

# TRIBUNALE DI COSENZA - SEZIONE FALLIMENTARE CONCORDATO PREVENTIVO " ....."

## P R E M E S S O

-che in data 17.07.96 il sottoscritto Ing. Giuseppe Infusini, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n°890, veniva nominato dal Tribunale di Cosenza Consulente Tecnico nel procedimento in epigrafe;

-che in data 24.07.1996 dopo il giuramento di rito veniva posto al C.T.U. il seguente quesito:

"Accerti il C.T.U. il valore dei beni che il debitore dichiara di voler cedere ai creditori e se tali beni sono gravati da legittime cause di prelazione, effettuando tutti i necessari accertamenti ipocatastali. In particolare, in relazione agli immobili promessi in vendita dovrà indicare sia il valore di mercato, sia l'importo che l'impresa debitrice deve ancora riscuotere, evidenziando inoltre lo stato attuale degli immobili promessi in vendita (rustico, finito o altro)".

-che per il deposito della relazione il Giudice delegato stabiliva il termine di 60 giorni;

-che, dopo altre indagini, in data 14 ottobre 1996, a seguito di preavviso, alle ore 15:30 sono regolarmente iniziate le operazioni peritali sui luoghi oggetto di indagini, alla presenza del sig. A....., amministratore unico della ..... (v. racc. n°2357 del 2.10.1996 e verb. n°1);

-che le operazioni peritali sono proseguite successivamente, effettuando altri sopralluoghi sia presso il complesso edilizio "....." del comune di ....., che presso quello denominato "..... L....o" del comune di ....., come risulta dagli allegati verbali n°3 e n°4;

-che le operazioni peritali e gli accertamenti ipocatastali risultavano particolarmente laboriosi sia per il susseguirsi di accatastamenti e frazionamenti che avevano cambiato gli originari identificativi catastali degli immobili, sia per il numero stesso di immobili da stimare, nonchè per il fatto che alcuni appartamenti non erano stati resi disponibili per il sopralluogo sebbene ne fosse stato dato preavviso scritto all'amministratore unico della ..... (v. Verbale n°2 e racc. N°3325 del 4.11.1996; racc. N°1027 del 21.11.1996);

-che, nel frattempo, gli accertamenti ipocatastali avevano evidenziato che alcuni immobili del complesso edilizio ubicato in ..... promessi in vendita dal debitore istante, risultavano trascritti a terzi (v. all. 4) per intervenuta sentenza di lodo arbitrale traslativo e, conseguentemente, non potevano essere oggetto di stima (tale indicazione era stata data verbalmente dallo stesso Giudice delegato al sottoscritto C.T.U. in data 9.11.1996);

-che di questo stato dei fatti il sottoscritto C.T.U. dava comunicazione prima verbale, in data 9.11.1996 al Giudice delegato, e successivamente in forma scritta in data 13.11.1996 e chiedeva, nel contempo, una proroga di 60 giorni per il deposito della relazione;

-che solo in data 5.12.1996, come risulta dal verbale n°5, il sig. .... faceva pervenire al sottoscritto C.T.U. parte dell'ulteriore documentazione richiesta con la nota del 21.11.1996; nello stesso verbale il sig. .... dichiarava che la ..... è proprietaria di una unità immobiliare sita in Scalea, ma che, non avendo potuto rintracciare l'attuale possessore, tale immobile non poteva essere visitato per consentire le operazioni stima;

-che di tale unità immobiliare, non è stata data alcuna precisa identificazione ed ubicazione;

-che le visure ipocatastali non hanno dato ulteriori indicazioni in merito in quanto la ..... (o System) non risulta intestataria di beni in Scalea;

-che sono stati effettuati altri sopralluoghi intesi ad accertare la consistenza dei fabbricati interessati al concordato;

-che sono state effettuate tutte le necessarie ricerche intese ad accertare la natura e consistenza dei terreni e dei fabbricati sia presso i rispettivi Comuni di appartenenza che presso l'U.T.E. e la Conservatoria dei R.I. di Cosenza;

-preso atto della documentazione fornita dal Sig. A....., riferita ai beni che la ..... Sistem S.r.l. dichiara di voler cedere ai creditori;

## CIO' PREMESSO

il sottoscritto C.T.U. esaminati gli atti, presenta la propria

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### 1-) IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OFFERTI IN GARANZIA ED OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di valutazione consistono in una serie di immobili identificati come in appresso:

A) COMPLESSO EDILIZIO "IL BORGHETTO" - COMUNE DI .....

**A1** - Fabbricato di civile abitazione con .....

-omissis-

**A2** - Terreno edificabile distinto al N.C.T. al foglio .....

.....omissis.....

B) COMPLESSO EDILIZIO "BORGO S. LORENZO" - COMUNE DI ..... - LOCALITA'  
CHIUSA S. LORENZO

**B1** - Fabbricato di civile abitazione con struttura portante in cemento armato costituito da tre piani

.....omissis.....

I

.....omissis

**B2)**- Fabbricato in corso di costruzione, da adibire a civile abitazione con struttura portante in cemento armato, .....omissis

---

---

---

**B3)**- Fabbricato in corso di costruzione, da adibire a civile abitazione con struttura portante in cemento armato, c.....omissis.....

I

**B4)**-Lotto di terreno edificabile esteso circa mq 580, sul quale è stato realizzato un muro di sostegno ed il magrone per la posa in opera di fondazioni. Agli atti, non risulta ancora definito il frazionamento di tale lotto e la sua superficie è stata ricavata facendo riferimento alla planimetria allegata al progetto (all. 19) per la realizzazione dell'intero complesso edilizio,.....omissis.....

**2)- DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI OGGETTO DI STIMA**  
(n. b.: vengono usati gli stessi identificativi letterali utilizzati al punto 1)

---

2a)COMPLESSO EDILIZIO "IL BORGHETTO" -.....

**A1)** Il fabbricato oggetto di stima costituisce, in effetti, una villa composta da due unità immobiliari, simmetriche per distribuzione interna e dimensioni solo al piano terra e primo; inoltre è stato ricavato, come già detto, un garage al piano seminterrato, non previsto in progetto (v. allegati n°5-6-7 e rilievi fotografici all. n°8-9).

Le superfici rilevate (misurate vuoto per pieno), risultano le seguenti:

-piano seminterrato mq 128 - altezza netta di piano ml 2,50

-piano terra + piano primo mq 215 - altezza netta di piano ml 2,60

- balconi e portico mq 56
- terreno di pertinenza (giardino) circa mq 400
- garage (misura superficie calpestabile) mq 47

Trattandosi di un unico fabbricato di recente edificazione, con le caratteristiche architettoniche ed estetiche di una villa, esso presenta una omogeneità nelle finiture interne ed esterne. In particolare:

- infissi esterni in iroko forniti di persiane;
- porte interne in noce tanganica del tipo tamburato;
- pavimenti in monocottura al piano seminterrato ed al piano terra; parquet in legno ulivo al piano notte;
- rivestimenti in ceramica;
- rivestimento della scala interna in cotto (tavernetta) e parquet (zona notte);
- pezzi igienici e rubinetteria di buona marca;

Le pareti interne sono ben intonacate e pitturate ed in buon stato di conservazione; quelle esterne si conservano anch'esse in buon stato con intonaco uniforme del tipo "a spugnino" e colorato con pittura per esterni.

L'appartamento è fornito, al suo interno, di rete elettrica, idrica, fognante, telefonica, citofonica e dell'impianto di riscaldamento.

Il piano seminterrato, adibito a tavernetta, consiste in un ampio locale ove è situata la cucina con caminetto, il bagno ed il ripostiglio ed in un altro che prevede un bagno ed una stanza pluriuso; dalla tavernetta si accede sia al garage-cantina adiacente che al piano superiore.

Il piano terra, che costituisce la zona giorno, consiste in un ampio soggiorno-pranzo, cucina e bagno.

Il piano primo, che costituisce la zona notte, consiste in tre stanze da letto ed un bagno ed è comunicante con la zona giorno tramite una scala interna. I materiali usati per impianti, rivestimenti, pavimenti, pezzi igienici, ecc. sono di buona qualità.

La zona giorno gode di un ampio balcone e di un'area ricavata a monte del fabbricato, situata ad una quota maggiore di circa ml 2,80 rispetto a quella di pertinenza della tavernetta e del garage; per tale motivo la villa gode di due ingressi indipendenti.

Si precisa che in fase di sopralluogo, (visita del 24.10.1996) il Sig. ...., attuale possessore-acquirente, ha dichiarato che il garage, è stato realizzato a sua cura e spese e che ha dovuto completare autonomamente alcuni lavori di finitura interna (pittura, impianti, messa in opera del parquet), nonché tutti gli allacci e sistemazione esterni (rete elettrica, idrica, telefonica e fognaria).

Il giardino, corte dell'intero fabbricato, risulta non completato e la sua sistemazione è limitata alla sola pavimentazione delle zone d'ingresso; il muretto di recinzione è in pietra con sovrastante ringhiera metallica e cancelli d'ingresso.

**A2)** Il terreno già precedentemente descritto, esteso mq 656, costituisce un lotto edificabile con indice di fabbricabilità pari a 1 mc/mq; detto terreno permette la realizzazione di un volume di mc 656 pari a circa 225 mq di costruzione, escluso interrati e volumi tecnici.

## 2b) COMPLESSO EDILIZIO "....."

**B1)** Il fabbricato oggetto di stima costituisce, in effetti, un unico corpo di fabbrica (v. allegati fotografici n°27-28-29) composto da quattro unità immobiliari, diverse per distribuzione interna e dimensioni. In riferimento alla identificazione effettuata al punto 1) si descrivono, di seguito, le rispettive caratteristiche e consistenza:

**1**-unità immobiliare abitativa costituita da un piano seminterrato e parte del piano terra identificata al N.C.E.U. al foglio n°18 p.lla n°391 sub 1 e sub 5 (corte); detto alloggio, finito di recente e completo in tutte le sue parti, risulta già abitato.

Le superfici, vuote per pieno rilevate, risultano le seguenti:

- piano seminterrato mq 131 - altezza netta di piano ml 2,50
- piano terra mq 64 - altezza netta di piano ml 2,85
- balconi piano seminterrato e piano terra mq 44

Tale alloggio, internamente, risulta essere completo di finiture ed impianti; in particolare:

il pavimento al piano seminterrato è in gres porcellanato; la scala interna è in marmo bianco; il piano notte in parquet; infissi esterni in iroko e vetro-camera; infissi interni in legno; i balconi sono pavimentati in gres e monocottura ed i parapetti sono in pietra; la cucina è fornita di caminetto.

L'alloggio è fornito di impianto elettrico, citofonico, riscaldamento, idrico e fognario. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

La pianta di tale alloggio è riportata nell'allegato n°23.

Si precisa, come risulta dal verbale n°3, che l'attuale acquirente ha dichiarato che le porte interne, sono state acquistate e poste in opera a sue spese e che ha dovuto provvedere autonomamente per la realizzazione ed allacci alle linee esterne dell'acqua potabile, rete elettrica e telefonica.

**2**-unità immobiliare posta al piano primo e secondo identificata al N.C.E.U. al foglio n°1..... sub 3 e sub 7 (corte) - tale alloggio risulta incompleto per la mancanza di: porte interne, pittura al piano secondo, pezzi igienici e rubinetteria, mascherine prese ed interruttori, rivestimento scala interna, sistemazione balconi, radiatori e caldaia impianto di riscaldamento. Tale incompletezza è stata evidenziata e quantificata con una perizia giurata fatta redigere dall'acquirente sig.ra Nigro, esibitami in fase di sopralluogo ed allegata alla presente relazione.

I pavimenti al piano primo sono in monocottura, al piano secondo in mattonelle di cemento e graniglia di marmo. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli ambienti previsti nella zona giorno sono: soggiorno-pranzo, cucina, bagno ed altra stanza, di modeste dimensioni. Nella zona notte sono previste due camere ed un bagno.

La superficie lorda è stata così quantificata:

piano primo (zona giorno) mq 75 - altezza netta di piano ml 2,80 - balconi mq 24

piano secondo (zona notte) mq 38 - (altezza netta di piano sui lati est/ovest ml 2,97-1,93); balconi mq 7

La pianta di tale alloggio è riportata nell'allegato n°24.

**3**- unità immobiliare posta al piano primo e secondo identificata al N.C.E.U. al foglio n°..... 4 e sub 8 (corte-posto auto); tale alloggio risulta incompleto per la mancanza di : porte interne, pezzi igienici e rubinetteria (escluso vasca da bagno e piatto doccia già realizzate), mascherine prese ed interruttori, pittura interna, sistemazione balconi, radiatori e caldaia impianto di riscaldamento. Tali mancanze sono state evidenziate dall'attuale acquirente sig. De Cello in fase di sopralluogo.

La suddivisione degli ambienti interni è simile a quella dell'unità immobiliare simmetrica precedentemente descritta (v. allegato n°25).

I pavimenti al piano primo sono in monocottura, al piano secondo in parquet ancora da sistemare e levigare; la scala è rivestita in granito.

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

La superficie lorda risulta uguale all'alloggio precedentemente descritto.

Il terreno circostante, da sistemare a giardino, di pertinenza delle suddette unità immobiliari, è pari a circa 240 mq.

**B2)** Il fabbricato oggetto di stima costituisce, in effetti, un corpo di fabbrica composto dal solo rustico in cemento armato, con a tergo il muro di sostegno di altezza pari a ml 4,30 (v. allegati fotografici n°30-31).

Le superfici ai vari piani dei solai, sono le seguenti (ci si riferisce alla parte oggetto di stima che è esattamente la metà di tutto il fabbricato):

-piano seminterrato mq 67 (fondazione); piano terra mq 85; piano primo mq 97; piano copertura mq 90; - per un totale di mq 339 di struttura in cemento armato rustico realizzata.

Per quanto riguarda la quantificazione delle altre opere e lavori realizzati, dai rilievi effettuati, si ottiene:

-il muro di sostegno, indipendente presenta una cubatura in elevazione pari a mc 18,5 di calcestruzzo ed in fondazione di mc 9,8

-il muro incorporato alla struttura laterale ha una dimensione di mq 12,5

-il materiale di drenaggio a tergo dei muri è pari a circa a mc 75

-il materiale di riempimento delle fondazione è pari a circa mc 40

-il magrone di sottofondazione è uguale a mq 95 (mc 19)

-lo scavo per la formazione del piano di posa delle fondazioni si può ritenere pari a circa mc 300

-il massetto del piano terra è pari a mq 62

**B3)**- Il fabbricato oggetto di stima costituisce, in effetti, un corpo di fabbrica composto dal solo rustico in cemento armato, primo livello (seminterrato) e pilastri del secondo livello (piano terra) con a tergo il muro di sostegno di altezza pari a ml 4,30 (v. allegati fotografici n°32-33).

Le superfici rilevate sono le seguenti:

-piano seminterrato mq 195 (fondazione); piano terra (solaio) mq 249 - per un totale di mq 444

Per quanto riguarda la quantificazione delle altre opere e lavori realizzati, dai rilievi effettuati, si ottiene:

-pilastri in c.a.:  $n^{\circ}31 \times 2,70 \times 0,3 \times 0,4 = mc 10$  di calcestruzzo

- ferro di armatura:  $Kg 10 \times 70 Kg/mc = Kg 700$

- casseri pilastri:  $31 \times 2,7 \times 1,6 = mq 134$

-il muro di sostegno, indipendente, presenta una cubatura di calcestruzzo in elevazione mq  $127 \times ml 0,45 = mc 57$  (mq 127 è la superficie e ml 0,45 è spessore medio); in fondazione la cubatura risulta  $29,45 \times 2 \times 0,5 = mc 29,45$  - per un totale di mc 86,45 di calcestruzzo

-il muro incorporato alla struttura laterale ha una dimensione di mq 12,5

-il materiale di drenaggio a tergo dei muri è pari a circa mc 230

-il materiale di riempimento delle fondazione è pari a circa mc 120

-il massetto del piano terra ha una dimensione di circa mq 186

-il magrone di sottofondazione è pari a circa mq 280 (mc 56)

-lo scavo per la formazione del piano di posa delle fondazioni si può ritenere pari a circa mc 850

**B4)** Tale terreno presenta le seguenti opere:

-muro di sostegno con calcestruzzo in elevazione pari a mc 39,5 ed in fondazione pari a mc 20, per un totale di mc 59,5

-magrone per il piano di posa delle fondazioni pari a mq 180 (mc 36)

-scavo di sbancamento per la posa delle fondazione pari a mc 600

-materiale di drenaggio a tergo del muro di sostegno pari a mc 150

### **3-) ACCERTAMENTI CIRCA L'ESISTENZA DI LEGITTIME CAUSE DI PRELAZIONE A CARICO DEGLI IMMOBILI DA VALUTARE - IPOTECHE**

In data 23.10.96, il sottoscritto si recato presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza per verificare se a carico del fabbricato da valutare risultassero ipoteche o pignoramenti in atto.

La visura effettuata, come già preannunciato, ha accertato l'esistenza delle seguenti ipoteche a carico dei beni interessati:

a) Fabbricato in S. Fili, con terreno annesso, descritto al punto 1-A1: ipoteca volontaria di £ 901.500.000 a favore della ....., derivante da concessione a garanzia di mutuo del ..... a garanzia della somma di ..... del 9.6.93 n°13858 .....1330/95 (restrizione beni).

b) Terreno in S. Fili descritto al punto 1-A2: ipoteca legale di ....., derivante da compravendita, a favore di .....7 - notaio ..... Riccardo con sede in ..... - iscrizione n°..... successivamente rettificata con modifica in lire 100.000.000 della somma ipotecata - iscrizione n° .....

c) Fabbricati in Cerisano, con annesso terreno, descritti ai punti 1- B1-B2-B3-B4: ipoteca volontaria di £ 3.005.000.000 a favore della C.....ia S.p.A. - Cosenza, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del ..... - notaio ..... a garanzia della somma di £ 1.000.000.000 della durata di 10 anni - iscrizione .....

### **4-) CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Tenendo conto di tale premessa, il sottoscritto ha innanzitutto accertato se nelle zone interessate esistesse un mercato edilizio di beni che per struttura, posizione, superficie utile e

destinazione d'uso, potevano essere raffrontati a quelli oggetto di stima (stima per via sintetica).

In questo caso, avendo avuto, a seguito di indagini e ricerche di mercato, la certezza di un mercato edilizio di compravendita, non si è ritenuto opportuno riferirsi e ricercare un mercato di fitti.

Inoltre considerando che il prezzo del mercato edilizio segue un andamento strettamente locale e che è influenzato da fattori intrinseci ed estrinseci del bene, sono state considerate le seguenti caratteristiche:

A) caratteristiche estrinseche:

- mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali)
- caratteristiche ubicazionali e servizi esterni

B) caratteristiche intrinseche:

- orientamento, grado di finitura, vetustà, servizi interni, dimensione dei vani, consistenza complessiva, accessori.

#### 5-) STIMA DEI BENI SITUATI IN S. FILI

(n. b.: si utilizzano gli stessi identificativi letterali dei beni come descritti al punto 1)

A1- In riferimento al criterio di stima adottato, è stato necessario rilevare che, sebbene trattasi di un fabbricato che presenta caratteristiche intrinseche valide ed interessanti per il mercato edilizio, le sue caratteristiche estrinseche sono, sotto certi aspetti, carenti ed inadeguati; questo stato di fatto rende il bene oggetto di stima meno competitivo, rispetto ad altri beni, in un mercato edilizio di compravendita.

Ciò in considerazione del fatto che il valore del bene da stimare, oltre per le caratteristiche proprie, è anche legato alla funzionalità e completezza dell'intero villaggio edilizio di cui fa parte. Infatti, sebbene la zona scelta per l'insediamento goda di buona posizione sia per essere situato nell'immediata periferia di ..... che per il vicino collegamento con la superstrada Cosenza-Paola, in zona collinare e ricca di verde, l'incompletezza dei servizi essenziali (viabilità, pubblica illuminazione ed, in generale, i collegamenti con gli impianti a rete esterni) penalizzano la richiesta di mercato di compravendita e, conseguentemente, limitano il valore del bene stesso.

A ciò si aggiunga che, per sicuro errore di impostazione dei solai in fase di getto, l'altezza netta dei piani abitabili risulta inferiore ai ml 2,70 previste dalle norme sanitarie.

In base alle considerazioni esposte, tenute in debita considerazione con degli indici di merito, si è addivenuti ad un probabile valore di mercato, distinto per le diverse destinazioni d'uso dei piani e riferito al mq di superficie lorda, come in appresso:

-per il piano terra e primo.....	£. 1.100.000	al mq
-per il piano seminterrato.....	£ 900.000	al mq
-per il locale garage-cantina .....	£ 600.000	al mq
-per i balconi e portico .....	£ 400.000	al mq
-per il terreno di pertinenza (giardino) .....	£ 20.000	al mq

In definitiva si ottiene la seguente valutazione globale:

superficie p.terra e primo	mq 215 x £ 1.100.000 =	£ 236.500.000
superficie p. seminterrato	mq 128 x £ 900.000 =	£ 115.200.000
locale garage-cantina .....	mq 47 x £ 600.000 =	£ 28.200.000
balconi e portico.....	mq 56 x £ 400.000 =	£ 22.400.000
giardino.....	mq 400 x £ 20.000 =	£ 8.000.000
-----		
<b>sommano valore</b>		<b>£ 410.300.000</b>

Importo che l'impresa debitrice deve ancora riscuotere

**Tale importo, per tutti i beni, è esclusivamente riferito alla documentazione fornitami dal sig. A....., amministratore unico della M....., allegata alla presente relazione; esso risulta dalla differenza tra il prezzo di vendita riportato nei vari compromessi di vendita e gli importi già riscossi dichiarati in fattura.**

A1- Per il fabbricato in questione, risulta che lo stesso deve ancora riscuotere, per la compravendita



di detto fabbricato, la somma di lire 111.394.4595 oltre IVA. L'importo già riscosso ammonta a £ 247.000.000 (imponibile £ 226.605.505 e I.V.A. £ 20.394.495).

A2 - Per il terreno interessato, in riferimento alle considerazioni già effettuate, trattandosi di terreno edificabile risultante da una lottizzazione, si assegna il valore di £ 65.000 al mq ottenendo la seguente valutazione:

**mq 656 x £ 65.000/mq.....£ 42.640.000**

#### 6) STIMA DEI BENI SITUATI IN .....

In riferimento al criterio di stima adottato, è necessario rilevare anche qui che, sebbene trattasi di fabbricati posti in un mercato edilizio interessante e dinamico, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche limitano il valore dei beni.

Rispetto alle costruzioni di ....., tuttavia, la situazione di questo complesso edilizio, dal punto di vista estrinseco, si presenta migliore, in riferimento ai collegamenti, per l'immediato contatto con il centro urbano e per la vicinanza al capoluogo.

D'altro canto bisogna tener conto che, sebbene gli alloggi siano indipendenti e ben disimpegnati, essi fanno parte di un unico fabbricato, con rispettive corti esclusive.

Per quanto riguarda il fabbricato descritto al punto 2b-B1, nel suo complesso, esternamente, esso presenta carenza in termini di finiture esterne, in quanto manca la pittura protettiva, la corretta distribuzione di discendenti e la canalizzazione delle acque piovane.

L'aspetto generale è quello di un edificio non curato e privo di manutenzione, sebbene, in parte, abitato e di recente costruzione.

La sistemazione esterna (compresa la recinzione del lotto) è praticamente inesistente tanto che è difficoltoso raggiungere, dal retro, i due alloggi identificati con gli interni 2 e 4 (v. foto all. n° 28 e 29); il fabbricato è, comunque, collegato agli impianti a rete esterni.

Per quanto riguarda l'aspetto interno, in fase di sopralluogo sono stati evidenziati diversi segni di umidità alla base di alcune zone dei muri di tamponamento al piano seminterrato e di infiltrazione di acqua piovana al piano secondo (mansarda) lato sud; in questa zona, proprio per l'incompletezza delle finiture esterne ed interne, del difetto di fissaggio degli infissi esterni, parte del parquet si è distaccato dalla superficie di posa.

In base alle considerazioni esposte, è stato assunto un probabile valore di mercato al mq di superficie lorda, distinto per le diverse situazioni degli alloggi; in particolare, per gli alloggi non completati, tale valore è stato influenzato, ovviamente, anche dal costo dei lavori occorrenti per il loro completamento.

In riferimento ai fabbricati di cui è stato realizzato il solo rustico, descritti al punto 2b-B2-B3-B4, lo stato di fatto mostra che il modo in cui esse sono state realizzate, i materiali usati e la loro posa in opera sono quelle tipiche per la esecuzione di opere in c.a.. Per la quasi inesistenza di un mercato di compravendita di strutture in queste condizioni a cui riferirsi e per evitare notevoli scostamenti dall'effettivo loro valore, si è ritenuto più giusto valutare sia il loro costo di costruzione che il valore di mercato del terreno su cui insistono.

In definitiva, per quanto esposto, si è addivenuti ai seguenti valori unitari, distinti per fabbricato ed alloggi :

-fabbricato descritto al punto 2b)-B1 (tipologia C1 di progetto)

a)alloggio B1-1	piano seminterrato.....	£	900.000	al mq
	piano primo.....	£	1.050.000	al mq
	balconi.....	£	400.000	al mq
	corte.....	£	20.000	al mq

b) alloggi B1-2 e B1-3

	piano primo.....	£	900.000	al mq
	piano secondo (mansarda).....	£	700.000	al mq
	balconi.....	£	400.000	al mq
	corte.....	£	20.000	al mq

-fabbricati descritti al punto 2b)-B2-B3-B4 (tipologia C2-C3-B secondo progetto)

costo opere	in cemento armato (fondazione e solaio).....	£	110.000	al mq
costo muro di sostegno	in c.a.....	£	300.000	al mc

costo muro incorporato alla struttura in c.a.....£	110.000 al mq
costo materiale di drenaggio e riempimento.....£	30.000 al mc
costo magrone di sottofondazione.....£	70.000 al mc
costo massetto in calcestruzzo piano seminterrato.....£	15.000 al mq
costo scavo di sbancamento.....£	9.000 al mc
costo terreno edificabile.....£	70.000 al mq

In definitiva si ottiene il seguente valore dei beni:

a)alloggio B1-1	piano seminterrato mq 131 x £ 900.000..... £	117.900.000
	piano primo mq 64 x £ 1.050.000.....£	67.200.000
	balconi mq 44 x £ 400.000.....£	17.600.000
	corte (circa) mq 180 x £ 20.000.....£	3.600.000
	<b>sommano valore.....£</b>	<b>206.300.000</b>

Importo ancora da riscuotere: £ 43.623.853 + I.V.A.

Importo già riscosso £ 165.000.000 (imponibile £ 151.376.147 - I.V.A. £ 13.623.853)

b)alloggio B1-2 e B1-3 (da completare)

	piano primo mq 75 x £ 900.000..... £	67.500.000
	piano secondo mq 38 x £ 700.000.....£	26.600.000
	balconi mq 31 x £ 400.000.....£	12.400.000
	corte (circa) mq 30 x £ 20.000.....£	600.000

sommano valore per un alloggio.....£ 107.100.000

**a moltiplicare per n°2 alloggi.....£ 214.200.000**

Importi ancora da riscuotere £ 50.896.580 + I.V.A. - alloggio B1-2

£ 65.000.000 + I.V.A. - alloggio B1-3

sommano £ 115.896.658 + I.V.A.

Importi già riscossi £ 113.250.000 ( imponibile £ 104.103.342 - I.V.A. £ 9.146.658) alloggio B1-2

£ 62.400.000 ( imponibile £ 60.000.000 - I.V.A. £ 2.400.000) alloggio B1-3

sommano £ 175.650.000 (imponibile 164.103.342 - I.V.A. £ 11.546.658)

c)fabbricato rustico descritto 2b- B2 (tipologia C2 secondo progetto)

costo struttura in c.a. mq 339 x £ 110.000..... £	37.290.000
costo muro in c.a. incorporato mq 12.5 x £ 110.000.....£	1.375.000
costo muro in c.a indipendente mc 28,3 x £ 300.000....£	8.490.000
costo materiale di drenaggio e/o riempimento mc 115 x £ 30.000.....£	3.450.000
costo magrone mc 19 x £ 70.000.....£	1.330.000
costo massetto mq 62 x £ 15.000.....£	930.000
costo scavo di sbancamento mc 300 x £ 9.000.....£	2.700.000

sommano costo strutture £ 55.565.000

valore stimato del terreno residuo mq 430 x £ 70.000.....£ 30.100.000

**sommano valore.....£ 85.665.000**

Importo ancora da riscuotere: alloggio int. 4 £ 75.076.923 + I.V.A.

Importo già riscosso: £ 54.000.000 (imponibile £ 51.923.077 - I.V.A. £ 2.076.923)

d)fabbricato rustico descritto al punto 2b- B3 (tipologia B secondo progetto)

costo struttura in c.a. mq 444 x £ 110.000.....£	48.840.000
costo muro in c.a. incorporato mq 12.5 x £ 110.000.....£	1.375.000
costo muro in c.a indipendente mc 86,45 x £ 300.000....£	25.935.000
costo materiale di drenaggio e/o riempimento	

mc 350 x £ 30.000.....£	10.500.000
costo magrone mc 56 x £ 70.000.....£	3.920.000
costo massetto mq 186 x £ 15.000.....£	2.790.000
costo scavo di sbancamento mc 850 x £ 9.000.....£	7.650.000
costo calcestruzzo per pilastri mc 10 x £ 100.000.....£	1.000.000
costo ferro di armatura pilastri Kg 700 x £ 1400.....£	980.000
costo cassetatura pilastri mq 134 x £ 15.000.....£	2.010.000
-----	
sommano costo strutture £	105.000.000
valore stimato del terreno mq 720 x £ 70.000.....£	50.400.000
<b>sommano valore.....£</b>	<b>155.400.000</b>

Importi ancora di riscuotere:

1) int. 1 - £ 110.000.000 + I.V.A.	
2) int. 2 - £ 90.000.000 + “	
3) int. 2 - £ 75.000.000 + “	
4) int. 1 - £ 132.884.600 + “	
5) int. 2 - £ 87.727.200 + “	
-----	
sommano £ 495.611.887 + I.V.A.	

Importo globale già riscosso: £ 219.399.770 (imponibile £ 209.388.113 - I.V.A. £ 10.011.657)

e) terreno con muro di sostegno descritto al punto 2b- B4 (tipologia C3 secondo progetto)

costo muro in c.a indipendente mc 59,5 x £ 300.000.....£	17.850.000
costo materiale di drenaggio mc 150 x £ 30.000.....£	4.500.000
costo magrone mc 36 x £ 70.000.....£	2.520.000
costo scavo di sbancamento mc 600 x £ 9.000.....£	5.400.000
-----	
sommano costo strutture £	30.270.000
valore stimato del terreno (circa) mq 580 x £ 70.000.....£	40.600.000
<b>sommano valore.....£</b>	<b>70.870.000</b>

Importi ancora da riscuotere

int. 1 £ 109.827.197 + I.V.A.
int. 2 £ 65.000.000 + I.V.A.
int. 4 £ 65.000.000 + I.V.A.
sommano £ 239.827.197 + I.V.A.

Importo globale già riscosso £ 140.379.715 (imponibile £ 130.172.803 - I.V.A. £ 10.206.912)

## 7) CONCLUSIONI

Il valore di mercato dei beni di proprietà della ....., offerti in garanzia per il concordato preventivo ammonta a **£ 1.185.375.000**, di cui £ 452.940.000 per i beni situati in ..... e £ 732.435.000 per i beni situati in .....

Tali beni, allo stato attuale, risultano gravati da ipoteche come specificato al punto 3).

In riferimento a tali beni, la Mediatum Sistem ha già riscosso la somma di £ 1.001.429.485 di cui per imponibile £ 933.568.987 e per I.V.A £ 67.860.498, e l'**importo ancora da riscuotere**, risultante dalla documentazione fornita dal ..... suo amministratore unico, risulta pari a **£ 1.081.431.013** (I.V.A. esclusa).

Negli allegati n°10 e n°34, rispettivamente riferiti ai beni ubicati in ..... e ....., sono stati riportati i quadri riepilogativi di detti importi.

Si fa constatare che, limitatamente ai beni in ..... gli importi ancora da riscuotere si riferiscono a fabbricati ancora non completati e per alcuni dei quali è stata già riscossa una somma maggiore del loro valore attuale (fabbricato identificato al punto 2b-B3 e B4), mentre per altri la somma da riscuotere sommata a quella già riscossa, eccede il valore stimato (alloggi B1-2, B1-3 e fabbricato identificato al punto 2b-B2).

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione a completa evasione del suo e si firma.

Rende, li

IL C.T.U.  
(Ing. Giuseppe Infusini)

#### ELENCO ALLEGATI

- N° 5 verbali di sopralluogo
- Comunicazione al G.D.
- Comunicazioni alla Mediatour Sistem
- Copia perizia tecnica di parte
- Copia fatture esibite dal debitore istante
- Visure Conservatoria RR.II
- Allegati peritali numerati dal n° 1 al n°34