lampada sferica da tavolo	35%	120,00 €	78,00 €
20	a corpo	salotto da ufficio costituito da due divanetti gemelli da due posti ciascuno seduta grigia e spalliera color prugna misura ciascuno cm 150x65 h 80 + tavolino basso in vetro forma ovale misura cm 60 x 100	35%	1.800,00 €	1.170,00 €
21	a corpo	scrivania presidenziale in legno marrone e nero striato misure cm 100x260 + cassetiera bassa a tre cassetti su ruote cm 43x 80 + due panche gemelle stessa finitura ciascuna cm 100xx50 e h 41 con due cuscini in similpelle con struttura in legno cm 45x45	35%	2.000,00 €	1.300,00 €
22	1	poltrona in similpelle presidenziale bianca con schienale alto misura seduta 70x50 e schienale h cm 84	35%	250,00 €	162,50 €
23	a corpo	Computer all in one Modello Z4621G Acer Veriton 52x 34 + 2 tastiere Acer e Logitech e un mouse senza fili + calcolatrice Olivetti Logos 814 T	90%	800,00 €	80,00 €

<b>STANZA 4 ( bagno A.U.)</b>					
24	1	mobile a specchio con due ripiani in vetro con luce misura 62x60	35%	120,00 €	78,00 €
25	2	cestino portacarte uno bianco e uno grigio in plastica	35%	6,00 €	3,90 €
<b>STANZA 5</b>					
26	a corpo	3 mobili portadocumenti a due ante ciascuno cm 90x46 e h 80 con serratura e un ripiano ciascuno	35%	750,00 €	487,50 €
27	1	appendiabiti nero	35%	40,00 €	26,00 €
28	1	scaffalatura in legno, dotato di persiane richiudibili a chiave, a ripiani misura 135x150	35%	300,00 €	195,00 €
29	1	distuggi documenti marca Fellowes	35%	100,00 €	65,00 €
30	1	mobiletto porta TV 42x34 e h 45	35%	60,00 €	39,00 €
31	1	portadocumenti alluminio grigio a tre ripiani	35%	17,90 €	11,64 €
32	1	n. 2 toner Canon LBP 3010/ 3100	50%	109,62 €	54,81 €
33	1	targhettrice Labelwriter 400 Turbo marca Dymo	50%	50,00 €	25,00 €
34	1	calcolatrice Olivetti Logos 914 T Eco Friendly	50%	90,00 €	45,00 €
35	a corpo	cestino portacarte + set scrivania coordinato 5 pezzi	35%	27,45 €	17,84 €
36	a corpo	pc Acer All in One Veriton Z4621G completo di tastiera Acer	90%	800,00 €	80,00 €
37		Duplex document scanner Avison Modello AV 3200SU	50%	250,00 €	125,00 €
38	a corpo	scrivania misura cm 180x160 ad angolo composta da due pezzi accostati e cassettera a 4 cassetti	35%	500,00 €	325,00 €
39	1	cassettera su ruote a tre cassetti	35%	150,00 €	97,50 €
<b>STANZA 6 archivio</b>					
40	1	armadio in legno archivio a 4 ante ciascuna anta misura 45 x 115 ( il mobile è costituito da due ante sovrapposte e quindi in totale l'altezza è di 230 cm )	35%	800,00 €	520,00 €
41	1	armadio archivio in legno a n. 14 ante ( sette sopra e sette sotto ) misra anta 45x115	35%	2.000,00 €	1.300,00 €
42	1	fotocopiatore multifunzione Kyocera task alfa 4551Cl a due cassetti + contenitore, a colori	50%	700,00 €	350,00 €
43	1	tavolino poggia oggetti misura cm 80 x 60 e h 60	50%	100,00 €	50,00 €
<b>STANZA 7 archivio</b>					
44	a corpo	mobile archivio costituito da 3 moduli, ciascuno misura cm 85x135 con due ripiani profondità 40 cm in legno colore grigio chiaro, ulteriori 3 moduli stesse misure con carrelli estraibili portacartelle, ulteriori due moduli 120x40 e ripiani 3 per modulo	35%	2.000,00 €	1.300,00 €
<b>STANZA 8</b>					
45	a corpo	mobile archivio in legno a tre moduli cm 85x40 composti da una base chiusa con chiave con un ripiano e una parte alta aperta con un ripiano	35%	1.000,00 €	650,00 €
46	a corpo	mobile archivio a un modulo cm 85x40 e altro di cm 42x40 composti entrambi da una base chiusa con chiave con un ripiano e una parte alta aperta con un ripiano	35%	1.000,00 €	650,00 €
47	2	n. 2 cassettiere con ruote a tre cassetti in alluminio colore grigio con serratura alta 50 cm larga 42 cm e profonda 52 cm	35%	120,00 €	78,00 €
48	1	carrello su 4 ruote portadocumenti 75 cm x45 cm colore grigio	35%	100,00 €	65,00 €
49	1	mobile in legno base per fotocopiatore con ruote a due ante chiuse e vano aperto	35%	150,00 €	97,50 €
50	1	mobile in legno base per stampante con ruote a due ante chiuse e vano aperto colore grigio	35%	150,00 €	97,50 €
51	a corpo	n. 2 Si computer Activa zepto completi di monitor Acer Modello n. v193+ tastiera MK250 e mouse	90%	600,00 €	60,00 €
52	a corpo	n. 2 scrivanie angolare in legno misura cm 180+ 180 profondità 60	50%	600,00 €	300,00 €
53		cassettera su ruote a tre cassetti in legno misure cm 40x50	35%	130,00 €	84,50 €
54	a corpo	n. 2 poltroncine con seduta nera e schienale arancio in tela a due braccioli con ruote e n. 2 sedie seduta blu e schienale nero in plastica senza ruote	50%	345,00 €	172,50 €
55	1	stampante multifunzione HP color Lasejet CP2025	50%	550,00 €	275,00 €
56	1	toner kyocera TK 8505	50%	68,00 €	34,00 €
57	1	calcolatrice Leomat GS 0055	50%	60,00 €	30,00 €
58	1	calcolatrice Olivetti Logos 912 Eco Friendly	50%	60,00 €	30,00 €
59	1	portadocumenti in plastica blu bucherellato	35%	12,00 €	7,80 €
<b>STANZA 9</b>					
60	a corpo	mobile archivio in legno a 4 ante chiuse ( 45x155 ciascuna ) e una angolare aperta a scaffali a 3 ripiani	35%	400,00 €	260,00 €
61	a corpo	scaffalatura in legno a ripiani misura 135x150 ; lo scaffale superiore è dotato di persiane richiudibili a chiave	35%	800,00 €	520,00 €
62	a corpo	scrivania con ripiano in legno misure cm 100x180 + mobiletto 60x60 con cassettera a 4 cassetti senza ruote	35%	600,00 €	390,00 €
63	a corpo	scaffale in alluminio e legno a tre ripiani con ruote misure cm 55x45 e h 100 cm	35%	120,00 €	78,00 €
64	a corpo	scrivania angolare in legno 140+140 e profondità laterale cm 65	35%	400,00 €	260,00 €
65	a corpo	calcolatrice Olivetti Logos 912 Eco Friendly	35%	60,00 €	39,00 €
66	a corpo	cassettera con cassetto e portacartelle in alluminio grigio con ruote e serratura	35%	100,00 €	65,00 €
67	a corpo	Computer all in one Modello Z4621G Aser Veriton 52x 34 + 1 tastiere Acer e un mouse con fili	90%	800,00 €	80,00 €
68	1	poltroncina con ruote seduta nera e schienale arancio	35%	100,00 €	65,00 €
69	1	poltroncina con ruote sedute e schienale blu	35%	80,00 €	52,00 €
70	1	poltroncina fissa seduta e schienale blu in tessuto	35%	60,00 €	39,00 €

<b>STANZA 10 cucina</b>						- €
71	a corpo	pendine da cucina in formica marrone a due ante misura cm 80x54	35%	150,00 €		97,50 €
72	a corpo	pendine da cucina in formica marrone a due ante misura cm 80x54	35%	150,00 €		97,50 €
73	a corpo	base lavello cm 90x50 con due sportelli in formica	35%	150,00 €		97,50 €
74	1	frigorifero REX 50x80	50%	140,00 €		70,00 €
75	1	base formica ad una anta misura cm 40x45	35%	150,00 €		97,50 €
76	1	bollitore acqua Brown	35%	40,00 €		26,00 €
77	1	macchina per caffè Saeco	50%	190,00 €		95,00 €
78	1	carrello alluminio con 4 cassetti in plastica misura cm 33x63	35%	60,00 €		39,00 €
79	a corpo	stoviglie varie usate ( pentola macchinetta caffè Moca , tazzine 15 e 10 piatti )	50%	20,00 €		10,00 €
<b>STANZA 11</b>						- €
80	1	scaffale alluminio con 6 ripiani di cui 2 in vetro e 4 in alluminio 190 x 100 8 un ripiano ha sportelli scorrevoli richiudibili	35%	200,00 €		130,00 €
81	1	tavolino nero in legno basso misura cm 108x49 e h 64 cm	35%	100,00 €		65,00 €
82	a corpo	n. 2 Si computer Activa zepto completi di monitor samsung modello 710 ND + tastiera MK250 + un solo mouse	50%	600,00 €		300,00 €
83	a corpo	mobile basso archivio a 4 sportelli in plastica e alluminio misura cm 200x45 e h 68 cm	35%	400,00 €		260,00 €
84		scultura arredo in legno e bambu	50%	30,00 €		15,00 €
85	a corpo	scrivania in vetro angolare di forma arrotondata misura 190+110 con piedi in alluminio e cassettera alluminio a tre cassetti senza ruote con serratura	35%	800,00 €		520,00 €
86	2	sedie ospite in tela bianca e struttura alluminio con braccioli	35%	200,00 €		130,00 €
87	1	stufetta elettrica da Ciccio Giocattoli	50%	20,00 €		10,00 €
88	1	poltrona in tela bianca con ruote e schienale alto	35%	200,00 €		130,00 €
<b>STANZA 12 ( bagno )</b>						
89	a corpo	pendine a specchio a due ante bianco legno e specchio misura cm 92x58 + dispenser salviette carta kimberly clark + portarotolo e dispenser sapone e dispenser copriwater e secchio piccolo portarifiuti	35%	255,00 €		165,75 €
<b>STANZA 13 ( bagno )</b>						
90	a corpo	n. 2 pensili a specchio a una sola anta bianco legno misura cm 67x62+dispenser sapone + due dispenser porta salviette , due dispenser portarotolo e due dispenser copriwater e un mobiletto pronto soccorso con medicinali scaduti + due cestini portarifiuti piccoli e uno grande	35%	500,00 €		325,00 €
<b>STANZA 14 ( archivio )</b>						- €
91	a corpo	scaffalatura in legno archivio composta come segue : 1) n. 6 moduli misura 155x90 con tre ripiani ciascuno , 2) n.3 moduli misura 80x90 con un ripiano 3) n. 2 moduli misura 155 x 45 con 3 ripiani ciascuno 4) n.2 moduli misura 80x45 ad un ripiano 5) n.1 modulo misura 45x200 a 4 ripiani 6) n. 1 modulo misura cm 90x200 a 4 ripiani .	35%	1.050,00 €		682,50 €
92	1	scala a sette gradini in alluminio colore alluminio	35%	100,00 €		65,00 €
93	1	una stampante IBM INFO PRINT 1512	50%	300,00 €		150,00 €
<b>STANZA DOPPIA 15 ( ufficio appalti )</b>						- €
94	a corpo	mobile archivio a 12 ante ciascuna misura cm 120x45 e profondità 45, 10 con anta in legno e due in vetro ( 8 con serratura ) ; il mobile si presenta con sei ante in basso e sei in alto sovrapposte	35%	1.200,00 €		780,00 €
95	2	poltroncine seduta nera e schienale alto in tela arancione con ruote	35%	200,00 €		130,00 €
96	4	poltroncine schienale alto seduta e schienale blu in stoffa con ruote	35%	320,00 €		208,00 €
97	a corpo	blocco 4 scrivanie unite ciascuna misura cm 140x80 in legno poggiate su n. 2 cassettiere doppie con cassetti opposti ( 3+3 ) con serrature , senza ruote in legno h cm 60 , lunghezza e profondità 85 x 55	35%	1.600,00 €		1.040,00 €
98	a corpo	blocco 2 scrivanie unite ciascuna misura cm 200x100 in legno con piedi in alluminio e fori per passaggio cavi	35%	1.000,00 €		650,00 €
99	a corpo	mobile basso misura 130x55x55 così composto : cassettera a tre cassetti , cassettone e vano aperto a due ripiani in legno	35%	250,00 €		162,50 €
100	1	tavolo misura 80x80 cm con piedi in alluminio colore grigio	35%	150,00 €		97,50 €
101	1	tavolo in legno misura 120x80 con piedi in alluminio colore grigio	35%	200,00 €		130,00 €
102	1	cassettera con serratura ( un cassetto ed uno sportello sovrapposti con ruote h 60 cm prof cm 50 largh 45 ) colore grigio in alluminio.	35%	100,00 €		65,00 €
103	1	fotocopiatore multifunzione Kyocera task alfa 4551CI a due cassetti + contenitore, a colori + toner nero	50%	1.200,00 €		600,00 €
104	1	spillatrice kangaro hd2317	50%	56,00 €		28,00 €
105	1	macchina per rilegatura leitz impress bind 280	50%	200,00 €		100,00 €
106	1	macchina per rilegare Fellowes Galaxy 500	50%	400,00 €		200,00 €
107	1	distuggi documenti marca Fellowes MS460C	50%	120,00 €		60,00 €
108	a corpo	si computer monitor Pllilips tastiera Logitech e mouse senza fili	90%	500,00 €		50,00 €
109	a corpo	Si computer monitor Acer , tastiera Logitech e mouse senza fili	90%	800,00 €		80,00 €
110	a corpo	calcolatrice Leomat GS 0055	60%	60,00 €		30,00 €
111	2	toner IBM infoprint MD 1412, 1512	50%	30,00 €		15,00 €
112	1	carrello azzurro con ruote	50%	20,00 €		10,00 €
113	1	stampante multifunzione Ricoh aficio SP1000 SF	50%	500,00 €		250,00 €
114	1	stampante multifunzione infotec IS 2315	50%	800,00 €		400,00 €
115	1	si computer con monitor Acer 115 + mouse senza filo	90%	800,00 €		80,00 €
116	1	si computer con monitor Pllilips	90%	800,00 €		80,00 €
117	1	calcolatrice Olivetti Logos 914 T Eco Friendly	50%	60,00 €		30,00 €
118	1	computer con monitor Pllilips e tastiera Logitech	90%	800,00 €		80,00 €
119	a corpo	quadri puzzle	35%	20,00 €		13,00 €
120	1	quadro incorniciato	35%	100,00 €		65,00 €
121	2	cestino gettacarte	50%	8,00 €		4,00 €
122	1	poggiapiedi nero per sottoscrivania	50%	14,00 €		7,00 €
123	1	orologio analogico da muro	50%	15,00 €		7,50 €
124	a corpo	n. 5 scatoloni contenitori in plastica con coperchio colorato misura piccola vari colori	50%	50,00 €		25,00 €

<b>STANZA 16</b>					- €
126	a corpo	tavolino basso con piano in vetro e piede in legno diametro cm 48 e altezza 42	50%	200,00 €	100,00 €
127	1	carrello azzurro con ruote	50%	20,00 €	10,00 €
128	a corpo	mobile basso h 65 lung 100 e prof 55 in legno con un cassetto e due ante scorrevoli	50%	200,00 €	100,00 €
129	a corpo	mobile alto h 150 cm lung 200 cm e prof 55 in legno costituito da una parte alta aperta a due ripiani e una parte chiusa a due ripiani ( complessivamente 4 ante 9	50%	600,00 €	300,00 €
130	2	due calcolatrici casio HR 150 ter + n. 3 spillatrici una bucatrice e un paio di forbici	50%	70,00 €	35,00 €
131	2	n. 2 poltrone ospite fisse e una poltrona presidenziale con ruote in tessuto giallo e struttura in legno	35%	120,00 €	78,00 €
132	1	n. 1 poltroncina seduta nera e schienale alto in tela arancione con ruote	35%	100,00 €	65,00 €
133	1	scrivania presidenziale in legno misure cm 200x100	35%	400,00 €	260,00 €
<b>STANZA 17</b>					- €
134	a corpo	schedario a 4 cassetti in alluminio misura cm 155 x 50 x68	35%	120,00 €	78,00 €
135	a corpo	n.15 poltroncine con seduta e schienale nero in similpelle e struttura alluminio	35%	600,00 €	390,00 €
136	a corpo	tavolo presidenziale in legno cm 210 x 100	35%	400,00 €	260,00 €
137	a corpo	mobile bassi h 85 lung 90 x prof 50 ciascuno con 2 cassettiere schedario	35%	500,00 €	325,00 €
138	a corpo	n. 1 mobile basso h 85 lung 45 x prof 50 ciascuno con 2 cassettiere schedario	35%	200,00 €	130,00 €
139	1	sedia blu con imbottitura in tessuto fissa	35%	50,00 €	32,50 €
140	1	Cycllette technoGym	50%	500,00 €	250,00 €
<b>STANZA 18 bagno</b>					- €
141	9	estintori varie misure	50%	85,00 €	42,50 €
142	a corpo	pensile a specchio a due sportelli cm 60x80	50%	60,00 €	30,00 €
143	1	specchio 65x65	50%	40,00 €	20,00 €
<b>STANZA 19</b>					- €
145	1	specchio 58X70	50%	70,00 €	35,00 €
146	1	un dispenser sapone copriwater e carta	50%	33,00 €	16,50 €
<b>STANZA 20</b>					
147	a corpo	impianto server costituito da due unità IBM system X3650 m3 + monitor acer + server netgear readynas+ unità Apc + tastiera si computer + mouse logitech + stabilizzatore APC modello smart uPs 2200 + altra unità netgear+ modem per linea DSL alice	90%	2.000,00 €	200,00 €
148	1	sedia blu con imbottitura in tessuto fissa	35%	50,00 €	32,50 €
149	25	toner da smaltire usati	100%	1.250,00 €	- €
150	1	aspirapolvere marca tmb n. serie 328767	70%	450,00 €	135,00 €
151	1	computer tower ibm xseries 206m	70%	800,00 €	240,00 €
152	1	Netgear readynas unità per backup	70%	300,00 €	90,00 €
153	2	sedie unite ospite tessuto nero +portaombrelli	35%	115,00 €	74,75 €
<b>MAGAZZINO PIANO TERRA 21</b>					
<b>stanzino deposito n.22</b>					
367	1	scaffale 80x200cm in legno a 4 ripiani	35%	80,00 €	52,00 €
372	1	poltrona ufficio nera in similpelle	35%	100,00 €	65,00 €
373	1	computer Asus +MONITOR LG lcd e tastiera Logitech	50%	800,00 €	400,00 €
374	1	scrivania nera in legno truciolare dimensioni 75 cmx140 cm	35%	150,00 €	97,50 €
378	1	espositore in alluminio con ruote	35%	60,00 €	39,00 €
381	1	specchio bagno con contenitore	35%	60,00 €	39,00 €
<b>BAGNO MAGAZZINO 23</b>					
<b>MAGAZZINO N.24</b>					
382	2	armadi portadocumenti in alluminio colore blu ante scorrevoli con serratura misura 160 X 200 CM	35%	400,00 €	260,00 €
	2	armadi portadocumenti in alluminio colore blu ante scorrevoli con serratura misura 120 X 200 CM	35%	150,00 €	97,50 €
383	1	scaffalatura classica inn alluminio grigio aperta cm 240 larghezza x 250 di altezza con 5 ripiani + 21 scaffali smontati misure varie	35%	250,00 €	162,50 €
	1	scaffalatura classica inn alluminio grigio aperta cm 350 larghezza x 210 di altezza con 5 ripiani	35%	200,00 €	130,00 €
384	1	scaletta CR B0070 in alluminio a 4 gradini portata 75 kg	35%	50,00 €	32,50 €
<b>CUCINA N.25</b>					
<b>CUCINA N.25</b>					
386	2	armadio in alluminio ante scorrevoli 120cm (lunghezza) x200 cm ( altezza) a due ripiani + 4 ripiani aggiuntivi	35%	200,00 €	130,00 €
	1	tavolo cucina in legno misure 80 cm x 200 cm compre proluna di cm 40 con 8 sedie in legno e seduta paglia schienale alto il tutto color noce	35%	800,00 €	520,00 €
387	1	cucina lunghezza 260 cm x 220 di altezza (cassettiera a 4 cassetti 4 pensili compreso scolapiatti) comprensiva di Frigo incassato Rex Elettrolux cm 60 con vano congelatore , forno Rex elettrolux modello FN010N+ lavabo a un acquaio +piano cottura Pure flame Rex elettrolux a 4 fuochi , cappa TurboAir ,vetrina cm 90x46 x160 + divano letto a 3 posti lunghezza 160 cm profondità 90 cm	35%	800,00 €	520,00 €
389	1	asse da stiro usato	35%	20,00 €	13,00 €
390	1	tavolo picnic nero h 75 cm lunghezza 180 cm	35%	40,00 €	26,00 €
391	1	scrivania cm 80x160 in truciolato verniciato grigio con inserto tastiera pc	35%	100,00 €	65,00 €
392	1	comodino in legno colore noce alto 68 cm e largo 50 cm con due cassetti	35%	40,00 €	26,00 €
393	2	stufe elettriche vortice (1) e kuper (1)	50%	70,00 €	45,50 €

Riepilogando, il valore complessivo stimato per i beni mobili "arredamento ufficio e altro" e "attrezzatura ufficio" ammonta a **34.218,00 euro (trentaquattromiladuecentodiciotto/00euro) oltre imposte ove dovute .**

### **3.14 Individuazione Lotto 1 \_ Porzione immobiliare compreso di arredamento**

In ottemperanza alle richieste a) del Curatore dott.ssa C. Puteri, si è proceduto all'individuazione di un unico Porzione immobiliare, come dettagliatamente indicato nella seguente tabella:

<b>INDIVIDUAZIONE Sub a)</b>	
PORZIONE 1 (Fg 86 part. 706 sub 12)	192.000,00 €
PORZIONE 2 (Fg 86 part. 706 sub 13)	29.000,00 €
PORZIONE 3 (Fg 86 part. 706 sub 1116)	13.000,00 €
PORZIONE 4 (Fg 86 part. 706 sub 1115)	12.700,00 €
PORZIONE 5 (Fg 86 part. 706 sub 1111)	73.000,00 €
PORZIONE 6 (Fg 86 part. 706 sub 1107)	31.000,00 €
<b>INDIVIDUAZIONE Sub b)</b>	
ARREDAMENTO E ATTREZZATURA UFFICIO	34.218,00 €
<b>VALORE LOTTO UNICO 1</b>	<b>384.918,00 €</b>

**Oltre imposte ove dovute .**

### **3.15 Risposta al quesito 2**

***“stimare separatamente gli altri beni mobili ( diversi dall'arredamento da ufficio e da magazzino) formulando lotti separati per tipologia ( prodotti, attrezzature per pulizia);”***

### **3.16 Descrizione Lotto 2\_ Beni mobili “ prodotti per pulizia “**

Con riferimento alla stima dei beni mobili "prodotti per la pulizia" rinvenuti durante il sopralluogo congiunto presso la sede della società fallita, più precisamente nel locale magazzino individuato al Fg 86 part. 706 sub 1111 e indicati nell'inventario del Curatore, si è riscontrato che le confezioni non riportano alcuna data di produzione o di scadenza. Questa mancanza d'informazioni può essere attribuita alla probabile presenza di piccole quantità di conservanti nei prodotti, necessarie per garantirne l'efficacia nel tempo. Tale ipotesi è avvalorata anche dall'attenta analisi delle schede dei prodotti per pulizie fornite dall'amministratore unico. È essenziale rilevare che i suddetti prodotti sono stati conservati in



confezioni ben chiuse e lontane da fonti di luce, calore e umidità, contribuendo così a preservarne la qualità e l'integrità. In considerazione di quanto sopra, durante l'effettuazione della stima dei prodotti, la scrivente CTU ha tenuto conto di una vita economica utile pari a 30 anni. Tale termine è stato selezionato considerando la presunta capacità dei prodotti di mantenere la loro funzionalità e sicurezza per un lungo periodo di tempo. Al fine di affrontare eventuali vizi occulti che potrebbero influire sul valore dei prodotti, è stato applicato un coefficiente di deprezzamento del 35%. Questa misura considera la possibilità di riduzioni di valore dovute a difetti non visibili esternamente alle confezioni. La lista di tali beni corrisponde esattamente a quelli riportati nella tabella inventariata sottostante, la quale è stata fornita dallo stesso Curatore.

**PRODOTTI PULIZIA**

MAGAZZINO PIANO TERRA 21		Descrizione
154	25	prodotto per pulizia tasky omnispray f57 bidoni da 5 litri
156	10	prodotto per pulizia tasky omnistrip f44 bidoni da 5 litri
158	4	cera sigillante tasky h16 f63 bidoni da 5 litri
160	4	crystallizzatore per pavimenti in pietra calcarea tasky carrare in bidoni da 5 litri
161	2	bidoni da 5 litri ata cucina ecolab
162	2	confezioni da 5 litri tuklar maxx marca ecolab
163	1	cera nera 10 kg dussan schwarz
164	3	bidoni da 5 litri di master nera codice 8162
165	4	bidoni da 5 kg di cera nera floor dress tipo 24104
166	2	detergente per tappeti in bidoni da 5 litri tasky tr103 f73
167	1	emulsione pavimenti in bidoni da 5 litri tasky jontec eternum f2e
168	4	bidoni da 10 litri ciascuno di disincrostante pavimento tasky radical f42
169	3	bidoni da 10 chili di detergente decerante tasky r20 plus
170	1	bidone da 10 chili di detergente per superfici lavabili tasky sintonet plus
177	24	sapone liquido kimberly clark art 6303 da 500 ml
195	2	bidoni da 25 chili liquido detergente epr pavimenti ecolab top matic hydro
196	1	bidone da 22,6 chili igienizzante cotonati ozonit ecolab
212	1	confezione da 1000 pezzi di panni impregnati 17cm x60 marca filmop
213	1	bottiglia da 1 litro di disinfettante concentrato higienist forte marca Bayer
214	9	bombolette da 500 ml di euro wood legno marca euro com
215	19	panno in micorfibra con velcro cm 40 marca filmop
218	4	confezioni da litro di detergente per inchiostri marca taski
219	5	confezioni da litro di detergente superconcentrato rapidet
223	18	bottiglie da 1 litro e mezzo di detergente acido per la pulizia bagni
228	11	bicchieri plastica monouso in confezioni da 100
237	2	confezioni di carta igienica minojumbo da 12 rotoli + 11 rotoli aperti
243	4	flacone diluitor per ricarica dei concentrati
254	36	disinfettante concentrato con azione detergente bottiglie da litro higienist forte
285	2	cartoni carta igienica interfogliata marchiata Industrial Certex spa art. 71300
286	4	confezione da 216 pezzi crema monouso ophal
289	2	confezioni sapone vegetale monouso 350 pezzi
290	1	set moniuso dentifricio flou pack 120 pezzi
291	1	confezione da 500 pezzi di set spazzolino dentifricio monouso
292	1	confezione set kit barba monouso pezzi 500
353	9	carta copriwater confezioni da 200 pezzi ciascuna
354	120	sacchi pattumiera in rotolo varie misure

**3.17 Criterio di stima del valore di mercato dei beni mobili**

Si rimanda al paragrafo 3.13.

### 3.18 Stima del più probabile valore di mercato dei beni mobili "Prodotti per la pulizia"

Di seguito sono riportati i valori di ciascun bene mobile rinvenuto nelle unità immobiliari della società fallita.

#### PRODOTTI PULIZIA

MAGAZZINO PIANO TERRA 21		Descrizione	deprezz.to	prezzo unitario	prezzo totale
154	25	prodotto per pulizia tasky omnispray f57 bidoni da 5 litri	35%	100,00 €	1.625,00 €
156	10	prodotto per pulizia tasky omnistrip f44 bidoni da 5 litri	35%	100,00 €	650,00 €
158	4	cera sigillante tasky h16 f63 bidoni da 5 litri	35%	107,00 €	278,20 €
160	4	crystalizzatore per pavimenti in pietra calcarea tasky carrare in bidoni da 5 litri	35%	84,00 €	218,40 €
161	2	bidoni da 5 litri ata cucina ecolab	35%	35,00 €	45,50 €
162	2	confezioni da 5 litri tuklar maxx marca ecolab	35%	80,00 €	104,00 €
163	1	cera nera 10 kg dussan schwarz	35%	50,00 €	32,50 €
164	3	bidoni da 5 litri di master nera codice 8162	35%	40,00 €	78,00 €
165	4	bidoni da 5 kg di cera nera floor dress tipo 24104	35%	50,00 €	130,00 €
166	2	detergente per tappeti in bidoni da 5 litri tasky tr103 f73	35%	80,00 €	104,00 €
167	1	emulsione pavimenti in bidoni da 5 litri tasky jontec eternum f2e	35%	90,00 €	58,50 €
168	4	bidoni da 10 litri ciascuno di disincrostante pavimento tasky radical f42	35%	130,00 €	338,00 €
169	3	bidone da 10 chili di detergente decerante tasky r20 plus	35%	120,00 €	234,00 €
170	1	bidone da 10 chili di detergente per superfici lavabili tasky sintonet plus	35%	110,00 €	71,50 €
177	24	sapone liquido kimberly clark art 6303 da 500 ml	35%	13,00 €	202,80 €
195	2	bidoni da 25 chili liquido detergente epr pavimenti ecolab top matic hydro	35%	165,00 €	214,50 €
196	1	bidone da 22,6 chili igienizzante cotonati ozonit ecolab	35%	220,00 €	143,00 €
212	1	confezione da 1000 pezzi di panni impregnati 17cm x60 marca filmop	35%	180,00 €	117,00 €
213	1	bottiglia da 1 litro di disinfettante concentrato higienist forte marca Bayer	35%	10,00 €	6,50 €
214	9	bombolette da 500 ml di euro wood legno marca euro com	35%	3,00 €	17,55 €
215	19	panno in micorfibra con velcro cm 40 marca filmop	35%	7,00 €	86,45 €
218	4	confezioni da litro di detergente per inchiestri marca taski	35%	30,00 €	78,00 €
219	5	confezioni da litro di detergente superconcentrato rapidet	35%	8,00 €	26,00 €
223	18	bottiglie da 1 litro e mezzo di detergente acido per la pulizia bagni	35%	6,00 €	70,20 €
228	11	bicchieri plastica monouso in confezioni da 100	35%	1,60 €	11,44 €
237	2	confezioni di carta igienica minojumbo da 12 rotoli + 11 rotoli aperti	50%	30,00 €	30,00 €
243	4	flacone diluitore per ricarica dei concentrati disinfettante concentrato con azione detergente bottiglie da litro	35%	2,00 €	5,20 €
254	36	hygienist forte	35%	12,00 €	280,80 €
285	2	cartoni carta igienica interfogliata marchiata Industrial Certex spa art. 71300	35%	30,00 €	39,00 €
286	4	confezione da 216 pezzi crema monouso ophal	35%	50,00 €	130,00 €
289	2	confezioni sapone vegetale monouso 350 pezzi	35%	30,00 €	39,00 €
290	1	set moniuso dentifricio flou pack 120 pezzi	35%	60,00 €	39,00 €
291	1	confezione da 500 pezzi di set spazzolino dentifricio monouso	35%	215,00 €	139,75 €
292	1	confezione set kit barba monouso pezzi 500	35%	200,00 €	130,00 €
353	9	carta copriwater confezioni da 200 pezzi ciascuna	35%	14,00 €	81,90 €
354	120	sacchi pattumiera in rotolo varie misure	35%	0,20 €	15,60 €
				<b>Valore Totale</b>	<b>5.871,29 €</b>

Riepilogando, **il valore complessivo stimato per Lotto 2 "Prodotti per la pulizia" ammonta a 5.871,00€ oltre imposte ove dovute.**

Si precisa che, durante la vendita all'asta, i beni non sono soggetti alle norme riguardanti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e la vendita stessa non può essere revocata per alcun motivo.

Si sottolinea inoltre che l'esistenza di eventuali vizi, anche occulti, la mancanza di qualità, il mancato funzionamento o la difformità della cosa venduta non daranno luogo ad alcun risarcimento danni, indennità o riduzione del prezzo. Più precisamente, nel caso specifico, si è tenuto conto del fatto che molti dei beni oggetto di stima sono inutilizzati da tempo, privi di revisione, tecnologicamente obsoleti e sprovvisti di garanzia e libretto di manutenzione.

Si evidenzia altresì che tutti gli oneri relativi agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari saranno a carico del potenziale acquirente.

### 3.19 Descrizione Lotto 3 \_ Beni mobili “ Attrezzatura per la pulizia”

Con riferimento alla stima dei beni mobili "Attrezzature per la pulizia" rinvenute durante il sopralluogo presso la sede della società fallita, si precisa che tali beni sono principalmente costituiti da attrezzature per la pulizia usate.

Nello specifico, tali attrezzature sono state individuate nel locale magazzino al Fg 86 part. 706 sub 1111 e corrispondono esattamente a quelli indicati nell'inventario curato dal Curatore.

La perizia ha tenuto conto della loro attuale condizione d'uso, garantendo così un'accurata valutazione di tali beni mobili.

#### DESCRIZIONE ATTREZZATURA PULIZIA

<b>STANZA 19</b>		
146		un dispenser sapone copriwater e carta
<b>STANZA 20</b>		
150		aspirapolvere marca tmb n. serie 328767
<b>MAGAZZINO PIANO TERRA 21</b>		
157	28	dispenser carta a strappo codice prodotto 6946000 marca kimberly
158	7	dispenser copriwater marca lotus professional
171	4	dispenser per sapone liquido ecolab
172	27	segnalatori pavimento bagnato gialli Galcov
173	4	dispenser carta kimberly clark professionale 6965
175	16	dispenser di carta lotus professionale E02237.2
178	8	dispenser sapone liquido marca kimberly clark art. 6976
181	2	dispenser slim roll kimberly clark art. 6953000
182	19	roll towel dispenser kimberly clark art.09991
183	12	dispenser di carta kimberly clark art.09960
185	22	attrezzo spark blu lamellare cm 60 art.72001
186	9	dispenser portasapone usati
187	3	mini jumbo dispenser kimberly clark art.6967
188	2	dispenser carta usato
189	1	distributore maxi pack kimberly clark art.6975
190	14	dispenser per carta wc Lotus professional modello 294020.1
191	1	dispenser carta usato Lotus professional
192	2	distributore per fazzoletti e asciugamani ufom
193	5	spruzzatori quick and easy
194	6	scopa spazzaverde
197	1	dispenser carta punto blu
198	60	pinze usate
199	59	bacinelle per carrelli pulizie USATE colore verde e blu e grigie
200	26	Radazzo panno lana da 60

281	4	secchi rifiuti gialli con coperchio
282	17	secchi vari misure per carrello pulizia 20x 25
283	49	reti singole con doghe completi di piedi
284	1	1 pedana per trasporto max 400 kg
287	39	secchi per mop da 280 gr
288	144	secchi blu e rosso per carrello mop
293	40	carrelli con ruote pulizia verdi TTS Magic di cui 2 blu
294	94	coperchi grigi filmop alpha
295	60	secchi rettangolari rosso e blu 45x 20
296	51	carrelli doppia vasca FIL Mop e TTS colore blu grigio e giallo
297	1	1 pedana per trasporto max 600kg marca WM System
298	62	manici per carrelli pulizia fil Mop
299	1	scala a sette gradini in alluminio colore alluminio portata 150 chili
300	1	scala a 5 gradini in alluminio
301	1	macchina lavasciuga elettrica Floor 530
302	5	segnaletica lavori in corso
303	2	aspirapolvere modello Ghibli
304	1	scopa elettrica ecolab
305	1	lavasciuga floor Shark
306	1	lavatrice Aqualtis 7,5 chili modello AQXXL109
307	1	lavatrice Big wash Q 844 7,5 chili
308	1	lavatrice LG inverter 7,5 chili modello WD-13401FB
309	1	aspiraliquidi marca primat plus 58 guasta
310	1	monospazzola guasta marca Taski 43 LS
311	1	monospazzola guasta marca Taski Ergo disc
312	1	aspirapolvere con bidone marca Tmb Top Line
313	1	aspirapolvere usato Viper modello GV35_Eu
314	1	aspiraliquidi modello Dallas marca soteco
315	1	lavamoquette Taski Aquamat 10.1
316	1	caricabatterie Buster marca Speed start 1500
317	1	aspiraliquidi Tennant 2400 Watt
318	1	aspiraliquidi modello Floor 730
319	1	macchina a vapore industriale Polti
320	1	battitappeto Tecnica
321	1	aspirapolvere modello Ghibli AS0
322	1	scopa elettrica Delonghi colombina super
323	1	aspirapolvere modello top line
324	1	monospazzola guasta modello Roto 17
325	3	aspirapolvere e liquidi Ghibli modellon Freddy 8 nuovi
326	2	aspirapolvere Soteco Hospital con microfiltro nuovo
327	1	aspiraliquidi taski primat plus 58 nuovo
328	1	monospazzola modello Taski Omnistrip
329	1	carrello portapacchi con due ruote
330	1	carrello completo senza secchi TTS magic
331	1	lavasciuga guasta modello taski 1250
332	1	aspiratore liquidi marca ISSA 515
333	1	vaporetto Lecoaspira 910 marca Polti
334	1	aspiraliquidi da smaltire modello freddi 12 mancante di alcunim pezzi
335	1	trattorino rasaerba guasto Pinto Mtd
336	1	carrello rotto
337	2	scala 6 gradini a cavalletto alluminio portata 150 chili
338	1	scala allungabile in alluminio 16 gradini
339	1	2 stedibiancheria e un monitor da smaltire
340	1	macchina pulizia vetri ad osmosi IONIC
341	10	strizzatore in plastica blu
342	45	secchi plastica da 15 litri blu e rossi
343	14	separatori
344	34	strizzatori di cui due nuovi
345	6	strizzatori da mop piccolo
346	76	manici per scopa a frange in alluminio
347	3	asta telescopica 8 metri
348	3	pedane in legno artigianali per carico e scarico
349	1	Proc. di smaltimento 2023
350	3	carrelli acciaio doppi

351	1	4 tavole in legno smontato
352	4	carrelli monovasca
355	7	ricambi mop da 280 g
356	11	rettangoli abrasivi
357	3	carrelli completi di secchi e strizzatori da 50 litri Fred nuovi nello scatolo in pvc
358	2	carrelli completi di secchi e strizzatori da 50 litri nuovi nello scatolo in acciaio
359	1	carrello completo Fil mop senza secchi
360	150	reggi scope per carrello
361	6	palette alza immondizia in plastica
363	1	decespugliatore Big 450 usato funzionante
365	1	vaporizzatore manuale marca Volpi
stanzino deposito n.22		
368	1	aspirapolvere primat
369	1	cassette mediche con contenuto scaduto
370	2	aspirapolvere a bidone vacuum cleaner Ghibli
371	1	aspirapolvere Top n.serie 454367 marca Tmb
377	1	manici per spolvero
BAGNO MAGAZZINO 23		
379	1	dispenser carta wc marca Galcov
380	1	dispenser carta wc marca Kimberly Clark
MAGAZZINO N.24		
CUCINA N.25		
385	297	GIUBBINI AMERICA SAFE SAFETY di cui 117 misura XL, e 35 L e 40 M e 30 S 66 XXL, 9 XXXL tutti colore verde
	291	GIUBBINI AMERICA SAFE SAFETY di cui 80 L e 100 M + 66 taglia s , 20 XXL , 25 XXXL colore grigio scuro
388	1	asse da stiro usato
394	2	n.4 carrelli pulizie blu marca Filmop e n.6 secchi e n.4 strizzatori
395	21	spruzzini acqua da 1 litro nuovi
	21	ricarica sapone Lotus Professional
	5	ricarica sapone Kimberly Clark
	1	n.20 panni impregnati cm 60 x 17 marca Filmop + 6 rotoloni pulizia
	1	scope Benny + 2 frattazzo Ellis + 2 pulidamigiana + 4 tute faidate+ 9 scope lana + 2 elmetti e una imbracatura usati
396	1	n.8 manici allunimio e 3 legno aspirapolvere kARCHER TBS 32e usato + 4 confezioni da 10 sacchetti

### 3.20 Stima del più probabile valore di mercato dei beni mobili “Attrezzature per la pulizia”

Nelle seguenti tabelle vengono riportati i valori di ciascun bene mobile rinvenuto nelle unità immobiliari della società fallita. Si precisa che, durante la vendita all'asta, i beni non sono soggetti alle norme riguardanti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e la vendita stessa non può essere revocata per alcun motivo. Si sottolinea inoltre che l'esistenza di eventuali vizi, anche occulti, la mancanza di qualità, il mancato funzionamento o la difformità della cosa venduta non daranno luogo ad alcun risarcimento danni, indennità o riduzione del prezzo.

Più precisamente, nel caso specifico, si è tenuto conto del fatto che molti dei beni oggetto di stima sono inutilizzati da tempo, privi di revisione, tecnologicamente obsoleti e sprovvisti di garanzia e libretto di manutenzione.

Si evidenzia altresì che tutti gli oneri relativi agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari saranno a carico del potenziale acquirente.

<b>DESCRIZIONE ATTREZZATURA PULIZIA</b>			Deprezzamento per vizi occulti	Valore unitario €	Valore Totale €
<b>STANZA 19</b>					
146		un dispenser sapone copriwater e carta	35%	75,00 €	48,75 €
<b>STANZA 20</b>					
150		aspirapolvere marca tmb n. serie 328767	70%	450,00 €	135,00 €
<b>MAGAZZINO PIANO TERRA 21</b>					
157	28	dispenser carta a strappo codice prodotto 6946000 marca kimberly	35%	47,00 €	855,40 €
158	7	dispenser copriwater marca lotus professional	35%	78,00 €	354,90 €
171	4	dispenser per sapone liquido ecolab	35%	80,00 €	208,00 €
172	27	segnalatori pavimento bagnato gialli Galcov	35%	13,00 €	228,15 €
173	4	dispenser carta kimberly clark professionale 6965	35%	30,00 €	78,00 €
175	16	dispenser di carta lotus professionale E02237.2	35%	20,00 €	208,00 €
178	8	dispenser sapone liquido marca kimberly clark art. 6976	35%	41,00 €	213,20 €
181	2	dispenser slim roll kimberly clark art. 6953000	35%	80,00 €	104,00 €
182	19	roll towel dispenser kimberly clark art.09991	35%	20,00 €	247,00 €
183	12	dispenser di carta kimberly clark art.09960	35%	48,00 €	374,40 €
185	22	attrezzo spark blu lamellare cm 60 art.72001	35%	25,00 €	357,50 €
186	9	dispenser portasapone usati	50%	22,00 €	99,00 €
187	3	mini jumbo dispenser kimberly clark art.6967	35%	20,00 €	39,00 €
188	2	dispenser carta usato	50%	40,00 €	40,00 €
189	1	distributore maxi pack kimberly clark art.6975	35%	20,00 €	13,00 €
190	14	dispenser per carta wc Lotus professional modello 294020.1	35%	20,00 €	182,00 €
191	1	dispenser carta usato Lotus professional	50%	20,00 €	10,00 €
192	2	distributore per fazzoletti e asciugamani ufom	35%	140,00 €	182,00 €
193	5	spruzzatori quick and easy	35%	65,00 €	211,25 €
194	6	scopa spazzaverde	35%	81,00 €	315,90 €
197	1	dispenser carta punto blu	35%	20,00 €	13,00 €
198	60	pinze usate	50%	8,00 €	240,00 €
199	59	bacinelle per carrelli pulizie USATE colore verde e blu e grigie	35%	7,00 €	268,45 €
200	26	Radazzo panno lana da 60	35%	10,00 €	169,00 €
201	29	panni lana da 60	35%	10,00 €	188,50 €
202	30	panni lana da 80	35%	15,00 €	292,50 €
203	30	panni lana da 80	35%	15,00 €	292,50 €
204	98	telaio snodabile piastra attacco per pulizia pavimenti	35%	10,00 €	637,00 €
205	24	disco verde 21 pollici diamante 530 /DS	35%	8,00 €	124,80 €
206	17	15 disco COLORE ROSSO diamante 17 pollici scotch brite 3 M + 2 blu	35%	8,00 €	88,40 €
207	18	disco COLORE BIANCO 17 pollici scotch Brite 3 M	35%	9,66 €	113,02 €
208	47	Radazzo scope lana da 40	35%	10,00 €	305,50 €
209	1	cartone di sacchetti carta contenitore epr assorbenti igienici	35%	30,00 €	19,50 €
210	40	sacchi aspirapolvere 02741	35%	10,00 €	260,00 €
211	12	sacchetti aspirapolvere piccoli	35%	10,00 €	78,00 €
215	19	panno in microrfibra con velcro cm 40 marca filmop	50%	7,00 €	66,50 €
216	5	lamello verde cm 60 senza manico uno nuovo + 4 usati	50%	15,00 €	37,50 €
217	1	sacchi pattumiera in rotolo marca roll bags 73 pz	35%	20,00 €	13,00 €
220	5	scovolo ragnatele grigio	35%	10,00 €	32,50 €
221	27	raschiette in gomma	35%	5,00 €	87,75 €
222	3	tergivetrol nero	35%	10,00 €	19,50 €
224	6	spazzole diamante con manico usate + tre ricambi ( diamante )	50%	10,00 €	30,00 €
225	20	stracci per Taski dust cloth 25x 50 8 (ricambi telaio )	35%	7,36 €	95,68 €
226	28	telaio pulizia pavimenti senza bastone	35%	7,00 €	127,40 €
227	10	manici telescopici marca Johnson diversey	35%	21,00 €	136,50 €
228	3	portascopino plastica bianchi	35%	4,00 €	7,80 €
229	1	dispenser carta marca Lotus	35%	20,00 €	13,00 €
230	1	dispenser rotolo marca lotus reflex	35%	29,00 €	18,85 €
231	1	dispenser sapone Galcov usato	70%	20,00 €	6,00 €
232	2	dispenser sacchetto igienico usati Lucart	70%	4,00 €	2,40 €
233	1	dispenser sacchetto igienico usati	70%	4,00 €	1,20 €
234	1	dispenser per carta in rotolo usato	35%	10,00 €	6,50 €
235	8	contenitori da carrello marca filmop	35%	10,00 €	52,00 €
237	34	cestelli in ferro usati	90%	12,00 €	40,80 €
238	2	dispenser per carta igienica piegata Kimberly clark modello 6975	35%	35,00 €	45,50 €
239	1	dispenser per carta igienica piegata Kimberly clark modello 6946	35%	32,00 €	20,80 €
240	17	frange per scopatura umido	35%	15,00 €	165,75 €
241	1	scopa industriale cm 60	35%	8,00 €	5,20 €
244	1	confezione sacchetti carta Lucart group per rifiuti	35%	40,00 €	26,00 €
245	6	telaio con manico per scopatura umido usati	70%	11,00 €	19,80 €
246	8	manici in alluminio	35%	8,00 €	41,60 €
247	2	alza immondizia	35%	7,00 €	9,10 €
248	1	attrezzo lavapavimenti usato con contenitore detergente usato	70%	57,50 €	17,25 €
249	2	tergivetrol con manico	35%	15,00 €	19,50 €
250	24	manici in legno usati	35%	1,00 €	15,60 €
251	8	manici in legno nuovi	70%	2,00 €	4,80 €
252	12	frattazzo Ellis art 27409	35%	2,00 €	15,60 €
253	41	panno microfibra filmop 40 cm	35%	9,00 €	239,85 €
255	13	Base carrelli con ruote pulizia grigio marca philmop alpha	35%	100,00 €	845,00 €
256	7	Montante per carrello con ruote pulizia grigio marca philmop alpha	35%	30,00 €	136,50 €
257	6	copertura carrello con vaschetta grigio	35%	40,00 €	156,00 €
258	33	carrello a X rossi con ruote reggisacco	35%	80,00 €	1.716,00 €
259	1	muletto sollevamento pacchi con ruote	35%	100,00 €	65,00 €
260	103	separatori per carrello con ruote pulizia marca TTS magic sistem	35%	30,00 €	2.008,50 €

261	7	pantalone harrison colore blu avio tg 50	35%	40,00 €	182,00 €
262	8	giacca harrison colore blu avio tg 50	35%	40,00 €	208,00 €
263	19	completo per pulizie giacca + pantaloni colore avio	35%	40,00 €	494,00 €
264	12	casacche azzurre	35%	8,00 €	62,40 €
265	110	t-shirt manica lunga colore verde	35%	12,00 €	858,00 €
266	6	ciabatte plastiche usate	35%	5,00 €	19,50 €
267	8	zoccolo cinturino bianco marca SIR Safety sistem	35%	40,00 €	208,00 €
268	9	imbracature sicurezza	35%	40,00 €	234,00 €
269	8	caschi sicurezza giallo	35%	8,00 €	41,60 €
270	150	spugna accoppiata	35%	1,15 €	112,13 €
271	30	spugna antigraffio brevettata	35%	1,60 €	31,20 €
272	18	abito lavori verdi marchiati Euroservice	35%	35,00 €	409,50 €
273	24	polo colore verde marchiate Euroservice	35%	20,00 €	312,00 €
274	29	copertura carrello con vaschetta verde TTS Magic Sistem	35%	30,00 €	565,50 €
275	37	base porta secchiello verde TTS Magic Sistem	35%	40,00 €	962,00 €
276	35	contenitore per secchiello verde TTS magic sistem	35%	20,00 €	455,00 €
277	31	abiti lavoro misti	35%	30,00 €	604,50 €
278	10	5 pantaloni da lavoro colore blu - 5 pantaloni colore verde	35%	15,00 €	97,50 €
279	80	secchi vari colori per carrello pulizia 23x15 di cui solo 11 nuovi	60%	10,00 €	320,00 €
280	16	tshirt manica corta blu marchiate euroservice	35%	8,00 €	83,20 €
281	4	secchi rifiuti gialli con coperchio	35%	14,00 €	36,40 €
282	17	secchi vari misure per carrello pulizia 20x 25	35%	10,00 €	110,50 €
283	49	reti singole con doghe completi di piedi	70%	30,00 €	441,00 €
284	1	1 pedana per trasporto max 400 kg	35%	500,00 €	325,00 €
287	39	secchi per mop da 280 gr	35%	12,00 €	304,20 €
288	144	secchi blu e rosso per carrello mop	35%	12,00 €	1.123,20 €
293	40	carrelli con ruote pulizia verdi TTS Magic di cui 2 blu	35%	100,00 €	2.600,00 €
294	94	coperchi grigi filmop alpha	35%	40,00 €	2.444,00 €
295	60	secchi rettangolari rosso e blu 45x 20	35%	12,00 €	468,00 €
296	51	carrelli doppia vasca FIL Mop e TTS colore blu grigio e giallo	35%	70,00 €	2.320,50 €
297	1	1 pedana per trasporto max 600kg marca WM System	35%	600,00 €	390,00 €
298	62	manici per carrelli pulizia fil Mop	35%	10,00 €	403,00 €
299	1	scala a sette gradini in alluminio colore alluminio portata 150 chili	35%	90,00 €	58,50 €
300	1	scala a 5 gradini in alluminio	35%	70,00 €	45,50 €
301	1	macchina lavasciuga elettrica Floor 530	35%	500,00 €	325,00 €
302	5	segnalatica lavori in corso	35%	20,00 €	65,00 €
303	2	aspirapolvere modello Ghibli	80%	400,00 €	160,00 €
304	1	scopa elettrica ecolab	80%	300,00 €	60,00 €
305	1	lavasciuga floor Shark	80%	800,00 €	160,00 €
306	1	lavatrice Aqualtis 7,5 chili modello AQXXL109	80%	500,00 €	100,00 €
307	1	lavatrice Big wash Q 844 7,5 chili	80%	600,00 €	120,00 €
308	1	lavatrice LG inverter 7,5 chili modello WD-13401FB	80%	400,00 €	80,00 €
309	1	aspiraliquidi marca primat plus 58 guasta	100%	400,00 €	- €
310	1	monospazzola guasta marca Taski 43 LS	100%	800,00 €	- €
311	1	monospazzola guasta marca Taski Ergo disc	100%	1.000,00 €	- €
312	1	aspirapolvere con bidone marca Tmb Top Line	80%	800,00 €	160,00 €
313	1	aspirapolvere usato Viper modello GV35_Eu	80%	600,00 €	120,00 €
314	1	aspiraliquidi modello Dallas marca soteco	80%	500,00 €	100,00 €
315	1	lavamoquette Taski Aquamat 10.1	80%	1.000,00 €	200,00 €
316	1	caricabatterie Buster marca Speed start 1500	80%	80,00 €	16,00 €
317	1	aspiraliquidi Tennant 2400 Watt	80%	800,00 €	160,00 €
318	1	aspiraliquidi modello Floor 730	80%	500,00 €	100,00 €
319	1	macchina a vapore industriale Polti	80%	1.000,00 €	200,00 €
320	1	battitappeto Tecnica	80%	700,00 €	140,00 €
321	1	aspirapolvere modello Ghibli AS0	80%	500,00 €	100,00 €
322	1	scopa elettrica Delonghi colombina super	80%	250,00 €	50,00 €
323	1	aspirapolvere modello top line	80%	700,00 €	140,00 €
324	1	monospazzola guasta modello Roto 17	100%	500,00 €	- €
325	3	aspirapolvere e liquidi Ghibli modellon Freddy 8 nuovi	80%	300,00 €	180,00 €
326	2	aspirapolvere Soteco Hospital con microfiltro nuovo	80%	500,00 €	200,00 €
327	1	aspiraliquidi taski primat plus 58 nuovo	80%	1.000,00 €	200,00 €
328	1	monospazzola modello Taski Omnistrip	80%	1.200,00 €	240,00 €
329	1	carrello portapacchi con due ruote	80%	40,00 €	8,00 €
330	1	carrello completo senza secchi TTS magic	80%	100,00 €	20,00 €
331	1	lavasciuga guasta modello taski 1250	100%	1.500,00 €	- €
332	1	aspiratore liquidi marca ISSA 515	80%	800,00 €	160,00 €
333	1	vaporetto Lecoaspira 910 marca Polti	80%	500,00 €	100,00 €
334	1	aspiraliquidi da smaltire modello freddi 12 mancante di alcunim pezzi	100%	1.000,00 €	- €
335	1	trattorino rasaerba guasto Pinto Mtd	100%	1.800,00 €	- €
336	1	carrello rotto	100%	- €	- €
337	2	scala 6 gradini a cavalletto alluminio portata 150 chili	80%	60,00 €	24,00 €
338	1	scala allungabile in alluminio 16 gradini	80%	60,00 €	12,00 €
339	1	2 stedi biancheria e un monitor da smaltire	100%	20,00 €	- €
340	1	macchina pulizia vetri ad osmosi IONIC	80%	2.000,00 €	400,00 €
341	10	strizzatore in plastica blu	80%	25,00 €	50,00 €
342	45	secchi plastica da 15 litri blu e rossi	80%	10,00 €	90,00 €
343	14	separatori	80%	5,00 €	14,00 €
344	34	strizzatori di cui due nuovi	80%	25,00 €	170,00 €
345	6	strizzatori da mop piccolo	80%	9,00 €	10,80 €
346	76	manici per scopa a frange in alluminio	80%	10,00 €	152,00 €
347	3	asta telescopica 8 metri	80%	28,00 €	16,80 €
348	3	pedane in legno artigianali per carico e scarico	35%	20,00 €	39,00 €
349	1	monospazzola	80%	200,00 €	40,00 €
350	3	carrelli acciaio doppi	80%	50,00 €	30,00 €
351	1	4 tavole in legno smontato	80%	5,00 €	1,00 €
352	4	carrelli monovasca	80%	50,00 €	40,00 €
355	7	ricambi mop da 280 g	35%	4,00 €	18,20 €
356	11	rettangoli abrasivi	80%	7,00 €	15,40 €
357	3	carrelli completi di secchi e strizzatori da 50 litri Fred nuovi nello scatolo in pvc	35%	100,00 €	195,00 €
358	2	carrelli completi di secchi e strizzatori da 50 litri nuovi nello scatolo in acciaio	35%	150,00 €	195,00 €
359	1	carrello completo Fil mop senza secchi	80%	70,00 €	14,00 €
360	150	reggi scope per tavolo alimentare 2/2023	80%	5,00 €	150,00 €
361	6	palette alza immondizia in plastica	80%	11,00 €	132,00 €
363	1	decespugliatore Big 450 usato funzionante	80%	250,00 €	50,00 €
365	1	vaporizzatore manuale marca Volpi	80%	200,00 €	40,00 €

<b>stanzino deposito n.22</b>					
368	1	aspirapolvere primat	80%	500,00 €	100,00 €
369	1	cassette mediche con contenuto scaduto	100%	50,00 €	- €
370	2	aspirapolvere a bidone vacuum cleaner Ghibli	80%	300,00 €	120,00 €
371	1	aspirapolvere Top n.serie 454367 marca Tmb	80%	500,00 €	100,00 €
377	1	manici per spolvero	35%	30,00 €	19,50 €
<b>BAGNO MAGAZZINO 23</b>					
379	1	dispenser carta wc marca Galcov	35%	20,00 €	13,00 €
380	1	dispenser carta wc marca Kimberly Clark	35%	30,00 €	19,50 €
<b>MAGAZZINO N.24</b>					
<b>CUCINA N.25</b>					
385	297	GIUBBINI AMERICA SAFE SAFETY di cui 117 misura XL, e 35 L e 40 M e 30 S 66 XXL, 9 XXXL tutti colore verde	35%	25,00 €	4.826,25 €
	291	GIUBBINI AMERICA SAFE SAFETY di cui 80 L e 100 M + 66 taglia s , 20 XXL , 25 XXXL colore grigio scuro	35%	30,00 €	5.674,50 €
388	1	asse da stiro usato	35%	25,00 €	16,25 €
394	2	n.4 carrelli pulizie blu marca Filmop e n.6 secchi e n.4 strizzatori	80%	520,00 €	104,00 €
	21	spruzzini acqua da 1 litro nuovi	35%	2,00 €	27,30 €
	21	ricarica sapone Lotus Professional	35%	30,00 €	409,50 €
	5	ricarica sapone Kimberly Clark	35%	30,00 €	97,50 €
395	1	n.20 panni impregnati cm 60 x 17 marca Filmop + 6 rotoloni pulizia	35%	190,00 €	123,50 €
	1	scope Benny + 2 frattazzo Ellis + 2 pulidamigiana + 4 tute faidate+ 9 scope lana + 2 elmetti e una imbracatura usati	80%	200,00 €	40,00 €
	1	n.8 manici allunimio e 3 legno	35%	55,72 €	36,22 €
396	1	aspirapolvere KARCHER TBS 32e usato + 4 confezioni da 10 sacchetti	80%	600,00 €	120,00 €
					<b>48.584,10 €</b>

Riepilogando, il valore complessivo stimato per **Lotto 3** i beni mobili "Attrezzature per la pulizia" ammonta a **48.544,10 €**, oltre iva ed imposte.

### 3.21 Risposta al quesito 10

“Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun Porzione, indichi: la sommaria descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell’ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta”

#### LOTTO 1:

**Sub a)** Complesso di porzioni immobiliari con destinazione uffici, posta al piano terra, e con destinazione magazzini, questi posti al piano S1, facenti parte di un fabbricato di maggiori dimensioni, situato nel Comune di Lamezia Terme ex comune di Sambiase in via Basilio Sposato 19-21-23-25 Piano T e piano S1 via Cerasolo n.17. Il complesso è censito nel medesimo comune sul Foglio di mappa 86 sezione Sambiase con le seguenti particelle: part. 706 sub 12 sub 13 sub 1115 e sub 1116, con destinazione uffici; all’interno del sub 12 vi è una scala che permette l’accesso diretto al piano interrato dove si trovano le particelle 706 graffato 707 sub 1111 e sub 1107 destinati a magazzino e locale di deposito. Quest’ultime particelle hanno accesso diretto anche esternamente dalla corte condominiale.



**COMPOSIZIONE:**

Fl. 86 p.lla 706 sub. 12: Il bene, posto al piano terra, si articola così: Ingresso con corridoio di distribuzione degli ambienti ;Servizi igienici, avente superficie utile pari a 4,30 m; Ufficio, avente superficie utile pari a 16,74 mq; Disimpegno n.1 di distribuzione, avente superficie utile pari a 15,90 mq; Archivio, avente superficie utile pari a 9,1 mq; Ufficio 1, avente superficie utile pari a 25,00 m; Ufficio 2, avente superficie utile pari a 15,51 m; Disimpegno n.2 di distribuzione, con servizio per Donne e cucinotto, avente superficie utile pari a 27,60 mq; Ufficio 1, avente superficie utile pari a 20,00 m; Ufficio 2, avente superficie utile pari a 23,76 m; Archivio, avente superficie utile 9,80 mq; Servizi igienici, avente superficie utile pari a 8.90mq; Fl.86 p.lla 706 sub. 13: Il bene, posto al piano terra, si articola così: Sala riunione, avente superficie utile pari a circa mq 20,44 ;Ufficio amministratore, con servizio igienico mq 5, avente superficie utile pari a circa 30,65 mq;

Fl.86 p.lla 706 sub. 1115: Il bene, posto al piano terra, è comunicante internamente sul lato nord al sub 12, si articola così: Ufficio, avente superficie utile pari a circa mq 21,40 ;Servizi igienici, aventi superficie utile pari a circa 8,75 mq.

Fl.86 p.lla 706 sub. 1116: Il bene, posto al piano terra, comunicante sul lato ovest al sub 1115, con porta d'uscita sulla corte condominiale lato nord, si articola così: Sala formazione, avente superficie utile pari a circa mq 29,90;

Al piano interrato dove sono situati e sub 1111 e 1107 si accede o esternamente dalla corte condominiale attraversando la rampa condominiale di collegamento al piano – 4 metri, oppure internamente tramite la scala presente nel sub 12.

Fl.86 p.lla 706 graffato part 707 sub. 1111 Il bene, posto al piano interrato, comunicante con il sub 12, si articola così: Deposito, avente superficie utile pari a circa mq 163.87; Servizio igienico, avente superficie utile pari a 4,20 mq; Ufficio, avente superficie pari a 6.50 mq.

Fl.86 p.lla 706 graffato part 707 sub. 1107: Il bene, posto al piano interrato, comunicante con il sub 1111, si articola così: Disimpegno, avente superficie utile pari a circa mq 5,30; area archivio, avente superficie utile pari a circa mq 28,70; area ristoro, avente superficie utile pari a circa mq 36,57.

**DIRITTO:** 1/1 Proprietà superficaria, con durata novantennale rinnovabile, con scadenza a partire dalla data dell'atto Convenzione Edilizia del 21/05/1992, rep. 73.237

**UBICAZIONE:** Via Basilio Sposato n. 19-21-23-25 piano T e via Cerasolo n.17 piano S1, Lamezia Terme (CZ).

**CONFINI:** il bene a piano terra confina a Nord, a est ,ad ovest e a sud con corte condominiale; mentre le porzioni poste a piano S1, confinano a nord con altra ditta, a est con corte condominiale, ad ovest parte interrata ed a sud con altra ditta .

**DATI CATASTALI:**

P.ne	Descrizione	Fg	Particella	sub	Mq	Cat	classe	Consistenza	Rendita	Piano	Indirizzo
1	Uffici	86	706	12*	264	A/10	U	11,5 vani	1.336,33 €	T	Via B. Sposato n.19
2	Uffici	86	706	13	73	C/2	1	66 mq	213,81 €	T	Via B. Sposato n.25
3	Uffici	86	706	1116	35	C/2	1	35 mq	43,23 €	T	Via B. Sposato n.23
4	Uffici	86	706	1115	34	C/2	2	34 mq	43,23 €	T	Via B. Sposato n.21
5	Magazzino	86	706 graffato 707	1111	183	C/2	1	183 mq	200,75 €	S1	via Cerasolo n.17
6	Magazzino	86	706 graffato 707	1107	80	C/2	1	73 mq	86,71 €	S1	via Cerasolo n.17

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Il compendio dei beni attualmente è libero da contratti di locazione.

**SPESE CONDOMINIALI:** In base alle informazioni ottenute dall'amministratore di condominio, compresi verbali, bilanci e dichiarazioni della società fallita, le spese condominiali sono state pagate fino alla data dell'ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del 02/05/2023.

**TITOLO DI PROVENIENZA:** Alla società fallita gli immobili oggetto di relazione pervennero come segue:

- la quota del 1°intero in piena proprietà superficaria Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 13 per atto di compravendita del 28/10/2010 Numero di repertorio 90956/18699 Notaio [REDACTED] Sede CATANZARO trascritto il 23/11/2010 nn. 19003/12260 da potere di [REDACTED] Nato il 11/05/1947 a SAMBIASE (CZ) Codice fiscale [REDACTED]
- la quota del 1°intero in piena proprietà superficaria in Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1114 (ora sub 12) Particella 706 Sub. 1115 Particella 706 Sub. 1116 per atto di compravendita del 15/05/2008 Numero di repertorio 85989/14893 Notaio [REDACTED] Sede CATANZARO trascritto il 22/05/2008 nn. 8113/5016 da potere di [REDACTED] S.R.L Sede GIZZERIA (CZ) Codice fiscale [REDACTED]
- la quota del 1°intero in piena proprietà degli immobili Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1113 (ora sub 12) per atto di compravendita del 07/03/2005 Numero di repertorio 71016/9181 Notaio [REDACTED]

Sede CATANZARO trascritto il 15/03/2005 nn. 6206/3703 da potere di [REDACTED] Nato il 09/03/1951 a SAMBIASE (CZ) Codice fiscale [REDACTED]

- la quota dell'intero in piena proprietà in Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107 per atto di compravendita del 10/12/2002 Numero di repertorio 75757 Notaio [REDACTED] Sede NOCERA TERINESE (CZ) trascritto il 14/01/2003 nn. 554/420 da potere di [REDACTED] Nato il 09/03/1951 a SAMBIASE (CZ) Codice fiscale [REDACTED]

\*A Porchia Antonio, la quota dell'intero in piena proprietà superficiale in regime di separazione dei beni dell' immobile Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 13 è pervenuta per atto di divisione del 05/08/2010 Numero di repertorio 564/403 Notaio [REDACTED] Sede LAMEZIA TERME (CZ) trascritto il 06/08/2010 nn. 13562/8691 da potere di [REDACTED] Nato il 11/05/1947 a SAMBIASE (CZ) Codice fiscale [REDACTED] Nato il 11/03/1953 a SAMBIASE (CZ) Codice fiscale [REDACTED]

Divisione di immobili pervenuti ai condividenti, per la proprietà superficiale, per atto di compravendita del 01/08/1995 numero di repertorio 84125 Notaio [REDACTED] sede Lamezia Terme trascritto il 03/08/1995 ai nn. 13770/11243 e 13771/11244

\*Alla [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 1116 Particella 706 Sub. 1114 Particella 706 Sub. 1115, è pervenuta per atto di conferimento in società del 21/12/2007 Numero di repertorio 133103/23151 Notaio [REDACTED] Sede LAMEZIA TERME (CZ) trascritto il 08/01/2008 nn. 236/118 da potere di [REDACTED] Nato il 09/03/1951 a SAMBIASE (CZ) Codice fiscale [REDACTED]

\*A [REDACTED], la piena proprietà degli immobili pervenute, per diversa e maggiore consistenza, per atto di compravendita del 07/06/1994 Numero di repertorio 193054 Notaio [REDACTED] sede Lamezia Terme trascritto il 20/06/1994 nn. 11855/9729

#### **ELENCO FORMALITÀ :**

ISCRIZIONE NN. 6207/1599 del 15/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 07/03/2005 Numero di repertorio 71017/9182 Notaio [REDACTED] Sede CATANZARO A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL LAMETINO-SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede CARLOPOLI (CZ) Codice fiscale 02534900796 (domicilio ipotecario Pianopoli via Mazzini 4/6) contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] capitale € 150.000,00 Totale C 300.000,00 Durata 15 anni Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1113

TRASCRIZIONE NN. 666/549 del 18/01/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE del 18/11/2016 Numero di repertorio 1275/2016 emesso da TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME UFFICIO G.I.P. Sede LAMEZIA TERME (CZ)

A favore di ERARIO DELLO STATO Sede ROMA Codice fiscale 80004340461 (Richiedente: GRUPPO GUARDIA DI FINANZA DI LAMEZIA TERME VIA G. CUGLIETTA), contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale 01927400794 Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno IIII graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1115 Particella 706 Sub. 12, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 13 Particella 706 Sub. 1116

N.B. A margine risultano: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE N. 607 DEL 30/04/2019 derivante da dissequestro

ISCRIZIONE NN. 10872/882 del 03/08/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 09/07/2021 Numero di repertorio 6480/2021 emesso da TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Sede LAMEZIA TERME (CZ)

A favore di GEMES SRL Sede LAMEZIA TERME (CZ) Codice fiscale 03123700795 (Richiedente: DOTT.SSA WANDA MARANO PER SOC. GEMES SRL VIA LIBERTA' (AMANTEA)), contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] capitale E 150.000,00 Totale €- 175.000,00 Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1115, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 13 Particella 706 Sub. 1116

ISCRIZIONE NN. 18279/1443 del 31/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 103/05/2021 Numero di repertorio 10658 emesso da TRIBUNALE DI MILANO Sede MILANO A favore di BANCA SISTEMA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 12870770158 (Richiedente: EUROPA S.R.L. PER BANCA SISTEMA S.P.A. LARGO AUGUSTO 1/A MILANO), contro [REDACTED] Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale [REDACTED] capitale C- 282.155,08 Totale C 400.000,00 Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno

1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 12, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 1115 Particella 706 Sub. 1116 Particella 706 Sub. 13 TRASCRIZIONE NN. 5320/4346 del 19/04/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/03/2022 Numero di repertorio 192 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Sede LAMEZIA TERME (CZ) A favore di BANCA SISTEMA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 12870770158 (Richiedente: EUROPA C S SRL PER ST. LEG. DISCEPOLO E ASSOCIATI VIA VENTI SETTEMBRE 12 MILANO), contro ██████████. Sede SAN MANGO D'AQUINO (CZ) Codice fiscale ██████████ Grava su Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1111 graffate Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1111, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 707 Subalterno 1107 graffate Foglio 86 Particella 706 Subalterno 1107, Lamezia Terme Sezione SAMBIASE Foglio 86 Particella 706 Sub. 12 Particella 706 Sub. 1115 Particella 706 Sub. 1116 Particella 706 Sub. 13 **Costi cancellazione:** circa 1000,00 euro comprensive di spese vie e spese tecniche.

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO FORMALITÀ LOTTO A BENI IMMOBILI PR. F.RE 2/2023**

P.ne	Fg	Particella	sub	Mq	Cat	Formalità Iscrizioni ipotecarie al 01/08/2023
1	86	706	12*	264	A/10	Rg 18279 RP 1443 Banca Sistema ;
			1113	186		Rg 6207 RP 1599 Banca BCC del Lametino
			1114	78		
2	86	706	13	73	C/2	Rg 10872 RP 882 Gemes; Rg 18279 RP 1443 Banca Sistema ;
3	86	706	1116	35	C/2	Rg 10872 RP 882 Gemes; Rg 18279 RP 1443 Banca Sistema ;
4	86	706	1115	34	C/2	Rg 10872 RP 882 Gemes; Rg 18279 RP 1443 Banca Sistema ;
5	86	706 graffato 707	1111	73	C/2	Rg 10872 RP 882 Gemes; Rg 18279 RP 1443 Banca Sistema; Rg 6207 RP 1599 Banca BCC del Lametino
6	86	706 graffato 707	1107	80	C/2	Rg 10872 RP 882 Gemes; Rg 18279 RP 1443 Banca Sistema ;

\*sub 12 deriva da Fusione sub 1114 e 1113

**REGOLARITÀ EDILIZIO URBANISTICA:** Il fabbricato di cui il cespite fa parte è stato edificato con con regolare **Concessione edilizia n.2475 del 14 luglio 1992** rilasciata dal Comune di Lamezia Terme (cfr. All. 6) con la **Convenzione Edilizia del 21/05/1992**, rep. 73.237, rogito notaio Dott. ██████████ ██████████, trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II. in data 10/06/1992, R.P. 12186. In seguito alle indagini effettuate relativamente al complesso dei beni della società fallita, si è riscontrato che negli anni sono stati ottenuti diversi titoli autorizzativi ( All. 7) come segue: DIA del 26.05.2005: modifiche interne da magazzino p. t. a Deposito piano seminterrato; Permesso a costruire n. 81 del 25.05.2009: accorpamento unità immobiliari con cambio destinazione d'uso ad ufficio ed archivio; in seguito al PdC n. 81 del 25.06.2009, censiti al sub 12 destinati ad Ufficio, il Comune di Lamezia Terme ha rilasciato il; Permesso a costruire n. 141 del 01.09.2011: cambio destinazione d'uso con realizzazione opere con accorpamento unità immobiliari (sub 13- sub 1115 e sub 1116).

Il cespite richiede una regolarizzazione catastale, con un costo stimato di circa 2.000,00 euro. È importante sottolineare che questo costo è stato già dedotto dal valore stimato del Lotto A. Pertanto, si precisa che tali costi saranno a carico dell'aggiudicatario.

**AGIBILITÀ:** Certificato di Agibilità n. 16 del 12.03.2010

**CONVENZIONE TRASCRITTE :** Convenzione Edilizia del 21/05/1992, rep. 73.237, rogito notaio Dott. ██████████ ██████████, trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II. in data 10/06/1992, R.P. 12186, R.G. 14278 sui seguenti immobili distinti nel catasto terreni al: Fg. 86, p.la 581 di 1476,00 mq (ex p.la 349/b); Fg. 86, p.la 584 di 353,00 mq (ex p.la 364/b); Fg. 86, p.la 585 di 907,00 mq (ex p.la 364/c) ; Fg. 86, p.la 589 di 490,00 mq (ex p.la 366/b); tutte in testa al Comune di Lamezia Terme per la proprietà dell'area ed all'impresa di costruzioni per il diritto di superficie, con durata di 99 anni.

**DIRITTI:** Proprietà superficaria, con durata novantanovenale rinnovabile, con scadenza a partire dalla data dell'atto Convenzione Edilizia del 21/05/1992, rep. 73.237

**Sub b)** Arredamento ufficio e attrezzatura da ufficio usati ( scrivanie, tavoli, sedie, poltrone, divani, computer, cassettiere, armadi, cucina, etc.) rinvenuti nelle unità immobiliari indicate alla lettera a);

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 :** 384.918,00 € (trecentottantaquattromilanovecentodiciotto/00euro) oltre imposte dovute di cui 350.700,00 € (relativi ai beni immobili Sub a) ) ; 34.217,99 € (relativi ai beni mobili Sub b).

**Lotto 2 :**

Attrezzature pulizia rinvenute nelle unità immobiliari al sub a) ( aspirapolveri, aspira liquidi, lavatrici, scopa elettrica, vaporetto, carrelli pulizie di diverse forme, etc).

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2** : 48.584,10 € (quarantoottomilainquecentoottantaquattro/10euro) oltre imposte dovute.

### **Lotto 3 :**

Prodotti per pulizie rinvenute nelle unità immobiliari al sub a) (detersivi per pulizie di vario genere , cera sigillante, emulsione per pavimenti, sapone liquido, disinfettanti, etc)

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 3** : 5.871,29 € (cinquemilaottocentosettantuno/29euro) oltre imposte dovute.

#### Riepilogo

Lotto	Descrizione	Valori parziali lotti	Valore a base asta
1	sub a) Lotto 1-2-3-4-5-6 sub B) Arredo e attrezzatura ufficio	350.700,00 € 34.218,00 €	384.918,00 €
2	Attrezzatura pulizia	48.584,10 €	48.584,10 €
3	Prodotti pulizia	5.871,29 €	5.871,29 €

**Valore Totale** ✔ **439.373,39 €**  
Oltre imposte ove dovute

## **4. Conclusioni**

In conclusione si ritiene che il valore dei beni oggetto di stima (Lotto 1 + Lotto 2+ Lotto 3) , si possa quantificare complessivamente in **439.373,39 € (quattrocentotrantanovemilatrecento-settantatre/39euro)oltre imposte ove dovute.**

Si precisa che i valori indicati sono al netto dei costi di smontaggio, imballaggio, trasporto e rimontaggio, che non sono stati calcolati e che saranno a carico del potenziale acquirente.

Si evidenzia, poi, che gli allegati sono parte integrante della presente relazione e si ribadisce che la verifica dell'adeguamento delle macchine alla normativa vigente, che dovrà essere eseguita da ditte specializzate, sarà a carico del potenziale acquirente che avrà, altresì, l'onere di eseguire sui macchinari oggetto della presente relazione la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché effettuare la valutazione dei rischi derivanti all'utilizzazione degli stessi (ai sensi degli art.li 28 e 29 del D. Lgs 81/2008 e s.m.i..) e la verifica ( ai sensi dell'art. 71, comma 8, della citata normativa) della presenza e del funzionamento dei dispositivi di sicurezza.

Si specifica, inoltre, per i beni oggetto di stima non si può garantire il funzionamento e che per alcuni di essi lo stesso Amministratore della società fallita ha dichiarato il non funzionamento.

Con l'auspicio che la presente relazione possa essere di ausilio all'esimio Curatore fallimentare, al fine di desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura, la scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

Lamezia Terme 22.09.2023

Il C.T.U.

Arch. Maria Varia

