

Oggetto: *Perizia Tecnica relativamente all'immobile di proprietà della*
con sede legale
in

A) Oggetto della stima.

Il sottoscritto Architetto Giovanni Anania, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Catanzaro al n. 988, è stato incaricato dall'Avvocato Michele Pansino e Dott. Francesco Ferragina e Dott. Antonello Frangiosa in qualità di Commissari Liquidatori della
Coop. a.r.l. con sede legale in ... alla Piazza i ... di redigere perizia tecnica per la valutazione dell'immobile sito nel Comune di Paduli (BN) in località Carpinelli, di proprietà della

Per adempiere all'incarico affidatogli, il sottoscritto architetto ha proceduto alla ricognizione dei dati in possesso, in particolare disegni e documenti, dopo di che ha acquisito le visure catastali, ha effettuato i sopralluoghi in sito per verificare la consistenza e lo stato dei beni oggetto di perizia, per assumere informazioni relative al mercato immobiliare della zona e per verificare le destinazioni Urbanistiche delle aree presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paduli, presso il quale ha preso visione dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme tecniche di attuazione relative all'area in oggetto.

**Pertanto, dopo aver esperito le pratiche tutte di uso e di tecnica peritale, espone la seguente relazione.*

B) Ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto della presenta perizia è ubicato in contrada Carpinelli del Comune di Paduli (BN) con accesso diretto sulla strada.

C) Interventi Edilizi

c1) Progetto per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato sito alla c.da Carpinelli del Comune di Paduli (BN) da adibire a sede legale ed operativa della ... u.r.l. Concessione Edilizia n. 2'701 del 18/09/1997.

c2) Progetto di variante per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato sito alla c.da Carpinelli del Comune di Paduli (BN) da adibire a sede legale della ... Concessione Edilizia n. 2'798 del 08/06/1998.

D) Titolo di proprietà

d1) Atto di vendita, per 490/1'000, presso la Casa Comunale di Paduli (BN) in data 29/03/1992 rep. n. 422, trascritto presso l'ufficio del Registro di Benevento in data 21.04.1992 al n. 1'896 mod. 1 vol. 19.

d2) Atto di compravendita, per 510/1'000, da rogito Notaro Dott. Francesco Iazeolla in data 30.12.1996 n. 13'281, nota di trascrizione in data 16.01.1997 n. presentazione 13, n. di registro generale 558, n. di registro particolare 507.

E) Descrizione catastale e confini.

Al Catasto Fabbricati:

Soggetto individuato
sede in Benevento

a.r.l. con

| Sez. Urb. | Foglio | Part. | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Cons. | Superficie Catastale | Rendita |
|-----------|--------|-------|-----|------------|------------|-------------------------|--------|-------|----------------------|---------|
| | 22 | 103 | | | | In corso di costruzione | | | | |

F) Dati urbanistici

Il Comune di Paduli è dotato di Piano Regolatore Generale vigente a seguito di variante:

- delibera di C.C. n. 39 del 14.11.2002 (adozione)
- delibera di C.P. n. 89 del 07.07.2003 (approvazione)
- delibera di C.P. n. 150 del 03.12.2003 (approvazione definitiva)
- con le modifiche e gli adeguamenti introdotti a seguito del D.P.G.R.C. n. 0237 del 16.04.2004 (ammissione al Visto di Conformità).

Nel vigente Piano Regolatore Generale e nelle Norme per l'Attuazione del Piano il terreno ricade nella **Zona D2 Produttiva Commerciale e Artigianale**.

Nella Zona D2 si applicano i seguenti parametri:

| | | |
|----|-------|--|
| Iu | 0.80 | mq/mq |
| Rc | 0.50 | mq/mq (del lotto fondiario utilizzabile) |
| H | 12.00 | ml (alla gronda) |
| Df | 10.00 | ml (per pareti finestrate) |
| Dc | 5.00 | ml (o a confine per pareti non finestrate) |
| | | |

G) Descrizione e caratteristiche costruttive.

Il fabbricato in oggetto si sviluppa su tre piani fuori terra con copertura a terrazzo tranne una minima parte coperta con sottotetto tipo cupola. Le

dimensioni massime dell'immobile sono lunghezza massima ml 22.60; larghezza massima ml 13.10 ed altezza massima 12.00.

Edificio, di recente ampliamento è costruito in cemento armato muratura portante su tre piani fuori terra. I vari piani sono collegati da due scale poste sui lati.

H) Stato di manutenzione

Il fabbricato si trova allo stato attuale solamente tamponato.

I) Analisi di stima

Passando ad una visione generale di tutto quanto sopradescritto, si ritiene opportuno procedere ad una valutazione analitica considerando nel valore della costruzione l'incidenza del terreno di pertinenza.

L) Criteri di stima

Si procede con criterio di stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona per beni simili, per gli immobili, in medesime condizioni di destinazione e manutenzione.

M) Attribuzione valore

Passando alla stima dell'unità immobiliare sopra descritta in condizioni di libero mercato, con tutti gli annessi, connessi e pertinenze, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche comparative, tenuto presente la loro consistenza ed il loro stato, l'ubicazione, la destinazione e possibili frazionamenti e trasformazioni, prima di passare alla valutazione analitica, oltre alle condizioni di stato e manutenzione dell'edificio, occorre soprattutto tenere in opportuna considerazione le destinazioni urbanistiche previste nel vigente strumento urbanistico. Passando pertanto ad una perizia dell'immobile suddiviso come da elaborati grafici allegati e soprastante descrizione, si ottengono i seguenti valori:

| Rif | Descrizione | UM | Quantità | Prezzo | Importo |
|-----|-------------|----|----------|--------|------------|
| 1 | Piano Terra | | | | |
| | Terreno | mq | 900,00 | 50.00 | 45'000.00 |
| | Fabbricato | mq | 270,00 | 900.00 | 243'000.00 |

| | | | | | | |
|---|----------------|----|--------|--------|------------|--|
| 2 | Piano Primo | | | | | |
| | Fabbricato | mq | 270,00 | 900.00 | 243'000.00 | |
| | Balcone | mq | 2,25 | 450.00 | 1'012.50 | |
| 3 | Piano Secondo | | | | | |
| | Fabbricato | mq | 270,00 | 900.00 | 243'000.00 | |
| | Balcone | mq | 2,25 | 450.00 | 1'012.50 | |
| 4 | Piano Terzo | | | | | |
| | Sottotetto | mq | 78,50 | 650.00 | 51'025.00 | |
| | Terrazzo | mq | 250,00 | 450.00 | 112'500.00 | |
| | Sommano | | | € | 939'550.00 | |
| | In cifra tonda | | | € | 950'000.00 | |

N) Situazione ipotecaria.

Non si procede ad accertamenti ipotecari in quanto, in caso di cessione, intervengono i disposti dell'art. 5 legge n. 400/75 concernente la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie eventualmente presenti.

O) Conclusioni e valutazione

A completamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto Architetto, determina, € 950'000,00 (diconsi € novecentocinquantamila/00) il più probabile valore venale in comune mercato dell'immobile della Soc. Coop. a.r.l. sito nel Comune di Paduli in provincia di Benevento, come descritto ai precedenti punti.

Lamezia Terme 12 Novembre 2007

Allegati:

- Visura Catastale
- Stralcio Catastale
- Planimetria Piano Terra
- Planimetria Piano Primo
- Planimetria Piano Secondo
- Planimetria Piano Terzo
- Planimetria Piano Copertura
- Calcolo Superficie
- Documentazione Fotografica

Il Tecnico
Arch. Giovanni Anagnà

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

nr. 382/2007 R. A. A e Hof.

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Verbale di Giuramento

L'anno 2007 il giorno 04 del mese di DICEMBRE

nel suddetto Tribunale, davanti al Cancelliere sottoscritto, è comparso

Arch. ANANIA GIOVANNI

nato a RIASIMO ONA LAMEZIA il 10-10-1963

residente in LAMEZIA TERME VIA T. FUSEO SNC.

il quale presenta la perizia stragiudiziale che precede, composta di

nr. 4 pagine e nr. 6 allegati, redatta su incarico

di Avv. Michel PANSINO, Dott. Francesco FERRAGINA e, Dott. Antonello FRANCIOSA.

chiedendo di asseverarla con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta, quindi, il giuramento

di rito, ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere a chi spetta

la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE/CA CARO ALBERTO TRUZZOLINO



Visura storica per immobile

Data: 06/11/2007 - Ora: 09:53:36

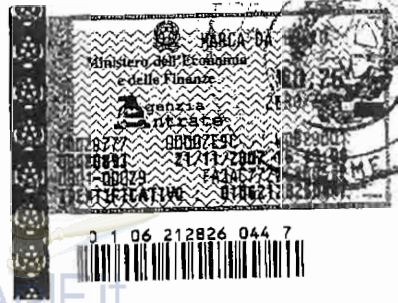
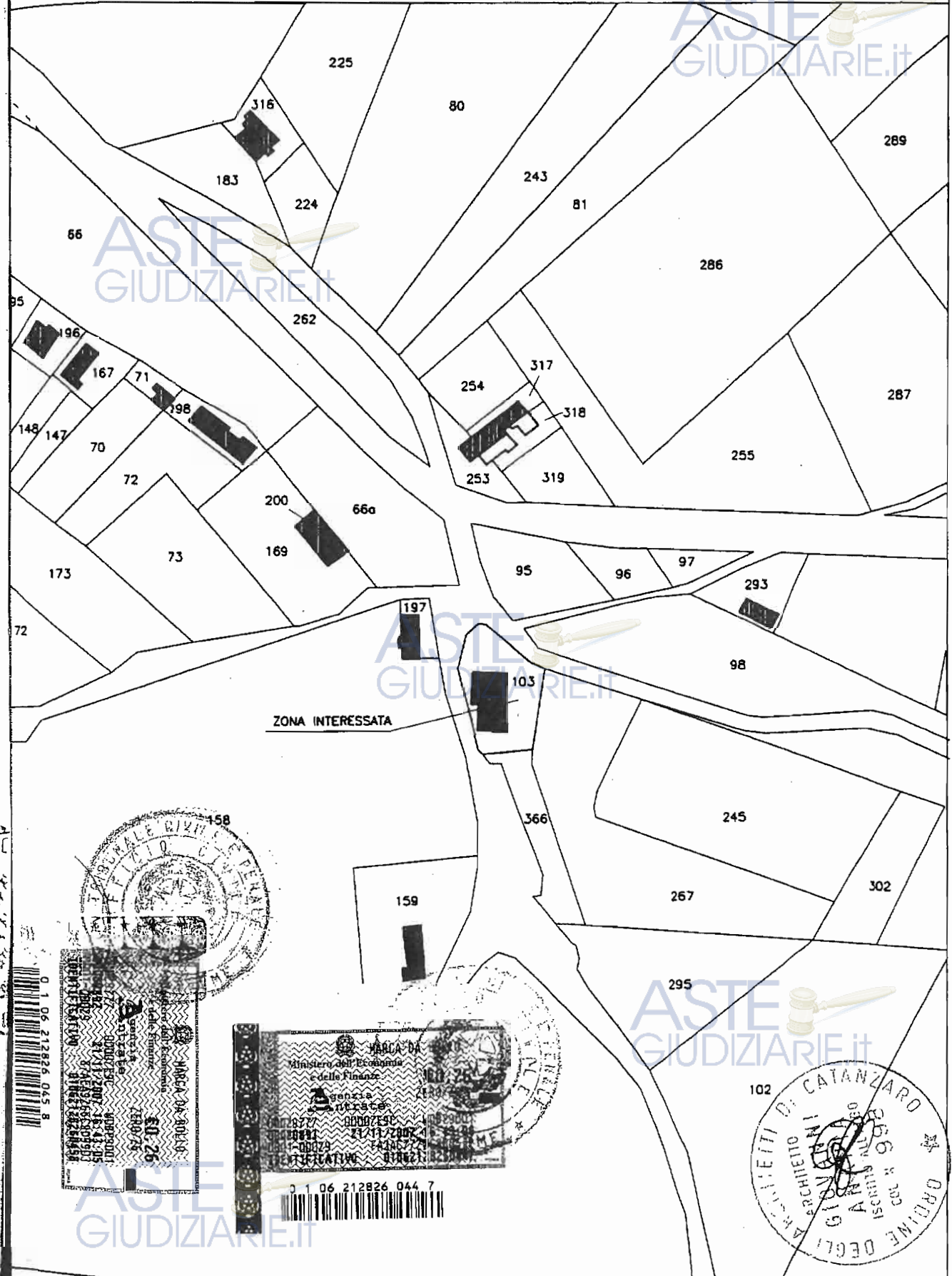
COMUNE DI PADULI (BN)

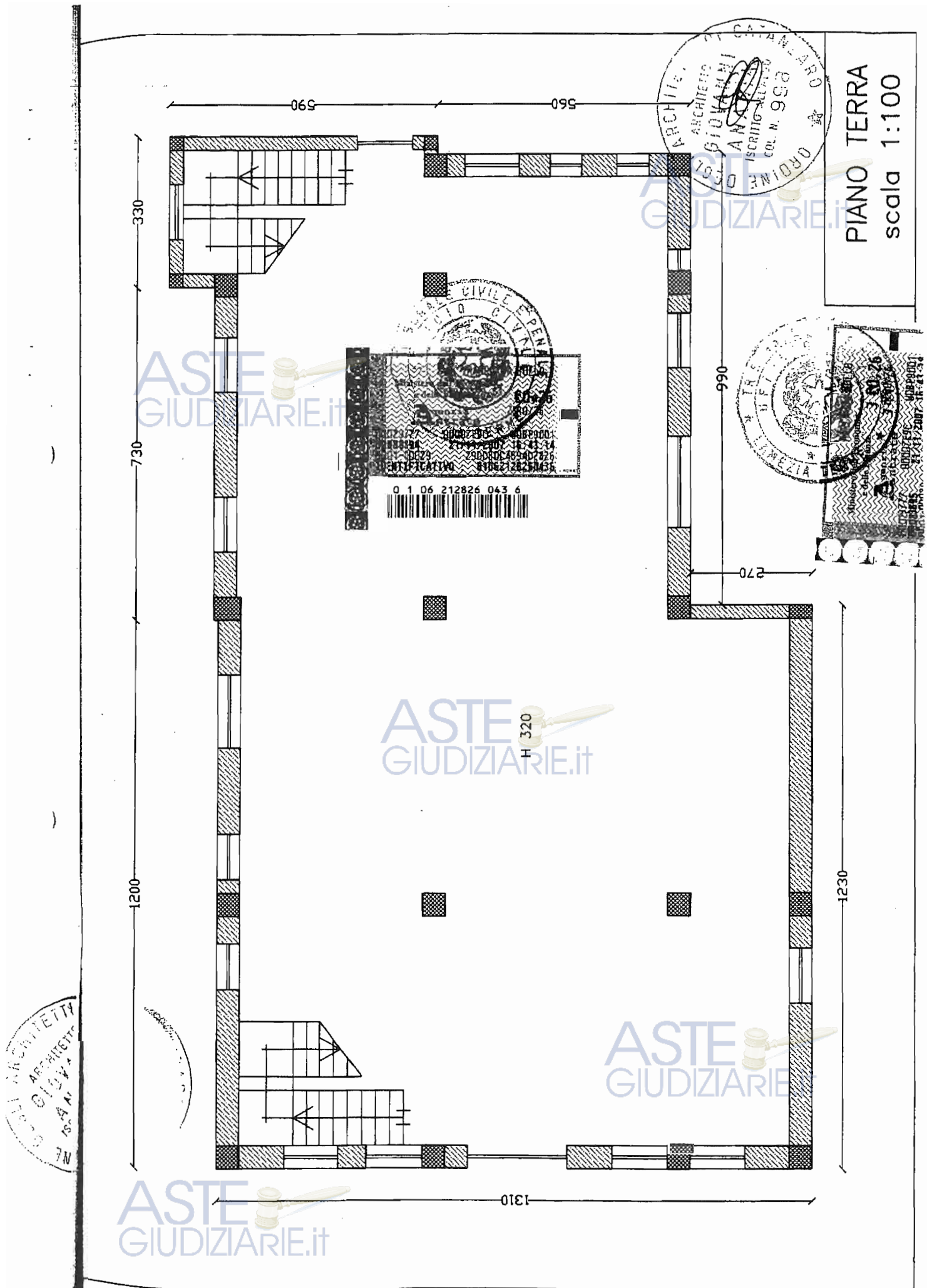
STRALCIO CATASTALE

SCALA 1:2000

FOGLIO N° 22

PARTICELLA N° 103





PIANO TERRA
scala 1:100

ARCHITETTI
ARCHITETTO
GIOVANNI
ANASTASI
ISCRITTO ALBO
COL. N. 993

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
CANTANIA
0 1 06 212826 043 6

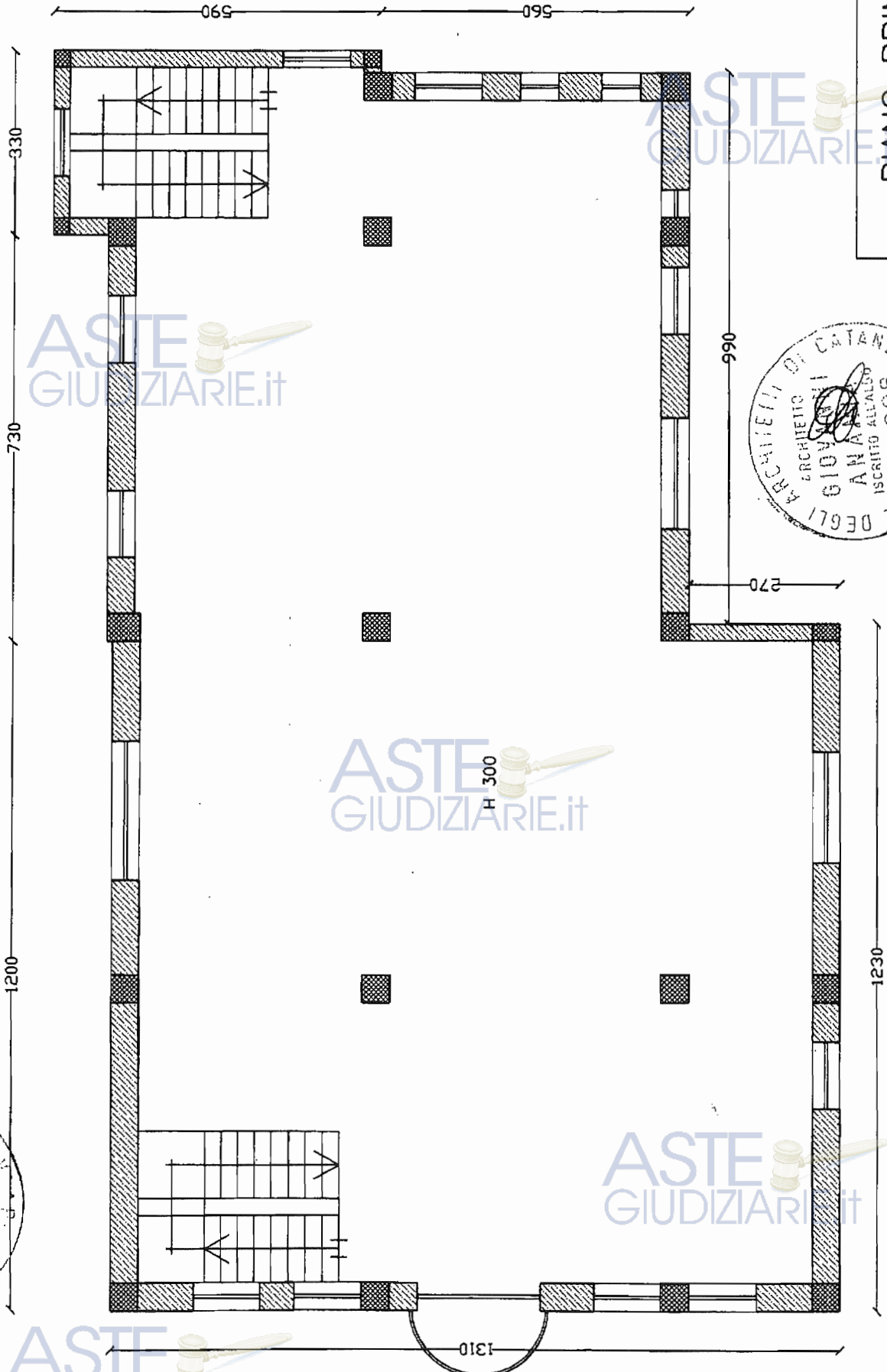
TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
CANTANIA
0 1 06 212826 043 6

ARCHITETTI
ARCHITETTO
GIOVANNI
ANASTASI
ISCRITTO ALBO
COL. N. 993

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



PIANO PRIMO
scala 1:100



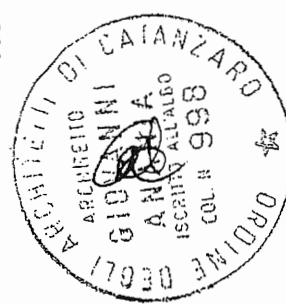
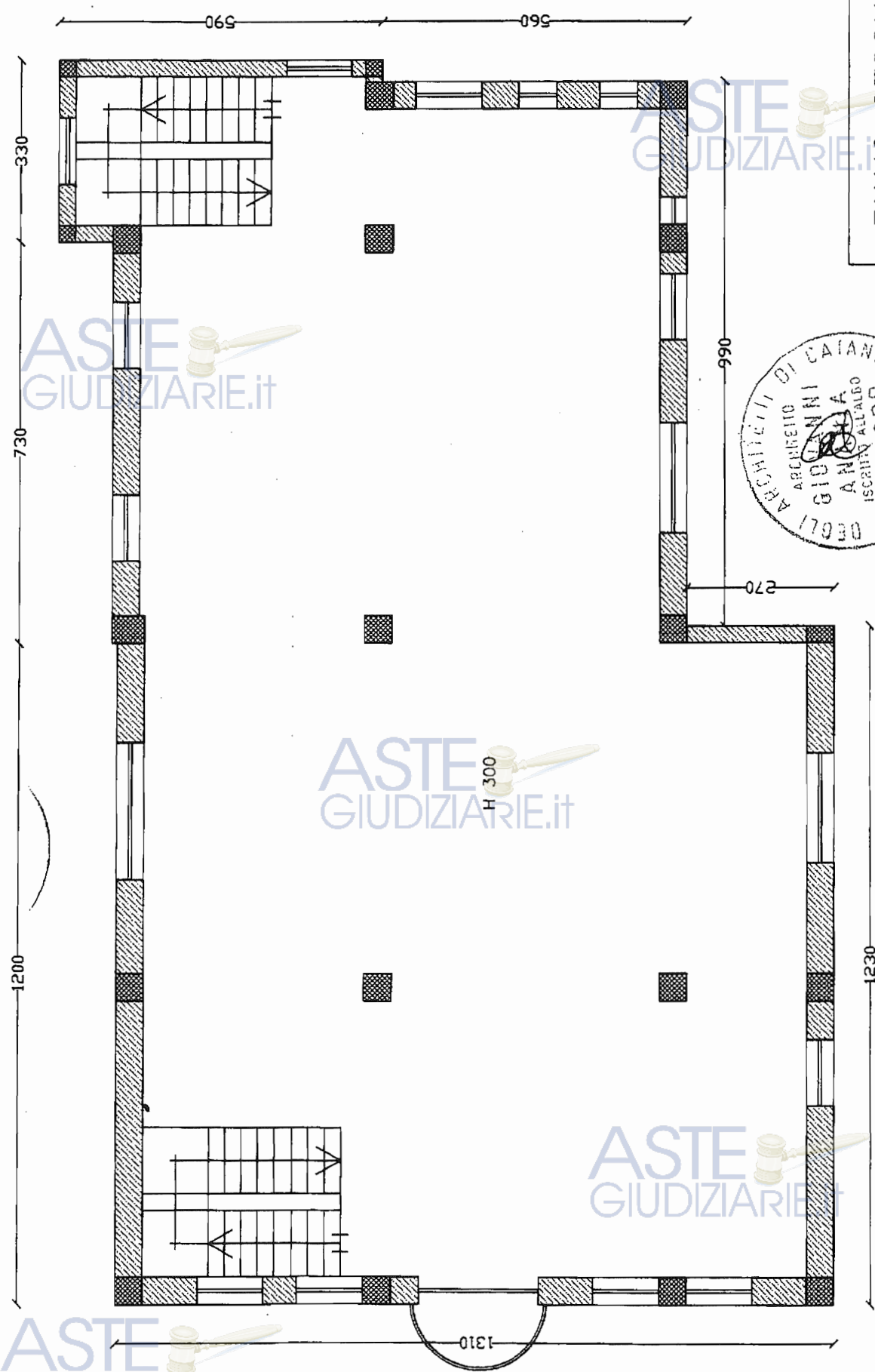
ASTE GIUDIZIARIE.IT

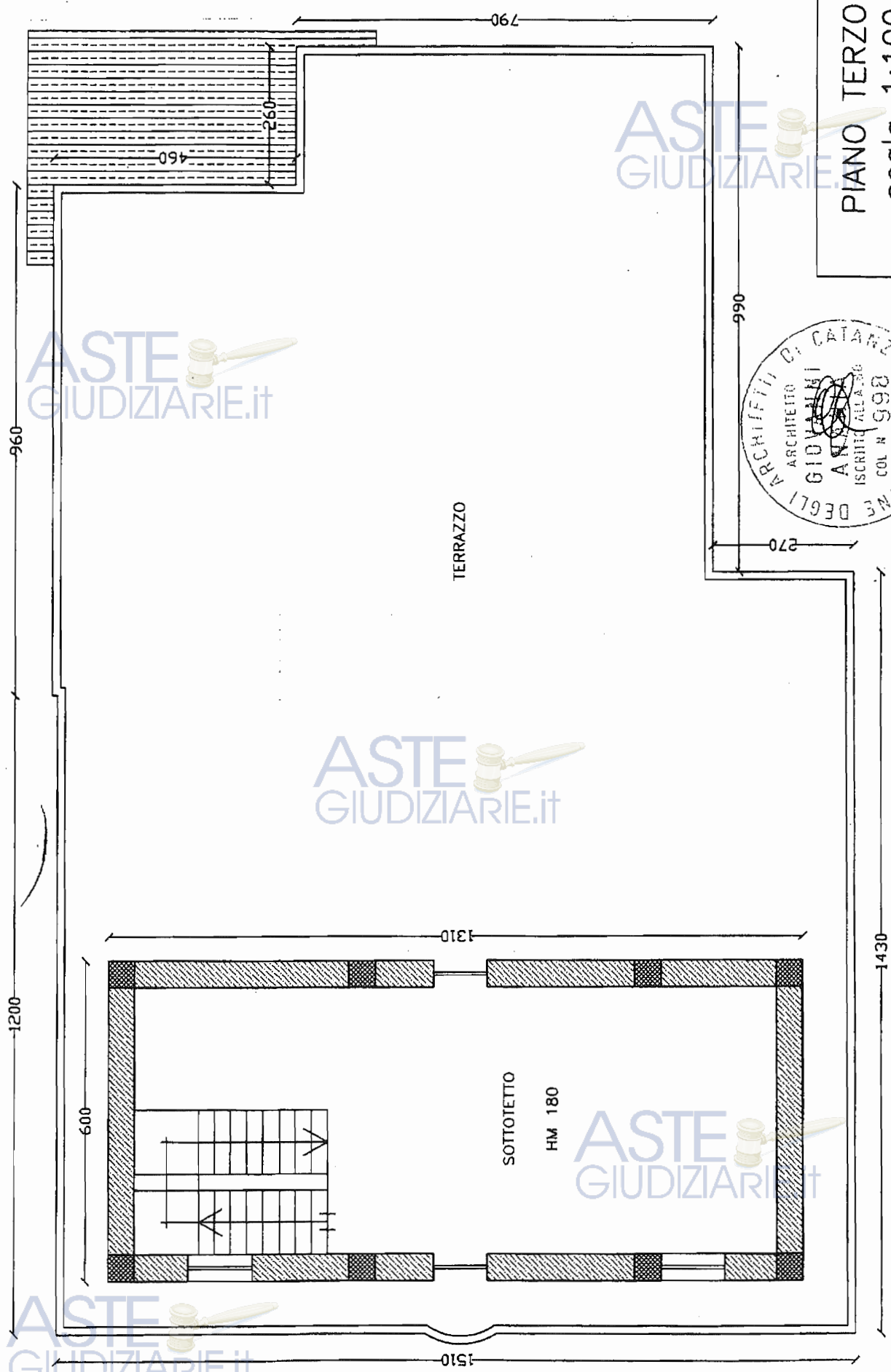
ASTE GIUDIZIARIE.IT H. 300

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

PIANO SECONDO
scala 1:100





PIANO TERZO
scala 1:100



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

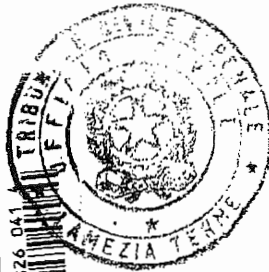
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

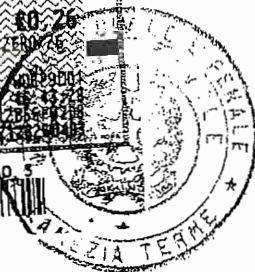
PIANO COPERTURA
scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



TERRAZZO



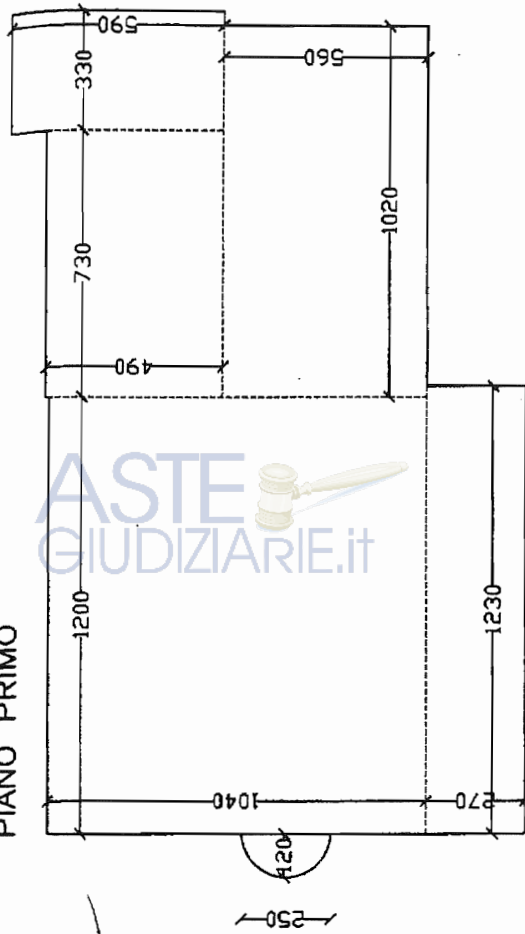
| | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

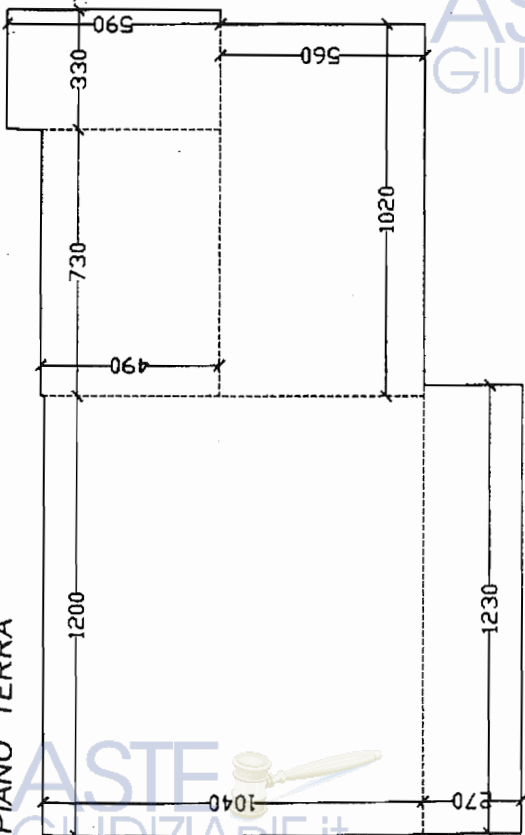
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DECRETI
ARCHITETTO
GIOVANNI
A. A.

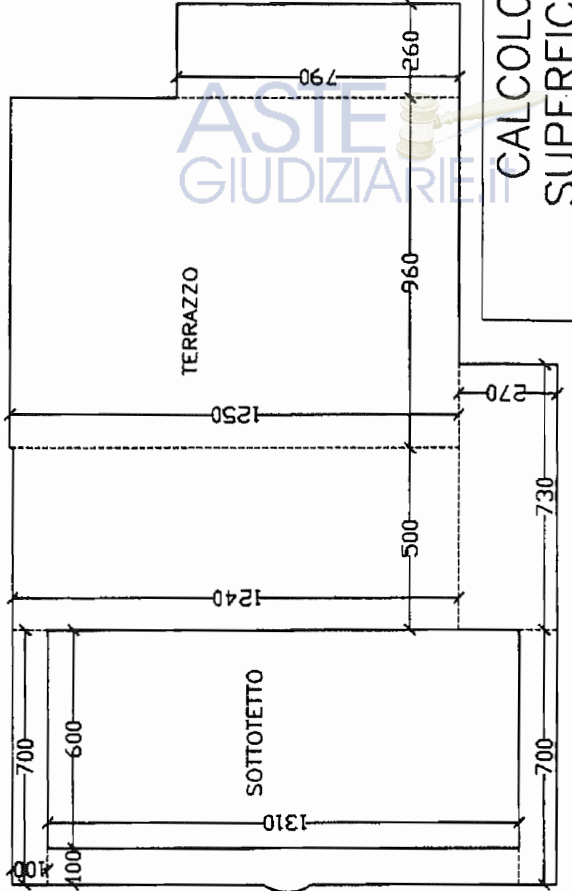
PIANO PRIMO



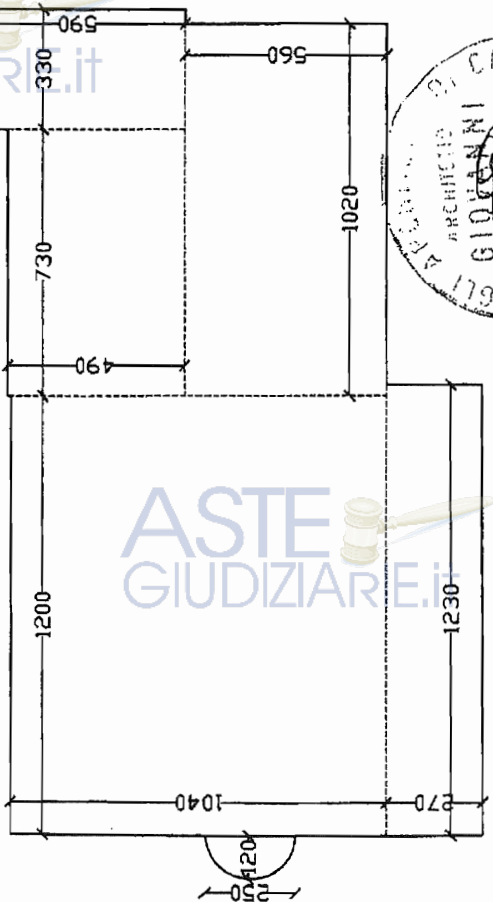
PIANO TERRA



PIANO TERZO



PIANO SECONDO



CALCOLO
SUPERFICIE
scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ARCHIVIO
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ARCHIVIO
ASTE
GIUDIZIARIE.IT
ANNO
1500
1501
1502
1503
1504
1505
1506
1507
1508
1509
1510
1511
1512
1513
1514
1515
1516
1517
1518
1519
1520
1521
1522
1523
1524
1525
1526
1527
1528
1529
1530
1531
1532
1533
1534
1535
1536
1537
1538
1539
1540
1541
1542
1543
1544
1545
1546
1547
1548
1549
1550
1551
1552
1553
1554
1555
1556
1557
1558
1559
1560
1561
1562
1563
1564
1565
1566
1567
1568
1569
1570
1571
1572
1573
1574
1575
1576
1577
1578
1579
1580
1581
1582
1583
1584
1585
1586
1587
1588
1589
1590
1591
1592
1593
1594
1595
1596
1597
1598
1599
1600