

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Sezione Fallimentare

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA PER LA
PROCEDURA FALLIMENTO "PH TARVISIO srl" n. 36/2015**

GIUDICE DELEGATO: *DOTT.SSA TIZIANA DRAGO*

CURATORE: *AVV. ANTONIO GERMANÒ*

PERIZIA DI STIMA

CTU: *Arch.* [REDACTED]

Reggio Calabria, 13/02/2016

[REDACTED]



1. PREMESSA

L'Illustrissimo Sig. Giudice Delegato Dott.ssa Tiziana Drago, con propria ordinanza del 21/08/2015, ha nominato il sottoscritto Arch. [REDACTED] iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di [REDACTED] con studio in [REDACTED] quale Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento fallimentare n. [REDACTED]

In particolare, al sottoscritto, veniva affidato l'incarico di **rispondere ai quesiti che sono riportati al paragrafo 2.**

La data dell'inizio delle operazioni peritali, comunicata tramite mail il 14/9/2015 per gli adempimenti del caso al Curatore, avv. Antonio Germanò, veniva fissata dallo scrivente per i giorni 20, 21, 22, 23 e 24 settembre del 2015 presso gli immobili oggetto del procedimento fallimentare che si trovano a Tarvisio in provincia di Udine ed in particolare in un complesso residenziale dal nome [REDACTED]

Contestualmente, lo scrivente, ha preso contatto con l'Ufficio Tecnico di Tarvisio (UD) e l'Ufficio Tavolare di Pontebba (UD) per cercare e richiedere tutti i documenti necessari ad accertare la titolarità, gli aspetti urbanistici, edilizi e vincolistici, l'identificazione catastale, la regolarità edilizia, ed ogni altro elemento riguardanti gli immobili oggetto del procedimento.

Al sopralluogo, effettuato in data 21, 22, 23 e 24 settembre 2015, degli immobili oggetto del procedimento fallimentare per il rilievo metrico e fotografico era presente oltre allo scrivente, il Sig. [REDACTED] delegato dal Rag. [REDACTED] Amministratore della [REDACTED] che ha la gestione sia per delle spese condominiale sia della manutenzione dell'intero complesso residenziale.

2. QUESITI

Al sottoscritto, sono stati posti i seguenti quesiti:

1. identifichi il c.t.u. esattamente i beni di proprietà del fallimento, descrivendoli, indicandone i dati catastali ed i confini;
2. provveda all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento;
3. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento;
4. quale ausiliare del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto terreni che al Catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale;
5. per i fabbricati accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione, precisando se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in ogni caso indichi se le irregolarità edilizie riscontrate possano tuttora essere sanate ed in caso affermativo con quale procedura e quali spese. Effettui la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione

dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e successivi condoni (l. 326/2003) e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

6. accerti se i beni siano affittati o locati; quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore a quello di mercato; quale sia la scadenza dei contratti, in ogni caso, chi occupa l'immobile, il titolo di occupazione e la data di scadenza. Relazioni sullo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
7. accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, esistenti alla data di trascrizione della sentenza di fallimento. Indichi a parte se pignoramenti o ipoteche siano stati iscritti o trascritti in data successiva alla trascrizione della sentenza di fallimento; indichi gli estremi ed allegli gli atti di provenienza, ove reperiti;
8. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- Per eventuali difformità urbanistico-catastali:
- Difformità urbanistico-edilizie;
- Difformità Catastali.

9. accerti se il bene, al momento del fallimento risultasse in comproprietà. Qualora i beni siano in proprietà indivisa, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota dell'immobile appartenente al fallito. Individui i nominativi dei comproprietari al momento della trascrizione della sentenza di fallimento. In tal caso indichi i nominativi dei comproprietari, le loro quote di proprietà sui beni ed il valore commerciale delle singole quote, con particolare riguardo alla quota del fallito. In particolare indichi se al momento dell'acquisto il fallito era coniugato in regime di comunione legale;

10. nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

Prospetti se sia possibile e conveniente la vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi;

11. determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti. Determini la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma

tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell' immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

12.evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio per x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero vani, vicinanza del terreno ad infrastrutture pubbliche e private, ubicazione dello stesso rispetto al centro abitato, accessibilità dalle strade pubbliche, ecc..). Alleghi all'elaborato almeno tre fotografie del bene immobile;

13.elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita;

- 14.dica se la vendita degli immobili sia soggetta a I.V.A. o imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario e l'importo delle eventuali imposte da versare;
- 15.inserisca nella perizia una scheda elencante, per ogni lotto di vendita proposto: 1) la quota di proprietà del fallito – 2) se il bene cade nella comunione legale con il coniuge – 3) tipologia ed ubicazione del bene - dati catastali del bene – 4) suoi confini e superficie – 5) eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli – 6) gli estremi delle autorizzazioni edilizie – 7) esistenza di diritti reali e servitù – 8) esistenza di locazioni specificando se opponibili – 9) descrizione degli elementi utili per la vendita (punto 9 dei quesiti) – 10) la specificazione degli impianti, ove sussistano e ove soggetti alla normativa di sicurezza – 11) il valore venale del bene o della quota di bene immobile.

2.1. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto sono state condotte attraverso **tre distinte fasi**.

La **prima fase** ha consistito in alcuni **sopralluoghi**, necessari sia per conoscere i luoghi ove si trovano gli immobili oggetto del procedimento, sia per rilevare la consistenza, le caratteristiche e lo stato di conservazione di tali immobili, al fine di potere effettuare una stima attendibile del loro valore e successivamente determinarne il valore commerciale, come richiesto dal Sig. Giudice. Durante i sopralluoghi è stato pertanto effettuato un **rilievo metrico e fotografico**, finalizzato alla successiva restituzione grafica e fotografica degli immobili e del contesto ove essi si trovano, per come richiesto dall'Ill.mo Sig. Giudice, e volto inoltre ad accertare le dimensioni degli immobili stessi in pianta, in modo da potere poi realizzare la rappresentazione planimetrica da utilizzare per il calcolo delle superfici propedeutico alla valutazione necessaria per l'espletamento dell'incarico. Durante questa fase si è posta particolare attenzione alla descrizione dello stato di conservazione, delle rifiniture, degli aspetti costruttivi e strutturali, e di ogni altro

dettaglio necessario per la determinazione del valore commerciale per come richiesto dal Sig. Giudice.

La **seconda fase** ha consistito invece nella **ricognizione, effettuata presso i competenti Uffici** [l'Ufficio Tecnico di Tarvisio (UD) e l'Ufficio Tavolare di Pontebba (UD) ed anche presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, etc] di tutti i documenti necessari ad accertare la titolarità, gli aspetti urbanistici, edilizi e vincolistici, l'identificazione tavolare, la regolarità edilizia, ed ogni altro elemento riguardante gli immobili oggetto del procedimento.

La **terza fase**, che è stata sviluppata sulla scorta di tutti gli elementi raccolti nelle precedenti due fasi, ha consistito invece **nella stima del valore degli immobili e nella successiva proposta di vendita.**

Sono stati pertanto eseguiti i disegni, sulla base dei rilievi precedentemente effettuati; gli immobili sono stati restituiti graficamente in pianta alla scala di 1: 200 (1 cm = 2,00 metri); ne sono state calcolate le superfici e sono state altresì descritte sulle tavole grafiche le caratteristiche costruttive, gli aspetti inerenti i materiali e le rifiniture, lo stato di conservazione, etc.

Sulla scorta dei disegni eseguiti ed utilizzando le superfici ricavate dai disegni stessi, è stata infine effettuata la stima complessiva degli immobili ed è stata predisposta la scheda di vendita.

2.2. ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI DI RILIEVO SUI LUOGHI

L'esecuzione delle operazioni peritali necessarie allo svolgimento dell'incarico ha richiesto lo svolgimento di rilievi planimetrici e fotografici degli immobili.

In particolare, sono stati verificati, attraverso rilievi metrici con successiva restituzione grafica sotto forma di planimetrie, gli spazi interni e quelli esterni degli immobili in modo da poterne dare, successivamente, una rappresentazione sia grafica che descrittiva.

I rilievi plano-altimetrici sono stati eseguiti utilizzando metro a nastro e metro laser per la verifica delle distanze verticali ed orizzontali; i richiesti rilievi fotografici sono stati invece eseguiti utilizzando una fotocamera digitale.

È stata preliminarmente acquisita copia dello stralcio di mappa catastale dell'area in cui si trova l'immobile; tale documento è riportato come **Allegato 1**.

Le operazioni di rilievo sono state condotte utilizzando tale documento come base cartografica di riferimento; a partire da tale planimetria è stato condotto il rilievo che è stato poi restituito sotto forma di disegni, utilizzando appositi programmi CAD per il disegno al computer.

Sulla base dei rilievi effettuati, sono stati successivamente realizzati i seguenti disegni che nel loro insieme sono identificati come **Allegato 2**:

- **aerofotogrammetria** in scala 1:2.000 dell'area di intervento;
- **planimetria generale** degli immobili alla quota di +0,90 metri dal suolo, che rappresenta i vani corpi di fabbrica che lo compongono;
- **planimetrie** in scala 1:200 dei diversi livelli di tutti i corpi di fabbrica (**corpo A, corpo B, corpo C, corpo CH, corpo H e corpo G**) con l'indicazione dei codice delle unità immobiliari.

Le fotografie sono invece riportate nell'**Allegato 3**.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Si danno di seguito, punto per punto, le risposte ai quesiti che l'Ill.mo Sig. Giudice ha sottoposto allo scrivente Consulente Tecnico.

QUESITO 1 – Identifichi il c.t.u. esattamente i beni di proprietà del fallimento, descrivendoli, indicandone i dati catastali ed i confini

Gli immobili oggetto del procedimento di cui in epigrafe si trovano nel **Comune di Tarvisio**, località Camporosso in Valcanale all'indirizzo **Via Sella n. 1**

Lo stralcio dell'ortofoto riportata nella **Figura 1** rappresenta la collocazione nel contesto urbano del complesso residenziale di cui gli immobili esaminati fanno parte.

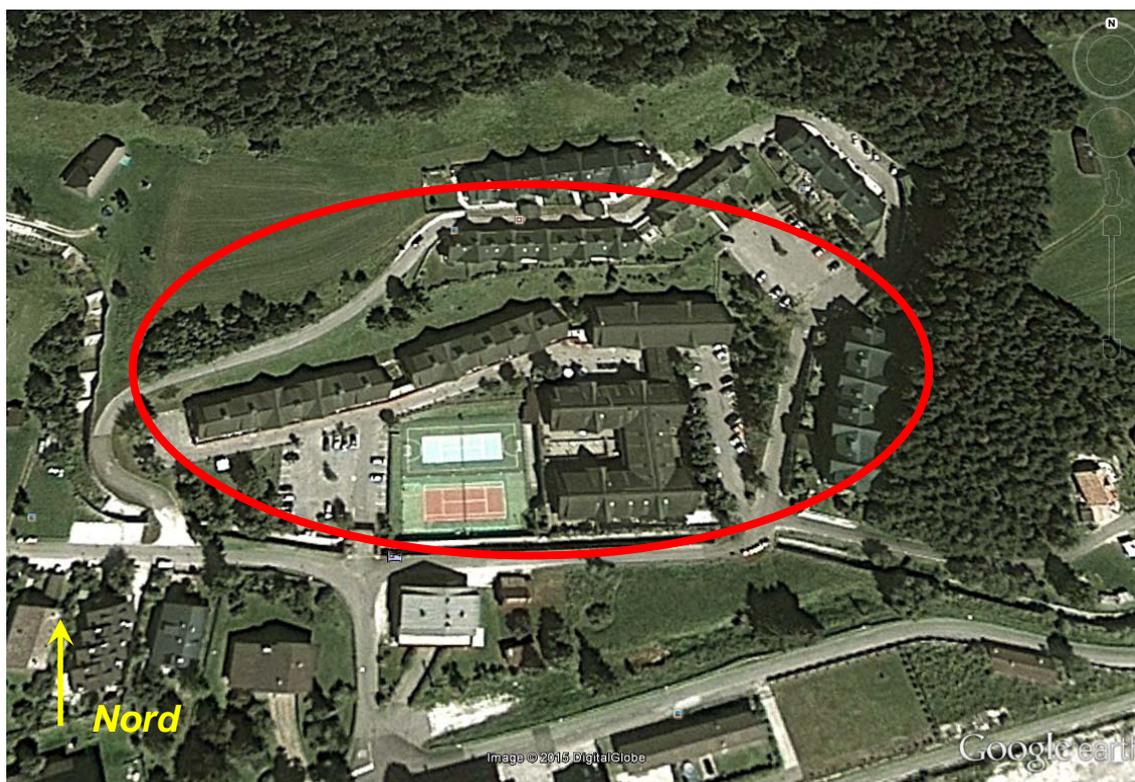


Figura 1 – Ortofoto con individuazione degli immobili

I beni di proprietà del fallimento sono costituiti da complessivamente **n. 943** (novecentoquarantatre) diritti di godimento periodico e turnario (multiproprietà) da esercitarsi su n. 139 unità immobiliari facenti parte del condominio denominato [REDACTED] nella provincia

[REDACTED]



Periodo N.	Unità di Tipo "SABATO"	Unità di Tipo "DOMENICA"
51 - 52	22 dicembre / 3 gennaio	23 dicembre / 4 gennaio
1	3 gennaio / 14 gennaio	4 gennaio / 15 gennaio
2	14 gennaio / 21 gennaio	15 gennaio / 22 gennaio
3	21 gennaio / 28 gennaio	22 gennaio / 29 gennaio
4	28 gennaio / 4 febbraio	29 gennaio / 5 febbraio
5	4 febbraio / 11 febbraio	5 febbraio / 12 febbraio
6	11 febbraio / 18 febbraio	12 febbraio / 19 febbraio
7	18 febbraio / 25 febbraio	19 febbraio / 26 febbraio
8	25 febbraio / 4 marzo	26 febbraio / 5 marzo
9	4 marzo / 11 marzo	5 marzo / 12 marzo
10	11 marzo / 18 marzo	12 marzo / 19 marzo
11	18 marzo / 25 marzo	19 marzo / 26 marzo
12	25 marzo / 1 aprile	26 marzo / 2 aprile
13	1 aprile / 8 aprile	2 aprile / 9 aprile
14	8 aprile / 15 aprile	9 aprile / 16 aprile
CHIUSO		
22	3 giugno / 10 giugno	4 giugno / 11 giugno
23	10 giugno / 17 giugno	11 giugno / 18 giugno
24	17 giugno / 24 giugno	18 giugno / 25 giugno
25 - 26	24 giugno / 8 luglio	25 giugno / 9 luglio
27 - 28	8 luglio / 22 luglio	9 luglio / 23 luglio
29 - 30	22 luglio / 5 agosto	23 luglio / 6 agosto
31 - 32	5 agosto / 19 agosto	6 agosto / 20 agosto
33 - 34	19 agosto / 2 settembre	20 agosto / 3 settembre
35 - 36 - 37	2 settembre / 22 settembre	3 settembre / 23 settembre
38 - 39	22 settembre / 7 ottobre	23 settembre / 8 ottobre
CHIUSO		

Tabella n. 1 – Settimane di godimento e relativi periodi del Residence Camporosso Due

Come si potrà notare i periodi di godimento sono di una settimana. Fanno eccezione alcuni periodi che sono di due settimane (25/26, 27/28, 29/30, 31/32, 33/34, 38/39 e 51/52) e un periodo di tre settimane (35/36/37).

Il periodo 1, tecnicamente chiamato a "molla" può variare tra i dieci e gli undici giorni ed è uno dei periodi più richiesti del Residence unitamente al 51/52, 29/30, 31/32 e 33/34.



Il Residence, tuttavia, è chiuso dalla 15^a settimana sino alla 21, e dalla 40^a settimana sino alla 50^a, in pratica per diciotto settimane l'anno (equivalenti a circa 125 giorni).

Le 139 unità immobiliari che compongono il residence sono suddivisi in 5 tipologie:

Monocale per tre persone;

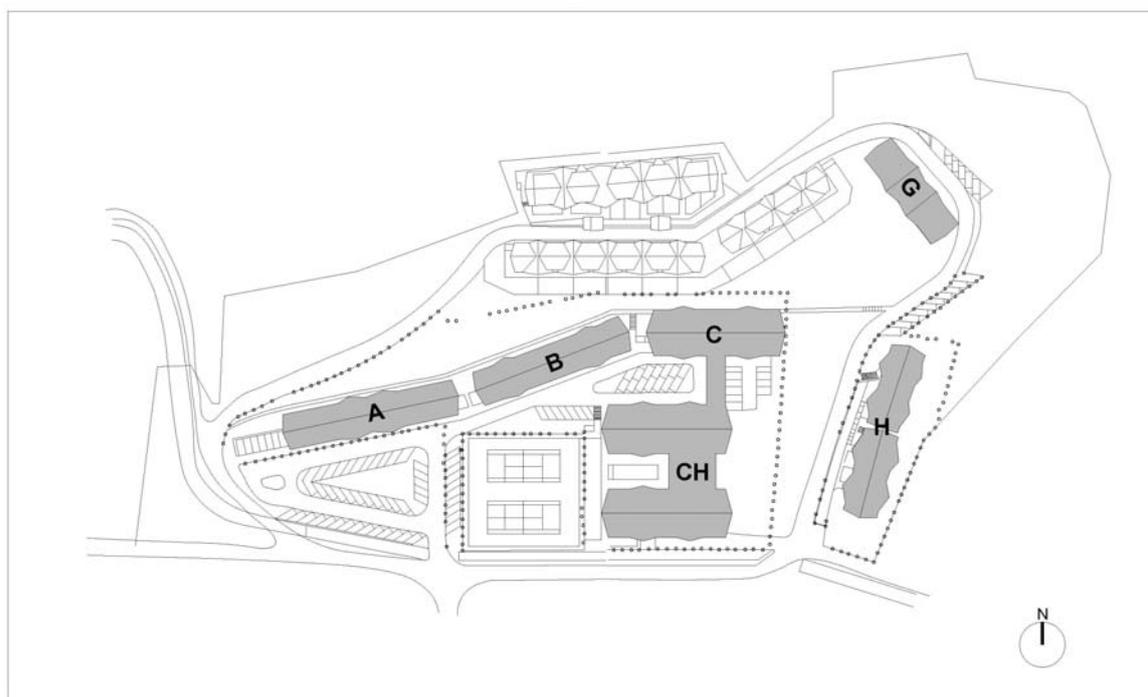
Monocale per quattro persone;

Monocale/Bilocale per cinque persone;

Bilocale per sei persone;

Bilocale/Trilocale per sette persone.

Inoltre la maggior parte delle unità immobiliari hanno un box auto o un parcheggio coperto.



**Figura 2 – Planimetria generale degli immobile oggetto del procedimento
con individuazione dei corpi di fabbrica**

Delucidazioni sul sistema catastale

Prima di indicare i dati catastali è doveroso da parte dello scrivente informare che nel comune di Tarvisio (UD), dove ricadono i beni della "PH Tarvisio srl", vige il **Sistema tavolare**. In pratica, in Italia coesistono attualmente due sistemi di pubblicità immobiliare: da una parte la trascrizione nelle vecchie province, improntata alla Legge Francese del 23 marzo 1855; dall'altra il sistema tavolare o Libro fondiario, in vigore nelle nuove province di Trento, Bolzano, Trieste, Gorizia ed in alcuni comuni delle province di **Udine**, Brescia, Belluno e Vicenza.

Con il nome di "**Libro fondiario**" viene generalmente designato quel complesso di registri, atti e documenti, che raccoglie e riporta per tutti gli immobili di un determinato comune catastale lo stato giuridico con espressa menzione delle variazioni di fatto e di diritto che si sono andate verificando con il passare del tempo, dall'impianto fino ai giorni nostri.

Gli immobili (terreni o edifici) tecnicamente individuati nelle particelle fondiarie, costituiscono infatti le "unità immobiliari base" per la costituzione del corpo tavolare (complesso immobiliare rappresentante un'unità fisica appartenente allo stesso proprietario, singolo o in comunione indivisa).

Il **corpo tavolare**, formato da una o più particelle, costituisce la base reale della partita tavolare, complesso di un certo numero di fogli destinati a recepire le iscrizioni riferite alle particelle che concorrono a costituirlo.

La **partita tavolare** si articola in tre fogli contraddistinti da una lettera dell'alfabeto: A, B e C.

Il **foglio A** è detto "**foglio di consistenza**" ed è a sua volta distinto in due sezioni:

foglio A1 riportante l'intestazione della partita tavolare con indicazione del numero, della sezione, del comune catastale, del distretto, del numero della o delle particelle costituenti il corpo tavolare, del numero del foglio di mappa contenente le singole particelle, della località, della designazione della coltura del fondo e della qualità dell'edificio;

foglio A2 che riporta la cronistoria delle iscrizioni e modificazioni eseguite nel foglio A1 e l'evidenza dei diritti reali attivi a vantaggio delle particelle iscritte nel foglio A1.

Vi è quindi il **foglio B**, detto "**foglio della proprietà**", dove sono riportati i diritti di proprietà sul corpo tavolare, nonché la menzione delle limitazioni al libero esercizio di tale diritto a cui il proprietario fosse eventualmente sottoposto (interdizione, inabilitazione, fallimento, ecc.).

L'ultima parte è rappresentata dal **foglio C** detto "**foglio degli aggravii**". Nello stesso sono riportate le iscrizioni dei diritti reali che gravano il corpo tavolare (servitù passive, diritti di usufrutto, uso, abitazione, ecc.), nonché i pignoramenti, le ipoteche, ecc.

Tutte le partite tavolari in un comune catastale concorrono a costituire il **libro fondiario** di quel comune. Vediamo adesso come avviene l'accesso ai dati.

Il sistema tavolare è un sistema a base tipicamente reale, esso ha riguardo non alle "persone" dei proprietari o dei creditori, bensì sempre ed unicamente all'"immobile" che forma oggetto dei diritti. È quindi semplice e sicura la consultazione facilitata dagli indici: delle particelle (registri reali), dei proprietari, dei creditori. Pertanto, per conoscere le vicende giuridiche di un immobile (chi ne è o ne è stato il proprietario, di quali ipoteche o servitù sia gravato, ecc.), sarà sufficiente conoscere il numero della relativa particella e quindi risalire attraverso il succitato Libro fondiario alla partita tavolare che la contiene, venendo così immediatamente a conoscenza di tutte le iscrizioni che la riguardano.

Per tali motivazioni lo scrivente ha preso contatto telefonicamente e tramite mail, in data 9/9/2015, con il Responsabile dell'Ufficio Tavolare di Pontebba (UD) e successivamente si è recato a Pontebba (UD), in data 23/9/2015, per consultare, verificare ed acquisire i dati di tutte le Partite tavolari della "**PH Tarvisio srl**".

Per cristallizzare lo stato dell'arte sugli aggravii riportati sulle partite tavolari, lo scrivente ha fotografato tutte le partite tavolari della "PH Tarvisio srl" che fanno parte della presente relazione all'**Allegato 4** catalogati per ordine cronologico di numero di partita tavolare.

Si è verificato pertanto che i dati catastali dei beni di proprietà del fallimento della "PH Tarvisio srl", ricadono tutti all'interno della **sezione urbana B, foglio 10 del comune di Tarvisio** nei Libri Fondiari dell'Ufficio Tavolare di Pontebba. L'elenco analitico è maggiormente esplicitato all'interno della identificazione catastale in risposta al Quesito n. 2.

Il corpi di fabbrica del [REDAZIONE] confinano, sulla base della planimetria catastale riportata come **Allegato 1**, da Nord e in senso orario, con:

- a Nord con gli immobili identificati catastalmente al NCEU del Comune di Tarvisio al Foglio 10: particella 588/11 e 588/12, particella 697, 588/1 (strada), particella 588/14;
- a Est con gli immobili identificati catastalmente al NCEU del Comune di Tarvisio al Foglio 10: particella 696/1 (autorimesse), particella 588/14, 595;
- a Sud con Via Sella;
- a Ovest con Via Sella.

QUESITO 2 – Provveda all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento

L'identificazione catastale degli immobili, realizzata contestualmente all'espletamento delle operazioni peritali, è riepilogata di seguito con i dati delle "Partite Tavolari" consultati, richiesti ed ottenuti dallo scrivente in data 23/9/2015 presso l'Ufficio Tavolare di Pontebba (UD).

In particolare, gli immobili oggetto del procedimento, sono tavolarmente identificati nella **sezione urbana B, foglio 10 del comune di Tarvisio** nei Libri Fondiari dell'Ufficio Tavolare di Pontebba, come segue:

[REDAZIONE]



- Nel corpo A: **Partite Tavolari da 1546 a 1581** (corrispondenti ad appartamenti e autorimesse);
- Nel corpo B: **Partite Tavolari da 1276 a 1309** (corrispondenti ad appartamenti e autorimesse);
- Nel corpo C: **Partite Tavolari da 1311 a 1345** (corrispondenti ad appartamenti e autorimesse);
- Nel corpo CH: **Partite Tavolari da 1468, da 1470 a 1477 e da 1479 a 1538** (corrispondenti ad appartamenti e autorimesse);
- Nel corpo G: **Partite Tavolari da 1423 a 1434** (corrispondenti ad appartamenti) e **da 1459 a 1462** (corrispondenti ad autorimesse);
- Nel corpo H: **Partite Tavolari da 1211 a 1215, da 1218 a 1223, da 1227 a 1232 e da 1235 a 1252** (corrispondenti ad appartamenti e autorimesse).

L'elenco analitico dei beni della "*PH Tarvisio srl*" desunto dalla consultazione delle Partite Tavolari ed elencate cronologicamente rispetto al numero della Partita Tavolare (dal 1211 al 1581) con l'identificazione del codice dell'Unità immobiliare (appartamento o garage/posto auto coperto), dai millesimi di proprietà, dalla categoria catastale, la classe, i vani e la rendita, è riportato nell'**Allegato 5**. Tutti i fabbricati oggetto del procedimento fallimentare sono stati censiti.

QUESITO 3 – Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento

In atto non vi sono variazioni colturali o cambi d'uso, né variazioni catastali.

QUESITO 4 – Quale ausiliare del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto terreni che al Catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale

Non sussiste la necessità.

QUESITO 5 – Per i fabbricati accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione, precisando se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in ogni caso indichi se le irregolarità edilizie riscontrate possano tuttora essere sanate ed in caso affermativo con quale procedura e quali spese. Effettui la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e successivi condoni (l. 326/2003) e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti

I corpi di fabbrica (**corpo A, corpo B, corpo C, corpo CH, corpo H e corpo G**) dove ricadono tutte le unità immobiliari della "PH Tarvisio srl", risultano avere regolare certificato di abitabilità a seguito di concessione edilizia.

Di seguito è riportato l'elenco dei titoli abilitativi rilasciati dal comune di Tarvisio delle pratiche edilizie presentate per la realizzazione dei corpi di fabbrica; inoltre, si fa presente che sono state prelevate, in data 22/9/2015, presso l'Ufficio Tecnico di Tarvisio, giusta richiesta del 16/9/2015, copie conformi di tale pratiche, che fanno parte della presente relazione all'**Allegato 6**.

Corpo A:

- 1) n. 110/77 dell'11 novembre 1977 (concessione edilizia);
- 2) n. 110/77/v.1 del 3 giugno 1980 (concessione edilizia);
- 3) n. 110/77/v.2 del 28 marzo 1983 (concessione edilizia);
- 4) n. 110/77/v.3 del 28 luglio 1984 (concessione edilizia);
- 5) n. 110/77/v.4 del 15 ottobre 1985 (concessione edilizia);
- 6) prot. 9514 del 5 maggio 1987 (licenza di abitabilità e usabilità).

Corpo B:

- 7) n. 111/77 dell'11 novembre 1977 (concessione edilizia);
- 8) n. 111/77/v.1 del 4 giugno 1980 (concessione edilizia);
- 9) n. 111/77/v.2 del 15 marzo 1983 (concessione edilizia);
- 10) n. 111/77/ult. del 30 luglio 1984 (concessione edilizia);



- 11) n. 111/77/v.4 del 15 ottobre 1985 (concessione edilizia);
- 12) prot. 9513 del 5 maggio 1987 (licenza di abitabilità e usabilità).

Corpo C:

- 13) n. 112/77 dell'11 novembre 1977 (concessione edilizia);
- 14) n. 112/77/v.1 del 4 giugno 1980 (concessione edilizia);
- 15) n. 112/77/v.2 del 26 settembre 1983 (concessione edilizia);
- 16) n. 112/77/ult. del 2 luglio 1984 (concessione edilizia);
- 17) n. 112/77/v.4 del 21 ottobre 1985 (concessione edilizia);
- 18) prot. 9512 del 5 maggio 1987 (licenza di abitabilità e usabilità).

Corpo CH:

- 19) n. 109/77 del 14 maggio 1984 (concessione edilizia);
- 20) n. 109/77/v.1 del 14 gennaio 1986 (concessione edilizia);
- 21) n. 109/77/v.2 del 18 giugno 1986 (concessione edilizia);
- 22) prot. 9511 del 5 maggio 1987 (licenza di abitabilità e usabilità).

Corpo H:

- 23) n. 117/77 del 14 novembre 1977 (concessione edilizia);
- 24) n. 117/77/v.1 del 4 giugno 1980 (concessione edilizia);
- 25) n. 117/77 del 14 marzo 1983 (concessione edilizia);
- 26) n. 117/77/v.2 del 15 marzo 1983 (concessione edilizia);
- 27) n. 10881, n.329/C/1, n.329/C/2, n.329/C/3, n.329/C/4, n.329/C/5, n.329/C/6, n.329/C/7, n.329/C/8, n.329/C/9 (Concessioni in Sanatoria tutte del 25 settembre 1991);
- 28) n. 578, n.330/C del 17 gennaio 1994 (concessione edilizia in sanatoria);
- 29) prot. 5499 del 23 febbraio 1994 (licenza di abitabilità e usabilità).

Corpo G e Corpo Autorimesse esterne:

- 30) n. 116/77 del 14 novembre 1977 (concessione edilizia);
- 31) n. 116/77/v.1 del 18 ottobre 1979 (concessione edilizia);
- 32) n. 116/77/v.2 del 4 giugno 1980 (concessione edilizia);
- 33) n. 116/77 del 14 marzo 1983 (nuova concessione edilizia);

- 34) n. 116/77/v.3 del 15 marzo 1983 (concessione edilizia);
- 35) n. 116/77/v.4 del 23 maggio 1985 (concessione edilizia);
- 36) prot. 12519 del 28 settembre 1993 (licenza di abitabilità e usabilità).

Gli immobili oggetto della presente relazione di consulenza tecnica, sei corpi di fabbrica (**corpo A, corpo B, corpo C, corpo CH, corpo H e corpo G**) posti in Tarvisio, località Camporosso, via Sella n. 1, rispetto al Piano Regolatore Comunale Generale attualmente vigente del comune di Tarvisio ricadono *nella Zona urbanistica "B3 – Zona Estensiva"* ad eccezione di una piccolissima parte delle particelle 708 e 730 che ricadono nella "viabilità veicolare"; all'**Allegato 7** è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico di Tarvisio.

L'esame di tutta la documentazione acquisita in merito alla regolarità edilizia degli immobili oggetto di questo procedimento ha consentito di desumere che lo stato dei luoghi e la costruzione dei corpi di fabbrica (**corpo A, corpo B, corpo C, corpo CH, corpo H e corpo G**) oggetto del procedimento sono conformi ai progetti assentiti e pertanto gli immobili sono regolari sotto il profilo urbanistico.

QUESITO 6 – Accerti se i beni siano affittati o locati; quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore a quello di mercato; quale sia la scadenza dei contratti, in ogni caso, chi occupa l'immobile, il titolo di occupazione e la data di scadenza. Relazioni sullo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio

I beni del fallimento della "PH Tarvisio srl" sono in regime di multiproprietà. Proprio in virtù di questa pratica commerciale i beni sono locati durante l'anno nelle settimane di competenza. Come anticipato in premessa l'intero Residence è gestito dalla "Comunione Residence Tarvisio" che ha anche il compito di locare le settimane disponibili della "PH Tarvisio srl".

Lo scrivente durante le fasi di sopralluogo ha acquisito alla reception del Residence il listino prezzi.

Il canone praticato è conforme a quello di mercato.

Tuttavia c'è da considerare che spesso vengono praticate campagne promozionali ad un prezzo ridotto sino al 30%.

Parimenti si rileva che le settimane 22, 23, 24 e 38/39 non sono pubblicizzate nel listino prezzi. All'**Allegato 8** è riportato il Listino Prezzi "Stagione invernale 2014/2015 e stagione estiva 2015".

QUESITO 7 – Accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, esistenti alla data di trascrizione della sentenza di fallimento. Indichi a parte se pignoramenti o ipoteche siano stati iscritti o trascritti in data successiva alla trascrizione della sentenza di fallimento; indichi gli estremi ed allegli gli atti di provenienza, ove reperiti

Alla data di trascrizione della Sentenza di fallimento e dalla consultazione del **foglio C**, detto "**foglio degli aggravii**", nelle Partite Tavolari dei beni della "PH Tarvisio srl", risultano iscritte:

- Prenotazione di Ipoteca giudiziale simultanea per complessivi euro 40.000,00 di cui euro 26.027,10 per capitale ingiunto a peso della quota ***** del 1° c.t. di PH Tarvisio srl ed a favore della Comunione Residence Tarvisio-Camporosso (**vedi Decreto Tavolare G.N. 515/2012 - Allegato 9**);
- Pignoramento immobiliare trascritto all'Ufficio Tavolare di Pontebba, in data 16/10/2014, a favore della Comunione Residence Tarvisio-Camporosso, in persona dell'amministratore pro-tempore Multiproprietari srl con sede in Camucia di Cortona in persona del legale rappresentante pro-tempore [REDACTED] per l'esazione del credito precettato di euro 156.371,32 oltre interessi e spese successive occorrente, a peso della quota di ***** del 1° c.t. di PH Tarvisio srl (**vedi Decreto Tavolare G.N. 482/2014 - Allegato 10**);



QUESITO 8 – Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

L'esame della esistenza di formalità, iscrizioni ipotecarie e altro a carico degli immobili della PH Tarviso srl, è stato condotto attraverso la consultazione, la verifica e l'acquisizione della documentazione presso l'**Ufficio Tavolare di Pontebba**, in data 23/9/2015.

Dalla consultazione del **foglio C** detto "**foglio degli aggravii**", delle Partite Tavolari, di tutti i beni della "PH Tarvisio srl" si è riscontrato che sul bene gravano "simultaneamente" i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- Prenotazione di ipoteca giudiziale simultanea per complessivi euro 40.000,00 di cui euro 26.027,10 per capitale ingiunto a peso della quota ***** del 1° c.t. di PH Tarvisio srl ed a favore della Comunione Residence Tarvisio-Camporosso;
- Pignoramento immobiliare trascritto all'Ufficio Tavolare di Pontebba, in data 16/10/2014, a favore della Comunione [REDACTED] in persona dell'amministratore pro-tempore [REDACTED] [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore [REDACTED] per l'esazione del credito precettato di euro 156.371,32 oltre interessi e spese successive occorrente, a peso della quota di ***** del 1° c.t. di PH Tarvisio srl;
- Non sono state riscontrate Istanza di Vendita

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- non ci sono domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- non sono stati riscontrati atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni della casa coniugale al coniuge;
- non esistono altri pesi o limitazioni d'uso.

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, vi è

L'ipoteca giudiziale e il pignoramento possono essere cancellati solo tramite ordine del Giudice tavolare, provvedimento che presuppone un'apposita procedura giudiziale.

Per estinguere la "prenotazione di ipoteca giudiziale" e il "pignoramento immobiliare", deve essere presentata richiesta al Giudice tavolare di Tolmezzo, corredata dal relativo Decreto di trasferimento.

In caso di vendita dell'intero lotto in un'unica soluzione i costi per tale procedura, ad oggi, sono di euro 225,00 di cui euro 200,00 per tasse ipotecarie (imposte fisse) ed euro 25,00 per diritti tavolari oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto trovando l'incidenza di ciascuna iscrizione su ciascun immobile in relazione alla rendita catastale, in modo da ricavare la percentuale della quota di iscrizione che grava su ciascuno.

Il costo di tale procedura è lo stesso anche se si dovesse alienare una sola unità immobiliare ma differirà l'incidenza dello 0,50 %.

Per la difformità urbanistico-catastale non sono state riscontrate difformità di rilievo.

QUESITO 9 – Accerti se il bene, al momento del fallimento risultasse in comproprietà. Qualora i beni siano in proprietà indivisa, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota dell'immobile appartenente al fallito. Individui i nominativi dei comproprietari al momento

[Redacted signature area]



della trascrizione della sentenza di fallimento. In tal caso indichi i nominativi dei comproprietari, le loro quote di proprietà sui beni ed il valore commerciale delle singole quote, con particolare riguardo alla quota del fallito. In particolare indichi se al momento dell'acquisto il fallito era coniugato in regime di comunione legale

Dalla consultazione di tutti gli atti in possesso dello scrivente e da una verifica effettuata all'Ufficio Tavolare di Pontebba risulta che tutti i **943** (novecentoquarantatre) diritti di godimento turnario in multiproprietà (già descritti ed identificati, vedere Allegato 6) sono di proprietà della "PH Tarvisio srl" essendole pervenuti mediante:

- Atto di Compravendita redatto dal Dott. [REDACTED] data 14/12/2011 numero di repertorio [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] (con questo atto sono stati acquistati 939 diritti di godimento);
- Atto di Compravendita redatto dalla Dott.ssa [REDACTED], Notaio in [REDACTED] in data 5/10/2012 numero di repertorio [REDACTED] (con questo atto è stato acquistato 1 diritto di godimento);
- Atto di Compravendita redatto dal Dott. [REDACTED] Notaio in [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] raccolta. [REDACTED] (con questo atto è stato acquistato 1 diritto di godimento);
- Atto di Compravendita redatto dalla Dott.ssa [REDACTED] Notaio in [REDACTED] in data 12/02/2014 numero di repertorio [REDACTED], raccolta n. [REDACTED]. (con questo atto sono stati acquistati 2 diritti di godimento).

Tutti questi Atti fanno parte integrante dell'**Allegato 11**.

È compresa la quota di comproprietà sugli spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 CC e quelli esplicitati dal **Regolamento del Condominio**. A parere dello scrivente, tale Regolamento è di fondamentale importanza, poiché detta e disciplina le linee guida dell'intero Complesso Residenziale; tale documento è riportato come "**Allegato 12**".

I beni del fallimento della "PH Tarvisio srl", per quanto attiene al loro periodo di godimento, non risultano in comproprietà.

Al momento della successione il debitore era coniugato in regime di comunione legale:

Fattispecie non prevista per la tipologia della società fallita.

QUESITO 10 – Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; Prospetti se sia possibile e conveniente la vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi

Come già anticipato i beni del fallimento della "PH Tarvisio srl" sono in regime di multiproprietà.

Con il termine multiproprietà si intende una pratica commerciale in cui più soggetti sono pieni proprietari di uno stesso immobile, goduto da ciascuno, a turno, per una frazione limitata dell'anno.

In Italia tale pratica è stata per la prima volta normata dal *Decreto Legislativo n. 427 del 9 novembre 1998*.

La soluzione ottimale, a parere dello scrivente, **è la vendita dell'intero lotto (compendio) in un'unica soluzione.**

Non è da escludere la vendita frazionata per lotti funzionali o singole unità abitative. Ovviamente questa ultima ipotesi è praticabile unicamente se vi sono richieste da privati per poter alienare le tantissime unità immobiliari della "PH Tarvisio srl", ma attraverso un'indagine di mercato si è riscontrato che tale richiesta ad oggi è inconsistente.

Le motivazioni sono tantissime.

La formula della multiproprietà, che aveva raggiunto l'apice del suo successo alla fine degli anni Novanta del secolo scorso, versa in grave crisi ormai da parecchio tempo. Le ragioni sono riconducibili ad un radicale cambiamento del costume generale nel settore turistico avvenuto negli ultimi anni che ha portato i consumatori a prediligere una maggiore flessibilità delle date (è aumentata considerevolmente la formula "last-minute") ed una più ampia gamma di destinazioni e tipo di vacanza, quali crociere, luoghi esotici, ecc.

Pertanto il mercato delle abitazioni in multiproprietà è attualmente caratterizzato da una notevole offerta a fronte di una domanda inconsistente, per non dire nulla, o quasi. Questo vale in particolare per gli immobili, come quelli della "PH Tarvisio srl" che, pur essendo collocati in un ambito particolare, al confine fra Italia, Austria e Slovenia, non si trovano in località turistiche propriamente dette, come quelle balneari o montane, né in città importanti.

QUESITO 11 – Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti. Determini la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell' immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo per analogia con immobili e periodi simili.

Si ritiene di determinare il valore di realizzo delle quote stimando anzitutto i vari alloggi in base alla superficie, agli arredi in essi presenti ed alla quotazione di beni simili ubicati nel comune di Tarvisio e dintorni, aventi una vetustà di 30-35 anni. Lo stesso criterio è stato utilizzato per i box auto e per i parcheggi auto coperti. Ottenuto in tal modo il valore di realizzo di ognuno di essi, ipotizzato in regime di proprietà tradizionale (monoproprietà), si può definire quello in multiproprietà moltiplicando detti valori per le quote millesimali di ogni unità immobiliare detenute dalla società fallita.

Si è infatti verificato che la quota millesimale associata ad ogni settimana di godimento turnario rispecchia il suo "peso", ossia la sua collocazione in periodi dell'anno più o meno appetibili per uso turistico. Tuttavia vi sono alcuni periodi che, pur avendo quota millesimale bassa, risultano privi di qualsiasi valore commerciale poiché collocati fuori stagione. Infatti la zona di Tarvisio vive maggiormente la stagione sciistica d'inverno e nel periodo estivo risulta frequentato soltanto nei mesi di luglio e agosto.

Le notizie circa le quotazioni immobiliari – che sono riportate all'**Allegato 13** – sono state desunte e raccolte presso i seguenti soggetti ed Uffici:

- **Agenzia delle Entrate**, consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- **Agenzie immobiliari della provincia di Udine**;
- **Osservatorio Immobiliare FIAIP** (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali);
- **Unione dei Piccoli Proprietari Immobiliari (UPPI)** di Udine.

Di seguito si esplicitano le valutazioni eseguite secondo i criteri sopra esposti.

Unità immobiliari della "PH Tarvisio srl":



1211	00D45	APP.	54	mq	x	1.200,00	€/mq	x	71,32 / 1000 = €	4.621,54
1212	00D46	APP.	54	mq	x	1.200,00	€/mq	x	71,32 / 1000 = €	4.621,54
1213	01F64	APP.	82	mq	x	1.200,00	€/mq	x	98,15 / 1000 = €	9.657,96
1214	01A65	APP.	83	mq	x	1.200,00	€/mq	x	65,33 / 1000 = €	6.506,87
1215	01F66	APP.	51	mq	x	1.200,00	€/mq	x	451,5 / 1000 = €	27.631,80
1218	00D47	APP.	54	mq	x	1.200,00	€/mq	x	71,32 / 1000 = €	4.621,54
1219	00D48	APP.	54	mq	x	1.200,00	€/mq	x	103,2 / 1000 = €	6.687,36
1220	01D67	APP.	50	mq	x	1.200,00	€/mq	x	131,2 / 1000 = €	7.872,00
1221	01A68	APP.	33	mq	x	1.200,00	€/mq	x	65,33 / 1000 = €	2.587,07
1222	01A69	APP.	33	mq	x	1.200,00	€/mq	x	65,33 / 1000 = €	2.587,07
1222	01A69	APP.	33	mq	x	1.200,00	€/mq	x	61,5 / 1000 = €	2.435,40
1223	01F70	APP.	51	mq	x	1.200,00	€/mq	x	236,35 / 1000 = €	14.464,62
1227	00D49	APP.	54	mq	x	1.200,00	€/mq	x	71,32 / 1000 = €	4.621,54
1228	00D50	APP.	54	mq	x	1.200,00	€/mq	x	136,2 / 1000 = €	8.825,76
1229	01F71	APP.	51	mq	x	1.200,00	€/mq	x	273,2 / 1000 = €	16.719,84
1230	01A72	APP.	33	mq	x	1.200,00	€/mq	x	125,09 / 1000 = €	4.953,56
1231	01A73	APP.	33	mq	x	1.200,00	€/mq	x	111,03 / 1000 = €	4.396,79
1232	01D74	APP.	51	mq	x	1.200,00	€/mq	x	252,28 / 1000 = €	15.439,54
1235	00D51	APP.	54	mq	x	1.200,00	€/mq	x	103,02 / 1000 = €	6.675,70
1236	00D52	APP.	54	mq	x	1.200,00	€/mq	x	100,05 / 1000 = €	6.483,24
1237	01F75	APP.	51	mq	x	1.200,00	€/mq	x	373,67 / 1000 = €	22.868,60
1238	01A76	APP.	51	mq	x	1.200,00	€/mq	x	66,76 / 1000 = €	4.085,71
1239	01F77	APP.	33	mq	x	1.200,00	€/mq	x	72,99 / 1000 = €	2.890,40
1240	00P70	P.A.	14	mq	x	500,00	€/mq	x	98,15 / 1000 = €	687,05
1241	00P71	P.A.	14	mq	x	500,00	€/mq	x	100,05 / 1000 = €	700,35
1242	00P72	P.A.	14	mq	x	500,00	€/mq	x	103,02 / 1000 = €	721,14
1243	00P73	P.A.	14	mq	x	500,00	€/mq	x	136,2 / 1000 = €	953,40
1244	00P74	P.A.	14	mq	x	500,00	€/mq	x	71,32 / 1000 = €	499,24
1245	00P75	P.A.	14	mq	x	500,00	€/mq	x	103,02 / 1000 = €	721,14
1246	00P76	P.A.	14	mq	x	500,00	€/mq	x	71,32 / 1000 = €	499,24
1247	00P77	P.A.	14	mq	x	500,00	€/mq	x	71,32 / 1000 = €	499,24
1248	00P78	P.A.	15	mq	x	500,00	€/mq	x	71,32 / 1000 = €	534,90
1249	00P79	P.A.	17	mq	x	500,00	€/mq	x	451,09 / 1000 = €	3.834,27
1250	00P80	P.A.	14	mq	x	500,00	€/mq	x	236,35 / 1000 = €	1.654,45
1251	00P81	P.A.	14	mq	x	500,00	€/mq	x	273,2 / 1000 = €	1.912,40
1252	00P82	P.A.	14	mq	x	500,00	€/mq	x	72,99 / 1000 = €	510,93
1276	00D11	APP.	45	mq	x	1.200,00	€/mq	x	256,06 / 1000 = €	13.827,24
1277	01D11	APP.	45	mq	x	1.200,00	€/mq	x	163,45 / 1000 = €	8.826,30
1278	00B15	APP.	38	mq	x	1.200,00	€/mq	x	100,05 / 1000 = €	4.562,28
1279	00B14	APP.	38	mq	x	1.200,00	€/mq	x	68,86 / 1000 = €	3.140,02
1280	00B13	APP.	38	mq	x	1.200,00	€/mq	x	68,86 / 1000 = €	3.140,02
1281	00B12	APP.	38	mq	x	1.200,00	€/mq	x	100,05 / 1000 = €	4.562,28
1282	01B15	APP.	38	mq	x	1.200,00	€/mq	x	219,63 / 1000 = €	10.015,13
1283	01B14	APP.	38	mq	x	1.200,00	€/mq	x	198,3 / 1000 = €	9.042,48
1284	01B13	APP.	38	mq	x	1.200,00	€/mq	x	100,05 / 1000 = €	4.562,28
1285	01B12	APP.	38	mq	x	1.200,00	€/mq	x	100,05 / 1000 = €	4.562,28
1286	00B19	APP.	38	mq	x	1.200,00	€/mq	x	67,79 / 1000 = €	3.091,22



1287	00B18	APP.	38	mq	x	1.200,00	€/mq	x	99,94 / 1000 = €	4.557,26
1288	00B17	APP.	38	mq	x	1.200,00	€/mq	x	162,7 / 1000 = €	7.419,12
1289	00B16	APP.	38	mq	x	1.200,00	€/mq	x	178,79 / 1000 = €	8.152,82
1290	01B19	APP.	38	mq	x	1.200,00	€/mq	x	107,16 / 1000 = €	4.886,50
1291	01B18	APP.	38	mq	x	1.200,00	€/mq	x	100,05 / 1000 = €	4.562,28
1292	01B17	APP.	38	mq	x	1.200,00	€/mq	x	130,46 / 1000 = €	5.948,98
1293	01B16	APP.	38	mq	x	1.200,00	€/mq	x	135,38 / 1000 = €	6.173,33
1294	00D20	APP.	38	mq	x	1.200,00	€/mq	x	231,81 / 1000 = €	10.570,54
1295	01D20	APP.	38	mq	x	1.200,00	€/mq	x	310,56 / 1000 = €	14.161,54
1296	00P17	P.A.	14	mq	x	500,00	€/mq	x	256,06 / 1000 = €	1.792,42
1297	00P18	P.A.	19	mq	x	500,00	€/mq	x	163,45 / 1000 = €	1.552,78
1298	00P19	P.A.	19	mq	x	500,00	€/mq	x	100,05 / 1000 = €	950,48
1299	00P20	P.A.	13	mq	x	500,00	€/mq	x	100,05 / 1000 = €	650,33
1300	00P21	P.A.	13	mq	x	500,00	€/mq	x	100,05 / 1000 = €	650,33
1301	00P22	P.A.	17	mq	x	500,00	€/mq	x	178,79 / 1000 = €	1.519,72
1302	00P23	P.A.	19	mq	x	500,00	€/mq	x	100,05 / 1000 = €	950,48
1303	00P24	P.A.	19	mq	x	500,00	€/mq	x	219,63 / 1000 = €	2.086,49
1304	00P25	P.A.	17	mq	x	500,00	€/mq	x	135,38 / 1000 = €	1.150,73
1305	00P26	P.A.	13	mq	x	500,00	€/mq	x	100,05 / 1000 = €	650,33
1306	00P27	P.A.	13	mq	x	500,00	€/mq	x	107,16 / 1000 = €	696,54
1307	00P28	P.A.	19	mq	x	500,00	€/mq	x	67,69 / 1000 = €	643,06
1308	00P29	P.A.	19	mq	x	500,00	€/mq	x	310,56 / 1000 = €	2.950,32
1309	00P30	P.A.	14	mq	x	500,00	€/mq	x	231,81 / 1000 = €	1.622,67
1311	00A33	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	373,86 / 1000 = €	13.010,33
1312	00A32	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	254,42 / 1000 = €	8.853,82
1313	00B31	APP.	36	mq	x	1.200,00	€/mq	x	197,55 / 1000 = €	8.534,16
1314	00B30	APP.	36	mq	x	1.200,00	€/mq	x	134,22 / 1000 = €	5.798,30
1315	00A29	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	189,08 / 1000 = €	6.579,98
1316	00A28	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	332,4 / 1000 = €	11.567,52
1317	00A27	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	260,02 / 1000 = €	9.048,70
1318	00A26	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	164,49 / 1000 = €	5.724,25
1319	00A25	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	126,63 / 1000 = €	4.406,72
1320	00A24	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	198,17 / 1000 = €	6.896,32
1320	00A24	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	30,92 / 1000 = €	1.076,02
1321	00A23	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	249,47 / 1000 = €	8.681,56
1322	00A22	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	241,04 / 1000 = €	8.388,19
1323	00A21	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	171,52 / 1000 = €	5.968,90
1324	01A33	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	256,19 / 1000 = €	8.915,41
1325	01A32	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	310,53 / 1000 = €	10.806,44
1326	01B31	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	160,95 / 1000 = €	5.601,06
1327	01B30	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	128,41 / 1000 = €	4.468,67
1328	01A29	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	165,25 / 1000 = €	5.750,70
1329	01A28	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	161,4 / 1000 = €	5.616,72
1330	01A27	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	195,75 / 1000 = €	6.812,10
1331	01A26	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	150,85 / 1000 = €	5.249,58
1332	01A25	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	137,37 / 1000 = €	4.780,48
1333	01A24	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	256,5 / 1000 = €	8.926,20



1334	01A23	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	99,59 / 1000 = €	3.465,73
1335	01A22	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	99,59 / 1000 = €	3.465,73
1335	01A22	APP.	29	mq	x	1.200,00	€/mq	x	58,38 / 1000 = €	2.031,62
1336	01A21	APP.	30	mq	x	1.200,00	€/mq	x	102,79 / 1000 = €	3.700,44
1336	01A21	APP.	30	mq	x	1.200,00	€/mq	x	45,62 / 1000 = €	1.642,32
1337	00P31	P.A.	17	mq	x	500,00	€/mq	x	134,22 / 1000 = €	1.140,87
1338	00P32	P.A.	17	mq	x	500,00	€/mq	x	164,49 / 1000 = €	1.398,17
1339	00P33	P.A.	17	mq	x	500,00	€/mq	x	126,63 / 1000 = €	1.076,36
1340	00P34	P.A.	17	mq	x	500,00	€/mq	x	171,52 / 1000 = €	1.457,92
1341	00P35	P.A.	17	mq	x	500,00	€/mq	x	102,79 / 1000 = €	873,72
1341	00P35	P.A.	17	mq	x	500,00	€/mq	x	45,62 / 1000 = €	387,77
1342	00P36	P.A.	17	mq	x	500,00	€/mq	x	150,85 / 1000 = €	1.282,23
1343	00P37	P.A.	17	mq	x	500,00	€/mq	x	128,41 / 1000 = €	1.091,49
1344	00P38	P.A.	17	mq	x	500,00	€/mq	x	160,95 / 1000 = €	1.368,08
1345	00P39	P.A.	24	mq	x	500,00	€/mq	x	197,55 / 1000 = €	2.370,60
1423	01F83	APP.	55	mq	x	1.200,00	€/mq	x	242,48 / 1000 = €	16.003,68
1424	01D82	APP.	45	mq	x	1.200,00	€/mq	x	71,32 / 1000 = €	3.851,28
1425	01D81	APP.	45	mq	x	1.200,00	€/mq	x	112,92 / 1000 = €	6.097,68
1426	01D80	APP.	45	mq	x	1.200,00	€/mq	x	134,72 / 1000 = €	7.274,88
1427	01D79	APP.	45	mq	x	1.200,00	€/mq	x	123,82 / 1000 = €	6.686,28
1428	01F78	APP.	55	mq	x	1.200,00	€/mq	x	263,93 / 1000 = €	17.419,38
1429	00F53	APP.	52	mq	x	1.200,00	€/mq	x	174,03 / 1000 = €	10.859,47
1430	00D54	APP.	40	mq	x	1.200,00	€/mq	x	117,88 / 1000 = €	5.658,24
1431	00D55	APP.	40	mq	x	1.200,00	€/mq	x	103,02 / 1000 = €	4.944,96
1432	00D56	APP.	40	mq	x	1.200,00	€/mq	x	71,32 / 1000 = €	3.423,36
1433	00D57	APP.	40	mq	x	1.200,00	€/mq	x	318,47 / 1000 = €	15.286,56
1434	00F58	APP.	52	mq	x	1.200,00	€/mq	x	284,54 / 1000 = €	17.755,30
1459	00P58	P.A.	14	mq	x	500,00	€/mq	x	284,54 / 1000 = €	1.991,78
1460	00P83	P.A.	14	mq	x	500,00	€/mq	x	242,48 / 1000 = €	1.697,36
1461	00P78	P.A.	14	mq	x	500,00	€/mq	x	263,93 / 1000 = €	1.847,51
1462	00P53	P.A.	14	mq	x	500,00	€/mq	x	174,03 / 1000 = €	1.218,21
1469	00B34	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	131,02 / 1000 = €	6.603,41
1470	00Z36	APP.	39	mq	x	1.200,00	€/mq	x	98,94 / 1000 = €	4.630,39
1471	00B37	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	68,44 / 1000 = €	3.449,38
1472	00B38	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	167,3 / 1000 = €	8.431,92
1473	00B39	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	219,89 / 1000 = €	11.082,46
1474	00B40	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	68,86 / 1000 = €	3.470,54
1475	00B41	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	99,94 / 1000 = €	5.036,98
1476	00B42	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	240,71 / 1000 = €	12.131,78
1477	00A43	APP.	36	mq	x	1.200,00	€/mq	x	160,8 / 1000 = €	6.946,56
1479	01B34	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	100,05 / 1000 = €	5.042,52
1480	01B35	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	134,49 / 1000 = €	6.778,30
1481	01B36	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	107,16 / 1000 = €	5.400,86
1482	01B37	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	167,34 / 1000 = €	8.433,94
1483	01B38	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	136,13 / 1000 = €	6.860,95
1484	01B39	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	100,05 / 1000 = €	5.042,52
1485	01D40	APP.	50	mq	x	1.200,00	€/mq	x	197,62 / 1000 = €	11.857,20



1486	01 E41	APP.	50	mq	x	1.200,00	€/mq	x	136,76 / 1000 = €	8.205,60
1487	01B42	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	132,48 / 1000 = €	6.676,99
1488	01B43	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	160,95 / 1000 = €	8.111,88
1489	01B44	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	152,25 / 1000 = €	7.673,40
1490	01 E45	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	103,26 / 1000 = €	5.204,30
1491	01D46	APP.	50	mq	x	1.200,00	€/mq	x	165,92 / 1000 = €	9.955,20
1492	01B47	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	96,22 / 1000 = €	4.849,49
1493	01B48	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	100,05 / 1000 = €	5.042,52
1494	01B49	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	230,09 / 1000 = €	11.596,54
1495	01B50	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	168,39 / 1000 = €	8.486,86
1496	01B51	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	139,42 / 1000 = €	7.026,77
1497	01B52	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	67,69 / 1000 = €	3.411,58
1498	01B53	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	100,05 / 1000 = €	5.042,52
1499	01B54	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	132,31 / 1000 = €	6.668,42
1500	01B55	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	270,64 / 1000 = €	13.640,26
1501	01B56	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	195,23 / 1000 = €	9.839,59
1502	01B57	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	128,41 / 1000 = €	6.471,86
1503	01B58	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	160,95 / 1000 = €	8.111,88
1504	01B59	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	132,48 / 1000 = €	6.676,99
1505	01B60	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	134,8 / 1000 = €	6.793,92
1506	01B61	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	160,74 / 1000 = €	8.101,30
1507	01B62	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	132,31 / 1000 = €	6.668,42
1508	01B63	APP.	42	mq	x	1.200,00	€/mq	x	100,05 / 1000 = €	5.042,52
1509	00P47	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	136,76 / 1000 = €	574,39
1510	00P48	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	132,48 / 1000 = €	556,42
1511	00P49	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	160,95 / 1000 = €	675,99
1512	00P50	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	152,25 / 1000 = €	639,45
1513	00P51	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	103,26 / 1000 = €	433,69
1514	00P52	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	165,92 / 1000 = €	696,86
1515	00P53	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	96,22 / 1000 = €	404,12
1516	00P54	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	100,05 / 1000 = €	420,21
1517	00P55	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	230,09 / 1000 = €	966,38
1518	00P56	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	168,39 / 1000 = €	707,24
1519	00P57	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	139,42 / 1000 = €	585,56
1520	00P58	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	67,79 / 1000 = €	284,72
1521	00P59	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	100,05 / 1000 = €	420,21
1522	00P60	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	132,31 / 1000 = €	555,70
1523	00P61	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	270,64 / 1000 = €	1.136,69
1524	00P62	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	195,23 / 1000 = €	819,97
1525	00P63	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	128,41 / 1000 = €	539,32
1526	00P64	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	160,95 / 1000 = €	675,99
1527	00P65	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	132,48 / 1000 = €	556,42
1528	00P66	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	134,8 / 1000 = €	566,16
1529	00P67	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	160,74 / 1000 = €	675,11
1530	00P68	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	132,31 / 1000 = €	555,70
1531	00P69	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	100,05 / 1000 = €	420,21
1532	00P44	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	136,13 / 1000 = €	571,75



1533	00P45	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	100,05 / 1000 = €	420,21
1534	00P46	P.A.	14	mq	x	300,00	€/mq	x	197,62 / 1000 = €	830,00
1535	00P43	P.A.	17	mq	x	300,00	€/mq	x	167,34 / 1000 = €	853,43
1536	00P42	P.A.	17	mq	x	300,00	€/mq	x	107,16 / 1000 = €	546,52
1537	00P41	P.A.	17	mq	x	300,00	€/mq	x	134,49 / 1000 = €	685,90
1538	00P40	P.A.	17	mq	x	300,00	€/mq	x	100,05 / 1000 = €	510,26
1546	00D01	APP.	46	mq	x	1.200,00	€/mq	x	277,36 / 1000 = €	15.310,27
1547	01D01	APP.	46	mq	x	1.200,00	€/mq	x	279,33 / 1000 = €	15.419,02
1548	00B02	APP.	39	mq	x	1.200,00	€/mq	x	132,31 / 1000 = €	6.192,11
1549	00B03	APP.	39	mq	x	1.200,00	€/mq	x	132,85 / 1000 = €	6.217,38
1550	00 E04	APP.	55	mq	x	1.200,00	€/mq	x	71,13 / 1000 = €	4.694,58
1551	00 E05	APP.	55	mq	x	1.200,00	€/mq	x	71,13 / 1000 = €	4.694,58
1552	01B02	APP.	39	mq	x	1.200,00	€/mq	x	198,13 / 1000 = €	9.272,48
1553	01B03	APP.	39	mq	x	1.200,00	€/mq	x	195,04 / 1000 = €	9.127,87
1554	01 E04	APP.	55	mq	x	1.200,00	€/mq	x	212,49 / 1000 = €	14.024,34
1555	01 E05	APP.	55	mq	x	1.200,00	€/mq	x	243,24 / 1000 = €	16.053,84
1556	00B09	APP.	39	mq	x	1.200,00	€/mq	x	134,49 / 1000 = €	6.294,13
1557	00B08	APP.	39	mq	x	1.200,00	€/mq	x	162,7 / 1000 = €	7.614,36
1558	00 E07	APP.	55	mq	x	1.200,00	€/mq	x	173,94 / 1000 = €	11.480,04
1559	00 E06	APP.	39	mq	x	1.200,00	€/mq	x	189,54 / 1000 = €	8.870,47
1560	01B09	APP.	39	mq	x	1.200,00	€/mq	x	265,53 / 1000 = €	12.426,80
1561	01B08	APP.	39	mq	x	1.200,00	€/mq	x	180,04 / 1000 = €	8.425,87
1562	01 E07	APP.	55	mq	x	1.200,00	€/mq	x	173,94 / 1000 = €	11.480,04
1563	01 E06	APP.	55	mq	x	1.200,00	€/mq	x	208,36 / 1000 = €	13.751,76
1564	00D10	APP.	46	mq	x	1.200,00	€/mq	x	392,27 / 1000 = €	21.653,30
1565	01D10	APP.	46	mq	x	1.200,00	€/mq	x	290,73 / 1000 = €	16.048,30
1566	00P01	P.A.	13	mq	x	500,00	€/mq	x	277,36 / 1000 = €	1.802,84
1567	00P02	P.A.	18	mq	x	500,00	€/mq	x	279,33 / 1000 = €	2.513,97
1568	00P03	P.A.	13	mq	x	500,00	€/mq	x	132,31 / 1000 = €	860,02
1569	00P04	P.A.	17	mq	x	500,00	€/mq	x	198,13 / 1000 = €	1.684,11
1570	00P05	P.A.	13	mq	x	500,00	€/mq	x	212,49 / 1000 = €	1.381,19
1571	00P06	P.A.	17	mq	x	500,00	€/mq	x	243,24 / 1000 = €	2.067,54
1572	00P07	P.A.	16	mq	x	500,00	€/mq	x	71,13 / 1000 = €	569,04
1573	00P08	P.A.	19	mq	x	500,00	€/mq	x	71,13 / 1000 = €	675,74
1574	00P09	P.A.	19	mq	x	500,00	€/mq	x	189,54 / 1000 = €	1.800,63
1575	00P10	P.A.	16	mq	x	500,00	€/mq	x	173,94 / 1000 = €	1.391,52
1576	00P11	P.A.	17	mq	x	500,00	€/mq	x	208,36 / 1000 = €	1.771,06
1577	00P12	P.A.	13	mq	x	500,00	€/mq	x	173,94 / 1000 = €	1.130,61
1578	00P13	P.A.	17	mq	x	500,00	€/mq	x	265,53 / 1000 = €	2.257,01
1579	00P14	P.A.	13	mq	x	500,00	€/mq	x	134,49 / 1000 = €	874,19
1580	00P15	P.A.	18	mq	x	500,00	€/mq	x	290,73 / 1000 = €	2.616,57
1581	00P16	P.A.	11	mq	x	500,00	€/mq	x	392,27 / 1000 = €	2.157,49

sommano € 1.223.232,91



Tale importo potrebbe essere ottenuto vendendo i periodi in maniera frazionata, specialmente a soggetti privati ed avendo a disposizione un lasso di tempo assai ampio, vale a dire almeno qualche anno. Si tratta di una ipotesi non praticabile da parte della procedura che, ovviamente, non può assumere il ruolo di una agenzia turistica, ma deve invece cercare di vendere i periodi in uno o al massimo due lotti e nel minor tempo possibile.

Tenuto conto di tali esigenze si reputa che i soggetti che possono aver interesse ad acquisire i diritti del fallimento siano, quasi sicuramente, operatori del settore turistico-alberghiero.

Tenuto conto che i periodi settimanali in possesso della "PH Tarvisio srl" (confrontare **Allegato 14**) sono fortemente concentrati in settimane poco appetibili e tenuto conto delle informazioni assunte presso fonti competenti, **si ritiene** che figure economiche come quelle succitate possano essere disposte a pagare le quote in argomento non più del 40% della somma sopra stimata, ossia:

$$V_r = \text{€ } 1.223.232,91 \times 0,40 = \text{€ } 489.293,16$$

cifra che, arrotondata a € 489.000,00 si assume quale probabile valore di realizzo dei beni, nello stato di fatto attuale, stante l'attuale situazione economica.

QUESITO 12 – Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio per x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero vani, vicinanza del terreno ad infrastrutture pubbliche e private, ubicazione dello stesso rispetto al centro abitato, accessibilità dalle strade pubbliche, ecc..). Alleghi all'elaborato almeno tre fotografie del bene immobile

Il lotto di vendita è costituito da n. 943 (novecentoquarantatre) diritti di godimento turnario (multiproprietà) da esercitarsi su 139 unità immobiliari facenti parte del condominio denominato "Comunione Residence Tarvisio" ubicato in Via Sella n. 1 Località Camporosso, nel comune di Tarvisio, comprendente appartamenti ad uso

abitativo (in multiproprietà) ed ad uso alberghiero, box auto e posti auto coperti, locali di servizio ed aree di pertinenza.

Le 139 unità immobiliari che compongono il residence sono suddivisi in 5 tipologie:

Monocale per tre persone;

Monocale per quattro persone;

Monocale/Bilocale per cinque persone;

Bilocale per sei persone;

Bilocale/Trilocale per sette persone.

Inoltre la maggior parte delle unità immobiliari hanno un box auto o un parcheggio coperto.

QUESITO 13 – Elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

La soluzione proposta è alienare i beni della "PH Tarvisio" srl in un unico lotto. Ma nel caso si dovessero avere proposte di acquisto di singole o più unità immobiliari, visto che la proposta di decreto ingiuntivo e il pignoramento è trascritto su ogni singola Partita tavolare, la stessa dovrà essere cancellata nella partita tavolare di riferimento poiché, come ampiamente argomentato, il sistema tavolare è "*su base reale e non personale*".

QUESITO 14 – Dica se la vendita degli immobili sia soggetta a I.V.A. o imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario e l'importo delle eventuali imposte da versare

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA (esente ex comma 8-bis, art. 10 del D.P.R. n. 633 del 26/10/1972). È soggetta a imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario 9% (con il minimo di € 1.000,00).

Imposta ipotecaria: € 50,00

Imposta catastale: € 50,00

Imposta di bollo: esente

Tassa ipotecaria : esente

Voltura catastale: esente

QUESITO 15 – Inserisca nella perizia una scheda elencante, per ogni lotto di vendita proposto: 1) la quota di proprietà del fallito – 2) se il bene cade nella comunione legale con il coniuge – 3) tipologia ed ubicazione del bene - dati catastali del bene – 4) suoi confini e superficie – 5) eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli – 6) gli estremi delle autorizzazioni edilizie – 7) esistenza di diritti reali e servitù – 8) esistenza di locazioni specificando se opponibili – 9) descrizione degli elementi utili per la vendita (punto 9 dei quesiti) – 10) la specificazione degli impianti, ove sussistano e ove soggetti alla normativa di sicurezza – 11) il valore venale del bene o della quota di bene immobile

A parere dello scrivente, come già argomentato in precedenza, la soluzione ottimale è la vendita in un unico lotto. Nella remota ipotesi che la Procedura avesse richiesta per una singola o più unità immobiliari, lo scrivente è in grado di fornire in tempi rapidi, la scheda sintetica dell'appartamento interessato, avendo, in fase di sopralluogo rilevato e fotografato tutte le unità immobiliari.

4. CONCLUSIONI

A conclusione di quanto fin qui esposto, lo scrivente, in seguito alle indagini esperite e nei presupposti indicati, può concludere asserendo che la stima del compendio immobiliare della procedura costituito da n. 943 (novecentoquarantatre) diritti di godimento turnario (multiproprietà) da esercitarsi su 139 unità immobiliari facenti parte della società denominata "PH Tarvisio srl", si aggira attorno a € 489.000,00.

Alla presente relazione di consulenza tecnica sono allegati:

1. Stralcio della mappa catastale;
2. Planimetrie generali ricavate del rilievo sui luoghi;

3. Fascicolo fotografico;
4. Partite tavolari;
5. Elenco analitico dei beni della "PH Tarvisio srl";
6. Copie conformi delle concessioni edilizie e delle licenze di abitabilità rilasciati dal Comune di Tarvisio;
7. Certificato attestante la Destinazione Urbanistica e l'esistenza di vincoli inibitori rilasciato dal Comune di Tarvisio;
8. Listino prezzi;
9. Decreto Tavolare G.N. 515/2012;
10. Decreto Tavolare G.N. 482/2014;
11. Atti di Compravendita;
12. Regolamento del Residence Tarvisio;
13. Quotazione immobiliare del Comune di Tarvisio, anno 2015, semestre I;
14. Periodi settimanali di godimento della "PH Tarvisio srl";
15. Ricevute delle spese sostenute;
16. Parcella.

La presente relazione consta di 36 pagine, inclusa la presente che è dattiloscritta per 25 righe.

Quanto sopra è stato eseguito in espletamento dell'incarico ricevuto; ritenendo di aver svolto in modo esauriente il mandato conferitomi, ringrazio l'Ill.mo Giudice, Dott.ssa Tiziana Drago per la fiducia accordatami e rimane a disposizione per gli approfondimenti ed i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Reggio Calabria, 13 febbraio 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. [REDACTED]

