

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallimento “Panificio [REDACTED]” e dei Soci

Reg. 27/2009

Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Giuseppe Greco

1) Premesse:

In data 22 maggio 2010, la dott.ssa Mimì Grimaldi, dottore commercialista, nominata curatore nel fallimento “Panificio [REDACTED]” e dei Soci [REDACTED] con sentenza del tribunale di Cosenza in data 05.08.2009 (Allegato 1: Autorizzazione a nominare CTU), chiedeva al Comitato dei Creditori e per conoscenza al G.D. dottor Giuseppe Greco, ai sensi dell'art. 32 L.F., di essere autorizzata a nominare CTU la sottoscritta Ing. Olimpia Tarsitano per stimare i terreni agricoli di proprietà

In data 22 giugno 2010 l'Avv. [REDACTED], presidente del Comitato dei Creditori, esprimeva consenso favorevole alla nomina della sottoscritta come CTU nel fallimento di cui all'oggetto (Allegato 2: Dichiarazione Comitato dei Creditori per parere favorevole alla nomina del CTU) e il 24.06.2010 la dott.ssa Grimaldi mediante fax nominava la sottoscritta perito nella procedura fallimentare di cui sopra (Allegato 3: Nomina CTU).

La relazione sarà redatta dalla scrivente seguendo l'ordine dei quesiti sotto riportati: la relazione seguirà l'ordine dei seguenti quesiti:

1) descrivere l'immobile/i acquisiti al fallimento (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc) con relativa superficie commerciale (la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune, si deve computare al 50%), confini, dati catastali; nel caso l'immobile appartenga a più persone indicare la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse, evidenziando l'eventuale mancanza di corrispondenza tra la consistenza reale e quella catastale;

2) *indicare eventuali irregolarità catastali e provvedere all'eventuale accatastamento dei beni (in caso di beni non accatastati);*

3) *indicare l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione ovvero altri gravami opponibili alla procedura esecutiva (p. es. trascrizione di domande giudiziali);*

4) *indicare le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile (allegare le relative visure);*

5) *indicare gli eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri;*

6) *accertare la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) previa acquisizione del certificato di abitabilità agibilità, segnalando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche e a possibilità di sanatoria totale o parziale (con la quantificazione delle relative spese); .*

7) *indicare se l'immobile è libero o occupato e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo (sempre necessario) il CTU dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura e gli estremi del titolo (data contratto e data registrazione) in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;*

8) *determinare il valore degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto acquisito alla massa (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.): il CTU si avvarrà del criterio sintetico comparativo, salva l'adozione di altro criterio a discrezione del CTU qualora nel caso di specie non sia adottabile quello sintetico comparativo;*

9) *verificare la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali;*

10) *riportare nelle CONCLUSIONI la descrizione sintetica dei vari lotti (o dell'unico lotto) con i rispettivi ed univoci dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di stima; se il lotto appartiene al fallito solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata — così come formulata dal CTU — ad essere riportata nell'ordinanza di vendita) nella determinazione del prezzo base, il CTU deve operare: a) la sottrazione dei costi stimati per l'eventuale sanatoria (v. n. 5), b) la sottrazione del 20% del valore, in ragione dell'eventuale occupazione dell'immobile; c) la sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono*

computati sul prezzo effettivo; d) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione va operata dal valore base stimato);

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo, la sottoscritta TARSITANO OLIMPIA, nata a Cetraro il giorno 11.12.1972, con Studio professionale in Rende alla Via A. Modigliani n. 15, iscritta all'Albo Professionale degli Ingegneri di Cosenza all'Albo n. B-42 Settore Civile ed Ambientale ed all'Albo del Giudice del Tribunale di Cosenza col n. 3607, coordinatore per la sicurezza e salute nella progettazione ed esecuzione dei lavori edili e di responsabile del servizio di prevenzione e protezione dai rischi sui luoghi di lavoro (D. Lgs. 626/94 - 494/96), iscritta all'elenco coordinatori europei della sicurezza col n. 00005.CS.it, esperto in materia di Privacy con attestato e superamento della verifica finale, iniziava le operazioni peritali al fine di adempiere il mandato conferitole.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Inizialmente, la sottoscritta ha proceduto ad un'accurata analisi e studio della documentazione visionata e acquisita presso il curatore fallimentare.

Accertamenti prolungati sono stati condotti presso l'Agazia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza (Catasto Terreni) in data 24 e 29 giugno 2010 al fine di riscontrare, identificare (Allegato 4: Stralci di mappa) e definire i dati catastali (Allegato 5: Visure Catastali) e presso la Conservatoria in data 30 giugno 2010 per verificare le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili oggetti del fallimento i cui certificati sono quelli nel fascicolo del fallimento, acquisiti dalla scrivente presso lo studio del curatore fallimentare, la cui copia sarà allegata alla presente relazione.

Al fine di verificare se i terreni oggetto del fallimento fossero o meno agricoli, la sottoscritta in data 07 settembre 2010 ha richiesto, tramite fax, presso l'ufficio tecnico settore Urbanistica del Comune di Mendicino (Allegato 10: Richiesta Certificazione Destinazione Urbanistica) la destinazione urbanistica dei terreni oggetti del presente fallimento.

In data 10.09.2010 il Responsabile dell'Area Tecnica Ing. [REDACTED] attestava la destinazione dei terreni per cui era stata fatta richiesta (Allegato 6: Attestato di destinazione terreni).

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Al signor ██████████, dai risultati ottenuti dalle visure catastali per soggetto eseguite presso l'ufficio dell'Agenzia del territorio, sono intestati i seguenti terreni:

Comune	Foglio	Part	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (ha. are. ca)	PROPRIETA
MENDICINO	21	249	AA	Uliveto	3	00.21.60	1/1
			AB	Semin Arbor	3	00.01.90	1/1
MENDICINO	29	308		Cast Frut	3	00.32.00	1/1
MENDICINO	29	309		Cast Frut	3	00.40.40	1/1
MENDICINO	29	307		Cast Frut	3	04.27.00	1/2
MENDICINO	29	184		Fabb. Rurale		00.02.00	1/6
MENDICINO	21	208		Uliveto	4	00.05.40	36/250
MENDICINO	21	368		Semin Arbor	3	00.21.10	1/1

Per alcuni degli immobili sopra descritti il signor ██████████ con la moglie ██████████, hanno costituito un Fondo Patrimoniale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 c.c., destinato a far fronte ai bisogni della famiglia e precisamente per i seguenti beni (Allegato 7: Ispezione Ipotecaria)

MENDICINO	21	249	AA	Uliveto	3	00.21.60	1/1
			AB	Semin Arbor	3	00.01.90	1/1
MENDICINO	29	308		Cast Frut	3	00.32.00	1/1
MENDICINO	29	309		Cast Frut	3	00.40.40	1/1
MENDICINO	21	368		Semin Arbor	3	00.21.10	1/1

Su tali beni, pertanto, vi è il divieto di esecuzione “... Per debiti che il creditore conosceva essere stati contratti per scopi estranei ai bisogni della famiglia” (art. 170 c.c.), per cui andranno ad essere stimati solo le particelle 307 e 184 del foglio 29 e la particella 208 del foglio 21.

Al signor ██████████, invece, sempre attraverso le stesse indagini, sono intestati i seguenti terreni:

Comune	Foglio	Part	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (ha.are.ca)	PROPRIETA ,
MENDICINO	24	139		Semin Irrig	1	00.01.90	1/1
MENDICINO	24	140		Semin Irrig	1	00.01.90	1/1
MENDICINO	21	365		Bosco Ceduo	2	00.31.70.	1/1
MENDICINO	29	307		Cast Frut	3	04.27.00	1/2
MENDICINO	29	184		Fabb. Rurale		00.02.00	1/6
MENDICINO	21	208		Uliveto	4	00.05.40	33/250
MENDICINO	21	395		Bosco Ceduo	2	00.00.20	1/1
MENDICINO	21	281		Semin Arborato		00.19.60	1/1
MENDICINO	21	588		Fabb. Rurale		00.02.00	1/1

Nella richiesta di autorizzazione alla nomina della sottoscritta al Comitato dei Creditori, la Dott.ssa Grimaldi, tra i beni immobili acquisiti nell'attivo fallimentare di proprietà dei soci ██████████ indicava anche la p.lla 207 del foglio 21.

Dalle ricerche eseguite, tale particella, oggi soppressa con la generazione dei seguenti immobili:
p.lla 624;

p.lla 625;

p.lla 626;

p.lla 627:

p.lla 628;

p.lla 629

non è mai stata di proprietà del signor [REDACTED], dalla visura storia allegata (Allegato 8:Visura Catastale p.lla 207 foglio 21) si evince che la situazione degli intestati già all'impianto meccanografico risulta in capo al signor [REDACTED] nato a il [REDACTED]

4. METODOLOGIA ESTIMATIVA

4.1. Metodo Estimativo

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, delle particelle di terreno con destinazione urbanistica "agricola" site nel comune di Mendicino si è ritenuto efficace riferirsi ai valori medi agricoli (Allegato 9: Valori Medi Agricoli) per ettaro e per tipo di coltura redatti dalla Commissione Provinciale Espropri - Cosenza Anno 2005 reperiti sul sito dell'Agenzia del Territorio Cosenza, pubblicati sul supplemento straordinario n. 2 al Bollettino Ufficiale della Regione Calabria n. 6 del 1 aprile 2006 e individuabili nella Regione Agraria 5 (Mendicino) della Provincia di Cosenza.

Tali valori sono da ritenersi i più probabili prossimi al valore di mercato, atteso l'esiguità degli appezzamenti, la loro ubicazione, la qualità agraria e i vincoli cui sono sottoposti.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle porzioni di terreno con destinazione diversa da quella agricola si è fatto riferimento ai prezzi realmente esistenti in piazza per terreni simili come da indagini di mercato zonali.

Foglio 29 P.lla 307 :

il valore si ottiene moltiplicando la superficie pari a mq 42700 con destinazione agricola a Castagneto da frutto per il valore di €/mq 0.5814 (valore ricavato dalla tabelle dei valori agricoli medi): **€ 24.825,78;**

Foglio 29 P.lla 184

Il fabbricato rurale riportato nel Catasto terreni al foglio 29, p.lla 184, secondo le indagini di mercato fatte in loco avrebbe un valore pari a € 1.200,00.

Poiché la quota spettante a [REDACTED] come quella spettante a [REDACTED] è pari a 1/6 il valore di ciascuna quota corrisponde ad € 200,00, e in virtù del fatto che la quota non è del 100% ai singoli valori dovrà essere apportata una sottrazione pari al 15% per cui il valore di ogni singola quota è pari ad € 170,00 per [REDACTED] e € 170,00 per [REDACTED].

Foglio 21 P.lla 208:

Ricadendo il terreno in una zona “B3” ristrutturazione e completamento, il valore si ottiene moltiplicando la superficie pari a mq 540 per il valore di mercato di 60,00 €/mq: € 32.400,00 .

Siccome la quota spettante a [REDACTED] è pari a 36/250 il valore della sua quota corrisponde ad € 4.665,60 mentre la quota appartenente a [REDACTED] è pari a 33/250 per cui il suo valore ammonta ad € 4.276,80.

Siccome la quota non è del 100% ai singoli valori dovrà essere apportata una sottrazione pari al 15% per cui il valore di ogni singola quota è per [REDACTED] € 3.965,76, per [REDACTED] € 3.635,28.

Foglio 24 P.lla 139

Ricadendo il terreno in una zona “C2” di espansione, il valore si ottiene moltiplicando la superficie pari a mq 190 per il valore di mercato di 60,00 €/mq: € 11.400,00;

Foglio 24 P.lla 140

Ricadendo il terreno in una zona “C2” di espansione, il valore si ottiene moltiplicando la superficie pari a mq 190 per il valore di mercato di 60,00 €/mq: € 11.400,00;

Foglio 21 P.lla 365:

il valore si ottiene moltiplicando la superficie pari a mq 3170 con destinazione agricola a Bosco Ceduo per il valore di €/mq 0.4284 (valore ricavato dalla tabelle dei valori agricoli medi): € 1358,03;

Foglio 21 P.lla 395:

il valore si ottiene moltiplicando la superficie pari a mq 20 con destinazione agricola a Bosco Ceduo per il valore di €/mq 0.4284 (valore ricavato dalla tabelle dei valori agricoli medi):
€ 2,50;

Foglio 21 P.lla 281:

il valore si ottiene moltiplicando la superficie pari a mq 1960 per il valore di €/mq 0.9894 (valore ricavato dalla tabelle dei valori agricoli medi): **€ 1.939,22.**

Foglio 21 P.lla 588

Il fabbricato rurale identificato nel Catasto Terreni al foglio 21 p.lla 588 è fatiscente. Così come si presenta non varrebbe nulla, ma in virtù di una futura ristrutturazione il suo valore, da indagini di mercato fatte in loco sarebbe pari ad **€ 600,00.**

Il totale del valore degli immobili è pari ad **€ 59.466,57**
(euro cinquantanovemilaquattrocentosessantasei/57)

5. FORMAZIONE DEI LOTTI

La sottoscritta ha ritenuto giusto suddividere i beni oggetti del fallimento in cinque lotti:

il primo lotto costituito dalle particelle 307 e 184 del foglio 29, il secondo lotto dalle particelle 281 e 588 del foglio 21, il terzo dalle particelle 365 e 395 del foglio 21, il quarto lotto dalle particelle 139 e 140 del foglio 24 e il quinto lotto dalla particella 208 del foglio 21.

I ° LOTTO

DESCRIZIONE	Gli immobili costituenti il presente lotto sono ubicati nel Comune di Mendicino e sono riportati nel Catasto Terreni al foglio di mappa n. 29 p.lla 307 e p.lla 184; il primo è un appezzamento di terreno con qualità Castagneto da Frutto, di classe 3, di superficie pari a 42700 mq, di reddito dominicale € 66,16 e reddito Agrario di €26,46, il secondo, invece, è un fabbricato rurale, allo stato molto fatiscente di mq pari a 200. Tali particelle ricadono per la maggiore consistenza in una zona "E" agricola e per minor consistenza in una zona "G" forestazione e consolidamento.
NATURA E TITOLARITA GIURIDICA	Il terreno riportato al foglio 29 p.lla 307 è di proprietà per 1/2 del signor [REDACTED] e per 1/2 del signor [REDACTED]; il fabbricato rurale di cui al foglio 29 p.lla 184 è di proprietà per 1/6 del signor [REDACTED] e per 1/6 del signor [REDACTED]
PREZZO BASE RIFERITO ALLA QUOTA	€ 25.165,78

II ° LOTTO

DESCRIZIONE CATASTALE	<p>Gli immobili costituenti il presente lotto sono ubicati nel Comune di Mendicino e sono riportati nel Catasto Terreni al foglio di mappa n. 21 p.lla 281 e p.lla 588; il primo è un appezzamento di terreno con qualità Seminativo Arborato, di classe 3, di superficie pari a 1960 mq, il secondo, invece, è un fabbricato rurale di superficie pari a 200 mq.</p> <p>Tali particelle ricadono in zona "E" agricola.</p>
NATURA E TITOLARITA GIURIDICA	<p>Sia il terreno che il fabbricato rurale descritti sono di proprietà del signor [REDACTED] i cui diritti e oneri reali sono pari a 1000/1000.</p>
PREZZO BASE RIFERITO ALLA QUOTA	€ 2.539,22

III ° LOTTO

DESCRIZIONE CATASTALE	<p>Gli immobili costituenti il presente lotto sono ubicati nel Comune di Mendicino e sono riportati nel Catasto Terreni al foglio di mappa n. 21 p.lla 365 e p.lla 395; il primo è un appezzamento di terreno con qualità Bosco Ceduo, di classe 2, di superficie pari a 3170 mq, di reddito dominicale € 1,15 e reddito Agrario di € 0,98, il primo è un appezzamento di terreno con qualità Bosco Ceduo, di classe 2, di superficie pari a 20 mq, di reddito dominicale € 0,01 e reddito Agrario di € 0,01.</p> <p>Esse ricadono in una zona "E" agricola.</p>
NATURA E TITOLARITA GIURIDICA	<p>Ambedue le particelle di terreno descritte sono di proprietà del signor [REDACTED] i cui diritti e oneri reali sono pari a 1000/1000.</p>
PREZZO BASE RIFERITO ALLA QUOTA	€ 1.360,53

IV ° LOTTO

DESCRIZIONE CATASTALE	<p>Gli immobili costituenti il presente lotto sono ubicati nel Comune di Mendicino e sono riportati nel Catasto Terreni al foglio di mappa n. 24 p.lla 139 e p.lla 140; il primo è un appezzamento di terreno con qualità Seminativo Irriguo, di classe 1, di superficie pari a 190 mq, di reddito dominicale € 1,03 e reddito Agrario di € 0,39, il primo è un appezzamento di terreno con qualità Seminativo Irriguo, di classe 1, di superficie pari a 190 mq, di reddito dominicale € 0,01 e reddito Agrario di € 0,01.</p> <p>In base alla certificazione urbanistica tali particelle ricadono in una zona "C2" di espansione.</p>
NATURA E TITOLARITA GIURIDICA	<p>Ambedue le particelle di terreno descritte sono di proprietà del signor [REDACTED] i cui diritti e oneri reali sono pari a 1000/1000.</p>
PREZZO BASE RIFERITO ALLA QUOTA	€ 22.800,00

V ° LOTTO

DESCRIZIONE CATASTALE	<p>Il terreno costituente il presente lotto è ubicato nel Comune di Mendicino ed è riportato nel Catasto Terreni al foglio 21, p.lla 208 con qualità Uliveto di classe 4, con superficie pari a mq 149 con Reddito Dominicale pari a 0,53 e Reddito Agrario pari a 0,84.</p> <p>Tale particella, in base al certificato di destinazione urbanistica ricade in una zona "B3" ristrutturazione e completamento.</p>
NATURA E TITOLARITA GIURIDICA	<p>Il terreno riportato al foglio 21 p.lla 208 è di proprietà per 36/250 del signor [REDACTED] e per 33/250 del signor [REDACTED].</p>
PREZZO BASE RIFERITO ALLE QUOTE	€ 7.601,04

CONCLUSIONI

A conclusione delle esperite indagini fin qui svolte, posso sottoporre all'ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Cosenza Dott. Giuseppe Greco le seguenti precisazioni.

1) descrivere l'immobile/i /i acquisiti al fallimento (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc) con relativa superficie commerciale (la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune, si deve computare al 50%), confini, dati catastali; nel caso l'immobile appartenga a più persone indicare la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse, evidenziando l'eventuale mancanza di corrispondenza tra la consistenza reale e quella catastale;

Al signor ██████████, dai risultati ottenuti dalle visure catastali per soggetto eseguite presso l'ufficio dell'Agenzia del territorio, risultano intestati i seguenti terreni:

Comune	Foglio	Part	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (ha. are. ca)	PROPRIETA
MENDICINO	21	249	AA	Uliveto	3	00.21.60	1/1
			AB	Semin	3	00.01.90	1/1
				Arbor			
MENDICINO	29	308		Cast Frut	3	00.32.00	1/1
MENDICINO	29	309		Cast Frut	3	00.40.40	1/1
MENDICINO	29	307		Cast Frut	3	04.27.00	1/2
MENDICINO	29	184		Fabb. Rurale		00.02.00	1/6
MENDICINO	21	208		Uliveto	4	00.05.40	36/250
MENDICINO	21	368		Semin Arbor	3	00.21.10	1/1

Per alcuni degli immobili sopra descritti il signor ██████████ con la moglie ██████████, hanno costituito un Fondo Patrimoniale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 c.c., destinato a far fronte ai bisogni della famiglia e precisamente per i seguenti beni (Allegato 7: Ispezione Ipotecaria)

MENDICINO	21	249	AA	Uliveto	3	00.21.60	1/1
			AB	Semin Arbor	3	00.01.90	1/1
MENDICINO	29	308		Cast Frut	3	00.32.00	1/1
MENDICINO	29	309		Cast Frut	3	00.40.40	1/1
MENDICINO	21	368		Semin Arbor	3	00.21.10	1/1

Su tali beni, pertanto, vi è il divieto di esecuzione “.... Per debiti che il creditore conosceva essere stati contratti per scopi estranei ai bisogni della famiglia” (art. 170 c.c.), per cui andranno ad essere stimati solo le particelle 307 e 184 del foglio 29 e la particella 208 del foglio 21.

Al signor ██████████, invece, sempre attraverso le stesse indagini, risultano intestati i seguenti terreni:

Comune	Foglio	Part	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (ha.are.ca)	PROPRIETA ,
MENDICINO	24	139		Semin Irrig	1	00.01.90	1/1
MENDICINO	24	140		Semin Irrig	1	00.01.90	1/1
MENDICINO	21	365		Bosco Ceduo	2	00.31.70.	1/1
MENDICINO	29	307		Cast Frut	3	04.27.00	1/2
MENDICINO	29	184		Fabb. Rurale		00.02.00	1/6
MENDICINO	21	208		Uliveto	4	00.05.40	33/250
MENDICINO	21	395		Bosco Ceduo	2	00.00.20	1/1
MENDICINO	21	281		Semin Arborato		00.19.60	1/1
MENDICINO	21	588		Fabb. Rurale		00.02.00	1/1

Nella richiesta di autorizzazione alla nomina della sottoscritta al Comitato dei Creditori, la Dott.ssa Grimaldi, tra i beni immobili acquisiti nell'attivo fallimentare di proprietà dei soci [REDACTED] indicava anche la p.lla 207 del foglio 21.

Dalle ricerche eseguite, tale particella, oggi soppressa con la generazione dei seguenti immobili:

p.lla 624;

p.lla 625;

p.lla 626;

p.lla 627;

p.lla 628;

p.lla 629

non è mai stata di proprietà del....., dalla visura storia allegata (Allegato 8:Visura Catastale p.lla 207 foglio 21) si evince che la situazione degli intestati già all'impianto meccanografico risulta in capo al signor [REDACTED] nato a il [REDACTED]

2) *indicare eventuali irregolarità catastali e provvedere all'eventuale accatastamento dei beni (in caso di beni non accatastati);*

Trattandosi di terreni a tale quesito la sottoscritta non deve rispondere.

3) *indicare l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione ovvero altri gravami opponibili alla procedura esecutiva (p. es. trascrizione di domande giudiziali);*

Per gli immobili di seguito riportati:

MENDICINO	21	249	AA	Uliveto	3	00.21.60	1/1
			AB	Semin Arbor	3	00.01.90	1/1
MENDICINO	29	308		Cast Frut	3	00.32.00	1/1
MENDICINO	29	309		Cast Frut	3	00.40.40	1/1
MENDICINO	21	368		Semin Arbor	3	00.21.10	1/1

il signor [REDACTED] con la moglie....., hanno costituito un **Fondo Patrimoniale**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 c.c., destinato a far fronte ai bisogni della famiglia e precisamente per i seguenti beni (Allegato 7: Ispezione Ipotecaria).

Su tali beni, pertanto, vi è il divieto di esecuzione "... Per debiti che il creditore conosceva essere stati contratti per scopi estranei ai bisogni della famiglia" (art. 170 c.c.), per cui andranno ad essere stimati solo le particelle 307 e 184 del foglio 29 e la particella 208 del foglio 21.

4) indicare le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti gravanti sull' immobile (allegare le relative visure);

- ATTO PUBBLICO AMINISTRATIVO del 13.10.2005 rep. n. 26166/34 il cui pubblico ufficiale è l' E.T.R. S.P.A. che ha come oggetto un'ipoteca legale sui terreni siti nel Comune di Mendicino e riportati nel Catasto Terreni al foglio 19 p.lle 368 e 268 che risultano intestate rispettivamente la prima a nato a MENDICINO il Proprietà per 1000/1000 e la seconda a nata a COSENZA il Proprietà per 1/2
2 nata a COSENZA il Proprietà per 1/2
3 nata a NAPOLI il Usufruttuario parziale a favore dell'E.T.R. S.P.A. di Cosenza e contro a [REDACTED]
- ATTO GIUDIZIARIO del 05.12.2007 rep. n. 4785/2007 il cui pubblico ufficiale risulta il Tribunale di Cosenza, trattasi di un atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili sui seguenti immobili:
Fabbricato sito nel comune di Mendicino riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 20 p.lla 445 sub 2 e sub 4 a favore della BANCA DI COSENZA, CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA sede di Cosenza e contro [REDACTED];
- ATTO GIUDIZIARIO del 05.08.2009 rep. n. 35/2009 della Sentenza dichiarativa di fallimento eseguita d'ufficio a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO PANIFICIO [REDACTED] contro
[REDACTED];

- ATTO NOTARILE PUBBLICO del 01.10.1999 rep. n. 44203 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO sul fabbricato riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mendicino al foglio 20, p.lla 465 sub 2 e sub 4, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI DIPIGNANO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA sede di Dipignano e contro a [REDACTED];
- ATTO AMMINISTRATIVO del 28.09.1994 rep. n. 181 COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA sul terreno sito nel Comune di Mendicino al foglio 21, p.lla 365 a favore dell'ENEL SPA con sede a Roma contro a [REDACTED].

5) indicare gli eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri;

Gli immobili de quo non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, non sono soggetti all'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

6) accertare la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) previa acquisizione del certificato di abitabilità agibilità, segnalando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche e a possibilità di sanatoria totale o parziale (con la quantificazione delle relative spese);

Trattandosi di terreni agricoli nonché fabbricati rurali alla domanda non deve rispondere.

7) indicare se l'immobile è libero o occupato e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo (sempre necessario) il CTU dovrà richiedere all' eventuale occupante la natura e gli estremi del titolo (data contratto e data registrazione) in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;

I terreni oggetto del presente fallimento non risultano occupati da nessuno.

8) determinare il valore degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto acquisito alla massa (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.): il CTU si avvarrà del criterio sintetico comparativo, salva l'adozione di altro criterio a discrezione del CTU qualora nel caso di specie non sia adottabile quello sintetico comparativo;

Per la determinazione del valore degli immobili si rimanda al paragrafo 4 della presente relazione.

9) verificare la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali;

La sottoscritta ha ritenuto giusto suddividere i beni oggetti del fallimento in cinque lotti:

il primo lotto costituito dalle particelle 307 e e 184 del foglio 29, il secondo lotto dalle particelle 281 e 588 del foglio 21, il terzo dalle particelle 365 e 395 del foglio 21, il quarto lotto dalle particelle 139 e 140 del foglio 24 e il quinto lotto dalla particella 208 del foglio 21.

I ° LOTTO

DESCRIZIONE	Gli immobili costituenti il presente lotto sono ubicati nel Comune di Mendicino e sono riportati nel Catasto Terreni al foglio di mappa n. 29 p.lla 307 e p.lla 184; il primo è un appezzamento di terreno con qualità Castagneto da Frutto, di classe 3, di superficie pari a 42700 mq, di reddito dominicale € 66,16 e reddito Agrario di €26,46, il secondo, invece, è un fabbricato rurale, allo stato molto fatiscente di mq pari a 200. Tali particelle ricadono per la maggiore consistenza in una zona “E” agricola e per minor consistenza in una zona “G” forestazione e consolidamento.
NATURA E TITOLARITA GIURIDICA	Il terreno riportato al foglio 29 p.lla 307 è di proprietà per 1/2 del signor [REDACTED] e per 1/2 del signor [REDACTED]; il fabbricato rurale di cui al foglio 29 p.lla 184 è di proprietà per 1/6 del signor [REDACTED] e per 1/6 del [REDACTED].
PREZZO BASE RIFERITO ALLA QUOTA	€ 25.165,78

II ° LOTTO

DESCRIZIONE CATASTALE	Gli immobili costituenti il presente lotto sono ubicati nel Comune di Mendicino e sono riportati nel Catasto Terreni al foglio di mappa n. 21 p.lla 281 e p.lla 588; il primo è un appezzamento di terreno con qualità Seminativo Arborato, di classe 3, di superficie pari a 1960 mq, il secondo, invece, è un fabbricato rurale di superficie pari a 200 mq. Tali particelle ricadono in zona "E" agricola.
NATURA E TITOLARITA GIURIDICA	Sia il terreno che il fabbricato rurale descritti sono di proprietà del signor [REDACTED] i cui diritti e oneri reali sono pari a 1000/1000.
PREZZO BASE RIFERITO ALLA QUOTA	€ 2.539,22

III ° LOTTO

DESCRIZIONE CATASTALE	Gli immobili costituenti il presente lotto sono ubicati nel Comune di Mendicino e sono riportati nel Catasto Terreni al foglio di mappa n. 29 p.lla 365 e p.lla 395; il primo è un appezzamento di terreno con qualità Bosco Ceduo, di classe 2, di superficie pari a 3170 mq, di reddito dominicale € 1,15 e reddito Agrario di € 0,98, il primo è un appezzamento di terreno con qualità Bosco Ceduo, di classe 2, di superficie pari a 20 mq, di reddito dominicale € 0,01 e reddito Agrario di € 0,01. Esse ricadono in una zona "E" agricola.
NATURA E TITOLARITA GIURIDICA	Ambedue le particelle di terreno descritte sono di proprietà del signor [REDACTED] i cui diritti e oneri reali sono pari a 1000/1000.
PREZZO BASE RIFERITO ALLA QUOTA	€ 1.360,53

IV ° LOTTO

DESCRIZIONE CATASTALE	<p>Gli immobili costituenti il presente lotto sono ubicati nel Comune di Mendicino e sono riportati nel Catasto Terreni al foglio di mappa n. 241 p.lla 139 e p.lla 140; il primo è un appezzamento di terreno con qualità Seminativo Irriguo, di classe 1, di superficie pari a 190 mq, di reddito dominicale € 1,03 e reddito Agrario di € 0,39, il primo è un appezzamento di terreno con qualità Seminativo Irriguo, di classe 1, di superficie pari a 190 mq, di reddito dominicale € 0,01 e reddito Agrario di € 0,01.</p> <p>In base alla certificazione urbanistica tali particelle ricadono in una zona "C2" di espansione.</p>
NATURA E TITOLARITA GIURIDICA	<p>Ambedue le particelle di terreno descritte sono di proprietà del signor [REDACTED] [REDACTED] i cui diritti e oneri reali sono pari a 1000/1000.</p>
PREZZO BASE RIFERITO ALLA QUOTA	€ 22.800,00

V ° LOTTO

DESCRIZIONE CATASTALE	<p>Il terreno costituente il presente lotto è ubicato nel Comune di Mendicino ed è riportato nel Catasto Terreni al foglio 21, p.lla 208 con qualità Uliveto di classe 4, con superficie pari a mq 149 con Reddito Dominicale pari a 0,53 e Reddito Agrario pari a 0,84.</p> <p>Tale particella, in base al certificato di destinazione urbanistica ricade in una zona "B3" ristrutturazione e completamento.</p>
NATURA E TITOLARITA GIURIDICA	<p>Il terreno riportato al foglio 21 p.lla 208 è di proprietà per 36/250 del signor [REDACTED] [REDACTED] e per 33/250 del signor [REDACTED] [REDACTED]</p>
PREZZO BASE RIFERITO ALLE QUOTE	€ 7.601,04

Rende lì 18 ottobre 2010

Il CTU
Tarsitano Ing. J. Olimpia